



# L'ORÉE DU PARC

RUE PAUL BERT

42390 VILLARS

UTEI  
62 RUE DE BONNEL - 69003 LYON  
04.78.95.99.99

## NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

*Appartements Bâtiments A, B et C*



**u.t.e.i**

NOUS CONSTRUISONS POUR LA VIE

# PRESENTATION DU PROGRAMME

Le réservant se propose d'édifier sur un terrain d'une superficie d'environ 10 729 m<sup>2</sup> sis à Villars, rue Paul Bert, un ensemble immobilier dénommé « L'Orée du Parc » développé dans le cadre de « l'Espace Beaunier », agrémenté d'un cœur d'îlot généreux arboré et paysager.

L'ensemble immobilier dans sa globalité est constitué de :

- 51 appartements en R+2+attique, R+3+attique, édifié sur 4 bâtiments collectifs.
- 14 appartements en R+1 édifiés sur 2 bâtiments intermédiaires.
- 1 niveau de sous-sol avec 112 places de stationnements.
- 1 place « dépose minute » et 1 place PMR situées dans le cœur d'îlot.

Dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, les 17 appartements du bâtiment D, seront vendus à un bailleur social.

L'ensemble sera soumis au régime de la copropriété.

Le permis de construire a été obtenu le 12 juin 2023 et le permis modificatif déposé le 1<sup>er</sup> mars 2024 est en cours d'instruction.

Ce programme répond aux exigences de la **Réglementation Environnementale 2020**, ainsi qu'aux exigences du **Label Biosourcé niveau 1**.

**Tous les appartements T2 sont des appartements « évolutifs »** au niveau des bacs à douche, comportant un ressaut de 2 cm, et de certains placards dans les chambres.

La [loi n°2018-1021](#) portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite **loi ELAN**, a introduit la **notion de logement évolutif** dans l'article L. 111-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

La loi ELAN donne cette définition d'un logement évolutif : "La conception des logements évolutifs doit **permettre la redistribution des volumes** pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie, à l'issue de travaux simple". (Article 64)

Le décret 2019-305 du 11 avril 2019, précise, en modifiant le R. 111-19-2 du CCH, les obligations des logements évolutifs. Ces logements doivent respecter les caractéristiques de base de tous logements concernant la largeur des circulations, de la porte d'entrée et des portes intérieures et la **repérabilité**, la **délectabilité** et l'utilisation des **dispositifs de commandes**. Une personne en situation de handicap doit également pouvoir y accéder, se rendre dans le séjour et le cabinet d'aisances et en ressortir. Les aménagements et les équipements du séjour et du cabinet d'aisances sont accessibles. Les pièces de l'unité de vie (cuisine, chambre, séjour, cabinet d'aisance et salle d'eau) doivent **pouvoir être rendues accessibles par des travaux simples**, qui sont définis dans l'article 16 de l'arrêté du 24 décembre 2015, modifié par arrêté du 11 octobre 2019.

# INTERVENANTS



<b>MAITRE D'OUVRAGE</b>	<b>FIL</b> 62, Rue de Bonnel - 69003 Lyon
<b>GERANT</b>	<b>UTEI</b> 62, Rue de Bonnel - 69003 Lyon
<b>ARCHITECTE DE CONCEPTION</b>	<b>INSOLITES</b> 60 rue Chaponnay – 69003 Lyon
<b>PAYSAGISTE</b>	<b>Le Ciel par-dessus le Toit</b> 10 quai Rambaud 69002 Lyon
<b>INGENIEUR THERMIEN</b>	<b>MATTE</b> 119 boulevard Stalingrad – 69100 Villeurbanne
<b>B.E.T. BETON ARME</b>	<b>BOST Ingenierie</b> 1997 bd Jean Rostand – 42350 La Talaudière
<b>ECONOMISTE</b>	<b>CM Economistes</b> 6 rue de Molina – 42000 Saint-Etienne
<b>BUREAU DE CONTROLE</b>	<b>ALPES Contrôle</b> 22 rue des Aciéries – 42100 Saint-Etienne
<b>COORDONNATEUR DE SECURITE</b>	<b>Alpes Contrôle</b> 22 rue des Aciéries – 42100 Saint-Etienne

# CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES



## GROS-ŒUVRE ET FAÇADES

L'immeuble repose sur des fondations ancrées dans le bon sol.

