

# **L'Orée du bois**



## **DESCRIPTIF DES TRAVAUX & EQUIPEMENTS**

**4 appartements  
AVEC PARKING SOUTERRAIN**

**85, CHEMIN DES MARAIS  
1255 VEYRIER**

## DESCRIPTIF

### 1. Situation générale :

La parcelle est située sur la commune de Veyrier, en lisière de forêt à environ 20 minutes de Genève. C'est une commune essentiellement résidentielle qui tient à offrir un cadre de vie calme et harmonieux à ses habitants.

La commune offre un grand nombre de services et de commerces sans avoir forcément besoin de se rendre en Ville de Genève : marché à la ferme, magasin de vin, fleuriste ainsi que de nombreux restaurants etc.

La commune de Veyrier est aussi très bien dotée en infrastructures enfantines avec la crèche, le jardin d'enfants et garderie, 3 établissements scolaires, l'accueil communal de jour et le groupement communal pour l'animation scolaire, ainsi qu'en infrastructures sportives avec la piscine, terrain de tennis et de football, centre sportif.

Pour finir, la commune est très bien desservie par les transports publics, comptant 6 lignes de Bus (Lignes 8, 34, 41, 44, 45, TAC5 et Noctambus).

### 2. Conception de l'ensemble :

Le groupe de quatre 4 appartements bénéficie d'un parking souterrain, avec cave et local technique.

**Au rez-de-chaussée**, on accède à la porte d'entrée via un accès couvert bordé par une terrasse d'un côté et d'une zone de rangement de 9m<sup>2</sup> de l'autre. Il se prolonge sur le hall d'entrée qui distribue un dressing d'entrée, l'escalier, et un cabinet de toilette visiteurs.

La cuisine largement éclairée, offre une multitude d'aménagement selon vos propres désirs (grand plan de travail, bar, desserte, etc.).

Le séjour et l'espace repas bénéficie d'une très bonne luminosité due à la grande fenêtre qui donne sur le jardin avec vue sur la forêt.

**Au 1<sup>er</sup> étage**, les trois chambres sont distribuées par l'escalier et chacune d'entre elle s'ouvre par une large baie vitrée. Une salle de bains et un toilette séparé viennent compléter le plan du premier étage.

### 3. Composition des niveaux :

#### ***Le sous-sol***

Il se compose :

D'une large place de parc.

D'un local technique (chaufferie – introductions techniques).

D'une cave d'environ 4m<sup>2</sup>.

#### ***Le Rez-de-chaussée***

Il se compose :

D'une terrasse du côté entrée ainsi qu'une pièce de rangement de 9m<sup>2</sup>

D'un hall d'entrée avec le toilette visiteurs et zone placard

D'une cuisine ouverte avec agencement au choix du propriétaire.

D'un séjour avec l'espace repas ouvert par une grande fenêtre et une porte vitrée ouvrant sur le jardin et offrant une vue sur la forêt.

D'un escalier donnant au premier.

#### ***Le 1<sup>er</sup> étage***

Il se compose :

D'un escalier avec un dégagement d'accès aux chambres et aux salles de bains.

De deux chambres d'enfants et leur salle de douche.

D'une chambre parentale avec sa salle de bain.

### 4. Economie d'énergie de chauffage :

L'enveloppe thermique de la construction a été augmentée et le choix des matériaux de construction a été affiné afin de permettre une économie de consommation sur le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

**Ce procédé permet ainsi de répondre aux critères écologiques du label "HPE".**

Chaque appartement sera équipé d'une pompe à chaleur et de capteurs solaires, sans apport de gaz ou de mazout.

### 5. Descriptif des travaux :

#### **MACONNERIE - BETON ARME**

- Radier en béton armé.

- Dalles et murs du sous-sol périphériques en béton armé.

