



DES LIEUX DE VIE

# LE MAGNIFIQUE

-  
*Saint-Genis-Pouilly (01)*

## DESCRIPTIF SOMMAIRE DE VENTE

---

**Maître d'Ouvrage :**

**ARKADEA**  
27 rue Camille Desmoulins  
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

---

**Architecte :**

**TOMASINI DESIGN**  
7 Rue Voltaire  
38000 GRENOBLE

---

Signature :

## PRESENTATION

**ARKADEA** lance la construction d'un ensemble immobilier à usage principal d'habitation, sur un terrain situé sur la commune de Saint-Genis-Pouilly (01).

Le projet comprend 50 logements répartis sur 2 halls (A et B) et 3 locaux commerciaux en rez-de-chaussée dont un qui sera occupé par La Poste.

L'accès au tènement se fera depuis l'avenue de la République et la rue de la liberté.

Ce programme sera destiné à l'accession à la propriété ou à l'investissement locatif individuel privé. Il comportera des logements sociaux.

Le parc de stationnement comprend 168 places réparties en 38 boxes doubles, 75 boxes simples, sur 3 niveaux de sous-sols. Ainsi que 17 places de stationnements en extérieur qui seront rétrocédés à la Ville de St Genis Pouilly.

Des locaux vélos sont situés dans chacun des halls en rez-de-chaussée.

Les espaces extérieurs seront aménagés et accessibles à l'ensemble des copropriétaires.

Le permis de construire autorisant la réalisation de ce projet a été obtenu le 26 Mai 2020 et un permis de construire modificatif déposé le 25 Février 2021.

## REGLEMENTATIONS APPLIQUEES

La présente opération sera conforme à la :

- Réglementation Thermique 2012 -10%
- Norme électrique NFC 15-100
- Réglementation structurelle : EUROCODES
- Réglementation d'Accessibilité des Bâtiments d'Habitation conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

## CERTIFICATION NF HABITAT

Pour vous apporter encore plus de confort, la résidence sera certifiée NF Habitat, complétée du label RT 2012-10%.

NF Habitat est un repère sur les qualités essentielles de votre logement et des parties communes de votre résidence.

NF Habitat vous permet d'envisager sereinement votre projet, en vous assurant de la qualité de la construction, d'un accompagnement et d'un accès à l'information.

Une alliance d'expertises



## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

### STRUCTURE

#### Fondations

Les fondations seront réalisées en béton armé, suivant le rapport de l'étude de sol et l'étude béton armé.

#### Murs

En béton armé et bloc béton. Epaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure.

#### Planchers

Ils seront constitués par une dalle en béton armé. Epaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure. La sous-face recevra un enduit pelliculaire avant finition.

#### Escaliers communs

Ils seront en béton armé, coulés en place ou préfabriqués selon préconisation du BET structure.

#### Généralités

Sous-sol réalisé conformément au DTU 14.1 – Etanchéité relative. L'ensemble est vérifié par un bureau de contrôle indépendant.

### TOITURE – COUVERTURE – ETANCHEITE

#### Charpente – Couverture

SANS OBJET

#### Terrasses inaccessibles

Toiture terrasse non accessible, protection par gravillons.

#### Descentes eaux pluviales

Descentes extérieures et gouttières en acier laqué

### FACADES – SERRURERIE

#### Façades

Les façades seront revêtues d'un enduit extérieur ou d'une peinture métallisée (position et teinte suivant plan et choix architecte.).

#### Garde-Corps

Les garde-corps des balcons seront de structure métallique, avec un remplissage en barreaudage vertical, ou tôle perforée ou maçonnés suivant plans de l'architecte.

Les coloris des façades ou de serrurerie seront définis par l'architecte du projet conformément aux indications portées au permis de construire et valider par le service urbanisme de la mairie.

## MENUISERIES EXTERIEURES - OCCULTATIONS

### Ensemble du Hall d'entrée

Ensemble en acier ou aluminium laqué.

### Porte-fenêtres /Fenêtres

Les fenêtres ou portes fenêtres seront en PVC blanches selon plans architecte, avec double vitrage isolant (suivant BE thermique). Elles seront ouvrantes à la française pour l'ensemble des logements.

Et /ou en aluminium coulissantes sur quelques baies au R+5, localisation selon plans de l'architecte.

