

CONSTRUCTION D'UN BATIMENT DE 8 APPARTEMENTS EN PPE

Route de Céligny 7 - 1299 Crans
Parcelle no 91 – PPE « La Canopée »

DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION



1. Description générale du bâtiment:

Bâtiment d'habitation de 8 appartements.

Extérieurs :

- Jardin commun au bord du ruisseau le long du cordon boisé
- Couverts pour 6 voitures
- Couvert pour 16 vélos
- 2 jardins privés (lots 1 & 2)
- Chemin d'accès piéton bordé par une haie de séparation le long de la route de Céligny

Il n'y a pas d'abri PC dans le bâtiment, les places protégées ont été payées à la commune lors du permis de construire.

Niveau rez-inférieur → 2 appartements (lots 1 & 2):

- 1 local chaufferie / technique (communs)
- 3 caves privatives
- Lot-1 : appartement de 3,5 pièces avec terrasse et jardin privatif
- Lot-2 : appartement de 2,5 pièces avec terrasse et jardin privatif

Niveau rez-supérieur → 2 appartements (lots 3 & 4):

- 1 local poussette
- 1 cave privative
- Lot-3 : appartement de 3,5 pièces avec 1 balcon
- Lot-4 : appartement de 4,5 pièces avec 1 balcon

Niveau 1^{er} étage → 2 appartements (lots 5 & 6):

- Lot-5 : appartement de 5,5 pièces avec 1 balcon
- Lot-6 : appartement de 5,5 pièces avec 1 balcon

Niveau 2^{ème} étage (combles) → 2 appartements (lots 7 & 8):

- Lot-7 : appartement mansardé de 3,5 pièces avec balcon
- Lot-8 : appartement mansardé de 3,5 pièces avec balcon

2. Données générales de surfaces, cube SIA et surface parcelle :

Les surfaces sont calculées sur la base des plans d'architecte, de légères modifications sont réservées.

2.1 Surfaces habitables des 8 appartements:

- Surfaces de plancher habitables 923 m²

2.2 Surfaces des appartements:

Selon tableau des surfaces de Naef Immobilier Nyon

2.3 Volume de construction (SIA 116):

- Total du bâtiment 4'525 m³

2.4 Surface de la parcelle no 594 :

- Parcelle totale: 2'010 m²

3. Descriptif technique de la construction

Démolition :

Démolition et désamiantage de la maison existante, du garage et des 2 petits chalets en bois.

Travaux spéciaux :

Paroi berlinoise le long de la route de Céligny (à confirmer par l'ingénieur civil).

Terrassement :

Décapage de la terre végétale, fouille en pleine masse pour semelles et radier.
Remblayage et mise en forme du terrain avec matériaux d'extraction et apport de Grave si besoin, y compris compactage.

Fondations :

Radier général en béton armé sur toute la surface de la construction. Radier épaisseur 25 à 30 cm sur béton maigre épaisseur 5cm ou 10cm de béton caverneux selon la nature du fond de fouille.
Isolation thermique épaisseur 140mm sous radier.

Canalisations & raccordements des services :

Exécution en système séparatif raccordé aux canalisations communales pour les eaux claires et les eaux usées. Les canalisations EU et EC sont en tuyaux PVC. Dispositif d'infiltration ou de rétention pour les eaux claires (selon la nature du terrain) avant le raccordement sur réseau communal.

Travaux de raccordements au réseau électrique à exécuter par la Romande Energie, jusqu'à la borne (ou tableau en façade) et aux compteurs individuels situés au rez inférieur du bâtiment dans le local technique.

Travaux de raccordements au réseau d'eau potable à exécuter par les SI de Nyon, jusqu'à la nourrice située dans le local technique au rez inférieur du bâtiment, y compris fourniture et pose du compteur d'eau.

Travaux de raccordements TT & TV depuis les lignes des concessionnaires (Net+Léman et Swisscom), jusqu'à la boîte de distribution située dans le local technique au rez inférieur.

Maçonnerie et béton armé des murs de façades :

L'ensemble des murs porteurs de l'enveloppe du bâtiment sont en béton armé ou en brique porteuse en ciment de 18 à 20 cm d'épaisseur.

Maçonnerie et béton armé des murs intérieurs :

L'ensemble des murs porteurs intérieurs sont en béton armé épaisseur 18cm ou en briques porteuse en ciment, épaisseur de 12,5 à 17,5 cm.

Mur mitoyen phonique en béton armé épaisseur 24cm respectant les exigences phoniques et anti-feu selon la norme AEAI.

Étanchéité murs enterrés :

Imprégnation du support en produit bitumineux, étanchéité monocouche soudée en plein avec remontée contre mur de façade et des menuiseries par résine.