## **CONSTRUCTION PREFABRIQUEE EN BOIS**

Murs de Façades :

Préfabriquée en bois :

- Lambrissage à battue en bois avec traitement d'usine ou matériaux composites, fixation visible acier inoxydable selon choix architecte.
- Lattage de ventilation 27mm, avec grille de protection contre les insectes
- Panneau OSB 15mm, collé sans formaldéhyde.
- Construction en ossature bois et piliers métalliques intégrés selon directive du fabricant
- Isolation thermique et phonique en laine minérale
- Panneau OSB 15mm, collé sans formaldéhyde.
- Film pare-vapeur étanche à l'air
- Plaque de plâtre cartonnée 12.5mm ou plaques type fermacell en fibres-gypse 18mm

Murs mitoyens :

- Plaque de plâtre cartonnée ou plaques type fermacell en fibres-gypse
- Film pare-vapeur étanche à l'air
- Panneau OSB 15mm, collé sans formaldéhyde ou plaques de type fermacell en fibres-gypse.
- Construction en ossature bois et piliers métalliques intégrés selon directive du fabricant
- Isolation thermique et phonique en laine minérale
- Construction en ossature bois et piliers métalliques intégrés selon directive du fabricant
- Panneau OSB 15mm, collé sans formaldéhyde ou plaques de type fermacell en fibres-gypse.
- Plaque de plâtre cartonnée 12.5mm ou plaques type fermacell en fibres-gypse
- Film pare-vapeur étanche à l'air
- Plaque de plâtre cartonnée ou plaques type fermacell en fibres-gypse

## **TOITURE - COUVERTURE**

- Isolation thermique en mousse de polyuréthane, avec pare-vapeur collé sur la dalle.
- Couverture composée par une étanchéité souple avec autoprotection.
- Toiture végétalisée à 50%

## **FERBLANTERIE**

- Tablettes, garnitures d'étanchéités, descentes des eaux de pluies, en tôle du type "Uginox" 5 kg/m<sup>2</sup>.

## **ESCALIERS**

Préfabriqué béton ou bois selon choix de l'architecte

## **PLANCHERS**

- Installation d'un chauffage de sol.
- Chape flottante au mortier de ciment, prêt à recevoir les revêtements de sols.

## **MENUISERIE**

- Porte d'entrée fermeture à 5 points, portes-fenêtres et fenêtres en PVC avec verres isolants selon dossier thermique. Portes-fenêtres coulissantes par translation.
- Portes intérieures et cadres en panneaux durs alvéolés avec faces blanches, poignées et ferrures en métal léger.

### **INSTALLATIONS SANITAIRES**

- Tous les appareils de couleur blanche avec batteries de mitigeurs et robinetteries chromées.
- (Tous les accessoires tels que porte-papier, porte linges, miroirs et autres ne sont pas prévus).
- Production d'eau chaude individuelle par bouilleur central à accumulation.
- Alimentation de l'eau chaude et froide en tube de polyéthylène réticulé.
- Ecoulements des eaux usées en tubes "Geberit".

### **INSTALLATION DE VENTILATION – Simple Flux.**

- Ventilation des locaux sanitaires.
- Ventilation de la cuisine par une hotte à charbons actifs.
- Amenée d'air par les façades.

### **INSTALLATION DE CHAUFFAGE**

- Production de chaleur individuelle par une pompe à chaleur air-eau (PAC).
- Bouilleur d'eau chaude des sanitaires de 180 litres alimenté par la pompe à chaleur et panneaux solaires.
- Installation de chauffage central avec régulation automatique, distribution par serpentins intégrés aux sols, à basse température.

### **INSTALLATION ELECTRIQUE**

- Tableau d'introduction SIG, à l'extérieur sur la façade.
- Tableau de comptage et de distribution avec coupe-circuits par secteur.
- Courant 380 V pour les appareils dans le local technique et la cuisine.
- Courant 220 V dans tous les locaux avec alimentation aux plafonds ou en appliques et sur prises.

### **TELEPHONE**

- Installation depuis l'introduction de la boîte "SWISSCOM", d'un tube et d'une boîte laissés vides au rez-de-chaussée et à l'étage (à définir selon votre choix avec l'opérateur et l'entreprise). Installation à la charge du client.

### **TELEVISION**

- Installation de tube laissé vide et d'une boîte de prise au sous-sol, rez-de-chaussée et à l'étage (sans le raccordement au Têléréseau). Installation à la charge du client.

### **SERRURERIE**

- Garde-corps et balustrades en tube d'acier thermo laqués.