L'ossature du bâtiment comprendra des murs périphériques en béton armé de 10 à 20 cm d'épaisseur, en briques alvéolaires de 20 cm d'épaisseur et des murs de refends en béton armé banché ou préfabriqués de 10 à 20 cm d'épaisseur avec des armatures, selon les plans et préconisations du BET structure.

Les étages en attique seront exécutés en ossature bois suivant localisation sur les plans.

Les planchers seront exécutés en dalle de béton armé d'une épaisseur variable de 20 à 30 cm avec poutres et retombées. Epaisseur de 20 à 25 cm pour les planchers d'étages courants suivant études du bureau d'étude.

Moucharabieh de briques suivant plans architecte.

Réserve de sol pour pose de carrelage et parquet.

**Hauteur sous plafond 2,50m** sauf indication contraire sur plans (soffite ou faux-plafond).

Escalier intérieur des parties communes en béton préfabriqué ou coulé en place avec marches et contremarches.

Les façades seront revêtues d'une peinture minérale et d'un enduit projeté dans les coloris choisis par l'architecte.

Les sous-faces de balcons seront revêtues d'une peinture de façade type pliolithe ou équivalent.

## TOITURE

Charpente en fermettes suivant choix architecte.

Couverture en plaques ondulées de fibrociment type Eternit teinte naturelle.

Toiture terrasse étanchée avec isolant thermique et végétalisée pour les parties non accessibles et **dalles gravillonnées grains fins** 50 x 50 sur plots pour les parties accessibles.

## MENUISERIES EXTERIEURES

**Les menuiseries extérieures seront en aluminium**, avec rupteur de pont thermique, de couleur blanche à l'intérieur des appartements et de la teinte validée au permis de construire sur l'extérieur.

Les fenêtres des salles de bains et des salles d'eau (selon plans) seront en aluminium face intérieure et face extérieure.

Les fenêtres en rez-de-chaussée **ainsi que celles des cuisines et salles de bains de l'ensemble de l'opération**, sont équipées d'ouvrants **oscillo-battants**.

**Double vitrage isolant thermique et acoustique avec vide d'air**, selon étude thermique. Les vitrages seront peu émissifs pour limiter les déperditions et améliorer la performance thermique des surfaces vitrées.

Les châssis des menuiseries, situées **sur la façade de la rue Paul Bert**, seront équipés de **BSO (lames brise-soleil) aluminium motorisés à commande individuelle électrique**.

Les autres châssis seront équipés de volets roulants **aluminium motorisés à commande individuelle électrique**.

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

Les dispositions prévues satisfèront à la **Réglementation Environnementale 2020** et à la réglementation acoustique en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

L'épaisseur des dalles béton et des murs séparatifs entre appartements ainsi que la composition du complexe constituant les revêtements de sols sont donc étudiés afin de prendre en compte le confort acoustique des occupants de l'immeuble.

Les parois des appartements vers l'extérieur bénéficieront d'une isolation intérieure, selon prescriptions de l'ingénieur thermicien.

Renforcement de l'isolation acoustique contre la gaine d'ascenseur, selon plans.

Isolation des planchers bas des appartements sur locaux non chauffés selon prescription de l'étude thermique.

Cloisons de distribution des appartements en panneaux à parements de plâtre posés sur une ossature métallique (type Placostil®) avec **incorporation de laine minérale d'une épaisseur finie de 72mm**.

Enclouonnement des conduits métalliques de ventilation mécanique, des canalisations d'alimentation en eau et des chutes des eaux-vannes et usées réalisé conformément à la réglementation acoustique.

