



Les Allées du Moulin

FRANCHEVILLE

67, CHEMIN DU MOULIN DU GOT

69340 FRANCHEVILLE

SCI UTEI LES ALLEES DU MOULIN
C/O UTEI
62 RUE DE BONNEL - 69003 LYON
04.78.95.99.99

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE



PRESENTATION DU PROGRAMME



Le réservant se propose d'édifier sur un terrain d'une superficie d'environ 4.500 m² sis à Francheville, 57 et 67 chemin du Moulin du Got et 2 et 6 chemin des Villas, une résidence comprenant 50 appartements en R+2+attique, édifiée en 3 allées sur un niveau de sous-sol de stationnements.

L'ensemble sera soumis au régime de la copropriété.

Dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, les 15 appartements de l'allée C seront vendus à un bailleur social.

Un jardin arboré et paysager agrément la parcelle.

Le permis de construire de ce programme a été délivré le 21 décembre 2021 par le Maire de Francheville.

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

Il est cependant rappelé que le permis de construire de l'opération a été déposé dans le respect de la réglementation thermique RT 2012 -20% fixé par décret ministériel n° 2010-1269 du 26 octobre 2010 relatifs aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique.

INTERVENANTS



MAITRE D'OUVRAGE	SCI UTEI LES ALLEES DU MOULIN 62, rue de Bonnel - 69003 Lyon
GERANT	UTEI 62, rue de Bonnel - 69003 Lyon
ARCHITECTE DE CONCEPTION	AGREGA 13 rue Général de Miribel – 69007 Lyon
MAITRE D'ŒUVRE D'EXECUTION	PSO INGENIERIE 17 rue Léon Monnet – 38550 Sablons
INGENIEUR THERMICIEN	PRELEM 107, boulevard Stalingrad - 69006 Lyon
B.E.T. BETON ARME	ICS 95 rue du Dauphiné – 69800 Saint-Priest
ECONOMISTE	GEC 20 chemin Louis Chirpaz - 69130 Ecully
BUREAU DE CONTROLE	VERITAS 4 chemin du Tronchon – 69410 Champagne au Mont d'Or
COORDONNATEUR DE SECURITE	VERITAS 4 chemin du Tronchon – 69410 Champagne au Mont d'Or

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).

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

Les façades seront revêtues d'un enduit dans les coloris choisis par l'architecte.

Le soubassement, sera partiellement en pierre collée, selon plans.

Les sous-faces de balcons seront revêtues d'une peinture de façade type pliolite.

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

TOITURE

Toiture terrasse étanchée avec isolant thermique et protection par système de végétalisation et gravillons pour les parties non accessibles et dalles de **grès cérame 60 x 60** sur plots pour les parties accessibles.

MENUISERIES EXTERIEURES

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

Les menuiseries extérieures seront mixtes en bois (pin lasuré) face intérieure et aluminium laqué face extérieure ou tout aluminium avec rupteur de pont thermique.

Les fenêtres des salles de bains et des salles d'eau 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 châssis des séjours, cuisines et chambres seront équipés de **volets roulants en aluminium, motorisés à commande individuelle électrique.**

CLOISONNEMENT ET ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE

Les dispositions prévues satisferont à la **Réglementation Thermique 2012 -20 %** 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.**

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 du hall d'entrée en acier ou aluminium laqué.

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

Structure des pergolas et des lames brise-soleil en acier ou aluminium laqué, localisation suivant plans.

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

A P P A R T E M E N T S

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.

Appartements A31, A32 & B31 équipés d'un plancher chauffant et rafraîchissant

Afin de garantir le confort thermique, le parquet traditionnel des pièces est remplacé :

- soit par du carrelage 60 x 60 , meilleur conducteur de chaleur, le bois étant isolant (solution recommandée)
- soit par du parquet contrecollé d'épaisseur inférieure ou égale à 14mm, selon le type (solution techniquement moins performante compte-tenu de la sensibilité importante du bois à l'hygrométrie).