### **AGENCEMENT DE LA CUISINE**

L'agencement selon votre choix avec notre agencier de cuisine. Valeur Frs 25'000.-

- Meubles de cuisine avec toutes les faces stratifiées, portes sur charnières invisibles, plan de travail en granit, dimension selon la norme européenne.
- Appareils :
  - Evier avec égouttoir en inox.
  - Réfrigérateur avec compartiment congélation, contenance 230 litres.
  - Table de cuisson 4 feux induction.
  - Four.
  - Hotte de ventilation avec éclairage. (Sans évacuation externe.)
  - Lave-vaisselle.

### PROTECTION SOLAIRE

- Stores extérieurs à lamelles en aluminium thermo laqué, télécommandes électriques pour les portes-fenêtres et fenêtres.

### PEINTURE

- Dispersion blanche sur les plafonds des pièces habitables.
- Peinture émaillée synthétique sur les serrureries et sur les plafonds des salles de bain et WC.
- Plâtre lissé, dispersion blanche.

### VOIE D'ACCES, TERRASSES

- Voie d'accès: revêtement perméable, posée sur un fond en tout-venant.
- Terrasse: revêtement en gravillons posé sur un fond en tout-venant soigneusement compacté à la machine (en option payante, sol en lames de bois autoclavées ou dalles béton).

### AMENAGEMENT DU JARDIN

- Mise en forme du terrain, épandage de la terre végétale, engazonnement.
- Plantation selon Plan d'aménagement paysager

## 6. Descriptif des locaux :

### ***Le sous-sol***

#### Place de Parc

- |                      |   |                                                                        |
|----------------------|---|------------------------------------------------------------------------|
| - Sol                | : | Béton brut                                                             |
| - Murs               | : | Béton brut                                                             |
| - Plafond            | : | Béton brut                                                             |
| - Instal. Électrique | : | Points lumineux au plafond selon plan électrique et normes en vigueur. |

#### CHAUFFERIE - BUANDERIE

- |                      |   |                                                             |
|----------------------|---|-------------------------------------------------------------|
| - Sol                | : | Béton brut                                                  |
| - Murs               | : | Béton et plots bruts                                        |
| - Plafond            | : | Béton brut                                                  |
| - Instal. Électrique | : | 1 point lumineux, 1 interrupteur avec prise, 1 prise 380 V  |
| - Instal. Sanitaire  | : | 1 robinet et 1 attente d'écoulement pour la machine à laver |
|                      |   | Nourrice de distribution et compteur SI de l'eau.           |
|                      |   | Raccordement de tous les appareils techniques               |

#### CAVE

- |                      |   |                                                 |
|----------------------|---|-------------------------------------------------|
| - Sol                | : | Béton brut                                      |
| - Murs               | : | Béton et plots bruts                            |
| - Plafond            | : | Béton brut                                      |
| - Instal. Électrique | : | 1 point lumineux, 1 interrupteur avec une prise |

## ***Le rez-de-chaussée***

### **TERRASSE ENTREE**

- Sol : Béton
- Instal. Électrique : 1 point lumineux, 1 sonnette

### **ENTREE**

- Sol : carrelage à choix (Fourniture frs 50.-/ m2)
- Murs : Plâtre lissé, dispersion blanche
- Plafond : Dispersion blanche
- Instal. Électrique : 1 point lumineux, 1 interrupteur

### **TOILETTE DE JOUR**

- Sol : Carrelage à choix (Fourniture frs 50.-/ m2)
- Murs : Carrelage (Fourniture frs 50. -/ m2)
- Plafond : Dispersion blanche
- Instal. Électrique : 1 point lumineux, 1 interrupteur avec prise,
- Instal. Sanitaire : 1 toilette mural «Procasa Tre», 1 lave-mains « Vero » avec mitigeur « Procasa Tre ».

### **CUISINE**

- Sol : Carrelage à choix (Fourniture frs 50.-/ m2)
- Murs : Plâtre lissé, dispersion blanche,  
Carrelage entre meubles (Fourniture frs 50.-/ m2)
- Plafond : Dispersion blanche
- Instal. Électrique : 1 point lumineux, 1 interrupteur avec prise, 1 prise triples.  
Raccordement de tous les appareils de l'agencement décrit ci-devant.
- Instal. Sanitaire : Raccordement de tous les appareils de l'agencement décrit ci-devant

### **SEJOUR-REPAS**

- Sol : carrelage à choix (Fourniture frs 50.-/ m2)
- Murs : Plâtre lissé, dispersion blanche
- Plafond : Dispersion blanche
- Instal. Électrique : 1 point lumineux, 1 interrupteur, 1 prise triple,  
1 interrupteur commandant 3 prises triples  
1 interrupteur va-et-vient pour le dégagement étage.

