

Construction d'un immeuble de 3 logements à Grandson

Descriptif général

Objet	3 logements
Lieu	Chemin du Mont 20 1422 Grandson
Parcelle	346
Surface parcelle	1284 m ² numérique
Construction	2023/2024

Version 24.04.2023



DESCRIPTIF TECHNIQUE

L'exécution du bâtiment sera conforme aux règles générales des normes SIA applicables en la matière, ainsi qu'aux lois, règlements et prescriptions tant cantonales que communales en vigueur à la délivrance de l'autorisation de construire. De plus, seuls les plans de construction font foi, aucune cote ne sera donnée aux clients.

Tous les choix de couleurs des zones communes, des éléments de serrurerie, des stores, des revêtements de façades, de tous les éléments communs intérieurs et extérieurs et des aménagements extérieurs seront effectués par l'Entreprise Générale en concertation avec la DT (direction des travaux) et les autorités.

Les détails constructifs sont laissés à l'appréciation de la DT, soit Maillard Architecture Sàrl. Si d'aventure le client souhaitait un traitement différent, la DT en étudiera la faisabilité. Les éventuelles plus-values qui en découleraient seront à la charge du client.

Trois séances maximums sont autorisées pour les choix sanitaires, cuisines et revêtements. Le fournisseur et la DT se réservent le droit de facturer les séances supplémentaires.

Les suppressions d'éléments sans remplacement par d'autres éléments ne donnent pas droit à une compensation financière.

Pour des raisons de sécurité, aucune visite de chantier n'est autorisée sans la présence de la direction des travaux, sur rendez-vous.



Travaux préparatoires

- Démolition de la maison existante située sur la parcelle.
- Désaffectation des introductions eau, électricité et services existants.

Terrassement

- Décapage de la terre végétale sur l'entier de la zone constructible et mise en dépôt sur la parcelle.
- Fouille en pleine masse dans un terrain exploitable à la machine et ne présentant aucune difficulté particulière, mise en dépôt sur la parcelle, évacuation du surplus.
- Réglage du fond de fouille.
- Remblayage contre ouvrage avec matériaux d'excavation.
- Remise en place de la terre végétale.
- Façonnage de la voie d'accès de chantier.
- Remise en place des terres, pentes des talus définies par l'entreprise générale.

Béton armé, maçonnerie et canalisations

- Installation de chantier ; machines et engins nécessaires à l'exécution des travaux.
- Tableau électrique et amenée d'eau provisoire de chantier.
- Exécution, à l'intérieur et à l'extérieur, d'un réseau de canalisations d'eaux usées (EU) et d'eaux claires (EC) ainsi que les raccordements jusqu'au réseau communal.
- Réseau de drainage sur le pourtour du bâtiment, avec chemise de drainage en gravier filtrant et géotextile.

Local technique / caves :

- Radier en béton armé, y compris semelle de fondation et lit de béton maigre, finition taloché propre.
- Murs extérieurs en béton armé, faces intérieures et extérieures restant brutes.
- Murs porteurs intérieurs en béton armé ou en briques ciment jointoyées propres, faces restant brutes (selon plans ingénieur civil).
- Dalle sur local technique et caves en béton armé, sous-face restant brut.
- Enduit bitumineux et couche filtrante delta sur faces contre terre des murs enterrés.



Rez-de-chaussée :

- Radier en béton armé, y compris semelle de fondation et lit de béton maigre. Surface prête à recevoir une chape flottante.
- Murs extérieurs en béton armé ou maçonnerie brique (selon plans ingénieur civil).
- Dalle sur rez-de-chaussée en béton armé, sous-face lissage plâtre blanc.
- Murs porteurs intérieurs du rez-de-chaussée en béton armé ou maçonnerie brique (selon plans ingénieur civil).
- Poteau porteur intérieur (notifié sur plans).
- Enduit bitumineux et couche filtrante delta sur faces contre terre des murs enterrés.

Étage :

- Murs extérieurs en béton armé ou maçonnerie brique (selon plans ingénieur civil).
- Dalle sur étage en béton armé, sous-face lissage plâtre blanc.
- Murs porteurs intérieurs du rez-de-chaussée en béton armé ou maçonnerie brique (selon plans ingénieur civil).
- Poteau porteur intérieur (notifié sur plans).

Combles :

- Murs extérieurs en béton armé ou maçonnerie brique (selon plans ingénieur civil).
- Poteau porteur intérieur (notifié sur plans).

Escalier extérieur :

- Escalier extérieur en béton, finition taloché propre et antidérapant.

Échafaudages

- Montage, location et démontage d'échafaudages selon prescriptions en vigueur.