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 pènes d'ancrage**, avec cylindre bénéficiant d'un classement A2P*. Serrure en combinaison avec les portes des parties communes de l'immeuble. Moulures 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 (**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.**

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

Le chauffage et la production d'eau chaude des appartements (sauf le T2 B01) seront assurés par un système de **chauffage individuel au gaz avec chaudière à condensation murale mixte avec micro-accumulation** (position de la chaudière selon plans). Diffusion de chaleur par radiateurs panneaux en acier avec habillages. Sèche-serviettes eau chaude dans les salles de bains et de douches.

Les chaudières seront à ventouse, raccordées sur des conduits de type 3CE ou directement en toiture ou en façade. Distribution encastrée en tubes cuivre ou P.E.R.

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.

T2 B01

Cet appartement sera doté d'un chauffage individuel électrique par radiateurs à fluide caloporteur avec thermostat électronique et d'un radiateur sèche-serviettes électrique dans la salle de douche. La production d'eau chaude sera assurée par un cumulus électrique. Horloge de programmation sur tableau électrique.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE POUR LES APPARTEMENTS A31, A32 & B31 UNIQUEMENT :

Le chauffage et la production d'eau chaude seront assurés par **un plancher chauffant et rafraichissant, dans les pièces principales et la cuisine.**

La production de chaud ou de froid sera assurée par **une pompe à chaleur individuelle extérieure raccordée à une unité intérieure** qui assurera également la **production d'eau chaude sanitaire** du logement. Localisation selon plans architecte et plans techniques.

Diffusion de chaleur par **plancher chauffant hydraulique** avec tubes encastrés dans chappe pour les pièces principales et la cuisine.

La solution de rafraîchissement des appartements permet d'abaisser la température de l'ordre de 3°C à 4°C par la fraîcheur du sol. Ce rafraîchissement doit demeurer limité pour ne pas déclencher l'apparition de condensation au sol, ce qui survient lorsque l'on atteint le « point de rosée », lié à l'effet de paroi froide au contact de l'humidité contenue dans l'air ambiant.

Sèche-serviettes électriques dans les salles de bains et salle d'eau.

Thermostat d'ambiance programmable situé dans le hall ou le séjour, selon étude thermique. Thermostats d'ambiance électronique pour chaque pièce principale.

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

Digicode sur horloge et lecteur de badges Vigik® sur portillon sur rue d'accès piéton. Ce portillon est équipé de ventouses électromagnétiques.

L'accès au hall d'entrée de la résidence est équipé 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.

Le local vélo et le hall seront contrôlés par un lecteur de badges.

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 portier vidéo.

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 / 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 m ²)
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

* PMR : Personnes à Mobilité Réduite

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 et rez de jardin	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 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, dimension selon plans 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 et les rez de jardin 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**
- **Le contrôle du thermostat d'ambiance pour les logements chauffés au gaz**
- **Le pilotage des radiateurs électriques du T2 B01**

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'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.

Le sol et les parois sont bruts de maçonnerie. Les garages sont prévus en étanchéité relative selon DTU 14.1 avec cunette périphérique et réseau d'évacuation permettant la protection du sous-sol jusqu'à la cote des plus hautes eaux de nappe, où seront positionnées des buses de décompression. Le sous-sol sera inondé au-delà de cette cote.

Dans cette hypothèse, il serait nécessaire d'abandonner temporairement l'utilisation du sous-sol et l'utilisation de l'ascenseur serait restreinte.

BALCONS / TERRASSES

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

JARDINS PRIVATIFS

Terrasse : dalles grès cérame 60 x 60

Engazonnement des surfaces, plantation de haies, selon plans.

Clôture grillagée hauteur 1.20 avec l'espace commun.

Pare-vue latéral selon plan.

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.
- . **Eclairage décoratif sur inter crépusculaire avec horloge hebdomadaire**,
- . 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.
- .

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.

ESCALIER 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.

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

Sol des paliers en carrelage, de l'escalier 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.

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.

Le local vélo en RDC recevra un carrelage au sol et peinture sur les murs.

Un dispositif d'accrochage des vélos sera installé dans le local 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, des massifs décoratifs et des arbres à hautes tiges.

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

Cheminement piéton en béton désactivé ou balayé.

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).

GAZ

Raccordement en gaz de ville depuis le réseau de distribution public jusqu'aux gaines palières.

EGOUT

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

