

Le CLOS du Tilleul



P U S I G N A N

83 ROUTE NATIONALE
69330 PUSIGNAN

SNC UTEI PUSIGNAN
C/O UTEI
62 RUE DE BONNEL - 69003 LYON
04.78.95.99.95

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE



INTERVENANTS



MAITRE D'OUVRAGE

SCI UTEI PUSIGNAN

62 RUE DE BONNEL - 69003 LYON

GERANT

UTEI

62 RUE DE BONNEL - 69003 LYON

**ARCHITECTE DE CONCEPTION ET
MAITRE D'ŒUVRE D'EXECUTION**

ARCHITECTES ASSOCIES LYON

39, rue Victorien Sardou – 69007 LYON

**INGENIEUR THERMICIEN / BET
FLUIDES**

BET BERGA

113, rue Marietton – 69009 LYON

B.E.T. BETON ARME

BET EMB STRUCTURE

17, rue Louis Guérin – 69100 VILLEURBANNE

ECONOMISTE

BET PHILIPPE

17, rue Louis Guérin – 69100 VILLEURBANNE

BUREAU DE CONTROLE

BTP CONSULTANT

62, Chemin de la Bruyère – 69570 DARDILLY

COORDONNATEUR DE SECURITE

CABINET STEPHANE PUBELLIER

296, rue Duguesclin – 69003 LYON

PRESENTATION DU PROGRAMME



Le réservant se propose d'édifier sur un terrain d'une superficie d'environ 2.929 m² sis à Pusignan, 83 route Nationale, une résidence de 3 allées comprenant 28 appartements en R+2, édifiée sur un niveau de sous-sol de 60 places de stationnements. Cet ensemble dispose d'un local vélo en surface dans l'enceinte de la copropriété et d'un local ordure ménagère au rez-de-chaussée de l'allée C.

4 places extérieures dédiées aux visiteurs sont prévues dans l'enceinte de la copropriété.

L'ensemble immobilier sera soumis au régime de la copropriété.

Dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, 6 appartements de l'allée C et de l'allée A seront vendus à un bailleur social.

Le permis de construire de ce programme délivré le 03 août 2023 est définitif. Le transfert à la SCI UTEI PUSIGNAN a été obtenu le 2 mai 2024.

Ce programme répond aux exigences de la Réglementation Environnementale 2020.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES



Le bâtiment repose sur des fondations ancrées dans le bon sol.

L'ossature du bâtiment comprendra des murs périphériques en béton armé et/ou en briques de terre cuite de 20 cm d'épaisseur avec des armatures, selon les préconisations de l'étude de structure. Les murs séparatifs entre appartements seront en béton armé.

Les planchers hauts du rez de chaussée et du R+1 seront exécutés en dalle de béton armé d'une épaisseur variable de 20 à 23 cm avec poutres et retombées. Faux plafond avec isolation en plafond du R+2.

Réserve de sol pour pose de carrelages et sols stratifiés. Hauteur sous plafond 2,50 m sauf indications contraires selon plans (soffites ou faux-plafonds).

Escalier intérieur des parties communes en béton armé préfabriqués ou coulés en place avec marches et contremarches.

Les façades seront revêtues d'un enduit projeté ou RME, dans les coloris choisis par l'architecte et de serrureries, selon plans.

Les sous-faces de loggias et les éléments décoratifs seront revêtus d'une peinture.

TOITURE

Toiture charpente type fermettes et couverture tuiles.

Toiture terrasse étanchée avec isolant thermique et protection par système de végétalisation et gravillons pour les parties non accessibles et dalles de béton 50 x 50 posées sur plots pour les parties accessibles.

MENUISERIES EXTERIEURES

Les fenêtres et les portes fenêtres ouvrent à la française avec éventuellement des éléments fixes, ou coulissantes dans les séjours, selon plans.

Les menuiseries extérieures seront en PVC, et aluminium pour les menuiseries coulissantes, teinte selon le choix de l'architecte.

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

Double vitrage isolant thermique et acoustique avec vide d'air, selon étude thermique.

Volets roulants en PVC double paroi ou aluminium, à commande individuelle électrique sur les châssis, sauf salles de bains.

CLOISONNEMENT ET ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE

Les dispositions prévues satisferont à la **Réglementation Environnementale 2020** et à la réglementation acoustique en vigueur à la date de dépôt de demande de PC.

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

Les parois des appartements en contact avec l'extérieur bénéficieront d'une isolation intérieure selon les prescriptions de l'ingénieur thermicien.