#### **SERRURERIE**

Main courante des escaliers en métal laqué ou en bois selon choix architecte.

Ensembles vitrés du hall d'entrée en métal laqué.

Ensemble des garde-corps de balcons non maçonnés, de fenêtres et portes fenêtres en acier ou aluminium.

Structure des lames brise-soleil (BSO) en métal laqué, localisation suivant plans.

# APPARTEMENTS



## REVETEMENTS DE SOL

**Parquet stratifié** pose flottante sur chape et isolation phonique sous chape, dans **les chambres et placards** attenants. Plinthes assorties.

**Dalles de grès émaillé 45 x 45 en pose droite** collées ou scellées sur chape et isolant phonique sous chape dans **le séjour, le hall, la cuisine et le dégagement** ainsi que dans les rangements et placards attenants. Plinthes assorties.

**Dalles de grès émaillé 45 x 45 en pose droite** collées ou scellées sur chape et isolant phonique dans les **salles de bains, salles de douche, WC, buanderies** ainsi que dans les rangements et placards attenants. Plinthes assorties.

Revêtement des balcons, loggias, terrasses, en **dalles gravillonnées grains fins 50 x 50** posées sur plots. La hauteur finie du sol des balcons, loggias et terrasses sera supérieure à celle du sol fini de l'appartement : hauteur selon plans de l'architecte.

## PEINTURES ET REVETEMENTS MURAUX

Deux couches de peinture blanche mate lisse sur l'ensemble des plafonds.

**L'ensemble des murs reçoit une couche d'impression blanche**, à l'exception des salles de bains ou douches où les cloisons et murs non faïencés recevront deux couches de peinture vinylique blanche.

La préparation et la pose des revêtements de décoration murale sont laissés aux soins de l'acquéreur.

Les portes de distribution et les huisseries sont revêtues de deux couches de peinture acrylique blanche.

**Dans les salles de bains et douches, faïences 20 x 60** (selon gamme proposée par le maître d'ouvrage), toute hauteur sur 2 faces (face douche ou baignoire) et face meuble vasque.

Dans les WC, faïences de 20 x 60 (sans listel) sur le bâti-support du mur d'ados (environ 1.10 m) du WC suspendu et retour de cloison jusqu'au lave mains (selon plans).

## MENUISERIES INTERIEURES

Les portes palières à âme métallique sont dotées d'une **serrure anti effraction à 3 pènes d'ancrage**, avec cylindre bénéficiant d'un classement A2P\*. Serrure en combinaison avec les portes des parties communes de l'immeuble. Moulures bois sur la face extérieure et microviseur. Seuils à la suisse.

**Les portes de communication intérieures sont post-formées lisses**, à âme alvéolaire, sur huisseries métalliques. La porte entre l'entrée et le séjour comporte un oculus en vitrage clair (selon plans).

Les façades des placards sont constituées de portes coulissantes de type SOGAL KENDOORS **épaisseur de 10 mm** ou similaire ou pivotantes, blanches, selon plans architecte.

L'agencement intérieur des placards est laissé au soin de l'acquéreur.

**Façade miroir argenté pour les portes des tableaux électriques.**

#### CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

Le chauffage et la production d'eau chaude des appartements seront assurés par un système de **chauffage collectif : une chaufferie biomasse.**

Chaudière bois avec des granulées ou du bois déchiqueté assurant les besoins en chauffage et en eau chaude.

La production d'eau chaude sera également collective et assurée par un échangeur et un ballon de stockage. La distribution d'eau chaude sera collective et associée à un réseau de bouclage sanitaire.

Diffusion de chaleur par radiateurs panneaux en acier avec habillages.

Sèche-serviettes eau chaude ou électriques, suivant étude thermique, dans les salles de bains et de douches.

**Thermostat d'ambiance programmable** situé dans le hall ou le séjour, selon étude thermique. Robinets thermostatiques sur tous les radiateurs sauf sur ceux situés dans la pièce où est installé le thermostat d'ambiance.

