

« RESIDENCE DU LAVIAU »

Construction d'un immeuble de 8 appartements en propriété par étage

Chemin du Laviau 1 bis à 1025 Saint-Sulpice

DESCRIPTIF GENERAL DES TRAVAUX

Remarque générale

Le présent descriptif concerne le terrassement, la construction de l'immeuble, ses équipements intérieurs, les canalisations intérieures et extérieures ainsi que les aménagements extérieurs. L'exécution des travaux sera conforme aux règles générales des normes S.I.A. ainsi qu'aux prescriptions cantonales et communales (eau, électricité, téléphone, service de l'assainissement, département des travaux publics, protection civile, SUVA, etc.) ainsi qu'aux exigences du label Minergie. Toute modification de ce descriptif souhaitée par le maître de l'ouvrage, sera exécutée uniquement après approbation par la direction des travaux et fera l'objet d'un avenant. L'entreprise générale se réserve le droit d'effectuer des modifications techniques à ce descriptif, n'ayant pas d'incidence sur la qualité de la construction.

A. INSTALLATION DE CHANTIER - ECHAFAUDAGES - TERRASSEMENT - REMBLAYAGE CANALISATIONS - MACONNERIE - BETON ARME.

A.1 INSTALLATION DE CHANTIER

- Toutes les installations, machines, grue, centrale à béton, conteneurs de chantier, matériel nécessaire aux travaux.
- Signalisations routières selon exigences de la police.
- Fermeture journalière du chantier.
- Nettoyage des extérieurs.
- Toutes les protections nécessaires.

A.2 ECHAFAUDAGES

- Location d'éléments d'échafaudages (système tubulaire) selon prescriptions du service de l'inspection des chantiers, montage et démontage.

A.3 TERRASSEMENT

- Décapage de la terre végétale sur une profondeur de 30 cm environ et stockage sur place.
- Fouille en pleine masse dans terre de consistance moyenne, exploitable à la machine et mise en dépôt sur place, évacuation du surplus.
- Fouilles en fendue pour canalisations.

A.4 REMBLAYAGE

- Remblayage avec les terres de remblai, stockées sur place.
- Enrobage en béton des canalisations et remblayage avec les terres de remblai.
- Épandage de la terre végétale avec mise en forme générale.

A.5 CANALISATIONS

- Exécution d'un réseau de canalisations intérieures E.U. (eaux usées) en tuyaux P.V.C. avec raccordement aux canalisations extérieures.
- Regards E.U. (eaux usées) et E.C. (eaux claires) selon exigences de la Commune.
- Sacs coupe-vent en ciment pour recevoir les eaux pluviales.

A.6 DRAINAGES

- Pose d'une tranchée de boulets sous le radier et pose de boulets sur le pourtour du radier, (hauteur 20 cm environ). Ceci afin de permettre l'infiltration des eaux de la toiture. Si terrain non adapté à ce type de procédure, création d'un bac de rétention d'environ 2 m³, raccordé à la canalisation des eaux claires.
- Pose d'un tuyau perforé de type canplast sur les boulets à titre de trop-plein et raccordé à la canalisation des eaux claires.
- Pose d'une natte filtrante type «Bidim» autour de ce tuyau.
- Pose d'une chemise drainante de type « Delta MS » contre les murs en béton des faces enterrées.

A. 7 MACONNERIE ET BETON ARME

- Exécution de la maçonnerie du sous-sol en béton étanche.
- Radier en béton armé sur lit de béton maigre.
- Murs de ceinture du sous-sol en béton armé, surface intérieure restant brute.
- Saut de loup avec grille caillebotis galvanisée.
- Murs porteurs du sous-sol en béton armé, faces restant brutes.
- Cloisons non porteuses au sous-sol en briques ciment.
- Escaliers du sous-sol au dernier étage en béton armé, réalisés sur place, propre de décoffrage, prêts à recevoir le revêtement.
- Dalles sur sous-sol, rez-de-chaussée et étage en béton armé.
- Murs extérieurs du rez-de-chaussée, de l'étage et de l'attique en béton armé ou en briques terre-cuite selon les directives de l'ingénieur.
- Murs porteurs intérieurs en béton armé. Murs de séparation entre appartements en béton armé.
- Seuils des portes fenêtres donnant sur l'extérieur et des tablettes de fenêtres, en fibrociment isolé.

