VILLA CORNELIE

RUES RENAN, ST JEROME ET JABOULAY

69007 LYON

SCI VILLA CORNELIE
C/O UTEI
62 rue de Bonnel - 69003 LYON
04.78.95.99.99

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Co-promotion

u.t.e.i
NOUS CONSTRUISONS POUR LA VIE

SAGEC RHÔNE-ALPES
nous l'imaginons, vous le vivez

PRESENTATION DU PROGRAMME

Le réservant se propose d'édifier sur un terrain d'une superficie d'environ 1500 m² sis à Lyon 7ème, 24 rue Renan, angle 51 rue St Jérôme et rue Jaboulay, une résidence comprenant 3 allées comportant :

- Allée A rue Renan : 20 appartements en R+5+attique, 1 local commercial au rez-de chaussée
- Allée B rue St Jérôme : 23 appartements en R+6+attique, 1 local commercial au rez-de chaussée
- Allée C rue St Jérôme : une résidence pour étudiants de 57 chambres en R+6.
- 1 niveau de sous-sol de stationnement de 35 places

Dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, la résidence pour étudiants sera vendue à un bailleur social.

En cœur d'îlot, un jardin agrémente la parcelle.

L'Arrêté de Permis de construire a été obtenu le 19 septembre 2018 par la Mairie de Lyon et deux modificatifs ont été obtenus les 1er août 2019 et 9 mars 2021.
Une demande de PC modificatif est en cours d'instruction.

L'ensemble sera soumis au régime de la copropriété.

Ce programme répond aux exigences de la Réglementation Thermique 2012 et NF Habitat.

INTERVENANTS

MAITRE D'OUVRAGE	**SCI VILLA CORNELIE** 62, rue de Bonnel – 69003 Lyon
CO-GERANTS	**U.T.E.I** 62, Rue de Bonnel – 69003 Lyon **SAGEC** 131, boulevard de Stalingrad – 69100 Villeurbanne
ARCHITECTE DE CONCEPTION	**ATELIER OKHO** 2, rue Claude Farrère – 69003 Lyon
MAITRE D'ŒUVRE D'EXECUTION	**AM2G Ingénierie** 35, rue Albert Camus – 69500 Bron
INGENIEUR THERMICIEN	**PRELEM** 170, boulevard de Stalingrad – 69100 Villeurbanne
B.E.T. BETON ARME	**C.E.H.** 170, route du Tilleul – 69270 Cailloux sur Fontaines
ECONOMISTE	**BET PHILIPPE** 17 rue Louis Guérin – 69100 Villeurbanne
BUREAU DE CONTROLE	**BTP CONSULTANTS** 62 chemin de la bruyère – 69570 Dardilly
COORDONNATEUR DE SECURITE	**NOVICAP** 100, rue Aristide Briand – 69800 Saint-Priest

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 et des murs de refends en béton armé banché ou préfabriqués de 10 à 20 cm d'épaisseur avec des armatures, selon les préconisations de l'étude de structure.

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 cm pour les planchers d'étages courants suivant études du bureau d'étude.

Réserve de sol pour pose de carrelage et parquet. **Hauteur sous plafond 2,50m** sauf indication contraire sur plans (soffite ou faux-plafond).

Escaliers intérieurs des parties communes en béton préfabriqué ou coulés en place avec marches et contremarches.

Les façades seront revêtues d'enduit et de peinture dans les coloris choisis par l'architecte.

Le soubassement sur rue sera en parement de pierre, selon plans.

Des dispositions particulières seront prises pour les appartements des attiques permettant de **limiter la hauteur des seuils des terrasses et balcons à quelques centimètres.**

TOITURE

Terrasse étanchée avec isolant thermique et dalles de **grès cérame 60 x 60** sur plots pour les parties accessibles.
Terrasse étanchée végétalisée type Sopranature ou protection avec isolant thermique pour les parties inaccessibles.
Toiture zinc sur partie de l'allée B selon plans.

MENUISERIES EXTERIEURES

Les fenêtres et les portes-fenêtres ouvrent à la française ou sont coulissantes, selon plans de l'architecte.

Les menuiseries extérieures seront tout aluminium ou bois/alu, à rupture de pont thermique.