#### VENTILATION

Le renouvellement d'air dans les appartements est assuré par une Ventilation Mécanique Contrôlée.

Ventilation par bouches hygroréglables dans les pièces principales et extraction de l'air vicié dans les cuisines, les WC, les salles de bains et les salles de douches par bouches d'extraction hygroréglables équipées de capteurs d'humidité dont les débits s'adaptent en fonction de l'humidité ambiante.

Commande marche forcée de la bouche de cuisine avec bouton poussoir à pile, celle du WC à pile sur détecteur. Ce dispositif permet de limiter les déperditions liées à la ventilation et de réaliser des économies d'énergie tout en procurant un meilleur confort.

Extracteur collectif situé en parties communes.

#### EQUIPEMENT DE TELECOMMUNICATION

Il sera prévu des prises RJ 45 dans le séjour (2 prises) et dans chaque chambre (1 prise).

**Raccordement à une antenne collective** permettant la réception des chaînes TNT (Télévision Numérique Terrestre) et pré-équipement de l'immeuble en  **fibre optique**.

## EQUIPEMENT DE SECURISATION DES ACCES

Digicode sur horloge et lecteur de badges Vigik® sur portillons d'accès piéton. Ces portillons sont équipés de ventouses électromagnétiques.

L'accès aux halls d'entrée de la résidence sont équipés d'un lecteur de badges Vigik® et de ventouses électromagnétiques. Trois badges par logement seront fournis. **Un portier vidéo est prévu dans chaque appartement** permettant l'ouverture du hall d'entrée de la résidence.

Accès aux garages en sous-sol par porte automatique manœuvrée par émetteurs programmables.

Les locaux vélos seront contrôlés par un cylindre sur organigramme.

## ELECTRICITE

**Les installations électriques sont conformes à la norme NFC 15 – 100.**

Installation encastrée, puissance selon type d'appartement et étude de l'ingénieur. Appareillage type Dooxie de chez Legrand ou équivalent.

Tableaux électriques équipés de micro-disjoncteurs.

Sonnerie porte palière : bouton poussoir et sonnerie incorporée au tableau électrique.

Il est prévu les équipements suivants dans chaque pièce :

## FOYERS LUMINEUX

Cuisine	2
Salle de bains / salle de douche	2
Cellier/dressing/buanderie	1
WC	1
Chambre(s)	1
Séjour / salle à manger	1
Entrée / dégagement	1 ou 2
Terrasses balcons loggias	1

Les points lumineux sont munis d'un socle Dispositif de Connexion pour Luminaire (DCL), pourvus d'une douille DCL, munis d'une fiche récupérable pour la connexion ultérieure d'un luminaire.

Les foyers lumineux des balcons, loggias et terrasses sont équipés d'une **applique décorative**.

Détecteurs de fumée posés selon réglementation.

#### PRISES DE COURANT

Séjour	5 prises minimum 10/16 A + T (1 prise 10/16 A + T par tranche de 4 m <sup>2</sup> )
Chambre(s)	3 prises 10/16 A + T (4 dans la chambre PMR*)
Bains/douche	1 prise 10/16 A + T (2 dans la salle de bains accessible PMR*1)
Entrée/dégagement /buanderie	1 prise 10/16 A + T
Cuisine	6 prises 10/16 A + T dont 2 prises doubles (4 prises) sur plan de travail 1 prise pour lave-vaisselle 1 prise hotte 1 prise cuisson 32 A+ T 1 prise lave-linge (ou dans la buanderie) 1 prise spécialisée (par exemple four)
Dressing	1 prise 10/16 A + T
Terrasse Attique et jardins privatifs	1 prise extérieure 10/16 A + T

#### PLOMBERIE ET EQUIPEMENTS SANITAIRES

Distribution d'eau par canalisations encastrées en tube cuivre ou P.E.R., manchon pour compteur dans gaine palière. Evacuations en canalisations P.V.C.

