

JCMAS CONSTRUCTIONS

1 rue du collège
25800 VALDAHON
SAS au capital de 10 000 €
Siren 825 302 458
RCS Besançon

NOTICE DESCRIPTIVE POUR VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Résidence **LES TERRASSES DU LANGUEDOC**

3, Rue du Collège - 25800 VALDAHON

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURE

Fondations semelles filantes et semelles isolées en béton armé suivant étude après sondages

1.2 MURS ET OSSATURES

1.2.1 MURS DE SOUS-SOL

Murs périphériques en béton armé. Murs de refends intérieurs en béton armé, structure béton laissée brute.

1.2.2 MURS DE FAÇADES

Murs en agglos de 20cm.

Crépis projeté finition écrasée à l'extérieur (teintes au choix de l'architecte).

Isolation par l'intérieur type placoplâtre 160+13mm collé.

Tableaux de baies idem, appuis en tablette métalliques laquées.

1.2.3 MURS PIGNONS

Idem 1.2.2

1.2.4 MURS MITOYENS

Sans objet

1.2.5 MURS EXTERIEURS DIVERS (loggias, séchoirs)

Sans objet

1.2.6 MURS PORTEURS INTERIEURS (refends)

Murs en agglos de 20 ou béton armé selon plan architecte et structure, et files de poutres en béton armé, posées sur poteaux.

1.2.7 MURS SEPARATIFS

Murs en béton banché de 20 entre locaux privatifs contigus, doublés par plâtre placomur 40+10 collé. Doublage en calibel 80+10 contre cage d'ascenseur.

Murs en agglos de 20 entre locaux privatifs et circulations, plâtrés côté couloir et doublés en 40+10 côté logement.

Suivant plans architecte, cloisons isophoniques de séparation entre locaux privatifs et circulations en SAD 160 composée d'une double ossature styl, 2 plaques BA13 sur chaque face, et 2x45mm de laine acoustique, redoublée d'une ossature styl avec laine acoustique et BA13 côté logement.

Cloisons entre locaux privatifs et gaines techniques en Placostyl 4 plaques de plâtre BA13 + laine de verre.

Séparation des garages en agglo creux de 10cm. Murs et cloisons sont laissés bruts de maçonnerie.

1.3 PLANCHERS

1.3.1 PLANCHERS SUR ÉTAGE COURANT

RDC : Plancher dalle béton plein épaisseur 20 ou 23cm selon étude béton armé. Ravaillage de 4cm, isolation phonique assurée par chape flottante 6cm sur isolation Velaphone confort + TMS 107mm ou équivalent.

R+1, R+2 et R+3 : Plancher dalle béton plein épaisseur 20cm ou 23cm selon étude béton armé. Ravaillage de 4cm, isolation phonique assurée par chape flottante 6 cm sur isolation Domisol ou équivalent, épaisseur 30mm.

R+4 : Plancher dalle béton plein épaisseur 20cm ou 23cm selon étude béton armé. Ravaillage de 4cm, isolation assurée par chape flottante 6cm sur isolation complexe Xtherm ou équivalent épaisseur 20cm

1.3.2 PLANCHERS SUR LOCAUX NON-CHAUFFÉS

Plancher dalle béton d'épaisseur 20cm ou 23cm selon étude béton armé, Ravaillage de 4cm, isolation phonique assurée par chape flottante 6cm sur isolation Velaphone confort + TMS 107mm ou équivalent.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 ENTRE PIECES PRINCIPALES

Cloisons de type Placostyl d'épaisseur 72 mm avec laine de verre. Plaques de plâtre BA13, hydrofuge dans les pièces d'eau.

1.4.2 ENTRE PIECES PRINCIPALES ET PIECES DE SERVICE

Idem

1.5 ESCALIERS

Escaliers en béton armé préfabriqué peint à partir du RDC, laissé brut dans le sous-sol.

1.6 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

VMC collective, une bouche d'aspiration par pièce humide. Gainex collectives dans gaines techniques jusqu'au local VMC en R+4 ou combles. Bouche d'évacuation en toiture.

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 CHUTES D'EAUX PLUVIALES

Chutes extérieures en acier galvanisé ou inox.

1.7.2 CHUTES D'EAUX USEES

Tuyaux en pvc collés.

