

Descriptif de l'ouvrage

PPE P'tit Jules - Ferme de 5 appartements et 1 surface commerciale

03.06.2021

Favre & Pelet SA

Ch. de Verdaine 5

1042 Assens

info@favre-pelet.ch



Description

- Bâtiment** 5 Appartements :
- N°1 - 5 pcs au rez-de-chaussée
 - N°2 - 4 pcs à l'étage
 - N°3 - 3.5 pcs étage
 - N°4 – Duplex 3.5 pcs étage – combles
 - N°5 – 3 pcs aux combles
 - N°6 – Surface commerciale au rez-de-chaussée

Lieu Route des Roches 6 - 1042 Assens

Parcelle RF – N° 153 - 1140

Entreprise générale Atelier d'architecture FAVRE – PELET SA
Chemin de Verdaine 5
1042 Assens

Acquéreurs Appartement n° 1

Appartement n° 2

Appartement n° 3

Appartement n° 4

Appartement n° 5

Surface commerciale n° 6

Généralité

Le constructeur détermine le choix ainsi que la qualité des matériaux utilisés pour la construction.

Le choix des installations techniques est déterminé par le constructeur en collaboration avec les entrepreneurs concernés.

Les choix mentionnés sur le présent descriptif peuvent être sujet à des modifications, ils sont donnés à titre indicatif.

Toutes les dimensions sont indiquées sur les plans.

1 Travaux préparatoires

115 - Introductions

Les services : eau, électricité, téléphone et teleréseau seront amenés jusqu'au bâtiment.

51 – Autorisation et taxes

Toutes taxes d'introduction et taxes du permis de construire et d'habiter.

2 Bâtiment

- 201 Terrassement** Décapage de la terre végétale.
Fouilles en pleine masse.
Le fond de terrassement en pleine masse sera traité, selon la nature du terrain, avec une natte géotextile, un empierrement ainsi qu'un béton de propreté.
- 211.4 Canalisations** Canalisation en PVC, les canalisations intérieures seront posées sur lit de béton maigre et les canalisations extérieures seront enrobées de béton.
Raccordement aux collecteurs publics, selon directives communales y compris l'installation des regards nécessaires.
Les eaux souterraines seront drainées sur le pourtour du bâtiment avec des tuyaux PVC perforés posés sur une cunette en béton. Le drainage sera enrobé de grave drainante.

Des plaques filtrantes seront appliquées sur les murs enterrés du sous-sol.
- 211.5 – Béton et Béton armé** Le radier du sous-sol aura une surface en béton talochée propre. (Sauf palier cage escalier)
Les murs périphériques porteurs du bâtiment et du parking souterrain seront en béton armé.
Les murs de refends, de la cave et de la cage d'ascenseur seront en briques ciment.
L'abri PC sera réalisé complètement en béton armé selon les exigences en vigueur. (ITC 2017)
Le rez de chaussée repose sur la dalle béton du sous-sol et du parking souterrain.
Les dalles sur rez, étage et combles, seront en béton armé brut.

211.6 - Maçonnerie

Des sauts-de-loup en béton préfabriqué seront installés devant chaque fenêtre du sous-sol. Leur grille sera en acier galvanisé.

Une voie d'évacuation pour abri sera installée pour la sortie de secours de l'abri.

Les murs en brique au sous-sol seront en brique ciment. Pour les murs des niveaux hors terre, les porteurs intérieurs seront en brique terre cuite de 15cm. Les murs de façades seront en briques terre cuite et béton 18cm.

Les pieds de murs ayant un contact avec des zones «froides» seront munis d'élément de type «Thermur» permettant de limiter les déperditions thermiques.

Le raccord des murs aux dalles entre habitations sera traité de manière à limiter les transmissions phoniques. Cela grâce à des bandes de type « LastoStrip» et «LastoAppui».

212 - Eléments en béton préfabriqués

Les escaliers communs seront en béton préfabriqué. Les surfaces seront prêtes à recevoir un revêtement en carrelage.

L'escalier du duplex n°4 sera en béton lisse sans revêtement.

214 – Construction bois Charpente

La toiture du bâtiment sera réalisée en charpente traditionnelle et traitée contre les attaques fongiques et les parasites du bois. La toiture du bâtiment sera isolée entre chevrons avec une laine minérale de type «Uniroll» d'une épaisseur de 200 mm. La sous-couverture sera traitée avec des panneaux de fibre de bois de type «Isolair» d'une épaisseur de 52mm sur lesquels un contre-lattage sera appliqué.

