

 **VERTUO
PART-DIEU**



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

LOGEMENTS ACCESSION

Angle rue des Cuirassiers et rue Desaix – 69003 LYON

PRESENTATION DU PROGRAMME

La SAS ODESSA DEVELOPPEMENT se propose de réaliser un ensemble immobilier à usage principal d'habitation, de bureaux et de commerces sur un terrain situé à Lyon (69003) – angle rue des cuirassiers et rue Desaix .

Le projet comprenant :

- Des commerces en rez-de-chaussé
- Des plateaux de bureaux sur les étages R+1 et R+2
- 38 logements collectifs du R+3 au R+8 sur 2 cages de bâtiments distincts
- 22 places de stationnements sur 1 niveau de sous-sol.

Le parc de stationnement, accessible aux véhicules depuis la rue Cuirassiers, comprendra 11 box pour le logement, dont 5 box double.

Le parc de stationnement comprendra également une place copro .

Les emplacements 2 roues non motorisés du bâtiment A sont situés au RDC sous le porche du bâtiment A, à côté du hall, accessible par la rue des Cuirassiers.

Les emplacements 2 roues non motorisés du bâtiment B seront situés dans le hall du bâtiment B, accessibles par la rue Desaix.

Un local vélo sera également prévu au sous-sol.

Les emplacements de stockages des ordures ménagères des logements sont situés au rez-de-chaussée, l'accès se fait depuis le porche situé entre la rue des Cuirassiers et le patio.

Un local transformateur se trouvera en en rez-de-chaussé rue Desaix.

REGLEMENTATIONS APPLIQUEES

La présente opération sera conforme à :

- Réglementation Energétique 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.

LABEL DU PROGRAMME

Afin de certifier les démarches de performances engagées, le programme bénéficiera du label :

- **NF Habitat HQE**

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

Le projet global prévoit la réhabilitation du socle en R+2 autour du patio (locaux commerciaux en RDC, bureaux au R+1 et R+2).

Les logements seront construits en surélévation, à travers 2 bâtiments A et B réalisés en structure mixte Bois / Béton.

STRUCTURE

Fondations :

Les fondations existantes seront démolies, renforcées ou créées suivant étude structure.

Murs :

- Les murs du sous-sol sont en béton armé existant.
- Le socle en R+2 y compris les façades sera lourdement réhabilité.
- Les bâtiments A et B de logements du R+3 au R+8 seront créés :

Extérieurs (façades)

Les façades de la superstructure seront en ossature bois. (FOB)

Intérieurs

Les murs intérieurs séparatifs seront en béton armé ou en plaques de plâtre sur ossatures métalliques type SAD (épaisseur et positionnement variables selon les préconisations de l'étude de structure).

Planchers :

- Bâtiments A et B :

Les planchers seront constitués d'une dalle pleine en béton armé avec chape pour recevoir le revêtement de sol. La sous-face intérieure recevra un enduit pelliculaire et une peinture de finition.

Hauteur minimale sous plafond : 2m50 sauf indications contraires apportées sur les plans (soffites ou faux plafonds qui seront réalisés avec des plaques de plâtres fixées sur une ossature métallique).

Sous-sol :

Les murs sont existants.

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 de garage vélos et voitures ne sont pas totalement étanches. Il est déconseillé d'y stocker d'autres matériels et objets que des véhicules.

TOITURE

Bâtiments A et B :

Le projet comprendra des toitures terrasses :

- Inaccessibles constituées d'une dalle béton armé, épaisseur suivant étude de structure, recevant une étanchéité multicouche avec isolant thermique protégée par des gravillons ou végétalisation selon plans.
- Accessibles constituées d'une dalle béton armé, épaisseur suivant étude de structure, recevant une étanchéité multicouche avec isolant thermique protégée par des dalles posées sur plots ou bois, ou végétalisation.

FACADES – SERRURERIE

Façades :

Pour les bâtiments A et B, réalisation de façades légères en ossature bois (FOB), avec parement en bardage vertical ondulée métallique. Des poteaux en béton seront régulièrement répartis le long de la façade selon étude structure.

Les façades en fond de balcon seront en béton ou en parpaing selon étude structure.

Les sous-faces de balcons seront peints, selon plans.

Les garde-corps en façade seront de type barreaudages métalliques.

MENUISERIES EXTERIEURES – FERMETURES

Les fenêtres ou portes-fenêtres seront en aluminium (coloris selon permis de construire) avec double vitrage isolant, vitrage clair.