1.7.3 CANALISATIONS EN SOUS-SOL

Canalisations PVC, en plafond du couloir de distribution des garages et en plafonds des garages.

1.7.4 BRANCHEMENTS AUX EGOUTS

Branchement sur le réseau communal rue du collège, via pompe de relevage.

1.8 TOITURES

1.8.1 CHARPENTE, COUVERTURE ET ACCESSOIRES

Charpente traditionnelle, sapin du pays traité.

Support d'étanchéité de type plancher OSB 22mm.

Couverture : étanchéité PVC, couleur au choix de l'architecte.

Gouttières encastrées.

1.8.2 ETANCHEITE ET ACCESSOIRES

Étanchéité PVC sur isolant Polyuréthane 160mm pour les terrasses des attiques.

Isolation 50mm pour terrasses des RDC.

1.8.3 SOUCHES DE CHEMINEE, VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS

Ventilation haute des chutes d'eaux usées intérieures en combles.

Rejet de l'extraction mécanique en toiture, souche compatible avec la membrane PVC.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1 SOLS ET PLINTHES DES PIECES PRINCIPALES

Sols collés ou scellés sur chape flottante décrite au 1.3 ci-dessus.

Dans les pièces d'eau, cuisines, séjours, couloirs, pose droite de carrelages 45x45, à choisir par le client chez le fournisseur désigné par JCMAS CONSTRUCTIONS, prix public maxi 28 €TTC / m², plinthes assorties. Autres choix possibles en option.

Dans les chambres et sur les mezzanines, les revêtements de sols et les plinthes ne sont pas fournis.

2.1.2 SOLS ET PLINTHES DES PIECES DE SERVICE

Carrelages dito 2.1.1

2.1.3 SOLS ET PLINTHES DES ENTREES ET DEGAGEMENTS

Carrelages dito 2.1.1

2.1.4 SOLS DES BALCONS, ET TERRASSES PRIVATIVES

Béton brut finition lissée sur balcon. Carrelage ou ravaillage en option.

Dalles sur plots en béton désactivé pour protection d'étanchéité sur terrasses accessibles.

2.2 REVETEMENTS MURAUX DES PIECES DE SERVICE

Faïences 15 m² par appartement, emplacement à définir avec le client. Prix public d'achat 20 € TTC/ m². Autres choix en option.

2.3 PLAFONDS

2.3.1 PLAFONDS DES PIECES INTERIEURES

Hors attiques : sous-face de dalle béton enduite, projection VF90.

Attiques : plafond en placostyl fixé sur suspentes, 2 plaques de BA13 croisées pour assurer le degré coupe-feu, isolation laine de verre soufflée ou déroulée, épaisseur 300mm, suivant étude thermique.

2.3.2 PLAFONDS DES TERRASSES DES ATTITUDES

Lambris sapin lasuré en sous-face.

2.3.3 SOUS FACE DES BALCONS

Finition béton, qualité coffrage soigné.

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

Fenêtres extérieures en PVC, ouvrants à la française et oscillo-battants pour les fenêtres.

Portes-fenêtres d'accès aux balcons en PVC composées d'un fixe et de 2 ouvrants à la française, seuil aluminium pour accessibilité PMR (sauf pour accès terrasse Appt 101).

Double vitrage 4-16-4, faiblement émissifs.

2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

Volets roulants en lames alu, caisson intérieur. Manœuvres électriques.

2.6 MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1 HUISSERIES ET BATIS

En mélaminé à chambranle et contre chambranle type Moseltüren CPL Basic, finition stratifiée (type chêne clair transversal)

2.6.2 PORTES INTERIEURES

Portes âmes tubulaires, type Moseltüren, finition stratifiée (type chêne clair transversal).

2.6.3 IMPOSTES ET MENUISERIES

Sans objet

2.6.4 PORTES PALIERES

Portes pleines, finition stratifiée, type chêne clair transversal, serrures trois points à cylindre, joint d'étanchéité à l'air venant buter sur seuil à la suisse, isolation phonique 35 dB (A).

2.6.5 PORTES DE PLACARDS

Non fournies.

2.6.6 PORTES DES CAVES

Sans objet

2.6.7 MOULURES ET HABILLAGES

Champlats, moulures et habillages éventuels en bois à peindre.

