

# Descriptif de construction – Hameau de Julia

## Chalet individuel

---

### Remarques générales

- Le présent descriptif concerne la construction de 2 chalets individuels, 5 appartements, un espace Wellness, un espace d'accueil et un parking souterrain en PPE.
- L'exécution des travaux sera conforme aux règles générales des normes SIA et aux prescriptions cantonales et communales (eau, électricité, téléphone, service de l'assainissement, département des travaux publics, protection civile, SUVA, etc.).
- Toute modification à ce descriptif en cours de chantier fera l'objet d'un avenant et sera exécutée uniquement après approbation par l'Entreprise Générale.
- L'Entreprise Générale se réserve le droit d'effectuer des modifications, pour des raisons techniques, à ce descriptif n'ayant pas d'incidence sur la qualité de la construction. En outre, les dimensions peuvent varier de 3 à 5%.
- Des gaines nécessaires aux installations techniques peuvent ne pas apparaître sur les plans.

## Installation de chantier

- Toutes les installations, machines, matériels nécessaires aux travaux.
- Signalisation routière en fonction des exigences de la commune et de la police pour les travaux de viabilité.
- Fermeture journalière du chantier.
- Nettoyage du chantier selon nécessité.
- Clôture et protection selon nécessité.
- Coordination des différents services.
- Relevés des bâtiments intérieurs et extérieurs situés à proximité ainsi que les abords immédiats pour le chantier par un bureau d'ingénieur si nécessaire.

## Echafaudages

- Montage, démontage et location d'éléments d'échafaudages tubulaires selon prescriptions du service de sécurité, mise à disposition des autres corps de métier et entretien pendant toute la durée des travaux.
- Ponts de couvreurs.
- Escaliers d'accès.

## Terrassement

- Décapage de la terre végétale, surface de décapage égale à la surface des constructions plus deux mètres sur le pourtour de celle-ci.
- Fouille en pleine masse dans toutes les terres et tous les graviers exploitables à la pelle pour implantation des bâtiments et creuse des sous-sols.
- Fourniture et pose d'un géotextile.
- Réglage et compactage du fond de fouille.
- Fouille en rigole pour canalisations.
- Remise en place des terres.

## Canalisation

- Tuyaux en PVC, système séparatif y compris regards de contrôle à proximité immédiate des bâtiments.
- Drainage périphérique enrobé de gravier autour des bâtiments avec pipes de rinçage, chemise filtrante et enduit bitumineux sur murs enterrés.
- Raccordement des différents services (eau propre, eaux usées, TT, TV et électricité).
- Rinçage et nettoyage des canalisations fin de chantier.

## Maçonnerie

- Radier béton armé sur béton maigre.
- Murs du rez-de jardin des bâtiments et du parking en béton armé brut, épaisseur entre 18 et 20cm en fonction des calculs statiques de l'ingénieur.
- Les dalles sont en béton armé dont l'épaisseur varie en fonction des calculs statiques de l'ingénieur.
- Isolation sous la dalle du parking.
- Isolation périphérique en polystyrène expansé.
- Sol du parking selon choix de la promotion.
- Murs du parking en béton apparent.
- Escaliers extérieurs des communs en béton.

*Selon les indications de l'ingénieur.*

## Aménagements extérieurs

- Remise en place des terres et engazonnement en fonction de la configuration du terrain.
- Accès goudronné selon normes en vigueur.
- Places de parc extérieures goudronnées.
- Chemin d'accès ( finition selon choix de la promotion).
- *Jardinage (haies de séparation, engazonnement, arborisation...) → Sur devis.*

**1 place de parc extérieure + 1 place de parc dans le parking souterrain sont comprises dans le prix.  
CHF 50'000.- en sus du prix de vente pour une place de parc supplémentaire dans le parking.**

## Couverture et ferblanterie

- Isolation thermique selon bilan thermique.
- Sous couverture étanche.
- Couverture en pierre de la Dent-Blanche ou prix similaire (choix auprès de Forclaz pierres naturelles à Sierre).
- Chéneau cuivre.
- Sortie de cheminée et conduits de ventilation cuivre.
- Ferblanterie cuivre.