Les menuiseries extérieures des logements comporteront des occultations qui seront des brises soleil orientables en aluminium, la manœuvre sera motorisée par le biais d'un interrupteur ou d'une télécommande. Il est précisé que si des menuiseries extérieures sont prévues sur le plan de vente dans les salles de bains et/ou WC, celles-ci ne seront pas munies d'occultations.

CLOISONNEMENT ET ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE

Le Programme immobilier sera conforme à la Réglementation Energétique 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 thermo-acoustique.

Un isolant thermique sera mis en place sur l'ensemble des toitures terrasses (accessibles et inaccessibles) situées au-dessus des parties habitables.

Les planchers bas des appartements situés au-dessus des locaux non chauffés comporteront également un isolant.

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

Les cloisons de distributions type placopan épaisseur finie de 70mm sauf exception selon plans architectes.

PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES

REVETEMENTS DE SOLS

A l'intérieur des logements :

Les revêtements seront à choisir dans la gamme sélectionnée par le promoteur, suivant matériaux ci-dessous :

Les sols de l'ensemble des logements (sauf les chambres, salles de bains, salle d'eau et WC) seront en carrelage grès cérame de dimension 60 x 60, pose droite, sur chape ou mortier, et isolant phonique ou thermo-acoustique. Plinthes en carrelage assorties.

Les chambres et placards attenant recevront un revêtement de sol parquet contre collé, plinthes assorties.

Sols des salles de bain, salles d'eau et des WC : carrelage grès émaillé de dimension 60 x 60 cm, pose droite, sur chape ou mortier, assortis aux faïences.

Nota : dans le cas de WC avec cloison démontable, les sols 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.

A l'extérieur des logements :

Les balcons et les terrasses recevant une étanchéité multicouche avec isolant thermique auront un revêtement de sols type dalles posées sur plots ou revêtement bois au choix de l'architecte.

REVETEMENTS MURAUX ET PEINTURES

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

Application de 2 couches de peinture blanche mat ou satinée ou prélaquée.

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 ou velours, déduction faite des surfaces revêtues de faïence.

Faïences :

Dans les salles de bains et de douches : Revêtement faïence de dimensions 20x40 ou 25x40 (à choisir dans Gamme du promoteur), toute hauteur sur les 2 ou 3 côtés de la baignoire y compris tablier ou sur les 2 ou 3 côtés de la douche. Nombre de faces faïencées selon nombre de cloisons autour de la douche ou baignoire (selon plan de vente).

MENUISERIES INTERIEURES

Les portes palières :

Elles seront constituées d'un bloc-porte à âme pleine métallique, parement en acier galvanisé. Elles seront équipées d'une serrure de sécurité 5 points.

Elles seront équipées d'un microviseur, d'un seuil à la suisse et d'une béquille double ou simple , selon choix décoratifs des parties communes de l'architecte.

Les portes intérieures :

Portes isoplanes ou nervurées à âmes alvéolaires, avec huisserie métallique, épaisseur 40 mm. Béquilles et plaques de propretés chromées satinées ou aluminium selon choix architecte.

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 à 10 mm d'épaisseur et de profils acier laqué.

Aménagement intérieur des placards non compris.

ELECTRICITE - CHAUFFAGE - PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

L'installation électrique encastrée :

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

Eau chaude sanitaire et chauffage :

Chauffage :

Le chauffage sera assuré par une sous-station permettant la distribution du chauffage urbain et diffusé par des radiateurs à 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.

Un by-pass sera installé pour prévoir la pose ultérieure d'un compteur (pose votée en Assemblée Générale des copropriétaires).

Eau chaude sanitaire :

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

Un by-pass sera installé pour prévoir la pose ultérieure d'un compteur (pose votée en Assemblée Générale des copropriétaires).

Eau froide :

Les réseaux d'eau froide chemineront en gaine technique du logement ou gaine technique palière.

Un by-pass sera installé pour prévoir la pose ultérieure d'un compteur (pose votée en Assemblée Générale des copropriétaires).

PLOMBERIE-SANITAIRE

Appareils sanitaires de teinte blanche. Les évacuations seront en P.V.C peint. Les alimentations eau froide et/ou eau chaude seront en tube cuivre ou PER.

Les équipements sanitaires :

Cuisine :

Attentes eau froide, eau chaude et eaux usées bouchonnées.

Evier non prévu.

Dans le cadre de la certification NF Habitat HQE de l'opération, l'acquéreur devra prévoir la mise en oeuvre d'une crédence sur une hauteur d'au moins 40cm sur la longueur (compris le retour si nécessaire) de l'évier prévu dans l'aménagement de sa cuisine.