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 GARDE-CORPS D'ESCALIER

Main courante métallique peinte.

2.7.2 GARDE-CORPS DE BALCON ET TERRASSES

Garde-corps métalliques, galvanisés avec tôle perforée en partie basse. Suivant appartements : acrotères montés jusqu'à la hauteur réglementaire.

2.8 PEINTURES PAPIERS, TENTURES

2.8.1 PEINTURES EXTERIEURES

Enduit finition grésée ou écrasée. Teintes au choix de l'architecte.

2.8.2 PEINTURES INTERIEURES

Sur menuiseries autres que les portes, peintures non-fournies.

Sur plafonds, projeté type VF90.

Sur canalisations apparentes, peinture non fournie.

2.8.3 PAPIERS PEINTS

Non fournis.

2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1 EQUIPEMENTS MENAGERS

Evier en céramique 120/60, double bac + égouttoir, robinetterie mitigeuse chromée.

Meuble d'évier en stratifié blanc.

2.9.2 EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

Colonne montante en cuivre, desserte d'appartements en tuyauterie multicouches, compteurs individuels pour chaque appartement placés dans la gaine technique.

Production d'eau chaude collective en chaufferie, distribution par colonne montante, desserte d'appartements en tuyauterie multicouches, compteurs individuels par appartement placés dans la gaine technique.

Evacuations en tuyaux Pvc. Branchements apparents, rhabillés par caisson en placostyl dans les parties visibles, sauf derrière les éviers, les lavabos ou les lave-linges.

Appareils sanitaires: Cuvettes WC suspendus. Lavabos sur meuble type « Fedo Express » 60cm, bacs de douche 120*90 ultraplats. Les douches sont livrées sans parois ni portes. Robinetterie mitigeuse Slimline avec manette métal et cartouche à disques céramique, ou équivalent.

Tous appareils : Série Prima de chez ALLIA ou équivalent.

2.9.3 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

La conception des équipements électriques intègre les contraintes de la norme C15-100.

Installation de type encastrée, appareillage de type Mosaïc. Un point lumineux par pièce, en plafond, livré avec douille volante. Un point lumineux supplémentaire au-dessus du lavabo et de l'évier.

3 Prises par chambre et 2 en salle de bain, 1 prise tous les 4m² dans le séjour, 5 dans la cuisine, 1 à 2 dans le couloir. En cuisine, 1 prise 20A et 1 prise 32A.

Une sonnerie de porte palière.

2.9.4 CHAUFFAGE, VENTILATION

La conception du chauffage électrique intègre des contraintes de la réglementation RT2012.

Production de chaleur par chaufferie collective, chaudière au gaz propane. Alimentation de la chaudière par cuve enterrée sous espace vert. Circuit primaire de distribution en colonne montante avec pompe de circulation.

Distribution de chaleur par circuit secondaire équipé d'un compteur de calories. Chauffage par Plancher à basse température suivant étude thermique, complément par radiateur sèche-serviettes électriques dans salle de bain. Vannes thermostatiques de régulation, thermostat dans chaque pièce, hors salle de bain.

Ventilation par bouches d'aspiration placées dans les pièces humides.

Arrivée d'air frais par petites grilles à travers les menuiseries extérieures des pièces sèches, conformément à la réglementation en vigueur. Moteur de la VMC en local technique en combles.

2.9.5 EQUIPEMENTS INTERIEURS DES PLACARDS

Aucun rayonnage n'est prévu.

2.9.6 EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATIONS

Une prise TV sur câble coaxial dans le séjour et une dans chaque chambre.

Prises RJ45 (informatique et téléphonie) position dito ci-dessus, raccordées au tableau général courants faibles.

Interphone/Visiophone et commande de la gâche électrique situés près de la porte d'entrée.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1 CAVES

Sans objet

3.2 GARAGES

Séparation entre garages en plots de 10cm avec ventilation par partie haute ajourée (sauf refends en béton armé de 20cm. Sol en béton lissé sur structure grave naturelle, portes basculantes métalliques.

Plafonds en maçonnerie brute, ventilation naturelle, éclairage par la lumière de la circulation commune, branchée sur le compteur des communs. Circuit privatif (lumière et 1 prise) depuis le tableau de l'appartement possible en option. Motorisation télécommandée des portes en option.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1 HALL D'ENTREE

Carrelage grès cérame au sol, faux-plafonds permettant d'apporter la correction phonique, éclairage par télérupteur.

