

# SCCV BRON CLAIRIERE F1



## NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

# RÉSIDENCE LA PLACE CENTRALE

LES **JOURS**  
NOUVEAUX  
BRON - LYON

ZAC DES TERRASSES BRON - ILOT F1



Version 04/10/2023

Signature :

## PRESENTATION DU PROGRAMME

---

La SSCV BRON CLAIRIERE F1 se propose de réaliser un ensemble immobilier dénommé «LA PLACE CENTRALE», à usage principal d'habitation et constituant l'ilot F1 de la ZAC des TERRASSES à BRON (69500).

Le projet comprend 73 logements et 5 commerces à RDC répartis en 2 bâtiments.

Bâtiment A      R+6  
Bâtiment B      R+5

Les accès piétons aux bâtiments se feront depuis la rue Nicole Girard-Mangin (nouvelle rue de la ZAC).

Le parc de stationnement sur deux niveaux de sous-sol comprend 93 places de stationnement, dont une attribuée à la copropriété.

Les locaux poubelles seront situés au RDC de la résidence. Des espaces de de stationnement pour vélos seront situés au rez-de-chaussée de la résidence sous les porches d'entrée. Des espaces pour stationner les vélos seront également présents à tous les étages dans les parties communes des deux bâtiments. Un local transformateur sera situé au rez-de-chaussée du bâtiment A.

Le permis de construire autorisant la réalisation de ce projet a été obtenu sous le numéro PC 069 029 22 00036.

Cette résidence comportera 40 logements intermédiaires et 7 logements commercialisés en Bail Réel Solidaire. L'ensemble immobilier sera placé sous le régime de la copropriété.

---

## REGLEMENTATIONS APPLIQUEES

La présente opération sera conforme à :

- Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020)
- Norme électrique NFC 15-100
- Réglementation d'Accessibilité des Bâtiments d'Habitation conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

---

## REFERENTIEL DU PROGRAMME

Le programme bénéficiera :

- Du respect du référentiel Habitat Durable du Grand Lyon – version de 2016 – Niveau Très Performant.

---

## SERVICES DU PROGRAMME

La copropriété bénéficiera au titre des parties communes\* :

- d'une terrasse commune situé au 4e étage accessible depuis les deux bâtiments,

\*Les modalités d'utilisation seront consignées dans le règlement de copropriété ou dans un règlement intérieur adopté lors de la première assemblée générale.

# CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

## STRUCTURE

### Fondations :

Les fondations seront réalisées en béton armé suivant le rapport de l'étude de sol et l'étude béton armé.

### Murs :

Intérieurs et Extérieurs : En béton armé. Epaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure.

### Planchers :

Ils seront constitués par une dalle pleine en béton armé. Epaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure. La sous-face intérieure recevra un enduit pelliculaire de finition.

Une réserve de sol pour la pose du revêtement de sol sera prévue.

La dalle haute du dernier étage de chaque bâtiment sera constitué par un complexe en bois CLT.

Hauteur sous plafond : 2m50 sauf indications contraires apportées sur les plans (soffites, faux plafonds)

Pour les logements au RDC uniquement : 2m80 sauf indications contraires apportées sur les plans (soffites, faux plafonds)

### Sous-sol :

L'ensemble des dispositions constructives rattachées au sous-sol, ont été prises en application des préconisations définies par l'ingénieur structure validées par le bureau de contrôle, afin de garantir l'application du DTU 14.1 pour la notion « d'étanchéité relative ».

Il est précisé que les locaux enterrés en sous-sol à destination des voitures ne sont pas totalement étanches. Il est interdit d'y stocker d'autres matériels et objets que des véhicules

## TOITURE

Le projet comprendra différents types de toiture :

- toitures terrasses inaccessibles constituées d'une dalle béton armé, épaisseur suivant étude de structure, ou d'un complexe bois CLT, recevant une étanchéité multicouche avec isolant thermique protégée par des gravillons ou végétalisation ou résine suivant plans.
- Accessibles constituées d'une dalle béton armé, épaisseur suivant étude de structure, recevant une étanchéité multicouche avec isolant thermique protégée par des dalles de béton gravillonnées ou bois, de dimensions 50x50cm posées sur plots ou bien du platelage bois selon choix architecte.