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** (localisation suivant plans architecte).

Double vitrage isolant thermique et acoustique avec vide d'air, selon étude thermique. **Vitrage dépoli pour salles d'eau** selon plans.

Les châssis des séjours, cuisines et chambres côté cour seront équipés de **volets roulants en aluminium, motorisés à commande individuelle électrique,** coffres intérieurs (localisation selon plans architecte). Salles d'eau néant.
Les châssis des façades sur rues sauf salles d'eau seront tous équipés de brise-soleil orientables (B.S.O) en aluminium, **à commande individuelle électrique** (localisation selon plans architecte).
Châssis coulissant en aluminium laqué en bout de loggia jardin d'hiver sur rue pour les T2 B001 et B002, protection solaire par store enrouleur intérieur en toile.

CLOISONNEMENT ET ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE

Les dispositions prévues satisferont à la **Réglementation Thermique 2012** 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 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**.
Afin d'améliorer l'isolation phonique entre ces pièces, les cloisons entre WC et séjour, entre chambre et cuisine et entre salles de bains/salle d'eau et séjour bénéficieront de cloisons de distribution avec un double parement de plâtre posées sur une ossature métallique (type Placostil®) avec **incorporation de laine minérale d'une épaisseur finie de 98mm.**

Encloisonnement 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 acier ou aluminium laqué.

Ensembles vitrés des halls d'entrée en acier ou aluminium laqué.

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

Pares-vues en acier ou aluminium laqué et/ou produit verrier, selon plans architecte.

APPARTEMENTS

REVETEMENTS DE SOL

Parquet traditionnel en chêne massif choix nature, lames de 23 mm d'épaisseur et 70 mm de largeur, pose à l'anglaise sur forme de gravette, voliges et isolation phonique, dans **les chambres et placards** attenants. Le parquet est livré vernis trois couches. Plinthes assorties.

Dalles de grès cérame émaillé 60 x 60 en pose droite, collées sur chape et isolant phonique dans **le séjour, le hall, la cuisine et le dégagement** ainsi que dans les rangements et placards attenants. Plinthes assorties.

Dalles de grès émaillé 40 x 40 ou 45 x 45 en pose droite, collées 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 grès cérame 60 x 60** 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 sur l'ensemble des plafonds.

L'ensemble des murs non-faïencés reçoit une couche d'impression blanche, à l'exception des salles de bains ou douches où **les cloisons et murs entre faïence et plafond 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 avec listel décoratif (selon gamme proposée par le maître d'ouvrage) :
- Sur tout le pourtour des pièces, hauteur 2 mètres environ compris derrière meuble vasque,
- En habillage de la baignoire et sur la tablette, s'il y en a une (selon le plan de la salle de bains).

Dans les WC, faïences de 20 x 60 (sans listel) sur la hauteur du 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 5 pênes 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, 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 (**avec amortisseur de fermeture pour placard d'une largeur supérieure à 1m)** de type SOGAL RESIDENCE **épaisseur de 16 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**.

Escalier des duplex : modèle Brooklyon G55 BVP des établissements Plasse avec marches et contremarches en chêne sur structure métal, ou similaire. Garde-corps en acier laqué et inox brossé.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire seront fournis par le chauffage urbain qui desservira les trois allées A, B et C. Localisation de la sous-station au sous-sol -1.

Emission de chaleur dans les appartements par radiateurs à eau chaude type panneaux acier, et sèche serviettes à eau chaude dans les salles de bains. Distribution encastrée en P.E.R.

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

Un comptage individuel de calories sur le chauffage pourra être mis en place (manchettes en attente en gaine technique palière) par la copropriété à la mise en service de l'immeuble après décision de l'assemblée générale de copropriété.

Un compteur individuel d'ECS avec télé-relevé est prévu dans chaque appartement.

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 la cuisine, 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 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 attique.

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

L'accès aux halls d'entrée de la résidence est configuré de la manière suivante :

- La porte d'entrée sur rue de l'immeuble est équipée d'un lecteur de badge Vigik®, d'un digicode et de ventouses électromagnétiques.
- La porte du sas du hall est équipée d'un vidéophone, d'un lecteur de badges Vigik® et de ventouses électromagnétiques. Trois badges par logement seront fournis. **Un portier vidéo couleur est prévu dans chaque appartement** permettant l'ouverture du sas du Hall d'entrée de la résidence.