**Dans la salle de bains et salle de douche, plan simple ou double vasque selon plans sur meuble de rangement à tiroirs avec miroir et applique LED au-dessus du plan vasque, de type Nolita de chez Sanijura ou similaire.**

---

\* PMR : Personnes à Mobilité Réduite

La baignoire est en acrylique et la cuvette **WC** en porcelaine vitrifiée et abattant double rigide, **suspendu sur bâti-support avec chasse d'eau intégrée**

Le receveur de douche, s'il y en a un, est en grès émaillé ou résine synthétique, dimension selon plans avec **pare-douche en verre**. Douchette avec flexible et support téléphone pour baignoire. Barre de douche avec support coulissant pour douche.

**Un lave-mains** (pour les appartements T3/T4/T5) en acrylique ou en résine sur meuble de rangement dans WC, selon plans de l'architecte.

Les sanitaires sont blancs.

Des attentes pour l'installation d'un lave-vaisselle sont prévues dans la cuisine et pour un lave-linge dans les buanderies ou placards ou salles de bains (selon plan de l'architecte).

Toute la robinetterie est de type mitigeuse à disque céramique pour les vasques et les lave-mains et **thermostatique** pour les baignoires et les douches.

Les appartements disposant d'une terrasse et/ou d'un jardin privatif sont dotés d'un robinet de puisage extérieur.

Il n'est pas prévu de bloc évier dans les cuisines afin de permettre à l'acquéreur une plus grande liberté d'aménagement.

## ANNEXES PRIVATIVES



### GARAGES / SOUS-SOL

Le portail automatique d'accès aux garages est à **ouverture automatique commandée par un boîtier émetteur** (un par emplacement).

Les garages individuels sont fermés par une porte métallique basculante à ouverture manuelle. Condamnation par serrure.

**Chaque box est équipé** d'une **prise de courant**, reliée à un sous-comptage installé dans l'armoire des services généraux.

**Chaque place de stationnement** est équipée **d'un fourreau en attente**, permettant le passage de câbles électriques pour l'éventuelle mise en place d'une borne de recharge IRVE (non prévue).

L'éclairage de la circulation commune est commandé par détecteurs de présence.

Numérotation peinte pour les garages et les parkings.

Le sol et les parois sont bruts de maçonnerie.

### BALCONS / TERRASSES

Dalles gravillonnées grains fins 50 x 50

### JARDINS PRIVATIFS

Terrasse : dalles gravillonnées grains fins 50 x 50

Engazonnement des surfaces, plantation de haies, selon plans.

**Clôture en serrurerie hauteur entre 1 m et 1.40 m** avec **portillons intégrés** suivant plans, dans le but de faciliter l'entretien des haies par la copropriété.

## PARTIES COMMUNES A L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE

---

### HALL D'ENTREE

La **décoration sera étudiée par l'architecte** et comprendra notamment :

- Sol avec **revêtement carrelage grès cérame**,
- Revêtement mural décoratif,
- **Points lumineux type LED** encastrés ou en applique commandés par détecteur de présence.
- Tapis brosse encastré.
- Miroir.

### BOITES AUX LETTRES

- Aux normes de La Poste
- Situées en extérieur à l'intérieur de la copropriété, suivant plans.
- Couleur au choix de l'architecte.

### PALIERS D'ETAGES

- Revêtement de sol en **dalles de grès cérame**,
- Peinture décorative ou revêtement textile sur les parois, suivant choix de l'architecte.
- Faux plafonds acoustiques,
- **Eclairage par spots encastrés** type LED commandé par détecteur de présence.

### ASCENSEUR

Ascenseur 630 kg pour 8 personnes, vitesse 1 m/seconde (machinerie incorporée à la gaine).  
Portes automatiques coulissantes à ouverture latérale et réouverture par cellule photoélectrique.

Revêtement de sol assorti à celui du hall d'entrée de l'immeuble.

Miroir et barre d'appui, téléphone de cabine.