## Charpente

- Semelles
- Moises
- Poteaux
- Pannes
- Abouts de pannes chantournés
- Consoles pour avant-toit ou balcon
- Bras de contreventement
- Solivage pour terrasse
- Plancher de terrasse ou balcon en lames autoclavées
- Chevrons selon indications structurelles de l'ingénieur
- Abouts de chevrons chantournés
- Triage des bois et séchage en étuve
- Rabotage des bois de charpente sur 4 faces
- Traitement des bois de charpente par trempage
- Closoir
- Bandeaux planches de rives chantournées
- Lambris
- Contre-chevrons
- **Plancher sur solives 2 largeurs en sapin vapo traité brossé à l'intérieur ou sapin thermo-chauffé brut et brossé (vieux bois à l'extérieur)**
- **Plancher sur chevrons 2 largeurs en sapin vapo traité brossé à l'intérieur ou sapin thermo-chauffé brut et brossé (vieux bois à l'extérieur)**
- **Charpente en épicéa massif naturel brossé à l'intérieur et bois brûlé à l'extérieur (teinte de la charpente façon sapin thermo-chauffé brut et brossé à l'intérieur si le choix se porte sur ce type de sapin).**
- Murs bastings
- Retombées pare-vapeur
- Pare-vapeur du toit
- Carrelets de bord de 160mm
- Chevêtre de cheminée
- Chevêtre d'escalier
- Déchargement charpente, manutention et chargement pour chantier

## Menuiserie extérieure

- Fenêtres
- Trapèzes
- Portes-fenêtres
- Châssis fixes
- Châssis coulissants
- Cadres des fenêtres teintés à l'extérieur
- Mécanismes pour oscillo-battant
- Vitrage 4/12/4
- Vitrage SP 10 retardement à l'effraction pour fenêtres sans volets
- **Garde-corps en bois brûlé**
- **Palines de balcon décoratives en bois brûlé**
- **Terrasse en lames en mélèze**

## Pierre de parement

- Fourniture et pose de pierre de parement sur les murs maçonnerie à l'extérieur
- Budget pour la fourniture de la pierre CHF 125 TTC et pour la pose de CHF 175 TTC

## Menuiserie intérieure

- Pare-pluie
- Pare-vapeur
- Isolation épaisseur 160 mm en laine de roche
- Lambourdage sur maçonnerie
- Lambourdage bois et contreventement
- Lambourdage technique
- **Revêtement en sapin vapo traité brossé avec lamage horizontal 2 largeurs ou sapin thermo-chauffé brut et brossé**
- Chambres lamées bois sur parois extérieures
- Moulures de calfeutrement à choix
- Plinthes 15 cm

## Portes

- Portes intérieures en sapin vapo traité brossé ou sapin thermo-chauffé brut et brossé
- Porte d'entrée en bois brûlé finition losange à l'extérieur et finition en sapin vapo traité brossé à l'intérieur ou sapin thermo-chauffé brut et brossé
- Poignées de porte en fer zingué et patiné ou similaire

## Meubles de lavabo et miroirs

- Meubles en chêne naturel ou fumé
- Miroirs à poser avec cadre en chêne naturel ou fumé

## Escalier et barrières

- Escalier inférieur en béton avec revêtement à choix
- Escalier supérieur en chêne teinté façon parquet
- Barrières en sapin brossé
- *Paroi en pierre dans l'escalier (selon espace à disposition et sur devis)*
- *Bandes de Leds dans l'escalier avec cadres en bois (sur devis)*

## Ventilation

- Installation d'extraction d'air vicié des salles de bain borgnes en PVC avec sorties dans les gaines techniques jusqu'en toiture ou en façade.
- Sorties des ventilations des cuisines en façade.

## Installation électrique et frais d'énergie

Introduction générale et terre équipotentielle avec points de raccordement, ferrailage radier.

Il comprend l'installation courant fort et courant faible des communs et des appartements, inclus le réglage de la lumière, des stores, du chauffage et de la ventilation ainsi que la lustrerie pour les communs et le système d'interphone, la distribution TV, le téléphone et internet.