La terpine nord ainsi que les pignons est et ouest seront recouvertes de lames Eco-gris.

Les avant-toits du bâtiment seront revêtus de lame en sapin teintées en gris. La pose se fera sur chevrons.

Un lambrissage blanchi semi transparent est prévu sur les plafonds des sous-pentes.

Au sous-sol, les séparations des caves en claire-voie seront réalisées avec des lambourdes de bois rabotées.

221 – Menuiserie extérieure

Les fenêtres et les portes-fenêtres seront en PVC blanc et seront munies d'un vitrage triple ayant valeur d'isolation [U] pour le verre de $0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$ et une valeur [Uw] de $0.92 \text{ W/m}^2\text{k}$. Ces verres permettent entre autres d'améliorer les nuisances sonores provenant de l'extérieur. Toute les fenêtres posséderont au moins un oscillant battant.

Les portes-fenêtres coulissantes des salons seront à levage

Toutes les menuiseries extérieures seront jointoyées afin d'éviter les infiltrations d'air et d'eau.

222 - Ferblanterie

Tous les éléments composant la ferblanterie seront en cuivre, à savoir :

- Chéneaux
- Descentes d'eau pluviales
- Garnitures diverses
- Blindages virevents et larmiers

Les velux prévus aux combles seront en PVC.

224 - Couverture

La couverture sera réalisée en petites tuiles rouge-brun posées sur un lattage. Idem pour la terpine sud.

225 - Etanchéité

Les murs enterrés seront enduits d'un revêtement bitumineux sur lequel sera appliqué un doublage en plaque filtrantes de type «FILTRA»

Les dalles du parking, de la terrasse et des balcons recevront un lès de bitume polymère afin de protéger le bâtiment des infiltrations d'eau.

226 – Façades et isolation

L'enveloppe thermique sera traitée par l'extérieur avec une épaisseur de 180mm de polystyrène expansé. Un treillis et un enduit seront appliqués directement sur l'isolation et recouvert d'une finition en rustique teinté. (façades nord-ouest et partiellement la façade est)

Les murs existants seront isolés par l'intérieur avec une isolation de 16cm + le doublage intérieur. Une réfection est prévue pour les crépis et encadrements existants.

Les tablettes des fenêtres seront réalisées en granit ou inox.

Les revêtements des terrasses et des balcons feront office de seuils pour les portes et portes-fenêtres.

Les murs périphériques enterrés de la cage d'escalier seront isolés avec une isolation périmétrique de type «PSE ou XPS» d'une épaisseur de 180mm appliquée à l'aide d'un produit d'étanchéité.

La cage d'escalier au sous-sol sera isolée du côté intérieur afin de limiter les déperditions thermiques vers les locaux du sous-sol. Le sol de la cage d'escalier sera isolé sur radier.

228 – Stores et volets

Les stores seront de type «VR70» en aluminium thermolaqué d'usine. Idem pour la couleur des volets.

Les terrasses et les balcons seront équipés de stores en toile à commande électrique. Une moustiquaire par pièce est prévue.

Les velux seront munis de store obscurcissant dans les chambres, et de protection solaire dans le séjour-cuisine.

230 - Electricité

Les installations électriques du sous-sol seront apparentes et noyées dans les murs en béton.

Les installations de l'abri PC en béton armé seront apparentes. L'appareillage ainsi que les points lumineux ont été positionnés sur le plan. La lustrerie n'est pas comprise. Chaque appartement possédera sa propre sonnette et un interphone relié à la porte d'entrée du bâtiment.

Les salles de bain ainsi que les douches seront munies d'un radiateur sèche-linge électrique. La position et le nombre de radiateurs sont indiqués sur les plans. App 1 - 2pc; App2 - 2pc; App3 - 2pc; App4 - 2pc; App5 - 2pc.

Le tableau électrique principal se situe au sous-sol et alimente les éclairages, les prises des zones communes et du parking. Des tubes vides reliés aux compteurs des appartements seront installés entre les places de parc pour la mise en place de bornes de recharges pour véhicules électriques.

Le tableau électrique principal alimentera les tableaux divisionnaires situés dans les appartements. Ceux-ci alimenteront les appartements s'y référant.

Les appareils servant au fonctionnement de l'agencement de cuisine seront indiqués sur les plans. Selon les normes en vigueur, une production de courant faible sera réalisée grâce à l'installation de panneaux solaires en toiture.