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

Baignoire en acier émaillé ou acrylique de dimensions 1,70m * 0,70m.

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

Meuble vasque : vasque en céramique posée sur meuble ou plan vasque moulé posé sur meuble de rangement (selon choix architecte). Miroir au-dessus du plan vasque surmonté d'un bandeau lumineux ou luminaire.

WC :

WC suspendu en porcelaine vitrifiée de couleur blanche avec réservoir de chasse attenant (3 litres / 6 litres).

Robinetterie :

Mitigeurs à disques céramiques sur tous les appareils sanitaires.

Accessoires :

Baignoires : Douchette et flexible, finition chromée et barre de douche.

Douche : Barre de douche et douchette / robinetterie thermostatique

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 type B.

Des bouches d'entrées d'air neuf seront disposées dans les pièces principales. L'extraction sera réalisée par des bouches situées dans les pièces humides (Cuisine, Salle de Bains, Buanderies, WC). Elles seront placées en mural ou en plafond. Commande par bouton.

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 : 2 prises RJ45 dans le séjour et 1 dans 2 chambres minimum servant à la TV ou téléphone.

Fibre optique :

Chaque appartement sera relié au local fibre optique commun de l'opération par un câble arrivant directement au logement. Le raccordement à la fibre est valable sous réserve d'éligibilité auprès des opérateurs commerciaux.

Vidéophone d'appartement :

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

ANNEXES PRIVATIVES

Les balcons, terrasses, loggias des logements seront équipés d'une prise étanche.

Les logements 5A04 / 8A01 / 8A02 / 8A03 / 5B01 et 8B01 seront équipés d'un point d'eau

SECURITE

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

PRESTATIONS DES PARTIES COMMUNES

REVETEMENTS MURAUX, SOLS ET PLAFONDS

Bâtiments A et B :

Accès et Hall d'entrée des immeubles :

Parois :

Les murs béton intérieurs et les murs en plaques de plâtre recevront une peinture ou revêtement mural selon le choix de l'architecte.

Sols :

Sols extérieurs : le revêtement sera de type béton sablé ou béton ou dalette au choix de l'architecte.

Sol intérieurs : le revêtement sera de type carrelage décoratif ou moquette au choix de l'architecte.

Plafonds : Faux plafond en plaques de plâtre.

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

Un ensemble de boîtes aux lettres sera disposé dans chaque entrée des bâtiments.

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

2ème porte hall (selon plans): Menuiserie en acier laqué avec vitrage de sécurité. Ouverture par digicode et visiophone.

Palier d'étage intérieur :

Parois : Revêtement décoratif ou peinture selon choix architecte.

Sols : moquette selon choix architecte.

Plafonds : béton peint ou faux plafond en plaques de plâtre selon les niveaux.

Eclairage : Par plafonniers ou spots encastrés, commandés par détecteur de présence.

Cage d'escalier de secours des immeubles :

Revêtements : Les cages d'escaliers et les escaliers béton recevront un revêtement type gouttelettes ou peinture.

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

ASCENSEURS

Appareils de charge utile 630 kg, 8 personnes, porte cabine palière à ouverture automatique. Revêtement de sol, revêtements intérieurs et éclairage selon choix architecte. Comportant un miroir et une barre d'appui. L'appel de l'ascenseur depuis le sous-sol se fera via un lecteur de badge.

CIRCULATION DES SOUS-SOLS

Les sols et plafonds seront bruts de maçonnerie. Les murs recevront une peinture claire.

L'accès au sous-sol se fera depuis la rue Cuirassier par une porte automatique basculante à l'entrée du parking.

L'ensemble sera commandé par un boîtier émetteur (1 par emplacement).

L'éclairage du sous-sol se fera sur détecteur de présence.

LOCAUX COMMUNS

Au sous-sol : Locaux communs (fibre Optique, local eau) : Les sols, murs et plafonds seront bruts de finition.

Locaux vélos : Les sols, murs et plafonds seront bruts de finition dans le local en sous-sol.

Ils auront un revêtement en béton sablé ou béton au choix de l'architecte dans l'emplacement au RDC du bâtiment A et un revêtement en carrelage ou béton au choix de l'architecte dans le bâtiment B.

Un local transformateur ENEDIS sera installé en RDC sur la rue DESAIX.

ESPACES EXTERIEURS ET ACCES

La résidence comportera un patio avec de la végétalisation, du platelage bois et du béton sablé ou béton au choix de l'architecte.

Les espaces verts seront réalisés conformément aux plans 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.

Selon plans de vente