Et/ou Espace fenêtre circulaire type LUMICENE en alu, localisation selon plans de l'architecte.

Et/ ou Châssis d'angle en aluminium, localisation selon plans de l'architecte.

### Occultations

L'ensemble des menuiseries des logements comportera des occultations réalisées par des volets roulants (coffre débordant à l'intérieur du logement) à lames en P.V.C commandes motorisées par interrupteur sans centralisation dans l'ensemble des pièces (hors salle de bains, salle de douche, wc ou buanderie si fenêtre prévue aux plans).

## ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE

### Intérieure

Isolation thermique assurée par un doublage intérieur. La nature et l'épaisseur de ces isolants seront définies par l'étude du bureau d'études thermiques.

## CLOISONS DE DISTRIBUTION

### Entre pièces principales

Composées de plaques de plâtre sur ossature métallique de type Placostyl 72mm d'épaisseur ou similaire avec panneaux de laine minérale incorporés entre les deux plaques de plâtre.

### Entre pièces principales et pièces de services

Composées de plaques de plâtre sur ossature métallique de type Placostyl 72mm d'épaisseur ou similaire avec panneaux de laine minérale incorporés entre les deux plaques de plâtre.

## CARACTERISTIQUES ET EQUIPEMENTS DES LOGAUX PRIVATIFS

### REVETEMENTS DE SOLS

#### Entrée, Séjour, Cuisine

Les sols de l'ensemble des logements (sauf chambres et dressing associé) seront en carrelage grès émaillé de dimensions 40x40cm ou 45x45cm, pose droite, joint gris compris isolant phonique. Plinthes en carrelage assorties.

#### Chambres, Dégagement, Palier, Dressing

Les sols des chambres seront en revêtement stratifié, plinthes assorties, pose flottante.

#### Salle de bain, salle de douche, WC, Buanderie

Les sols de l'ensemble des logements (sauf chambres et dressing associé) seront en carrelage grès émaillé de dimensions 40x40cm ou 45x45cm, pose droite, joint gris compris isolant phonique. Plinthes en carrelage assorties.

#### Terrasses et balcons

Le sol sera en dalles béton sur plots ou carrelage collé selon plan et choix de l'architecte.

### REVETEMENTS MURAUX ET PEINTURES

#### Les murs et cloisons de toutes les pièces

Application de 2 couches de peinture blanche.

#### Sur les menuiseries intérieures (Portes de distributions, huisseries)

Application de 2 couches de peinture blanche.

#### Sur les plafonds :

Après préparation, application de 2 couches de peinture blanche.

#### Faïences :

##### *Salle de bain / salle de douche*

Revêtement faïence de dimensions 20x40 ou 25x40 cm.  
Toute hauteur, sur les 3 faces de la baignoire ou de la douche (si prévue aux plans).

##### *WC*

Sans Objet.

##### *Cuisine*

Sans Objet.

## MENUISERIES INTERIEURES

### Les portes palières

Elles seront constituées d'un bloc-porte à âme pleine BP1 et seront équipées d'une serrure de sécurité 3 points avec système anti dégondage, classée A2P\*. Elles seront équipées d'un microviseur.

### Les portes intérieures

Portes alvéolaires matricées ou lisse d'épaisseur 40mm sur huisseries bois ou métalliques. Béquilles et plaques de propreté en laiton ou aluminium.

### Placards

#### Portes

Selon la largeur des placards : portes ouvrantes à la française ou portes coulissantes sur rails à deux ou trois vantaux constitués d'un panneau mélaminé de couleur blanche de 8 à 10 mm d'épaisseur et de profils laqué blanc.

#### Aménagements

Sans objet.

## CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

### Chauffage

#### Production

Chaudière individuelle gaz à condensation raccordée sur conduit collectif de type 3CE ou en façade selon localisation du logement.

#### Emission de chaleur

Dans toutes les pièces hors salles de bain et salles d'eau :  
Radiateurs hydrauliques de couleur blanche.

Dans les salles de bain et/ou salles d'eau :  
Sèche-serviettes électriques .

Dimensions et puissances selon étude thermique.

#### Régulation / Programmation si chaudière gaz

Thermostat d'ambiance.

Vannes thermostatiques sur chaque radiateur.

(Hors radiateur dans la même pièce que le thermostat d'ambiance)

#### Comptage

Comptage gaz individuel (à charge GRDF).