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

Les locaux vélo en sous-sol et les portes d'accès aux sous-sols 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
Balcon / Loggia / Terrasse	1 applique

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 m²)
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*)
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	1 prise extérieure 10/16 A + T

* PMR : Personnes à Mobilité Réduite

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 architecte, **sur meuble de rangement avec tiroirs. Miroir avec bandeau LED au-dessus du plan vasque.**
La baignoire est en acrylique et la cuvette **WC suspendu sur bâti-support avec chasse d'eau intégrée** en porcelaine vitrifiée et abattant double rigide avec frein de chute.

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

Lave-mains 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 sont dotés d'un robinet de puisage extérieur.

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

LOGEMENTS CONNECTES

Les appartements seront équipés d'une installation de domotique permettant le pilotage depuis son smartphone des équipements suivants :

- La fermeture et la centralisation des volets-roulants et brises soleil orientables
- Le contrôle du thermostat d'ambiance

ANNEXES PRIVATIVES

GARAGES / SOUS-SOL

Le portail 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'un éclairage individuel commandé par détecteur de présence** raccordé sur services généraux (mais pas les parkings) et d'une **prise de courant**. La prise de courant est reliée à **un sous-comptage** installé dans l'armoire des services généraux.

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

Numérotation peinte pour les garages.

Parkings mécanisés : 8 places sont proposées en 4 fois 2 places superposées par système mécanique type WHOR Parklift ou similaire

Le sol et les parois sont bruts de maçonnerie. Le sous-sol est prévu en étanchéité relative selon DTU 14.1 avec cunette périphérique et réseau d'évacuation permettant la protection du sous-sol jusqu'à la côte de la crue décennale, où seront positionnées des buses de décompression.
Au-delà du niveau de la crue décennale, le sous-sol sera inondé et il serait nécessaire d'abandonner temporairement leur utilisation et celles des ascenseurs serait restreinte.

CAVES

Sans objet.

BALCONS / TERRASSES

Revêtement en dallettes grès cérame 60 x 60 posées sur plots.

PARTIES COMMUNES A L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE

HALLS 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,
- Boîtes aux lettres aux normes La Poste,
- **Tapis brosse encastré**,
- Miroir.

PALIERS D'ETAGES

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

ASCENSEURS

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.

ESCALIERS DE SERVICE ENTRE RDC ET ATTIQUE

Sol en béton peint, murs et plafonds reçoivent une gouttelette fine (sauf si ceux-ci sont revêtus d'un isolant).
Eclairage par appliques type LED commandées par détecteur de présence.
Main courante des escaliers en acier laqué ou aluminium laqué.

PALIERS D'ASCENSEUR ET ESCALIERS DE SECOURS DES SOUS-SOLS

Sol des paliers en carrelage, des escaliers en béton peint. Les murs et plafonds reçoivent une gouttelette fine (sauf si ceux-ci sont revêtus d'un isolant).
Eclairage par appliques type LED commandées par détecteurs de présence.
Main courante des escaliers en acier laqué ou aluminium laqué.

LOCAUX COMMUNS

Sols, murs et plafonds bruts et éclairage commandé par détecteur de présence.
Les locaux ordures ménagères recevront un carrelage de sol et murs hauteur 1,50 m. Ils seront équipés d'un robinet de puisage et d'un siphon de sol.

Le local vélos en sous-sol sera brut de béton, ceux du rdc : carrelage et peinture murale.

Un dispositif d'accrochage des vélos seront installés dans les différents locaux prévus à cet effet.

ESPACES EXTERIEURS ET ACCES

Les espaces verts seront réalisés conformément aux plans de l'architecte. Ils comprendront des plantes tapissantes et en prairie et des arbres de hautes tiges.

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

RACCORDEMENTS

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).

CHAUFFAGE

Raccordement depuis le réseau de chauffage urbain jusqu'à la sous-station au sous-sol.

EGOUT

Raccordement sur réseau public pour les évacuations EU, EV. Rétention 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.