**Un plan électrique avec descriptif détaillé par lot sera effectué (seul le plan électrique fera foi pour l'installation).**

*Voici un détail par pièce à titre d'exemple :*

**Salon :** 1 éclairage au plafond + 3 prises + 1 prise TV et 1 prise RJ45

**Cuisine :** 1 éclairage au plafond + hotte + 2 prises pour appareils ménagers en plus des raccordements des appareils encastrés

**Chambres à coucher :** 1 éclairage au plafond + 2 prises + 1 prise avec interrupteur à l'entrée + tube vide pour RJ45 selon demande

**WC – salle de bains :** 1 éclairage au plafond + 1 mural + 1 prise avec interrupteur à l'entrée + Alimentations pour sèche-serviettes selon demande, plus-value pour le radiateur et l'alimentation

**Hall :** spots encastrés selon plan + 1 prise avec interrupteur à l'entrée

**Balcons et terrasse :** 1 prise FI + 3 points lumineux + 1 allumage

**Cage d'escalier :** Lampes et détecteurs de mouvement pour le hall, l'entrée et chaque palier

**Parking :** Eclairage fluorescent au plafond avec détecteur de présence, tube vide sur chaque place de parc pour alimentation de voitures électriques

Extérieurs : Lampes extérieures étanches pour l'accès au parking et la porte d'entrée avec détecteurs de présence

*Télévision / informatique / téléphone :* La prise de la TV + téléphone par câble sont installées au séjour. Boucle de distribution pour informatique en tube vide avec 1 boîtier dans chaque chambre et dans le séjour.

Frais d'énergie durant la construction.

## Ascenseur

- Installation d'une cabine prévue pour personnes handicapées, parois avec miroirs. Marque OTIS ou similaire dans l'espace communs (selon plans).

## Installations sanitaires

Les tuyaux de chute et d'écoulements sont en Geberit Silent isolés. La distribution de l'eau chaude et froide se fait par une tuyauterie en inox serti pour les tuyaux apparents et en « SANIPEX » pour les tuyaux noyés. Toutes les conduites sont isolées contre le bruit. Arrivée d'eau sur la terrasse, à l'entrée du garage et au niveau de la partie arrière du terrain (emplacements à définir). Equipement prévu pour le lave-linge et le sèche-linge (offre pour la fourniture d'un LL et d'un SL à prix préférentiel sur demande).

### **Budget pour la fourniture des appareils sanitaires :**

CHF 5'000.- par salle de bain

CHF 2'500.- par WC visiteurs

### **Choix à effectuer auprès du fournisseur sélectionné par la promotion - Une liste de pré-choix sera fournie**

#### Ce montant comprend les éléments suivants :

- Les WC suspendus avec plaques de déclenchement
- Les lavabos
- Toute la robinetterie (douche, lavabo et baignoire)
- Les miroirs et/ou les pharmacies
- Les accessoires
- Les parois de douche et/ou les parois de baignoire
- Receveurs de douche et/ou douche à l'italienne

## Installation de chauffage

- Production de chaleur centralisée par une chaudière PAC aérothermique (air-eau) au sous-sol du chalet.
- Commande automatique du chauffage en fonction des conditions atmosphériques avec horloge pour abaissement nocturne, régulation avec sonde extérieure, réglage de la température de départ avec priorité au chauffage par le sol avec réglage par pièce.
- Système de rafraîchissement par le sol.
- Thermostat dans chaque chambre et au salon/séjour.

## Chapes

- Exécution de chapes flottantes de 7 cm prêtes à recevoir le revêtement de finition.
  - Isolation de minimum 2 + 2 cm croisé thermique et phonique en panneaux PS avec chauffage par le sol.
- 1) Swisspor Roll EPS-T ou similaire.
  - 2) Swisspor Roll EPS-20 ou similaire.

## Poêle

- Fourniture et pose d'un poêle (prix fourniture : CHF 4'500.-) → Emplacement à définir
- Bétonnage, coffrage et étanchéité du chevêtre
- Protection au sol sur le parquet (à définir)
- Tube en toiture et garniture
- Raccordements et tests

## Gypserie et peinture

- Plafond du rez-de-jardin lissé blanc
- Gypsage blanc dans local technique, cave et buanderie
- Fourniture et pose de baguettes d'angles
- Rhabillage suite aux travaux des divers corps de métier
- **Enduit bosselé RAL à choix aux emplacements indiqués sur les plans (2 parois par chambre + couloirs)**
- Acryls

## Faïence et pierre au sol

- Budget de CHF 100 TTC par mètre carré pour la fourniture (CHF 40 TTC pour le local technique, cave, buanderie...)
- Emplacements à définir
- Pose incluse

## Parquet

- Budget de CHF 100 TTC par mètre carré pour la fourniture
- Emplacement à définir
- Pose incluse

## Agencement de cuisine

- Agencement de cuisine selon choix avec appareils électroménagers, crédence et plan de travail.
- Budget à disposition de CHF 30'000 TTC (prix exposition).
- Choix à effectuer auprès du cuisiniste sélectionné par la promotion.