Toiture

- Charpente de toit à 2 pans, composée de pannes et de chevrons en sapin équarri (ou équivalent).
- Sous-couverture en panneaux de fibres de bois compressées.
- Contre-lattage.
- Isolation entre chevrons en laine minérale ou laine de bois.
- Pare-vapeur, encollage des raccords avec bandes étanches.

Fenêtres et portes extérieures

- Fenêtres et portes-fenêtres en PVC plaxé anthracite extérieur et PVC blanc intérieur.
- Verres isolants triples, valeur selon bilan thermique.
- Verres satinato ou similaire dans les salles d'eau.
- Porte d'entrée du lot 1 en panneau plein en PVC, système de verrouillage à 3 points.
- Porte d'entrée extérieure commune pour les lots 2 et 3 en panneau plein en PVC, avec vitrage latéral, système de verrouillage à 3 points.
- Portes extérieures du local technique et des caves en panneaux pleins en PVC, système de verrouillage à 3 points.

Option en plus-value :

- Fenêtres, portes-fenêtres et portes en pvc anthracite intérieur.

Ferblanterie

- Exécution de toutes les ferblanteries en cuivre (sous réserve approbation communale).
- Blindage en cuivre sur les faces extérieures des ouvertures des balcons en toiture.
- Chéneaux et descentes complets en cuivre.
- Garniture pour toute traversée en toiture.
- Garniture de panneaux solaires.



Couverture

- Lattage
- Couverture en tuiles terre cuite mécanique ou équivalent (sous réserve approbation de la commune).
- Barres de sécurité en acier galvanisé.

Revêtement de façades

- Façades et embrasures en crépi sur isolation périphérique EPS (couche d'accrochage, treillis d'armature, couches de fond et couche de finition).
- Teinte façades : crépi beige/gris/blanc, teinte exacte à définir selon choix de l'Entreprise Générale et sous réserve approbation de la commune.
- Tablettes de fenêtres en aluminium gris naturel.

Protection solaire

- Stores à lamelles orientables en aluminium type TT90, forme Z, largeur 90mm ou équivalent, teinte gris aluminium.
- Motorisation par interrupteur.

Options en plus-value :

- *Store toile horizontal extérieur.*
- *Moustiquaires.*



Installations électriques et photovoltaïque

- Alimentation générale depuis borne fournisseur d'électricité.
- Provisoire de chantier.
- Tableau général de distribution.
- Mise à terre.
- Alimentation de l'installation de chauffage + photovoltaïque.
- Alimentation des appareils électroménagers des cuisines.
- Fourniture et pose luminaire non comprise.
- Raccordement téléseu non compris.
- Fourniture et pose de panneaux photovoltaïques (selon permis de construire), y compris technique nécessaire.

Informations :

- Les emplacements des prises, interrupteurs, points lumineux, etc. sont à valider avec l'entreprise d'installation électrique, selon les plans de vente.
- Aucune fourniture et installation de luminaires n'est comprise dans le présent descriptif, hors locaux communs (type des luminaires selon choix Entreprise Générale).
- Tube vide en attente pour alimentation d'une borne électrique véhicules par appartement (borne et câblage non compris).
- Le raccordement au téléseu est à la charge du client selon son fournisseur.

Installation de chauffage

- Production de chaleur par pompe à chaleur air-eau, selon bilan thermique, régulation par sonde extérieure.
- Distribution de chaleur par tuyauterie de sol noyée en chape, circulation à basse température.
- Local technique et caves non-chauffés.

Information :

- La production d'eau chaude est assurée par la pompe à chaleur. La part de production via des énergies renouvelables, selon normes cantonales, sera assurée par la pose de panneaux photovoltaïques en toiture.



Installation de ventilation

- Système de ventilation mécanique sur interrupteur pour locaux sanitaires sans fenêtre.
- Système de ventilation mécanique à définir pour les buanderies (sur interrupteur séparé ou lié à l'alimentation des machines).

Installation sanitaire

- Nourrice de distribution, y compris compteur et réducteur de pression.
- Alimentation eau froide pour 1 robinet extérieur individuel par jardin.
- Alimentation eau froide et eau chaude aux appareils en tubes de matière synthétique.
- Écoulement et ventilation en tubes PE soudés.
- Écoulement et alimentation pour colonnes de lavage.
- Fourniture et pose d'appareils et robinetteries pour robinet extérieur, WC, salles de douche et salles de bain (*l'ensemble des choix d'appareils sanitaires doit être réalisé chez le même fournisseur*).