Des lignes téléphoniques seront installées dans chaque appartement. L'acquéreur procédera à la mise en service par un installateur concessionnaire SWISSCOM qui se chargera de remplir les formulaires nécessaires à l'attribution des numéros et appareils. Le téléseuil sera amené au bâtiment et installé dans les appartements. Les positions des prises raccordées sont indiquées sur les plans.

Des tubes multimédia tubes vides seront installés. La position de ces prises non-raccordées sont indiquées sur les plans.

240 - Chauffage

La production de chaleur sera assurée par l'installation d'une pompe à chaleur sol-eau raccordée sur des sondes géothermiques. Grâce à sa régulation et sa sonde extérieure, le réglage se fera de manière totalement automatique.

La distribution de chaleur sera faite par chauffage au sol au rez, étage, combles et surcombles. Une régulation par pièce sera possible grâce aux thermostats prévus dans les chambres, séjours.

Il est prévu d'installer un accumulateur tampon, des compteurs de chaleur ainsi qu'une station de lecture M-Bus dans le local technique.

250 – Installation sanitaire

L'équipement d'alimentation en eau potable du bâtiment sera réalisé en tuyau polyéthylène protégé par une gaine.

Les écoulements seront réalisés en tube PE de type « Silent » pour limiter les nuisances sonores provenant de l'écoulement des eaux usées dans les conduites.

Esthétiquement, les conduites desservant les appareils sanitaires seront apparentes au sous-sol et noyées dans les sols/murs à l'étage et aux combles.

Les appareils sont mentionnés dans la liste annexée au présent descriptif. Toutes les positions sont indiquées sur les plans.

La production d'eau chaude sanitaire sera assurée par la pompe à chaleur sol-eau (géothermie).

La consommation d'eau chaude sanitaire, en plus de la consommation d'eau froide, sera définie grâce à l'installation de compteurs d'eau individuels situés dans chaque appartement.

261 - Ascenseurs

Charge utile 630kg pour 8 personnes, vitesse de levage 1m/s, entraînement par traction direct.

4 arrêts.

Portes télescopiques à vantaux (90 x 200cm).

Cabine 110 x 140 x 200cm.

271- Plâtrerie
285 - Peinture

Les cloisons non porteuses seront réalisées en carreaux de plâtre de type «Alba» 8cm. Pour les éléments ayant des exigences phoniques plus importantes (par ex. murs mitoyen, cage d'escalier), un doublage composé de 2cm d'isolation phonique en laine minérale et de carreaux de plâtre de 6cm sera appliqué.

Les gaines techniques seront réalisées en carreaux de plâtre 6cm. Elles seront doublées sur 3 faces avec de la laine minérale afin de diminuer les flux sonores pouvant être émis par les installations techniques.

Dans les pièces d'habitation et les cages d'escaliers, les murs en maçonnerie ainsi que les plafonds seront enduits au plâtre.

Au sous-sol, les murs et les plafonds resteront brut.

Dans les combles, les plafonds de la salle de bain et de la buanderie seront réalisés en placoplâtre.

La finition intérieure des appartements, sera réalisée avec un crépis synthétique blanc 1mm.

Une peinture sera appliquée sur les portes et encadrements du sous-sol.

Les plafonds des appartements seront traités à la dispersion et laissés brut au sous-sol.

272 - Serrurerie

Les barrières des balcons auront une structure en inox sur laquelle des lames seront appliquées. Celles-ci recouvriront le bord de dalle. Les eaux de surfaces seront récupérées par les descentes d'eau pluviales des différents étages.

Dans les escaliers et sur le palier, une main-courante sera installée.

Les barrières de l'escalier du duplex seront en verre.

La porte d'entrée principale du bâtiment sera en aluminium thermolaqué et comportera une partie vitrée. Cette porte pourra être déverrouillée grâce à une gâche électrique.

La porte de garage sera basculante, motorisée et activée par télécommande et digicode.

273 – Menuiserie intérieur

Les portes du sous-sol seront posées en applique directement sur les murs en béton. Les panneaux seront prêts à recevoir une peinture.

Les portes palières des appartements sur cadre applique auront une résistance aux nuisances sonores de manière à atteindre les exigences phoniques. La finition sera identique à celle des portes de communications.

Les portes de communication des appartements ainsi que les cadres, les faux-cadres et les embrasures auront un revêtement mélaminé, décor à choix. Les portes seront munies de ferrements en métal léger.