Isolation et revêtements de façades crépies :

Les murs de façades sont isolés thermiquement avec une isolation extérieure en polystyrène type Swisspor Lambda White épaisseur 18cm collée (λ 0.032W/mk), recouverte d'un treillis et d'un crépi 10mm et d'un rustique synthétique de finition 2mm, répondant aux exigences d'isolation thermique du bâtiment de la norme SIA180/1.

Revêtements de façades bois (entrée):

Lames de façades en bois sapin traitement ajourée type Eterno (couleur à définir par le constructeur en accord avec la municipalité).

Dalles :

Dalle en béton armé sur tous les niveaux épaisseur 24 cm, isolation 2x2 cm. et chape de mortier de 7 cm, prête à recevoir le revêtement de finitions (pas de chape dans les sous pente au combles).

Escaliers intérieurs (cage d'escalier de distribution) :

Escaliers intérieurs en béton armé sur goujon phonique, prêts à recevoir un revêtement de finition (carrelage).

Ascenseur :

Ascenseur desservant tous les niveaux (4 niveaux), charge 630 kg, 8 personnes avec accès aux chaises roulantes, cabine type standard, portes palière automatiques avec ouverture télescopique à 2 vantaux.

Toiture / charpente / couverture / ferblanteries :

Pannes et chevonnages en bois de sapin équarri, traitement complet par imprégnation contre les champignons et insectes.

Barrière de vapeur - isolation thermique laine de verre de 18cm. cm d'épaisseur (λ 0.034W/mk), sous-couverture isolante type « Pavatherm » ou « Isorooft » épaisseur 6 cm posée sur chevrons avec lé de sous-couverture.

Contre-lattage et lattage.

Petites tuiles plates du pays en terre cuite (couleur à définir par le constructeur en accord avec la municipalité)

Fenêtres de toiture Velux GGU à rotation, triple vitrage U 0,60 W/m²K, dimensions selon plan, pas de stores prévus sur les velux.

Ferblanteries en tôle de zinc titane ou similaire, comprenant les chenaux, les descentes EP, le recouvrement des virevents et les lucarnes.

Balcons et terrasses :

Balcons : Revêtements : carreaux de céramique posées sur taquets ou collé en plein sur la dalle béton dimensions 60x60cm (Budget fourniture à 55.-/m²) selon choix du constructeur.

Ferblanteries et écoulements en tôle de zinc titane ou similaire.

Balustrades, en acier zingué à chaud, barreaudage vertical, main-courante en fer plat.

Terrasses au rez inférieur : Revêtement en dalettes ciment, épaisseur 4cm., format 50/50cm. posé sur gravillons (Budget fourniture à 55.-/m²) selon choix du constructeur.

Menuiseries extérieures :

Fenêtres et portes fenêtres en PVC blanc, triple vitrage (0,60 W/m²K), portes coulissantes à levage (partie centrale), avec 2 parties fixes latérales, dans les séjours & cuisines

Tablettes et seuils en aluminium éloxé naturel.

Porte d'entrée d'immeuble vitrée avec partie fixe latérale, exécution en aluminium thermo laqué, poignée bâton maréchal à l'extérieur, serrure tribloc équipée d'une gâche électrique.

Balustrades extérieures :

Balustrades et garde-corps extérieures, en acier zingué à chaud (sur les murs de soutènement ou la chute est supérieur à 1,00 mètre), barreaudage vertical, main-courante en fer plat, hauteur 1,00m respectant les normes de sécurité.

Stores extérieurs :

Stores vénitiens à lamelles orientables 70mm., teinte aluminium éloxé naturel.

Stores motorisés pour les portes fenêtres coulissantes des séjour/cuisines.

Pas de store toile sur les balcons

Chauffage (PAC) :

Production de chaleur avec une pompe à chaleur air-eau.

Chauffage de sol à basse température assurant un confort élevé dans toutes les pièces des appartements

Des thermostats d'ambiance sont posés dans chaque pièce habitables.

Compteurs de chaleur dans chaque appartement et lecture centralisée dans le local technique.

Chauffe-eau collectif à réchauffage indirecte pour l'ensemble des appartements.

Panneaux solaires :

Panneau solaires photovoltaïque intégrés en toiture, environ 60 m², (15,9 kWp) selon EN-VD-72

Ventilation :

Ventilation à simple flux dans les appartements avec un système d'amenée d'air (type Seco) intégré dans les menuiseries extérieures et d'une ventilation mécanique dans les locaux sanitaires sans fenêtres ou velux. La cuisine est équipée d'une hotte de ventilation à charbon actif. Les caves sont ventilées naturellement.

Installations électriques :

Raccordement depuis l'introduction électrique jusqu'au tableau général de comptage situé au rez inférieur et liaison jusqu'aux tableaux divisionnaires pour chaque appartement.