B. CHARPENTE - ISOLATION TOITURE - FERBLANTERIE - COUVERTURE

B. 1 CHARPENTE

- Charpente traditionnelle par pannes et chevrons, exécution en sapin traité antiparasite.
- Pour les avant-toits, lambris en sapin, rainés crêtés.

B.2 ISOLATION THERMIQUE EN TOITURE

- Isolation thermique de toute la surface de la toiture avec des panneaux de laine minérale, posés entre chevrons (épaisseur : selon calcul Minergie) et pose d'un pare-vapeur.

B.3 FERBLANTERIE

- Ferblanterie en cuivre ou zinc-titane, selon choix de l'architecte, soit larmiers, naissances et garnitures des ventilations.
- Barres à neige en fer galvanisé.

B.4 COUVERTURE

- Sous-couverture étanche et isolante en panneaux de fibre de bois, (épaisseur : selon calcul Minergie) contre-lattage et lattage.
- Couverture en tuiles (selon accord avec la Commune).

C. MENUISERIES INTERIEURES ET EXTERIEURES - VITRERIE - STORES

C.1 MENUISERIES INTERIEURES

- Portes de communication intérieures des appartements sur cadre, faux-cadre et embrasure : porte 1 vantail selon dimensions de passage figurant sur les plans, panneau mi-lourd, posé sur fiches ; y compris poignées (budget CHF 50.- pièce) et serrure, finition des portes à peindre, couleur à choix.
- Armoire dans le hall d'entrée, selon plans, caisse en mélaminé avec panneaux de portes planes à peindre. **Armoires des chambres en option.**
- Portes palières des appartements de type «Alupan» face extérieure selon choix de l'architecte, face intérieure à peindre. Isolation phonique RW = 40 dB, serrure à cinq points avec cinq clés.

C.2 MENUISERIES EXTERIEURES

- Dans les chambres et les salles de bains, fenêtres oscillo-battantes. Dans le séjour-repas-cuisine, portes fenêtres affleurées, coulissantes à levage. Les fenêtres et portes fenêtres seront toutes en bois-aluminium, selon dimensions figurant sur les plans, y compris tous ferments, renvois d'eau et pièces d'appui en aluminium.

C.3 VITRERIE

- Pour toutes les menuiseries extérieures les verres seront triples.

C.4 STORES

- Stores en paquets à commande électrique, lames en aluminium thermo-laqué. (Couleur au choix de l'architecte)
- Une toile de tente à commande électrique par appartement. (Couleur au choix de l'architecte)

D. REVETEMENTS ET ENDUITS

D.1 REVETEMENT DE SOLS ET MURS

Sous-sol : Radier taloché frais sur frais.

Rez-de-chaussée et étages : Chape ciment, épaisseur 7 cm sur isolation de 2 x 2 cm prête à recevoir le revêtement de sol

- Sommes allouées pour les revêtements de sol :

Carrelages :

Pour la fourniture du carrelage dans la cuisine et les sanitaires (pose jusqu'au plafond pour les sanitaires), y compris plinthes :

CHF. 75.- m2 (TTC - prix exposition), frais de pose à la charge de l'entreprise générale.

À l'As de Carreau à Lonay (021 802 43 61) Monsieur Angelo Castellino

Carrelage dans les parties communes (hall d'entrée, paliers, escaliers, buanderie et le corridor menant aux caves) (selon choix de l'architecte).

Parquet :

Pour la fourniture des revêtements de sol dans les chambres, séjour, hall d'entrée, y compris plinthes en bois :

CHF. 90.- m2 (TTC – prix exposition), pose (CHF 60.- m2) à charge de l'entreprise générale. Ce qui correspond à un budget proposé de CHF 150.- m2, rendu posé.