Les menuiseries courantes, telles que : armoires, dressing et vestiaires sont indiqués sur les plans. Toutes les informations et dimensions sont indiquées sur les détails.

281.0 - Chapes

Les sols du rez-de-chaussée, de l'étage, des combles et des cages d'escalier seront munis de chape flottante ciment 80mm isolée. Au rez-de-chaussée, l'isolation sous chape sera de 160 mm, composée de deux couches de 80 mm. A l'étage et aux combles l'isolation sous chape sera de 40 mm (deux couches de 20mm).

281.5 - Revêtement pierre artificielle

Les balcons auront un revêtement en dalle de grès cérame ayant un format de 600 x 600 mm et 20 mm d'épaisseur. Les terrasses au rez-de-chaussée seront en dalle béton sablé grises 500 x 500 mm

287 - Nettoyage

Le nettoyage de fin de chantier sera assuré par une entreprise spécialisée et comprendra le nettoyage complet des appartements. A savoir : sols, parquets et carrelage, appareils sanitaires, appareils de cuisine, murs, faïences, vitrages, fenêtres, portes fenêtres, locaux communs et parking souterrain.

29 - Honoraires

Les honoraires sont répartis sur les mandataires suivants :

Architecte : Réalisation de l'avant-projet et du projet, procédure de mise à l'enquête, d'appel d'offre et adjudications, suivi des travaux et contrôle des coûts.

Ingénieur : Calculs des éléments statiques du bâtiment pour une exécution standard

Géomètre : Etablissement des plans de situation nécessaire à la construction, à l'implantation du bâtiment, au bornage de la parcelle et à la cadastration

4 Aménagements ext.

421 – Aménagements ext.

L'accès au bâtiment ainsi que les places de stationnements seront réalisés au moyen de pavés filtrants 25x25x8cm

L'eau s'écoulant sur les surfaces imperméables sera récupérée dans des grilles de sol raccordées au collecteur d'eau claire.

Les terrasses d'une surface de 35m² seront revêtues de dalles en béton sablé gris, d'un format de 50 x 50 cm. Ces dalles se continueront le long des façades sur une largeur de 50cm + 10cm de gravier.

La séparation de la parcelle privative côté sud sera réalisée par l'installation d'une palissade de type «GrojaSolid» anthracites d'une hauteur approximative de 180cm avec porte de service.

La parcelle sera clôturée par un treillis d'une hauteur de 100m

Les surfaces vertes seront engazonnées. Les pentes des talus créés ne dépasseront pas 20°.

Budgets

Les budgets suivants ont été mis à disposition de l'acquéreur pour les travaux de finitions. Les choix seront fait directement par le propriétaire.

250 - Sanitaire

Le montant budgété pour la fourniture des appareils sanitaires se trouvent sur la liste des appareils annexée à ce descriptif.

Les colonnes de lavage, à savoir : machine à laver et séchoir sont fournies, y.c. pose et raccordement dans chaque appartement.

258 – Agencement de cuisines

Les agencements de cuisines comprendront les éléments suivants : meubles, vitrocéram, four, frigo, hotte de ventilation, lave-vaisselle.

Budget disponible pour la cuisine de chaque appartement 25'000 TTC

281.6 Carrelage

L'application de carrelage au sol et de plinthes se fera dans les pièces suivantes: cuisine, séjour, entrée et dégagements. L'application de carrelage au sol et de faïence est prévue dans les salles de bain, douche et WC.

Les budgets HT à disposition pour la fourniture de carrelage sont de:

45.- /m² pour le carrelage de sol 30 x 60 cm. Pose..... /m²

45.- /m² pour la faïence 25 x 25 cm. Pose..... /m²

70.- /m² pour le carrelage d'entre-meuble de cuisine.

Pose 100.-/m².

~12.- /m' pour les joints en silicone, y compris la pose.

~20.- /m' pour les plinthes coupées dans les carreaux, y compris la pose.

Les prix pour la pose de carrelage varient en fonction du format.

281.7 Parquet

L'application de parquet PVC est prévue dans les chambres.

Budget HT à disposition pour la fourniture de parquet PVC est de 30.- /m².

Fourniture et pose de sous-couche 10 .-/m² et 30.-/m² (40.-/m²).

Plinthes blanches type Cubus fourniture et pose 18.-/m²

Annexes

- Dossier de plan d'appels d'offre
- Cout des travaux sur retour de soumissions
- Liste des appareils sanitaires