### Eau Chaude Sanitaire

#### Production

Par chaudière individuelle gaz à condensation.

#### Comptage

Sans objet.

## EQUIPEMENT SANITAIRE ET PLOMBERIE

### Alimentations / Evacuations :

Depuis l'alimentation générale, distribution de l'eau froide par colonne montante. Distribution individuelle. Une attente lave-vaisselle et/ou lave-linge par logement selon plan.

Evacuations et chutes des EU en PVC. Une attente lave-vaisselle et/ou lave-linge par logement selon plan.

### Appareils sanitaires et robinetterie :

#### Baignoire

Acier émaillé ou acrylique de couleur blanche.  
Flexible et douchette.  
Robinet mitigeur thermostatique chromé à disque céramique.  
Pare-baignoire en verre selon réglementation en vigueur.

#### Receveur de douche

En céramique ou acrylique, extra plat.  
Robinet mitigeur thermostatique chromé à disque céramique.  
Douchette et barre de douche.  
Pare-douche en verre selon réglementation en vigueur.

#### Meuble Vasque :

Plan vasque posé sur meuble de rangement à tiroirs.  
Miroir au-dessus du plan vasque surmonté d'un éclairage.  
Robinet mitigeur à disque céramique.

#### Bloc WC

Cuvette de WC suspendue avec réservoir attenant et abattant double.  
Réservoir de chasse à double débit

#### Equipement des cuisines

Branchement en attente pour évier, lave-vaisselle et/ou lave-linge (sauf autre positionnement selon plan).  
Les cuisines ne sont pas équipés de robinet gaz pour la cuisson.

#### Equipement des terrasses

Les terrasses des logements en attique seront équipées d'un robinet de puisage avec vanne de purge pour la mise hors gel.

### Ventilation mécanique contrôlée (VMC)

La ventilation dans les logements sera assurée par une Ventilation Mécanique Contrôlée simple flux hygroréglable type B avec extracteur collectif.

Des bouches d'entrées d'air neuf seront disposées dans les pièces principales. L'extraction sera réalisée par des bouches situées dans les pièces humides (cuisine, salle de Bains, salle d'eau, buanderie et WC).



## EQUIPEMENT ELECTRIQUE ET DE TELECOMMUNICATION

### Distribution / Comptage

Installation conforme à la norme en vigueur (C15-100).  
Distribution encastrée par fils sous fourreaux, tableau de comptage et de protections individuelles.

### Appareillage

Encastré de couleur blanche de chez Legrand ou Schneider.

#### Entrée

1 point lumineux en simple allumage, va-et-vient, ou télérupteur.  
1 prise de courant 2 P+T 16A.  
1 sonnerie intégrée au tableau électrique.

#### Salle de bains et/ou Salle d'eau

2 points lumineux fixes dont 1 en plafond et l'autre en applique en simple allumage.  
1 prise de courant 2 P+T 16A en hauteur, à proximité de l'interrupteur dans chaque salle de bains PMR.  
1 prise de courant 2 P+T 16A en hauteur.  
1 circuit spécialisé avec PC 2 x 16 A+T pour lave-linge, si prévu dans la salle de bains.

#### WC

1 point lumineux commandé en simple allumage.  
1 prise de courant 2 P+T 16A en hauteur, à proximité de l'interrupteur dans chaque WC PMR.

#### Séjour

1 point lumineux en simple allumage, va-et-vient ou télérupteur.  
5 prises de courant 2 P+T 16A au minimum (un socle pour 4 m<sup>2</sup>) dont une disposée à proximité immédiate de la commande d'éclairage.  
1 prise téléphonique RJ 45.  
1 prise télévision RJ 45.

#### Cuisine

1 point lumineux commandé en simple allumage .  
1 point lumineux en applique commandé en simple allumage.  
1 circuit spécialisé avec PC 2 x 16 A+T pour four.  
1 circuit spécialisé avec PC 2 x 16 A+T pour lave-vaisselle.  
1 sortie de fils 2x32 A+T pour plaque de cuisson.  
1 prise 16 A+T autre usage (réfrigérateur).  
1 prise 16A+T en hauteur, à proximité de l'interrupteur.  
1 alimentation 2 A+T 16A circuit spécial pour la hotte.  
4 PC 2x16 A+T réparties au-dessus du plan de travail si la surface de la cuisine est > à 4 m<sup>2</sup>.  
2 PC 2x16 A+T réparties au-dessus du plan de travail si la surface de la cuisine est ≤ à 4 m<sup>2</sup>.