Renforcement de l'isolation acoustique et thermique au droit des ascenseurs. Isolation des planchers bas des appartements sur locaux non chauffés isolés selon prescriptions 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**. Au cas par cas, selon plans architecte, cloisons de distributions constituées de plaques de parement de plâtre posées sur ossature métallique avec incorporation de laine minérale, épaisseur finie 98 mm.

Enclouonnement des conduits métalliques de ventilation mécanique 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.

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 stratifié, lames droites, posé sur chape et isolant phonique dans les chambres. Plinthes assorties. Coloris au choix dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage.

Dalles de grès émaillé 45 x 45 scellé sur mortier de pose ou collé sur chape et isolant phonique dans l'entrée, séjours, cuisines et dégagements ; dimension 40 x 40 ou 45 x 45 pour les salles de bains et de douches, le W-C, les rangements et placards attenants. Plinthes assorties. Pose droite dans toutes les pièces.

LOGGIAS ET TERRASSES

Revêtement des loggias et terrasses étanchées en dallettes de béton 50 x 50 posées sur plots. Dans ce cas, la hauteur finie du sol de la terrasse ou de la loggia sera supérieure à celle du sol fini de l'appartement, selon plans.

PEINTURES ET REVETEMENTS MURAUX

Deux couches de peinture mate lisse sur les plafonds.

L'ensemble des murs reçoit une couche d'impression blanche, à l'exception de ceux des salles de bains qui recevront deux couches de peinture blanche vinylique au-dessus des faïences.

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

Les portes de distribution, les huisseries, les plinthes bois sont revêtues de deux couches de peinture.

Dans les salles de bains et douche, faïences 25 x 40 avec listel décoratif ou carreaux décors :

- **Sur 3 faces des pièces**, hauteur environ 2 mètres.
- 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 25 x 40 (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 **3** pènes d'ancrage, avec cylindre bénéficiant d'un classement A2P1*. Moulures sur la face extérieure, microviseur. Seuils à la suisse.

Serrure en combinaison avec la porte d'entrée de l'immeuble.

Les portes de communication intérieures sont **postformées lisses** à âme alvéolaire sur huisseries métalliques, lorsqu'il y a une porte entre hall et séjour, celle-ci comporte un oculus vitré avec cadre bois, poignées aspect alu anodisé.

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

L'agencement intérieur des placards laissé aux soins de l'acquéreur.

Façade miroir pour les tableaux électriques encastrés situés dans les halls d'entrée des appartements.

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 plan). 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 raccordées sur des conduits de type 3CE ou à ventouse, selon plans. 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 dans la pièce où le thermostat d'ambiance est installé.

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 portillons sur rue d'accès piéton. Ces portillons sont équipés de ventouses électromagnétiques.

Un vidéophone est prévu sur la première porte d'accès au hall d'entrée. **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 portes automatiques manœuvrées par émetteurs programmables.

Le local vélo et le local ordure ménagère 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 sur le moniteur vidéo intérieur. ;

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 foyers lumineux sont équipés d'un système D.C.L. (Dispositif de Connexion pour Luminaires). Une applique est prévue sur chaque loggia.

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
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., manchette pour compteur dans gaine palière. Evacuations en canalisations P.V.C.

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

Dans la salle de bains et salle de douche, plan simple ou double vasque selon plans marque Sanijura ou Chêne Vert ou équivalent avec tiroirs et plan vasque en porcelaine émaillée.
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.

* PMR : Personnes à Mobilité Réduite

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

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. 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

ANNEXES PRIVATIVES



GARAGE

La porte principale d'accès au garage 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.

Numérotation des emplacements de stationnement.

Chaque box est équipé 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.

Le sol et les parois sont bruts de maçonnerie. Les garages sont prévus en étanchéité relative selon DTU 14.1 avec cunette périphérique.

BALCONS / TERRASSES

Revêtement en dalles béton 50x50 posées sur plots.

JARDINS PRIVATIFS

Terrasse : dalles béton 50x50

Engazonnement des surfaces, plantation de haies et d'arbres, selon plans.

Clôture grillagée hauteur 1.00 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 ET ESCALIERS

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

ASCENSEURS

Ascenseurs 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, PALIERS D'ASCENSEURS AU 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 « poubelles » recevra un carrelage de sol. Il sera équipé d'un robinet de puisage et d'un siphon de sol.

Un dispositif d'accrochage sera installé dans le local vélos.

ESPACES EXTERIEURS

Les espaces extérieurs seront réalisés conformément aux plans de l'architecte et du paysagiste.

Ils comprendront du gazon, 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 ou stabilisé.

R A C C O R D E M E N T



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.

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.

TV

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

N O T A



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.