Budgets fourniture appareils sanitaires :

Saneo : prix exposition fourniture 12'000.- TTC par lot

Dubat / Sabag : prix exposition fourniture 16'000.- TTC par lot

Options en plus-value :

- Corps encastrés de robinetterie (*plus-value de pose + plus-value épaisseur de cloison*).
- Lavabos doubles (*plus-value de pose + plus-value d'alimentations et d'écoulements*).
- WC-douche ou tout autre appareil non "standard" entraînant une plus-value de pose.

Agencements de cuisines

- Agencements de cuisines selon plans, comprenant mobilier normalisé, plan de travail, évier-égouttoir, robinetterie, appareils électroménagers (raccordement et évacuation d'un appareil vapeur non compris) et hottes de ventilation (prix exposition fourniture et pose 25'000.- TTC, fournisseur à définir selon partenaires de l'entreprise générale).



Plâtrerie

- Cloisons intérieures en carreaux de plâtre type Alba ou en ossature isolée et plaques de plâtre selon choix DT.
- Préparation des supports en béton et en maçonnerie terre cuite pour recevoir revêtement.
- Plafonds des combles en plaques de plâtre, avec joints d'ombre.
- Faux-plafond à H. 2.40m dans la salle de bain et la salle de douche des combles, en plaques de plâtre, avec joints d'ombre.

Serrurerie

- Boîtes aux lettres.
- Mains courantes des escaliers intérieurs et extérieurs en tubes inox ronds (angles non-soudés).
- Garde-corps des loggias en verre, système de fixation à définir par la DT.
- Mise en passe.

Menuiserie intérieure

- Portes palières EI30 (portes d'entrées des lots 2 et 3) sur cadre applique, système de verrouillage à 3 points.
- Portes intérieures de type mi-lourdes, montées sur cadres/faux-cadres/embrasures, surface plane stratifiée blanche.
- Poignées pour portes type Topaze ou équivalent.
- Porte du bureau coulissant devant le mur.
- Armoires d'entrées 3 portes standard (2 fois penderie et 1 fois rayonnage).

Attention : le mobilier en traitillé dans les plans de vente n'est pas compris. Il est indiqué à titre informatif.

Option en plus-value :

- *Dressings ou autres meubles sur mesure.*



Revêtements de sols

- Local technique et caves lots 2 et 3 : béton taloché propre.
- Locaux chauffés : isolation selon bilan thermique, chape liquide 6cm.
- Cave/buanderie lot 1 : peinture de sol (murs et plafond bruts).
- Revêtement carrelage (*format 30/60cm, pose droite*) : prix fourniture 60.-/m2 TTC.
- Revêtement parquet flottant : prix fourniture y c. sous-couche, 90.- /m2 TTC.
- Plinthes découpées dans le carrelage ou plinthes blanches en bois.

Fournisseurs à définir.

Options en plus-value :

- Parquet collé.
- Carrelage ou peintures dans les caves et le local technique.

Revêtement de paroi

- Faiences de salles de bain et entre-meubles cuisines (*prix fourniture 60.-/m2 TTC, format 30/60cm, pose droite*).

Fournisseurs à définir.

Traitement de la surface intérieure

Plafonds :

- o Local technique et caves : dalle en béton armé brut.
- o Lot 1 : dalle béton armé avec lissage plâtre blanc.
- o Lot 2 : dalle béton armé avec lissage plâtre blanc.
- o Lot 3 : plaques de plâtre lissées, avec joints d'ombre.

Parois :

- o Local technique et caves : murs en béton armé brut ou briques ciment jointoyées propre.
- o Appartements : crépi 0,5mm.

Options en plus-value :

- Murs lissés + peinture.
- Peintures murs et plafonds local technique et caves.



Honoraires

- Prestation d'architecte (10 h. de modifications comprises).
- Prestation conseil en éclairage (1 concept par ARN Light compris / www.arn-light.ch).
- Prestation d'ingénieur civil.
- Prestation géomètre (hors cadastration définitive).
- Prestation ingénieur en physique du bâtiment (enquête).

Aménagements extérieurs

- Accès voitures et manœuvres en enrobé bitumineux.
- Places de parc en pavés filtrants.
- Accès piétons en pavés.
- Terrasses et loggias en dallettes ciment type Parco grises ou équivalent, surfaces prévues : lot 1 = 13.0 m² / lot 2 = 19.5 m² / lot 3 = 12.3 m².
- Escalier extérieur en béton, finition taloché propre et antidérapant.
- Engazonnement de toute la parcelle.
- Clôtures selon permis de construire, à définir selon Entreprise Générale et autorisation communale.
- Végétation et plantation indigène selon permis de construire, à définir selon Entreprise Générale et autorisation communale.