Contrôle d'accès sous-sol par lecteur badge Vigik®.

Façade RDC en inox et peintes aux autres niveaux.

### ESCALIER DE SERVICE ENTRE RDC ET ATTIQUE

Sol des paliers d'étage en carrelage.

Sol de l'escalier en béton brut.

Murs et plafonds bruts.

Eclairage par appliques type LED commandées par détecteur de présence.

Main courante des escaliers en métal laqué ou en bois, suivant choix architecte.

### **PALIER D'ASCENSEUR ET ESCALIER DE SECOURS DU SOUS-SOL**

Sol des paliers et de l'escalier en béton brut.

Murs et plafonds en béton brut

Eclairage par appliques type LED commandées par détecteurs de présence.

Main courante des escaliers en métal laqué ou en bois suivant choix architecte.

### **LOCAUX COMMUNS**

Sols, murs et plafonds bruts et éclairage commandé par détecteur de présence.

Le local ordures ménagères recevra un carrelage de sol et murs hauteur 1,50 m. Il sera équipé d'un robinet de puisage et d'un siphon de sol.

Un dispositif d'accrochage des vélos sera installé dans les locaux deux roues.

### **ESPACES EXTERIEURS ET ACCES**

Les espaces verts et extérieurs seront réalisés conformément aux plans de l'architecte et du paysagiste. Ils comprendront des plantes tapissantes, de la prairie, des massifs décoratifs et des arbres à moyennes et hautes tiges (dont quelques arbres fruitiers).

Ils seront agrémentés de différents mobiliers comme des bancs, des nichoirs ...

L'entretien et l'arrosage des espaces verts communs est prévu au titre de la copropriété.

Eclairage extérieur avec horloge astronomique.

Cheminement piétons en stabilisé.

## **R A C C O R D E M E N T S**



### **EAU**

Raccordement prévu depuis la rue jusqu'au compteur général en liaison avec les colonnes montantes desservant les appartements. Manchettes prévues pour pose ultérieure éventuelle de compteurs individuels par le service concessionnaire.

### **TELEPHONE**

Raccordement en attente par les services du concessionnaire.

### **ELECTRICITE**

Raccordement en électricité depuis le réseau de distribution public jusqu'aux coffrets de façade y compris toute distribution intérieure (compteurs à la charge de l'abonné).

### **EGOUT**

Raccordement sur réseau public pour les évacuations EU, EV.  
Rétention avec infiltration des premières pluies puis rejet à débit limité lors de fortes pluies dans le collecteur public d'eaux pluviales créé pour les EP.

### **TV**

Raccordement à une antenne collective permettant la réception des chaînes TNT.

## NOTA



La présente notice descriptive définit les travaux qui seront exécutés dans l'immeuble. Il est précisé que les indications portées dans la présente notice descriptive le sont sous réserve des dispositions suivantes :

- ❖ Seront admises de plein droit toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur (telles que déplacement de gaines techniques, soffite ou faux-plafonds, etc...) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble et qui seraient apportées en cours de travaux par le constructeur, en accord avec l'architecte.
  
- ❖ Le vendeur pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau, ou en cas de force majeure ou de cause légitime, notamment :
  - \* règle administrative contraignante,
  - \* règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation d'activité d'une entreprise ou d'un fournisseur ou retard d'approvisionnement d'un matériau,
  - \* qualité insuffisante du matériau prévu ou livré et plus généralement, si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle disposition de prestation prévue.

Le tout à condition qu'il n'en résulte ni augmentation du prix, ni altération de qualité pour l'acquéreur.

D'une manière générale, l'acquéreur ne pourra, en aucun cas, réclamer l'une des prestations prévues à la présente notice descriptive dans la mesure où celle fournie par le vendeur correspond à une qualité réputée équivalente sur la base des informations données par l'architecte.

L'acquéreur reconnaît cette clause comme étant essentielle, sans laquelle le vendeur n'aurait pas contracté.