#### Chambres

1 point lumineux fixe en plafond commandé en simple allumage  
3 prises de courant 2 A+T 16A.  
1 prise de courant 2 A+T 16A en hauteur, à proximité de l'interrupteur dans la chambre principale accessible PMR.  
1 prise RJ45.

#### Dégagement

1 point lumineux en simple allumage, va-et-vient ou télérupteur suivant  
1 prise de courant 2 x 16 A+T.

#### Buanderie (le cas échéant)

1 point lumineux en plafond commandé en simple allumage.  
1 circuit spécialisé avec PC 2 x 16 A+T pour lave-linge (si prévu dans la buanderie).

*Autres pièces*

1 point lumineux en plafond commandé en simple allumage  
1 prise 2 x 16 A+T si la surface de la pièce > 4m<sup>2</sup>.

*Balcon*

1 point lumineux commandé en simple allumage avec voyant témoin,  
pour le balcon principal coté séjour.

*Terrasse*

1 point lumineux commandé en simple allumage avec voyant témoin,  
pour la terrasse principale coté séjour.  
1 prise de courant 2 P+T 16A étanche (selon plans), pour la terrasse  
principale coté séjour.

**Télévision / Téléphonie**

Installation Hertzienne permettant de recevoir les chaînes de la TNT.  
Une prise RJ 45 dans les séjours et chambres de chaque logement selon  
norme en vigueur.  
Distribution depuis réglette sous coffret.

**Fibre Optique**

Bâtiment équipé d'une ligne de communication à très haut débit en fibre  
optique desservant chacun des logements.  
Le raccordement au réseau concessionnaire est à prévoir ultérieurement  
par les copropriétaires et selon la présence de la fibre sous le domaine  
publique.

**Vidéophone**

Commande d'ouverture de la porte d'entrée principale de l'immeuble par  
système vidéophone permettant de contrôler l'entrée de l'immeuble en  
identifiant visuellement les visiteurs depuis chacun des appartements.  
Portier vidéo murale écran couleur, situé dans l'entrée de chaque  
logement (selon plan).

**Logement connecté**

ARKADEA a choisi de vous apporter une solution domotique, dans votre  
logement, 100% compatible et personnalisable.

Les équipements et fonctionnalités de base retenues dans votre  
logement sont :

- Gateway (passerelle IP) intégrée dans une prise de courant ou  
dans le thermostat ou dans le tableau d'abonné.
- Thermostat connecté permettant la gestion du chauffage (une zone)  
en local et à distance via smartphone ou tablette (non fournis).

La mise en service et l'installation de la passerelle IP et du thermostat connecté ainsi qu'une formation  
par un prestataire spécialisé mandaté seront effectuées un mois après la livraison sous réserve de la  
présence dans le logement d'une connexion internet Wi-Fi à la charge de l'occupant.

Cette installation permettra à l'acquéreur d'ajouter, en option après livraison, d'autres fonctionnalités  
domotiques compatibles avec le matériel déjà installé comme la gestion du chauffage par zone, la gestion  
des volets roulants, la gestion des lumières, assistant vocal...

**Divers - Sécurité**

Un détecteur de fumée à pile sera placé dans le dégagement au plus  
près des chambres (position selon plan technique)

## EQUIPEMENTS DES ANNEXES PRIVATIVES

### GARAGES EN SOUS-SOL

#### Porte privative

Porte individuelle basculante manuelle à tablier métallique avec fermeture à clé.

#### Eclairage

Sans objet.

#### Finition

Brut de béton.

#### Marquage au sol

Le cas échéant, délimitation par marquage au sol à la peinture.

**Le sous-sol est pré-équipé pour permettre la mise en place ultérieure de prise de Recharge Véhicule Electrique (Armoire IRVE vide en attente, chemins de câble dans la circulation commune et réservations pour les futurs passages). Ce pré-équipement est dimensionné pour une alimentations futures de 75 % des places de stationnements.**

**Les acquéreurs pourront, selon leur besoin, mettre en place des bornes de Recharge Véhicule Electrique avec sous-comptage individuel en lien avec le syndic et après livraison.**

## CARACTERISTIQUES ET EQUIPEMENTS DES PARTIES COMMUNES

### HALL D'ENTREE

#### Contrôle d'accès

Porte d'accès principale à verrouillage par dispositif magnétique d'ouverture par système « VIGIK » commandé depuis le moniteur situé dans chacun des logements.