Bauwerk à Lausanne (021 706 20 50) Monsieur Claudio Correia

D.2 PLATRERIE ET ENDUITS

- Cloisons des appartements en plaques de plâtre de 10 cm, type Alba.
- Murs en maçonnerie (briques) ou béton armé ainsi que les plafonds, enduit en plâtre, prêt à recevoir les finitions.

D.3 FINITIONS INTERIEURES

- Application sur les murs intérieurs des appartements d'un crépi fin de 1 ou 0,5 mm taloché ou spatulé. (**Peinture lisse en option**).
- Application sur les plafonds du hall, du séjour et des chambres, d'une peinture mate sur enduisage en plâtre.
- Application sur les plafonds des sanitaires d'une peinture satinée sur enduisage en plâtre.
- Les murs et plafonds des caves seront blanchis à la dispersion, le sol recevra une peinture à deux composants.
- Les poteaux dans le garage seront peints avec de la peinture réfléchissante, le sol, les murs et le plafond restent en béton brut. Un marquage des places de parc avec de la peinture est prévu.

D.4 FINITIONS EXTERIEURES

- Crépi de type «Marmoran» de 2 mm, sur isolation périphérique en polystyrène (épaisseur selon calcul Minergie).
- Peinture sur lames d'avant-toit.
- Façades avec revêtement en bois, (selon choix de l'architecte et en accord avec la Commune). (Le bois est un matériau naturel qui est sujet à des changements d'aspect dû aux variations d'humidité et de température). Dans le cas présent, nous avons un principe de peinture teintée dans la masse. Cela occasionne beaucoup moins d'entretien, le bois respire, il n'y a pas de pellicule sous forme de verni.

D.5 BALCONS

- Carrelage en grès-Céram, posé sur taquets, (choix et couleur selon choix de l'architecte).
- Les barrières seront en verre. Vitrage-feuilleté.
- Dessous des balcons en peinture (selon choix de l'architecte).

E. INSTALLATION CHAUFFAGE - ELECTRICITE – DOMOTIQUE

E.1 INSTALLATION DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE

- Production de chaleur par pompe à chaleur géothermique.
- Production d'eau chaude sanitaire par pompe à chaleur géothermique.
- Distribution de chaleur par chauffage au sol à basse température.
- Compteurs de chaleur et d'eau chaude pour chaque appartement.
- Sondes de température dans séjour et les chambres, lié au système e SMART.

E.2 ELECTRICITE

- Alimentation générale depuis le coffret des Services Industriels jusqu'au tableau de distribution.
- Tableau de comptage et distribution avec coupe-circuits et tableaux divisionnaires.
- Mise à terre équipotentielle.
- Alimentation électrique pour porte de garage extérieure, éclairage général de tous les locaux et passages communs ainsi que du parking enterré.
- Alimentation chauffe-eau et pompe à chaleur.

- Alimentation 380 V pour alimentation d'une colonne de lavage dans les appartements. (Colonne de lavage en option).
- Alimentation aux appareils électroménagers des cuisines en 220 V et 380 V.
- Introduction TV avec raccordement télé-réseau.
- Introduction du téléphone.
- Fourniture et pose de panneaux photovoltaïques (selon la loi sur l'énergie).
- Équipement des appartements selon plans de l'architecte annexé au contrat.
- Caves : un plafonnier, un interrupteur avec une prise combinée et une prise triple, le tout relié au compteur de l'appartement.
- Terrasses ou balcons : spots encastrés sous le balcon ou appliques murales selon choix de l'architecte ainsi qu'une prise étanche.
- Lustrerie dans les communs choisie par l'architecte. Lustrerie dans les appartements à la charge des propriétaires, sauf les spots encastrés (spots LED rond) proposé par l'entreprise générale.