## Armoires

- Agencement du dressing dans l'entrée
- Tout autre agencement sur devis

## Nettoyage et bennes

- Nettoyage industriel des locaux avant la remise des clés.
- Fourniture de bennes pendant la durée de la construction.

## Honoraires ingénieurs et spécialistes

- Prestation ingénieur CVSE
- Prestation ingénieur civil

## Assurances

- Assurance RC construction pendant toute la durée des travaux
- Couverture totale pendant la construction

## Etudes et plans

- Etudes et plans du projet actuel
- Etude complète pour emplacement du tableau électrique
- Installation de chantier avec coordination des sociétés (Swisscom, ESR,...)
- Modifications des plans selon les indications des clients
- Démarches utiles pour obtention des autorisations liées à l'obtention du permis de construire
- Plans électriques
- Plans d'exécution avec intégration des choix de revêtements et intégration des choix sanitaires
- Séances de coordination avec ingénieur CVSE
- Plans de détails
- Suivi architectural
- Dossier d'ouvrage terminé

## Coordination des travaux

- Mise en planning et gestion du planning des travaux
- Surveillance, contrôle et conduite générale des travaux
- Établissement des procès-verbaux de réception par corps de métier
- Relevé des défauts éventuels, et organisation des mesures à prendre
- Séance sur le chantier chaque semaine depuis l'ouverture jusqu'à la livraison
- PV de séance communiqué à l'ensemble des fournisseurs
- Communication des informations techniques au bureau d'étude
- Coordination avec les bureaux techniques CVSE
- Courriers, impressions, téléphones, et l'ensemble du support secrétariat nécessaires à la bonne marche du chantier
- Obtention du permis d'habiter et demande de contrôle adressé aux organismes officiels

## Frais secondaires

Le CFC 5 fait partie intégrante du descriptif de l'immeuble.

### *Taxes*

- Toutes les taxes d'introductions et de raccordements sont comprises.
- Tous les frais d'autorisation de construire, de permis d'habiter, etc., sont compris.

### *Honoraires architecte pour modification au descriptif*

- 10% du montant des travaux supplémentaires ou complémentaires ou selon prestations horaires au tarif B, prix moyen, catégorie B pour les plans d'étude et variantes.

### *Divers*

Ce descriptif ne peut comprendre toutes les indications et tous les détails entrant dans la construction de des bâtiments. L'architecte se réserve le droit d'apporter des changements mineurs au présent descriptif et plans dans l'intérêt de la construction.

Par contre, il permet de prendre connaissance des différents matériaux utilisés et de choix effectués.

Toutes autres exécutions que celles prévues demeurent possibles, spécialement au niveau des finitions ou au choix d'appareils, moyennant un décompte de plus ou moins-values effectuées par la promotion.

La construction sera conforme aux lois et règlement communaux, cantonaux et fédéraux, ainsi qu'aux normes SIA.

Toutes les quantités sont calculées selon les plans.

Les photos présentes dans le document sont des exemples de réalisations qui illustrent le niveau de finition présélectionnée. Elles n'ont pas de valeur contractuelle.

Les choix de base doivent être définis avant l'ouverture du chantier.

Le prix de l'ouvrage comprend toutes les dépenses nécessaires à la planification, la réalisation et la construction de l'ouvrage.

Les éléments suivants ne sont pas inclus :

- Les intérêts bancaires et frais de notaire liés à un emprunt
- Les luminaires et lampes sauf ceux prévus explicitement
- Le mobilier et meubles sauf ceux prévus explicitement
- Frais d'études, chiffrages ou plans pour les modifications demandées en cours de chantier
- Les frais de déplacement et de logement
- Les aménagements paysagers sauf ceux prévus explicitement
- Les rideaux et supports