Les descentes d'eaux pluviales seront réalisées en Zinc.

## FACADES – SERRURERIE

Façade : Application d'une peinture minérale sur béton, finition au choix de l'architecte

Les loggias auront un bardage vertical en bois et les sous-faces des loggias seront revêtues de bois.

Les garde-corps seront réalisés en serrurerie laquée.

Les pare-vue (localisation selon plan de vente) seront soit en ossature métallique avec remplissage bois soit métallique suivant localisation au choix de l'architecte.

Ensemble vitré type lumon ou équivalent, vitrage clair et localisation selon plan de vente pour les loggias du bâtiment A sur façade Ouest

Les coloris des façades ou de serrurerie seront définis par l'architecte du projet conformément aux indications portées au permis de construire ou permis de construire modificatif si concerné, et selon les précaunisations de l'architecte conseil de la ZAC.

## **MENUISERIES EXTERIEURES – FERMETURES**

Les fenêtres ou porte-fenêtre seront en bois (Face intérieure) /aluminium (face extérieure) avec double vitrage isolant. Elles seront fixes ou ouvrantes à la française selon les plans de l'architecte. Il est à noter qu'il y aura un seuil pour les porte-fenêtres donnant sur la loggia d'une hauteur variable selon les contraintes techniques.

Pour les salles de bains ou salles d'eau qui en possèdent, le vitrage sera translucide.

Les occultations (pour les menuiseries qui en possèdent selon plans) seront réalisées par des brise-soleils orientables (hors salle de bains si fenêtre prévue aux plans) avec commande électrique par interrupteur filaire.

## **CLOISONNEMENT ET ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE**

Le Programme immobilier sera conforme à la Réglementation Environnementale 2020 ainsi qu'à la réglementation acoustique en vigueur à la date de dépôt de demande de Permis de Construire.

Le doublage thermique des murs extérieurs sera assuré par une isolation intérieure renforcée. Des rupteurs de pont thermique seront mis en place à la jonction des dalles et des façades (localisation et nécessité selon étude thermique et structure).

Un isolant thermique sera mis en place sur l'ensemble des toitures terrasses (accessibles et inaccessibles).

Les planchers bas des appartements situés au-dessus des locaux non chauffés comporteront un isolant. Un isolant sera mis en place sous la chape des logements situés au rez-de-chaussée.

La nature et l'épaisseur de ces isolants seront définies par l'étude de l'Ingénieur Thermicien.

Les cloisons de distributions entre pièces seront composées de 2 plaques de plâtres sur une âme alvéolaire. Epaisseur finie de 50 mm.

Pour les cloisons supérieures à 2.60 m de hauteur, les cloisons seront réalisées en plaques de plâtre type PLACOSTIL, épaisseur 72 mm avec incorporation d'une laine minérale ;

Soffite et plafonds suspendus pour passage réseaux et canalisations en plaque de plâtre, suivant plans architecte et préconisations du Bureaux de Contrôle et Bureaux d'Etudes.

## PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES

### REVETEMENTS DE SOLS

Les sols de l'ensemble des logements (sauf les chambres, salles de bains et WC) seront en carrelage grès émaillé de dimension 41x41cm ou 45x45cm (à choisir dans la gamme sélectionnée par le Promoteur), pose droite, sur chape ou mortier, et isolant phonique. Plinthes en carrelage assorties.

Les chambres et placards attenant recevront un revêtement de sol stratifié, plinthes assorties, pose flottante sur chape – (Choix dans la gamme sélectionnée par le promoteur).

Les sols des salles de bains et des WC seront en carrelage grès émaillé de dimension 30x30cm (à choisir dans la gamme sélectionnée par le promoteur), pose droite, sur chape ou mortier, et isolant phonique assortis aux faïences.