E.3 DOMOTIQUE (e SMART) www.myesmart.com

- Un système de domotique e SMART est prévu dans les appartements avec écran tactile comprenant :
- Un visiophone.
- L'affichage de la consommation énergétique.
- La régulation de la température dans le séjour et les chambres.
- Système de messagerie avec la gérance.

En option : Gestion des stores et des éclairages.

F. INSTALLATIONS SANITAIRES ET AGENCEMENT CUISINE

F.1 INSTALLATIONS SANITAIRES

- Alimentation à la nourrice depuis l'introduction des Services Industriels.
- Nourrice avec réducteur, comptage, 1 départ haute pression, 1 départ basse pression et 1 départ eau chaude.
- Alimentation en eau froide et eau chaude des appareils et robinetterie, en tuyaux Sanipex.
- Robinets extérieurs pour les parties communes. Un robinet extérieur pour les appartements du rez-de-chaussée et les appartements avec balcon ou terrasse.
- Écoulement en canalisations Geberit avec raccordement aux appareils, colonnes de chute en Geberit-Silent, chemisées en Geberit-Isol.
- Équipement pour une colonne de lavage dans chaque appartement (colonne de lavage en option).
- Installation d'une buanderie au sous-sol, équipée de deux machines à laver et deux machines à sécher, reliées individuellement au compteur de chaque appartement, ainsi qu'un évier et des câbles pour l'étendage.
- Appareils selon plans, posés et raccordés.

Fourniture des appareils pour les salles de douche et salles de bains :

- Chaque appartement dispose d'un pré-choix fait par l'entreprise générale chez **Sanitas Troesch à Crissier**, (021 637 43 70) Madame Sandrine Pannatier, cette sélection fixe un budget dont dispose le propriétaire de chaque appartement.

F.2 AGENCEMENT CUISINE

- Aménagement de la cuisine selon plans arrêtés entre le maître de l'ouvrage et le cuisiniste, y compris fourniture, pose et raccordement de tous les appareils électroménagers selon normes du constructeur.
- Ventilation de la cuisine par hotte à charbon actif. (Selon directives Minergie)
- Sommes allouées pour la fourniture et la pose :

CHF. 30'000.- TTC pour les appartements de 4 pièces

AGECAB à Prilly Monsieur François Germann (021 661 11 15)

Surfaces et Volumes à Lausanne Madame Lapointe (021 312 09 03)

G. VENTILATION CONTROLEE

- Un système de ventilation contrôlée (selon exigences Minergie) est installé dans chaque appartement. Chaque appartement gère lui-même sa propre ventilation. (Exclusif)

H. ASCENSEUR

- Un ascenseur pour 6 personnes de marque Schindler, exécution selon choix de l'architecte.

I. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- Mise en forme de la terre végétale et engazonnement selon plans.
- Terrasses pour les appartements au rez-de-chaussée, en grès-Céram, posé sur gravier (selon choix de l'architecte).
- Rampe d'accès au garage en béton armé et places de parc extérieures en bitume ou grilles gazon, (selon choix de l'architecte).
- Cheminements piétons selon plans, revêtement (selon choix de l'architecte).
- Place de jeux (selon choix de l'architecte).
- Plantations et arborisation (selon choix de l'architecte et de la Commune).

J. DIVERS

- Boîtes aux lettres groupées, modèle agréé par les services intéressés (La Poste).
- Nettoyage des appartements par une entreprise spécialisée avant la remise des clés, ainsi que des communs une fois tous les appartements livrés.
- Curage des canalisations.
- Cadastration du bâtiment par un géomètre.
- Mise à jour des servitudes foncières.
- Constitution de la propriété par étage.

K. TRAVAUX DIVERS NON COMPRIS

- Frais de notaire, droits de mutation, cédules hypothécaires et frais bancaires, comme stipulé dans le contrat d'entreprise générale.

Entreprise générale pour la promotion « La Résidence du Laviau » à Saint-Sulpice

B A L D I
DOMINIQUE

.....

Le maître :

Madame et Monsieur

Madame

Monsieur

.....

.....

Fait et signé en 4 exemplaires, à Morges,