Option en plus-value :

- Autre revêtement pour terrasses/loggias (grès cérame, ...).

Une fois la remise des clefs effectuée, l'entretien des aménagements extérieurs est à la charge des clients.

Les dallettes de jardin posées sur le terrain aménagé sont susceptibles de bouger avec le tassement naturel des remblais, ainsi que les cycles de gel et dégel pendant les périodes hivernales. Le paysagiste n'intervient qu'une seule et unique fois durant l'année qui suit la fin du chantier, si nécessaire.



Conduites et raccordement aux réseaux

- Introduction de l'eau dans le bâtiment depuis la vanne communale.
- Introduction électrique depuis la borne fournisseur d'électricité.
- Introduction du téléphone depuis la ligne principale.
- Introduction du télé-réseau, fournisseur définie par l'Entreprise Générale.

Autres frais

- Taxes liées à la mise à l'enquête.
- Taxes de raccordement, canalisations EU / EC, électricité et eau potable.
- Nettoyage complet en fin de chantier.

Remarques

- Joint mastic, silicone ou de dilatation :
Les joints étant exécutés dans les règles de l'art ne sont pas pris en garantie selon la norme SIA 118, art. 172 ss. Des joints avec des matériaux d'étanchéité déformables doivent être entretenus et sont donc exclus de la garantie (SIA 118/248*, art. 6.6). Des joints avec des mastics déformables ont uniquement la fonction d'un joint d'étanchéité, mais ne garantissent nullement l'étanchéité du revêtement (SIA 248*, art. 2.4.2).
Étant une matière souple et soumise à tensions, les joints se détériorent et demandent un entretien régulier de la part du propriétaire. Les joints en silicone autour des baignoires, lavabos, douches, WC et ceux qui sont soumis à de forts changements de température peuvent néanmoins se décoller légèrement. Le propriétaire et/ou l'utilisateur est responsable du contrôle et de leur entretien. Toutes conséquences de négligence d'entretien sont à la charge du propriétaire (notamment les dégâts d'eau).
Pour des raisons techniques, une homogénéité absolue de la couleur des joints durs ne peut pas être garantie (SIA 117/248*, art. 6.7). Même en utilisant le même mortier, il peut y avoir des différences de couleur entre les échantillons de joints et le revêtement achevé (SIA 24*, art. 4.3.2.2).



- Fissures :
Les fissures qui sont assimilables à des micro-fissures et qui découlent des mouvements naturels du bâtiment, ainsi que du vieillissement ou de la juxtaposition de matériaux différents sont normales et font partie de l'entretien courant du bâtiment à la charge du client. Les fissures dues au mouvement statique du bâtiment seront examinées par l'ingénieur de la construction qui en déterminera les causes.
- Mesures pour éviter les chocs thermiques des vitrages isolants :
Le verre isolant triple est aujourd'hui devenu un véritable standard. Il satisfait largement aux exigences des lois sur l'énergie actuellement en vigueur et assure un confort agréable avec une protection thermique aussi bien en hiver qu'en été. Dans un verre isolant triple, le verre intermédiaire présente un rayonnement thermique limité à cause des deux autres verres. C'est ainsi que la température du verre peut augmenter le risque de bris par choc thermique. En utilisant ces éléments de fenêtres, il peut arriver dans certaines conditions que le verre se brise suite à une surchauffe. Il est du ressort du propriétaire de prendre les mesures nécessaires suivantes pour éviter les chocs thermiques des verres. Toutes conséquences de négligence des éléments suivants sont à la charge du propriétaire pour les dommages engendrés par choc thermique.
Selon les directives SR-103F :
 - Ne pas laisser en position superposées des portes coulissantes ou des fenêtres coulissantes exposées au rayonnement direct du soleil.
 - Dans le cas des garde-corps en verre, il convient de ne pas placer d'objets (par exemple éléments pare-vue, mobilier, ...) immédiatement derrière le vitrage.
 - Les meubles sombres, canapés, ... etc. doivent être placés à au moins 30cm d'un vitrage isolant.
 - Dans le cas des dispositifs d'ombrage extérieurs et intérieurs, ne pas effectuer d'occultation partielle (ne pas descendre partiellement les lamelles).
 - Éviter les collages ou les peintures sur les vitres (risque de surchauffes localisées de la vitre).
 - Aucun matériel ou objet ne doit appuyer directement contre la vitre.

Chaque demande de plus-value devra être chiffrée à la commande en fonction du souhait du client. L'Entreprise Générale se réserve le droit de refuser les modifications entraînant des retards ou demandées trop tard par rapport à l'avancement du chantier.