#### Revêtement de sol

Carrelage grès cérame au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration.

#### Revêtement mural

Revêtement mural décoratif au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration.

#### Boîtes aux lettres

Individuelles groupées et posées en accord avec les services de distribution du courrier.

#### Boîte à colis

Cette boîte à colis associée aux boîtes aux lettres privées, permet de recevoir toute forme de colis directement dans le hall d'entrée

## CIRCULATIONS

### Circulation RDC

#### Revêtement de sol

Carrelage grès cérame au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration.

#### Revêtement muraux

Revêtement mural décoratif ou peinture au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration.

#### Plafond

Faux-plafond acoustique en plaque de plâtre.

#### Eclairage

Selon projet de l'architecte, commandé par détecteurs de présence.

### Escalier

#### Revêtement de sol

Du RDC aux 1er étage : carrelage grès cérame ou moquette au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration des parties communes.

Du 1er étage aux étages supérieurs : peinture de sol.

Du sous-sol au RDC : brut de béton.

#### Revêtement muraux

Du RDC aux étages supérieurs : enduit projeté blanc de type gouttelette.

Accès au sous-sol : brut de béton.

#### Plafond

Du RDC aux étages supérieurs : enduit projeté blanc de type gouttelette.

Accès au sous-sol : brut de béton.

#### Eclairage

Luminaires décoratifs commandés par détecteurs de présence.

### Circulations d'étage

#### Revêtement de sol

Moquette au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration.

#### Revêtement muraux

Revêtement mural décoratif ou peinture au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration.

#### Plafond

Dalle béton revêtue de peinture blanche. Selon plan, faux-plafond revêtu de peinture blanche.

#### Eclairage

Luminaires décoratifs commandés par détection de présence.

### Circulations des sous-sols

#### Porte d'accès véhicules

*Sol-murs**Distribution**Eclairage*

Porte automatique basculante commandée à distance par émetteur. Un émetteur fourni par stationnement.

Brut de béton.

Cloisonnement par voile béton ou agglomérés de béton creux selon plan.

Eclairage de la circulation commune par luminaire commandé par détecteurs de présence.

## ASCENSEURS

Conforme à la réglementation.

Cabine habillée avec panneaux décoratifs, spots, miroir et carrelage au sol assorti aux parties communes.

Façade inox au RDC, peintes aux étages.

## AUTRES LOCAUX

### Locaux techniques

*Sol-Murs*

Brut de béton.

*Eclairage*

Par hublot sur minuterie ou détecteur de présence.

### Locaux vélos

*Accès*

Accès sécurisé par système VIGIK

*Sol*

Brut de béton.

*Murs*

Brut de béton.

*Eclairage*

Par hublot sur minuterie ou détecteur de présence.

## ESPACES EXTERIEURS ET ACCES

### Accès

Depuis avenue de la République et rue de la Liberté.

### Voiries / Cheminements

Enrobé ou béton pour la voie véhicules.

### Parkings

Sans objet.

### Eclairage

Candélabres ou bornes ou appliques en façade selon projet de l'architecte et réglementation PMR.

### Espaces verts

Les espaces verts seront réalisés conformément aux plans de l'Architecte et comporteront notamment un engazonnement des surfaces, des plantations de haies, arbres et arbustes. Certains espaces verts présenteront des formes de pente et des zones en talus.

## **NOTA**

*La présente notice descriptive a pour but de définir les caractéristiques et prestations de la construction projetée. Il est précisé que le RESERVANT aura la faculté d'apporter à ce document tout changement qui lui serait imposé ou qui lui paraîtrait nécessaire, dans la mesure où il n'en résulterait aucune augmentation de prix pour le RESERVATAIRE et où les nouveaux matériaux et appareils seraient d'une valeur au moins égale à celle indiquée dans la présente notice et présenteraient des caractéristiques de qualité équivalente.*

*Seront notamment admises toutes les modifications visant à résoudre un problème technique, à parfaire un effet architectural ou l'harmonie de l'immeuble, ainsi qu'à respecter une règle administrative contraignante.*

Une alliance d'expertises