



Résidence « Le ROOF TOP »

28 appartements en accession
28 rue du 23^e RI
01000 BOURG-EN-BRESSE

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE DES APPARTEMENTS



Le 23 Décembre 2025

SOMMAIRE

1 - TERRASSEMENT – VRD – ESPACES VERTS.....	2
2 – MACONNERIE	3
3 - CHARPENTE – COUVERTURE - ZINGUERIE.....	3
4 – ETANCHEITE	3
5 - MENUISERIES EXTERIEURES - SERRURERIE	4
6 - MENUISERIES INTERIEURES.....	4
7 – DOUBLAGES - CLOISONS - PLAFONDS	5
8 - PEINTURE – REVETEMENTS MURAUX.....	6
9 - CARRELAGE – FAIENCES	6
10 – SOLS SOUPLES	7
11 - ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEVISION	7
12 - CHAUFFAGE – VENTILATION.....	9
13 – SANITAIRE.....	9
14 – FACADES.....	9
15 – ASCENSEUR	9

Ces appartements répondent aux normes de la Règlementation Environnementale 2020

1 - TERRASSEMENT – VRD – ESPACES VERTS

Fouilles en pleine masse pour recherche du sol apte à recevoir les charges de la masse construite selon le type de fondations, suivant étude de sol et étude structure.
Les terres excédentaires sont évacuées.

Plateforme et remblais en périphérie du bâtiment

Remblaiement en matériaux 0/80 concassés + couche de réglage sous le bâtiment et les voiries, épaisseur suivant étude et plans de l'ingénieur de structure correspondant aux préconisations de l'étude de sol

Revêtements de surface

Rampe d'accès parking : dalles alvéolaires béton ou pavés drainants béton avec remplissage gravillons ou gazon, puis revêtement béton ou enrobé noir pour accès sous-sol selon étude structure.

Accès entrée piétonne : béton, finition au choix de l'architecte.

Réseaux divers

Branchement eau potable sur réseau public, avec comptage individuel, selon prescriptions concessionnaire.

Raccordement E.U. et E.P. après rétention au réseau public selon prescriptions concessionnaire.

Raccordement aux réseaux téléphone et électricité avec compteur individuel selon prescriptions concessionnaire.

Espaces verts (voir répartition sur plan masse)

Engazonnement et plantation de l'espaces vert selon plan masse.

Murets et clôtures existants pour partie conservés et rénovés, ajout de clôtures séparatives en panneaux rigides ou gardes corps métalliques.

2 – MACONNERIE

Fondations

Radier en béton armé suivant étude et plans de l'ingénieur de structure correspondant aux préconisations de l'étude de sol.

Murs de façades logements

En béton armé épaisseur 20 cm suivant étude de l'ingénieur structure jusqu'au R+3.

Murs de refend et poteaux

En béton armé épaisseur 20cm suivant étude de l'ingénieur structure.

Plancher

Dalles pleines en béton armé, épaisseur suivant étude de l'ingénieur structure. Isolation rapportée en sous-face de la dalle du R+1 suivant étude thermique.

Escaliers

Escaliers des parties communes accès aux étages et sous-sol : escaliers et paliers en béton armé.

Terrasses/Balcons

En béton armé sur l'ensemble des balcons et terrasses des étages.

3 - CHARPENTE – COUVERTURE – ZINGUERIE

- Etage R+4 et certains voiles de façades dans les étages courants selon plans :
Structure en Mur à Ossature Bois avec isolant de 145mm en laine de roche $R = 4.10 \text{ m}^2.\text{K/W}$ avec pare-vapeur dans l'épaisseur.
- Toiture du R+4 en complexe ossature bois.
- Bardage bois pré-teinté au R+4 selon choix architecte.
- Zinguerie et descentes extérieures reliées au réseau d'eaux pluviales en zinc.
- Dauphins de protection en fonte sur zones en enrobé.

4 - ETANCHEITE

- Balcons du R+1, terrasses R+4 et toiture : Fourniture et mise en œuvre d'une étanchéité 2 couches à base de bitume y compris relevés, pose sur isolant en toiture au R+4 épaisseur 160mm $R = 7.30 \text{ m}^2.\text{k/W}$ suivant besoins thermiques et selon plan.
- Protection par dalles ou carrelages sur plots sur les balcons et terrasses (y compris toiture commune au R+4) selon choix architecte.
- Protection par gravillons et végétalisation expansive sur la toiture inaccessible au R+4.
- Evacuation des eaux pluviales par boîtes à eau raccordées à des descendes zinc.