Nota : les WC avec cloison démontable recevront un sol et des plinthes identiques à la pièce contigüe (revêtement identique des 2 côtés de la cloison démontable).

Plinthes en carrelage assorties sur les faces non faïencées.

Le sol des balcons, loggias et terrasses sera en des dalles de béton gravillonnées ou bois, de dimensions 50x50cm posées sur plots ou bien du platelage bois selon choix architecte.

### REVETEMENTS MURAUX ET PEINTURES

#### Sur les menuiseries intérieures (portes de distributions, huisseries) :

Application de 2 couches de peinture blanche ou laqué usine.

#### Sur les plafonds :

Après préparation, application de 2 couches de peinture blanche mate.

#### Les murs et cloisons de toutes les pièces :

Après préparation, application de 2 couches de peinture blanche mate, déduction faite des surfaces revêtues de faïence.

#### Faïences :

Dans les salles de bains et de douches : Revêtement faïence de dimensions 20x40cm (à choisir dans la gamme sélectionnée par le promoteur), toute hauteur sur les 3 faces de la baignoire (y compris tablier) ou sur les 3 côtés de la douche.

### MENUISERIES INTERIEURES

#### Les portes palières :

Elles seront constituées d'un bloc-porte à âme pleine et seront équipées d'une serrure de sécurité 3 points, classée A2P\*. Elles seront équipées d'un microviseur, d'un seuil à la suisse, et d'une poignée de tirage sur la face extérieure, selon choix de l'architecte.

### Les portes intérieures :

Portes isoplane à âme alvéolaire, épaisseur 40mm, sur huisseries métalliques ou bois, béquilles et plaques de propreté chromé, satiné ou aluminium.

### Placards :

Selon la largeur des placards : portes ouvrantes à la française ou portes coulissantes sur rails à deux ou trois vantaux constitués d'un panneau mélaminé de couleur blanche de 8 mm à 10 mm d'épaisseur et de profils acier laqué.

Aménagement intérieur des placards non compris.

## ELECTRICITE - CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

### L'installation électrique encastrée :

Installation conforme à la norme en vigueur (C15-100). Appareillage de couleur blanche type «DOOXIE» de LEGRAND ou « ODADE » de SCHNEIDER ou de marque « EUROHMS » ou similaire.

### Chauffage :

Le chauffage sera assuré par une sous-station permettant la distribution du chauffage urbain et diffusé par des radiateurs eau chaude finition acier laqué blanc.

La régulation sera assurée par un thermostat d'ambiance et par des robinets thermostatiques.

Radiateur sèche serviette eau chaude finition acier laqué blanc dans les salle de bains et salle d'eau.

### Eau chaude sanitaire :

L'eau chaude sanitaire sera produite également par le réseau de chauffage urbain.

## PLOMBERIE-SANITAIRE

Appareils sanitaires de teinte blanche.

Les évacuations seront en P.V.C. Les alimentations eau froide et eau chaude seront en tube cuivre ou PER.

### Les équipements sanitaires :

#### Cuisine :

Une attente eau froide, une attente eau chaude et une attente eaux usées bouchonnées.

Evier non prévu.

#### Salle de bains ou salle d'eau : (Suivant plan de vente)

Baignoire en acrylique de dimensions 1,70m x 0,70m

Receveur de douche extra plat ou surélevé en céramique selon contraintes techniques (dimensions et localisation selon plan de vente).



Meuble Vasque : Vasque posée sur meuble ou plan vasque moulé posé sur meuble de rangement (coloris au choix dans la gamme sélectionnée par le promoteur). Miroir au-dessus du plan vasque surmonté d'un bandeau lumineux ou luminaire.

**WC :**

WC en porcelaine vitrifiée de couleur blanche posé au sol et réservoir de chasse avec mécanisme silencieux.

