



NEUVILLE-SUR-SAÔNE

10 AVENUE DU 11 NOVEMBRE
NEUVILLE SUR SAÔNE (69250)

SCCV EPONYME
C/O UTEI
62 RUE DE BONNEL - 69003 LYON
04.78.95.99.99

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE



PRÉSENTATION DU PROGRAMME



Le réservant se propose d'édifier sur un terrain d'une superficie d'environ 975 m² sis à Neuville sur Saône, cadastré au 10 avenue du 11 novembre, une résidence comprenant 15 appartements en R+1+attique, édifiée 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, 5 appartements seront vendus à un bailleur social.

L'arrêté de permis de construire a été délivré le 7 novembre 2022 par le Maire de Neuville sur Saône, il est aujourd'hui définitif.

Un modificatif portant principalement sur des modifications mineures de façades est en cours d'instruction.

Ce programme répond aux exigences de la Réglementation Environnementale (RE) 2020.

INTERVENANTS



MAÎTRE D'OUVRAGE **SCCV EPONYME**
62, rue de Bonnel – 69003 Lyon

GÉRANT **U.T.E.I**
62, rue de Bonnel – 69003 Lyon

ARCHITECTE DE CONCEPTION **UNANIME ARCHITECTE**
3, rue Jangot – 69007 Lyon

MAITRE D'ŒUVRE D'EXÉCUTION *A définir*

INGENIEUR THERMICIEN **GC2E**
17, rue Louis Guérin – 69100 Villeurbanne

ECONOMISTE **OSMOZ Ingénierie**
662 rue des Jonchères - 69730 GENAY

B.E.T. BETON ARME **MATTE**
119, boulevard Stalingrad – 69 100 Villeurbanne

COORDONNATEUR DE SÉCURITÉ **SUD EST COORDINATION**
17, chemin Louis Chirpaz – 69130 Ecully

BUREAU DE CONTRÔLE **SUD EST PREVENTION**
17, chemin Louis Chirpaz – 69130 Ecully

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES



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 et / ou en briques de terre cuite 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.
Épaisseur 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 selon plans.

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

Les façades seront revêtues d'un enduit et de peinture dans les coloris choisis par l'architecte, bardage zinc ou acier selon plans.

Des dispositions particulières seront prises pour les appartements de l'attique permettant de **limiter la hauteur des seuils des terrasses et balcons à 2 centimètres environ.**

TOITURE

Selon plans :

- Toiture charpente type fermettes et couverture par zinc ou acier à joints debout.
- Terrasses étanchées avec isolant thermique et **dalles grès cérame 60 x 60 posées sur plots.**

MENUISERIES EXTÉRIEURES

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

Les menuiseries extérieures seront en aluminium ou mixte en bois/aluminium, à rupteur 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.

Les châssis des séjours, cuisines et chambres seront équipés de **brise-soleil à lames orientables (B.S.O) motorisés à commande individuelle électrique** (localisation selon plans architecte).

CLOISONNEMENT ET ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE

Les dispositions prévues satisferont à la **Règlementation Environnementale (RE) 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.**

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.

APPARTEMENTS

REVÊTEMENTS 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 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 21 et 24 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 REVÊTEMENTS MURAUX

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

L'ensemble des murs non-faïencés reçoit une couche d'impression blanche

La préparation et la pose des revêtements de décoration murale sont laissées 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) :

- Sur 3 faces toute hauteur compris derrière meuble vasque, 2 couches de peinture de finition sur la 4^{ème} face.

- 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 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 INTÉRIEURES

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. Les portes palières sont équipées d'un microviseur et seuil 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 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.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE POUR LES APPARTEMENTS 21 ET 24 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. 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 avec extracteur collectif situé en combles.

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.

ÉQUIPEMENT DE TÉLÉCOMMUNICATION

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 SÉCURISATION DES ACCÈS

L'accès au hall d'entrée de la résidence sera configuré de la manière suivante :

- Le portillon sur rue est équipé d'un lecteur de badges Vigik[®], d'un digicode et de ventouses électromagnétiques,
- La porte entre le hall et le palier d'accès à l'ascenseur 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.

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

Le local vélos et poussettes et les portes d'accès au sous-sol seront contrôlés par un cylindre sur organigramme.

ELECTRICITÉ

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.

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 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
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
Terrasses	1 prise extérieure 10/16 A + T

PLOMBERIE ET ÉQUIPEMENTS 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 en grès émaillé, 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.

* PMR : Personnes à Mobilité Réduite

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 ceux en 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 CONNECTÉS

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 pour les logements chauffés au gaz.**

ANNEXES PRIVATIVES



STATIONNEMENTS / SOUS-SOL

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

La plupart des places de stationnement individuel sont fermées par une porte métallique basculante à ouverture manuelle, selon plans. Condamnation par serrure.

Chaque place est équipée **d'un éclairage individuel commandé par détecteur de présence** raccordé sur services généraux et d'une **prise de courant (sous clé pour les places non boxées)**. 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 places.

Le sol et les parois sont bruts de maçonnerie. Les sous-sols sont prévus en étanchéité relative selon DTU 14.1 avec cunette périphérique et réseau d'évacuation permettant la protection du sous-sol où seront positionnées des buses de décompression.

En cas de montée des eaux souterraines au-dessus du niveau des buses de décompression, 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 et d'arbres, selon plans.

Clôture grillagée hauteur 1.20 m.

PARTIES COMMUNES À L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE



HALL D'ENTRÉE

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

- 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

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 ; 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 vélos sera brut de béton et équipés d'arceaux pour accrocher les vélos.

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.

ELECTRICITÉ

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 sur réseau public des chaudières individuelles.

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.