5 - MENUISERIES EXTERIEURES - SERRURERIE

Menuiseries extérieures logements

Menuiseries extérieures en PVC gris clair, ouvrants à la française. Ouvrants oscillos battants pour fenêtres des salles de bains et salles d'eau selon plan.

Tous les vitrages isolants seront adaptés aux contraintes thermiques et phoniques suivant dernières réglementations.

Fermetures extérieures et occultations logements

Volets roulants PVC selon plan : dans caisson intérieur type bloc baie au R +1, R+2 et R+3, dans l'épaisseur de la structure au R+4. Commande électrique motorisée avec commande centrale.

Volets coulissants bois selon plan : Habillage en bois dito bardage sur cadre, coulissants sur guides métalliques. Verrouillage position ouverte et fermée.

Porte de garage

Porte de garage générale métallique basculante motorisée en façade sur rue.

Portes de box métalliques basculantes manuelles selon plan.

Parties communes

Portes vitrées sur châssis en acier pour accès à l'immeuble sur les deux entrées.

Porte métallique pour local OM, jardin, toiture terrasse et accès piéton au sous-sol, serrure sur organigramme.

Serrurerie

- Garde-corps des balcons en acier thermolaqué, remplissage par panneaux en tôle oxycoupée, dessin selon choix architecte.
- Habillages des trémies au RDC par panneaux oxycoupés, dessin dito garde-corps.
- Pare-vue avec remplissage tôle, dessin selon choix architecte, entre balcons selon plans.
- Mains courantes dans les escaliers.
- Cloison grillagée avec porte sur organigramme pour cloison local vélo donnant sur parking.

6 - MENUISERIES INTERIEURES

Portes palières logements

Fourniture et mise en œuvre d'ensemble à âme isolante avec parements stratifiés 2 faces structuré, type ISOPHONE de chez MALERBA ou équivalent, 4 paumelles minimum, serrure de sûreté à 3 points avec cylindre européen sur organigramme. Huisserie en bois dur à peindre. Seuil et butée de porte.

Portes intérieures logements

Portes de distribution comprenant huisserie bois et porte isoplane alvéolaire à motifs rainurés à peindre type Fiber de chez MALEBRA ou équivalent. Ferrage des portes par 3 fiches, serrure pêne dormant ½ tour, bec de cane à condamnation pour WC et bains, bec de cane selon situation. Butées de porte.

Caissons et trappes de visites sur gaines techniques en bois à peindre selon nécessités techniques.

Parties communes

- Blocs portes bois coupe-feu à peindre pour les portes des escaliers, SAS, locaux intérieurs et celliers, serrures sur organigramme.
- Ensemble de façades de gaines techniques palières en bois à peindre.
- Boîtes aux lettres, corbeille et panneau d'affichage métalliques, selon plan architecte et prescriptions La Poste.

7 – DOUBLAGES - CLOISONS - PLAFONDS

Doublage périphérique

R+1, R+2 et R+3 : Fourniture et mise en œuvre de doublage type DOUBLISSIMO PERFORMANCE de chez PLACOPLATRE ou équivalent, comprenant :

- Une plaque de plâtre cartonnée à bords amincis, avec pare-vapeur intégré, épaisseur 13 mm.
- Un polystyrène graphité et élastifié, épaisseur 10mm, $R = 4.40 \text{ m}^2.K/W$

R+4 : Fourniture et mise en œuvre de doublage sur ossature comprenant :

- Une plaque de plâtre cartonnée à bords amincis, avec pare-vapeur intégré, épaisseur 13 mm.
- Une couche de laine de roche, épaisseur 50mm , $R = 1.40 \text{ m}^2.K/W$

Doublage thermo-acoustique selon nécessités.

Séparations entre logements

- Selon plan, cloisons de type SAA, composées de 2 plaques de plâtre épaisseur 13 mm cartonnée à bords amincis avec pare-vapeur intégré par face, remplissage en laine de verre 90mm. Epaisseur finie 160mm.

Séparations intérieures des logements

- Cloisons de distribution en plaques de plâtre sur ossature métallique type placostil 72/48, remplissage laine de verre 45mm, épaisseur finie 72 mm à l'intérieur des logements.
- Cloisons 98/48mm coupe-feu avec une plaque de plâtre complémentaire pour les gaines techniques.

Traitement hydrofuge pour les salles de bains.

Plafonds suspendus au R+4

Coupe-feu ½ heure composés de 2 plaques de plâtre de 13mm sur ossature métallique.

Enduit pelliculaire sur béton

Pour les murs et plafonds béton armé non doublés et sans faux plafond destinés à recevoir une peinture.