**La robinetterie :**

Mitigeurs à disques céramiques sur tous les appareils sanitaires.

**Accessoires :**

Baignoires et douche : Douchette et flexible, finition chromée sur support

WC : abattant double en polypropylène blanc

Des attentes permettront l'alimentation et l'évacuation d'un lave-linge et/ou d'un lave-vaisselle. Ces équipements seront situés dans les cuisines, buanderies ou salles de bains selon plans.

## VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE

La ventilation dans les appartements sera assurée par une Ventilation Mécanique Contrôlée hygroréglable.

Des bouches d'entrées d'air neuf autoréglables seront disposées dans les pièces principales. L'extraction sera réalisée par des bouches situées dans les pièces humides (Cuisine, Salle de Bains, Buanderies, WC).

## EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATIONS

Installation conforme à la réglementation C15-100

**Télévision /Téléphone :**

Dispositif collectif de distribution des services de radiodiffusion

T1 : 2 prises RJ45 dans le séjour servant à la TV ou téléphone

T2 : 2 prises RJ45 dans le séjour et 1 dans la chambre servant à la TV ou téléphone

T3 : 2 prises RJ45 dans le séjour et 1 dans chaque chambre servant à la TV ou téléphone

T4 et + : 2 prises RJ45 dans le séjour et 1 dans 2 chambres minimums servant à la TV ou téléphone

**Fibre optique :**

Chaque appartement sera raccordé au local fibre optique commun de l'opération.

**Vidéophone d'appartement :**

Système vidéophone permettant de contrôler l'entrée de l'immeuble en identifiant visuellement les visiteurs depuis chacun des appartements.

## ANNEXES PRIVATIVES

### Terrasses RDC

Les terrasses des appartements au RDC seront équipés d'un point d'eau et d'une prise étanche.

### Celliers

Les sols, murs et plafonds seront brut de maçonnerie

### Stationnements privés

Les sols, murs et plafonds seront bruts de maçonnerie.

### SECURITE

Un détecteur de fumée à pile sera placé dans le dégagement au plus près des chambres.

## PRESTATIONS DES PARTIES COMMUNES

### REVETEMENTS MURAUX, SOLS ET PLAFONDS

#### Hall d'entrée des immeubles :

Un hall par bâtiment

Portillon sur rue : ensemble menuisier en acier laqué et commandé par Vidéophone.

1<sup>ère</sup> porte d'accès: Menuiserie en acier laqué avec vitrage de sécurité et condamnation par ventouse électromagnétique. Ouverture par digicode

2<sup>ème</sup> porte hall (selon plans): Menuiserie en acier laqué avec vitrage de sécurité sans condamnation.

Parois : Les murs recevront une peinture ou un revêtement décoratif selon le choix de l'architecte ainsi qu'un miroir.

Sols : Carrelage décoratif suivant décoration de l'architecte.

Plafonds : Faux plafond en plaques de plâtre.

Eclairage : Spots halogènes ou downlight encastrés dans faux plafond commandés par détecteurs de présence

Un ensemble de boîtes aux lettres sera sous les porches vers le hall de chaque bâtiment.

#### Palier d'étage :

Parois : Revêtement décoratif, suivant choix de l'architecte.

Sols : Au Rez-de-chaussée uniquement : Carrelage posée sur chape au mortier de ciment sur isolant phonique. Dans les étage : Moquette, posée sur chape au mortier de ciment sur isolant phonique.

Plafonds : Après préparation, application de 2 couches de peinture blanche.

Eclairage : Par plafonniers commandés par détecteur de présence

#### Cage d'escaliers de secours des immeubles :

Sols des paliers et escaliers : Peinture de sol

Murs et plafonds : Projection de gouttelette blanche.

Eclairage : Par hublots ou fluos compacts commandés par minuteur ou par détecteur de présence.



#### Accès sous-sol :

Sols des paliers et des esaliers : béton brut

Sols des paliers d'ascenseur : béton brut

Mur et plafonds : béton brut

### ASCENSEURS

Un ascenseur dans chaque bâtiment.