### **JARDIN**

- Sol : Aménagement selon plan d'aménagement paysager
- Instal. Électrique : 1 prise étanche en façade
- Instal. Sanitaire : 1 robinet d'eau extérieur

## **Le 1<sup>er</sup> étage**

### **DISTRIBUTION**

- Sol	:	Parquet collé sur la chape (Fourniture frs 80.-/ m2)
- Murs	:	Plâtre lissé, dispersion blanche
- Plafond	:	Dispersion blanche
- Instal. Électrique	:	1 point lumineux, 1 interrupteur va-et-vient avec une prise.

### **SALLE DE BAIN**

- Sol	:	Carrelage (Fourniture frs 50.-/ m2)
- Murs	:	Carrelage (Fourniture frs 50.-/ m2)
- Plafond	:	Peinture émail blanche
- Instal. Électrique	:	1 point lumineux, 2 interrupteurs, 1 prise
- Instal. Sanitaire	:	1 lavabo «Procasa Cinq» 55 x 46.5 cm, 1 toilette mural «Procasa Tre», 1 baignoire 175 x 70 cm «Procasa Tre single», 1 mitigeur «Procasa Tre».

### **SALLE DE DOUCHE**

- Sol	:	Carrelage (Fourniture frs 50.-/ m2)
- Murs	:	Carrelage (Fourniture frs 50.-/ m2)
- Plafond	:	Peinture émail blanc
- Instal. Électrique	:	1 point lumineux, 1 interrupteur, 1 prise
- Instal. Sanitaire	:	1 toilette mural «Procasa Tre», 1 lavabo «Procasa Cinq » 55*46.5cm avec mélangeur de lavabo « Procasa », receveur de douche « Procasa Una », système de douche « Croma 220 ».

### **CHAMBRE 1 PARENTS**

- Sol	:	Parquet collé sur la chape (Fourniture frs 80.-/ m2)
- Murs	:	Plâtre lissé, dispersion blanche
- Plafond	:	Dispersion blanche
- Instal. Électrique	:	1 point lumineux, 2 interrupteurs, 2 prises triples commandées par boîte.

### **CHAMBRES 2-3 ENFANTS**

- Sol	:	Parquet collé sur la chape (Fourniture frs 80.-/ m2)
- Murs	:	Plâtre lissé, dispersion blanche
- Plafond	:	Dispersion blanche
- Instal. Électrique	:	1 interrupteur avec une prise, 2 prises triples commandées par boîte



## **REMARQUES**

- Toutes les poses des revêtements de sols et murs sont prévues droites et parallèles (les motifs, décors, frises, listels etc., poses spéciales restent réservées et en plus-values).
  - Les appareillages sanitaires décrits peuvent être remplacés par une variante de produit du même type.
  - L'ensemble des travaux sera exécuté dans les règles de l'art conformément à la norme SIA en vigueur. Il est précisé que les microfissures pouvant apparaître ultérieurement sont considérées comme admissibles.
  - Les plans annexés au présent descriptif sont indicatifs et soumis à l'approbation du Département des Constructions et des Technologies de l'Information (DCTI) de la République et Canton de Genève, ainsi qu'à toutes autorités compétentes en la matière.
  - Si des travaux supplémentaires sont demandés par l'acheteur, et que celui-ci souhaite les voir exécuter avant son entrée en possession, ils seront confiés aux entrepreneurs adjudicataires par l'intermédiaire de la direction des travaux.  
Ils seront payables d'avance, après acceptation du devis, sur un compte bancaire ouvert à cet effet, exploitable par la direction des travaux.  
Tous les prix indiqués dans le descriptif s'entendent TTC.
- Pour toutes modifications nécessitant l'intervention de l'architecte ou des ingénieurs, des honoraires seront facturés sur la base d'un taux de 10% appliqué sur les plus-values.
- Nous attirons votre attention sur le fait que cette plaquette ne saurait constituer un document contractuel et qu'elle est soumise aux réserves d'usage.

Genève, JANVIER 2020