Parties communes

Plafond en plaques de plâtre perforées type GYPTONE dans le hall au RDC.

Faux-plafond démontable en dalles phoniques dans les circulations des étages.

8 - PEINTURE – REVETEMENTS MURAUX

Logements

- Sur menuiseries bois :
1 couche d'impression et 2 couches de peinture acrylique blanche.
- Sur plafonds :
1 couche d'impression et 2 couches de peinture mate ou satinée blanche.
- Sur murs :
1 couche d'impression de couleur blanche.
- Sur réseaux apparents :
2 couches de peinture acrylique blanche.

Parties communes

- Sur menuiseries :
Peinture acrylique 2 couches, teinte au choix de l'architecte.
- Sur plafonds béton ou plâtre :
Peinture acrylique 2 couches aspect mate ou satinée blanche.
- Sur murs intérieurs :
Peinture 2 couches aspect mate ou satinée, teinte au choix de l'architecte.
- Cage d'escalier :
Peinture de sol sur les paliers et les marches d'escalier du RDC au R+4.

La cage d'escalier menant au sous-sol ainsi que les parkings seront en béton apparent.

9 - CARRELAGE – FAIENCES

Logements

Ensemble du logement sauf chambres :

Grès cérame dimensions 45x45 cm environ, pose au mortier ou collé sur chape, sur isolant et/ou étanchéité selon cas, plinthes assorties.

Teintes au choix du client dans la gamme proposée.

Faïences salles de bains

Revêtement de faïence céramique collée sur murs et cloisons avec étanchéité, carreaux dimensions 25x50 cm environ, toute hauteur au droit des douches et baignoires compris tablier).

1 carreau au-dessus du lave-mains dans les WC.

Teintes au choix du client dans la gamme proposée.

Parties communes

Halls, circulations, local ménage, local ordures ménagères, local appropriable et locaux

techniques : Grès cérame dimensions 45x45 cm environ, pose au mortier ou collé sur chape, sur isolant et/ou étanchéité selon cas, plinthes assorties.

Teintes au choix de l'architecte.

Tapis brosse encastré dans le hall d'entrée.

Carrelages muraux dans le local ordures ménagères sur une hauteur de 1.50m environ

10 – SOLS SOUPLES

Logements

Chambres et dressings :

Parquet stratifié de type LOFT PRO de chez Berry Alloc ou équivalent, épaisseur 8mm avec plinthes et seuils assortis.

Teintes au choix du client dans la gamme proposée.

11 – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEVISION

Dans les logements, l'installation sera entièrement de type encastré, avec puissance de branchement conforme aux règles de la norme NFC15-100, suivant le type de logement. Mise en œuvre dans les règles de l'art, en tenant compte des hauteurs, conformément à la réglementation sur l'accessibilité.

Equipements électriques

Pièces	DCL	Prise 16A	Circuit 16 A	32 A	RJ45
Entrée/degt	1	1			
Séjour S < 20 m²	1	7			2
Séjour S > 20 m²	1	1/ 4m² (c) (d)			2
Cuisine	2 (a)	6 (b)	3	1	
Chambres	1	4			1
Salle d'eau	2 (a)	2			
WC	1	1			
Cellier	1	1			
Balcon / Terrasse	1	1 étanche			

(a) dont 1 au-dessus de l'évier ou lavabo

(b) dont 4 au-dessus du plan de travail

(c) dont une commandée par interrupteur

(d) plus 2 supplémentaires destinées aux usages multimédia

- Tableau électrique dans le logement.
 - Les points lumineux du logement seront équipés de dispositifs de connexion DCL.
 - Les points lumineux des terrasses sont équipés d'appliques décoratives.
 - Détecteur Avertisseur Autonome de Fumées.
 - Equipement de mesure des consommations dans le tableau électrique.
 - Fourreaux de liaison vers le logement en attente vers le(s) garage(s). Réseau de fourreaux pour électrification ultérieure des stationnements.
- Electrifications à charge de l'acquéreur.

Eclairage des parties communes

- Eclairages sur détecteurs de présence à l'intérieur du bâtiment.
- Eclairages encastrés pour les circulations avec faux-plafond.
- Eclairages en applique pour les escaliers, locaux et parking.
- Eclairage par hublots décoratifs sur horloge astronomique en façade et bornes sur pieds pour les accès du bâtiment et parking selon nécessités techniques.

Equipement TV

Groupe d'antennes en matériau non corrosif situés en toiture, pour réception des chaînes TNT.