Blocs Boîtes aux lettres aux normes des Postes, type CTS.

Interphone. Porte d'entrée métallique avec groom et gâche électrique.

4.2 CIRCULATIONS INTERIEURES

Revêtements de sols en Pvc classement U4P3, couleur au choix de l'architecte, faux-plafonds permettant d'apporter la correction phonique dans les couloirs et sur les paliers, autres plafonds et murs traités en projection type VF 90.

1 prise électrique par palier. Eclairage de la cage d'escalier par globes lumineux, commandés par télérupteur.

Les escaliers sont livrés bruts, peints à partir du rez-de-chaussée. La cage d'escalier est livrée peinte selon couleurs définies par l'architecte, sur les plots et les doublages.

4.3 LOCAUX COMMUNS

Local poubelle ossature bois, porte métallique, avec point d'eau purgeable par le responsable de la copropriété en temps de gel. Local chaufferie également.

Éclairage par hublot lumineux, commandé par télérupteur.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1 ASCENSEURS

Ascenseur électrique, 630kg de charge utile (8 personnes), normes handicapés, équipé d'une liaison téléphonique bidirectionnelle entre la cabine et le centre de télésurveillance opérationnel 24H/24. Vitesse 1M/s. Evacuation automatique des usagers au niveau le plus proche en cas de coupure de courant.

5.2 TELECOMMUNICATIONS

Installations en gaine technique en attente de branchement par Télécom

Signal TV obtenu depuis les antennes collectives situées sur le bâtiment, comportant une antenne terrestre pour la réception de la TNT et une parabole Astra. Gaine Technique équipée de l'amplificateur adapté à la réception de la TNT.

5.4 EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Local équipé de conteneurs à roulettes pour les OM et le tri fournis par la Communauté de Communes.

5.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Sans objet

5.6 ALIMENTATION EN GAZ

Réseau enterré entre la citerne enterrée sous l'espace vert et la chaufferie.

5.7 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

Par colonne montante, compteurs et disjoncteurs intégrés aux tableaux des appartements.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1 VOIRIE ET PARKINGS

Voiries d'accès et parkings suivant plan architecte, structure en grave naturelle 0/31.5, revêtement en béton bitumineux 0/10. Emplacement de parkings délimités par peinture au sol.

6.2 CIRCULATION DES PIETONS

Limitée au minimum pour satisfaire aux exigences de la norme d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

6.3 ESPACES VERTS

Emplacements suivant plan, traités en terre végétale engazonnée. Arbres et arbustes d'essence locale.

6.4 AIRES DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

Sans objet.

6.5 ECLAIRAGE EXTERIEUR

Assurés par des luminaires sur mâts et par des projecteurs en façades selon étude d'éclairage.

6.6 CLOTURES

Aucune clôture commune n'est fournie.

6.7 RESEAUX DIVERS

6.7.1 EAU

Branchement sur le réseau public. Le compteur général sous regard est en limite du domaine public, la copropriété gérant les sous-compteurs.

6.7.2 GAZ

Cf. 5.6.

6.7.3 ELECTRICITE

Branchement effectué par EDF.

6.7.4 POSTES D'INCENDIE, EXTINCTEURS

Livrés conformément à la réglementation en vigueur.

6.7.5 EGOUTS

Bâtiment raccordé au réseau collectif de Valdahon, rue du collège.

6.7.6 EPURATION DES EAUX

Eaux usées traitées à l'usine de dépollution communale.

6.7.7 TELECOMMUNICATIONS

Bâtiment raccordé en souterrain au réseau Télécom.

6.7.8 DRAINAGE DU TERRAIN

Sans objet.

6.7.9 EVACUATIONS DES EAUX DE PLUIE

Les eaux de pluie du bâtiment et les eaux des voiries sont collectées et infiltrées en fond de parcelle.

Document dressé par JCMAS CONSTRUCTIONS le 13 février 2018.

JCMAS CONSTRUCTIONS se réserve le droit de modifier la présente notice en fonction des impératifs techniques apparaissant lors de l'exécution. Certaines prestations pourront également être remplacées par des prestations équivalentes.