Appareil de charge utile 1 125 kg, 13 personnes, porte cabine palière à ouverture automatique.

Revêtement de sol selon choix architecte.

Revêtement intérieur en stratifié et miroir. Barre d'Appui.

Contrôle d'accès permettant de sécuriser l'accès au sous-sol.

### CIRCULATION DES SOUS-SOLS

Les sols, murs et plafonds seront bruts de maçonnerie.

L'accès au sous-sol se fera depuis la rue Nicole Nicole Girard-Mangin.

L'accès se fera ensuite par un porte basculante avec feu de signalisation. Cette porte sera commandée par un boîtier émetteur (1 par emplacement).

L'éclairage du sous-sol sera commandé automatiquement par l'ouverture du portail .

### LOCAUX COMMUNS

Locaux communs (fibre Optique) : Les sols, murs et plafonds seront bruts de finition.

Local Ordures Ménagères : revêtement en carrelage antidérapant au sol ; murs et plafonds bruts de finition ; il sera équipé d'un robinet de puisage et d'un siphon de sol.

### ESPACES EXTERIEURS ET ACCES

L'ensemble de la copropriété sera clos par des grillages, ou de la serrurerie.

Les espaces verts et la terrasse commune, seront réalisés conformément aux plans de l'architecte et paysagiste et comporteront notamment un engazonnement des surfaces, des plantations de haies et avec espaces communs aménagés au choix de l'architecte et du paysagiste.

## NOTA

La présente notice descriptive a pour but de définir les caractéristiques et prestations de la construction projetée. Il est précisé que le RESERVANT aura la faculté d'apporter à ce document tout changement qui lui serait imposé ou qui lui paraîtrait nécessaire, dans la mesure où il n'en résulterait aucune augmentation de prix pour le RESERVATAIRE et où les nouveaux matériaux et appareils seraient d'une valeur au moins égale à celle indiquée dans la présente notice et présenteraient des caractéristiques de qualité équivalente.

Seront notamment admises toutes les modifications visant à résoudre un problème technique, à parfaire un effet architectural ou l'harmonie de l'immeuble, ainsi qu'à respecter une règle administrative contraignante.

La notice détaillée déposée chez le notaire prévaudra en cas de contradiction avec la présente.



Dans un même logement, BIHOME crée deux espaces de vie préservant l'intimité de chacun (un « Espace Principal » auquel s'ajoute un « Espace BIHOME »). Les logements BIHOME accompagnent les besoins et l'évolution de leurs occupants. Ils permettent ainsi à une famille, au gré de la vie, d'accueillir une jeune fille au pair à proximité, pour plus tard, louer une chambre meublée à un étudiant, puis l'occuper

comme bureau de travailleur indépendant à domicile, avant de pouvoir accueillir un parent isolé ou une auxiliaire de vie...

L'appartement BIHOME comporte deux portes palières, deux salles de bains et deux WC.

L'INPI a délivré un brevet à la société ICADE pour le concept Bihome (brevet n°11/62203).

BIHOME a reçu le Prix de l'Innovation BREF RHONE-ALPES (décembre 2012).

## **PRESTATIONS SPECIFIQUES AUX LOGEMENTS BI HOME**

Les portes palières de l'Espace Principal et de l'Espace BIHOME seront équipées de 2 cylindres distincts tous les 2 sur organigramme.

L'Espace BIHOME disposera également d'une prise de télévision.

Possibilité d'ouverture d'une 2ème ligne téléphonique indépendante pour l'espace BIHOME (via un nouvel abonnement). En cas d'un seul abonnement, la connexion par internet de l'Espace BIHOME se fera par WIFI depuis la box principale (non fournie).

Système vidéophone permettant de contrôler l'entrée de l'immeuble en identifiant visuellement les visiteurs depuis chacun des appartements. L'Espace principal et l'Espace BIHOME bénéficieront chacun d'un vidéophone.