Vidéophonie

Installation de platine d'appel vidéophone de technologie type GSM au niveau de la porte du hall d'accès à la résidence. Les appels seront renvoyés vers les téléphones « fixes ou mobiles » des résidents par l'intermédiaire d'un boîtier GSM. La technologie d'interphonie et de contrôle d'accès se fera via le réseau 4G :

Platine d'appel :

- Conforme à la loi sur l'accessibilité des personnes handicapées
- Platine inox monobloc à défilement, écran rétro éclairé
- Synthèse vocale intégrée au micro
- Caméra couleur
- Clavier 12 touches pour appel direct Affichage des commandes (appel, décrocher, ouverture porte, etc...)
- Touches métalliques et affleurantes
- Lecteur de badge label VIGIK

12 - CHAUFFAGE – VENTILATION

L'isolation thermique de l'immeuble répond aux exigences de la RE 2020.

Chauffage par pompe à chaleur

- La production de chauffage et d'eau chaude sera réalisée à partir d'une unité individuelle en toiture.
- Unité intérieure contenant le cumulus thermodynamique pour la production d'eau chaude destinée au chauffage et à l'eau chaude sanitaire, emplacement selon plan.
- Thermostat d'ambiance dans le séjour selon plan.
- Radiateurs acier laqué blanc à eau selon plan.
- Radiateur sèche-serviettes blanc électrique dans les salles de bains selon plan.

Ventilation

Ventilation mécanique collective : un groupe d'extraction commun aux appartements, avec bouches d'extraction hygroréglables dans les pièces humides et entrées d'air hygroréglables pour les pièces sèches, dans caisson volet ou dans maçonnerie selon contraintes acoustiques.

13 – SANITAIRE

Distribution d'eau chaude et froide par tubes cuivre ou PE.

Cuisine :

- Attente eau froide et eau chaude + évacuation pour évier selon plan
- Robinet en applique + évacuation avec siphon tubulaire pour lave-vaisselle selon plan

Salle de bains

- Bac à douche extra plat en résine ou céramique de dimensions 140*90cm environ selon plan, robinet mitigeur avec flexible métallique et douchette, colonne de douche.
Paroi de douche en verre avec porte selon plan.
- Baignoire en acrylique de dimensions 170*70cm environ selon plan, robinet mitigeur avec flexible métallique et douchette, colonne de douche.
- Meuble vasque dans la salle de bain, comprenant un meuble bas avec 2 tiroirs ou 2 portes, un plan céramique ou résine avec robinet mitigeur, un miroir, un bandeau lumineux avec spot led.
Ensemble simple vasque largeur 80 cm environ de type SIROCCO de chez CHENE VERT ou équivalent, double vasque largeur 120cm dans les T5 dans une salle de bains.

WC

- Ensemble WC au sol en céramique blanche de type ULYSSE de chez IDEAL ou équivalent.
- Lave-mains dimensions 40*20cm environ avec vasque blanche de synthèse ou céramique sur meuble 1 porte de type ADOKEA de chez CHENE VERT ou équivalent selon plan.
Mitigeur.

Robinet en applique + évacuation avec siphon tubulaire pour lave-linge, localisation selon plan.

14 – FACADES

- Mise en œuvre d'un enduit monocouche projeté finition grattée ou talochée, teinte au choix de l'architecte selon plan hors zones en bardage.
- Parement en briquettes décoratives au RDC, teinte au choix de l'architecte.

15 – ASCENSEUR

Appareil de capacité 630 kg, modèle aux normes d'accessibilité aux Handicapés, entraînement électrique, appareil desservant tous les niveaux.
Cabine décorative au choix de l'architecte.

CONDITIONS GENERALES

La Société se réserve le droit, dans le but d'amélioration ou pour toutes exigences de construction et de marché, d'apporter quelques modifications de détail au présent devis descriptif quant à la nature des matériaux employés ou quant au procédé de leur utilisation ou mise en œuvre.

Toutefois, ces modifications n'entraîneront en aucun cas une diminution de la valeur globale de la construction.

Les cotes des ouvrages ou matériaux ne sont données qu'à titre indicatif et sous réserve des tolérances courantes de fabrication.

Il est rappelé qu'il est interdit de raccorder une hotte dans le conduit VMC.

Travaux modificatifs demandés par les acquéreurs : un devis de ces travaux comprenant également les honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre sera proposé par Ain Habitat. Le règlement de 100 % du devis sera demandé pour confirmation de la commande.

Nettoyage des appartements :

Les logements recevront un nettoyage de chantier permettant de prononcer la réception des travaux.