1 tableau divisionnaire pour chaque habitation avec disjoncteurs sécurisés FI.

Installation de courant fort 230V pour éclairage et force.

Installation de courant faible téléphone/TV/internet

Les installations électriques sont incorporées en murs et dalles dans toutes les pièces habitables. Les installations dans les caves et local technique sont apparentes.

Installation intérieure et position des prises, points lumineux et interrupteurs dans chaque habitation, selon plan de base établi par le constructeur.

L'installation de base comprenant par pièce habitable : 1 point lumineux, 1 interrupteur/prise, 2 prises triples. Points lumineux et interrupteurs dans les espaces de distribution. Raccordements des appareils ménagers cuisine + 2 prises sur entre-meubles et une prise sur l'îlot. Séjour / salle à manger : 3 prises triples et 3 points lumineux et 1 prise multimédia (RJ 45).

Salles de bains / douches : 1 interrupteur et raccordement de l'armoire pharmacie, 1 prise sur lavabo.

Interrupteurs et raccordements de stores électriques : sur la baie coulissante du séjour/salle à manger.

1 prise électrique étanche sur balcon/terrasse extérieur.

2 point lumineux extérieur pour chaque balcon et terrasse (excepté le balcon du comble, 1 point lumineux)

Prises électriques 230V. pour raccordement machine à laver et sèche-linge dans chaque appartements (appareils de lavage et séchage non-inclus).

Accès extérieurs et couvert à voitures selon plan électriques.

Un tube vide pour future charge électrique est prévu pour chaque place de parking (installation d'une borne de recharge non comprise).

Remarque : aucune fourniture de lustrerie n'est prévue dans les appartements, excepté la cage escalier, l'éclairage des extérieurs et le local technique.

Interphone, sonnerie :

Une station vidéophone avec code-lock à l'entrée du bâtiment avec une station main libre par appartement.

Porte d'entrée commune du bâtiment sur gâche électrique.

Un poussoir de sonnerie à l'entrée des appartements.

Installations sanitaires :

Alimentation eau froide depuis la nourrice et le chauffe-eau située dans le local technique au rez inférieur, jusqu'aux différents appareils sanitaires.

Conduite haute-pressure pour arrosage extérieur, 1 robinet extérieur par logement au rez inférieur, 2 robinets extérieur pour l'arrosage des parties communes.

Conduite d'eau chaude et eau froide avec tuyaux dans gaine protectrice type Sanipex ou similaire.

Ecoulement des eaux usées, colonne de chute en Geberit silent, raccordement en Geberit de l'ensemble des appareils sanitaire.

Compteurs eau chaude et eau froide dans chaque appartement et lecture centralisée dans le local technique.

Appareils sanitaires émail blanc, qualité suisse :

La liste ci-dessous n'est pas exhaustive, l'aménagement selon les plans de chaque appartement fait foi.

- Salle de douche: - 1 wc suspendu à réservoir encastré.
 - 1 lavabo avec robinetterie.
 - 1 armoire pharmacie avec miroir, lumière et prises incorporées.
 - 1 receveur de douche 80/150cm. extra-plat (avec paroi de douche)
 et robinetterie showerpipe.
 - accessoires : barre à linge et support papier
- WC visiteurs (lot 5) : - 1 wc suspendu à réservoir encastré.
 - 1 lave-main avec robinetterie.
 - 1 miroir.
 - accessoires : support papier
- Salle de bains : - 1 wc suspendu à réservoir encastré.
 - 1 lavabo simple avec robinetterie.
 - 1 armoire pharmacie avec miroir, lumière et prises incorporées.
 - 1 baignoire 70x170cm (sans paroi de douche) robinetterie, tringle et douchette
 - accessoires : barre à linge et support papier
- Buanderie : - équipement alimentation et écoulement pour futur raccordement de lave-linge
 dans chaque appartement (machine non comprise)
- Cuisine: - raccordement évier
- Local technique: - 1 bac de buanderie et robinetterie pour la conciergerie.

Pour plus de précision se référer à la liste Challandes à Nyon relative à chaque appartement.

Main courante escalier de distribution :

Main-courante en tube acier inox (diam. 33mm.), fixée sur col de cigne.

Menuiseries intérieures :

Les portes d'entrée des appartements en panneau Alupan, phonique à double battues avec serrure tri bloc, finition stratifié.

Les portes intérieures de l'appartement sont en bois aggloméré stratifié à choix (selon la gamme de base proposée par le menuisier), cadre, faux-cadre et embrasure, poignées standard et seuils en aluminium.

Armoires :

Les armoires murales encastrées disposent d'une hauteur d'environ 220 cm avec un socle et un bandeau, elles sont en panneaux stratifiés avec plaquage au choix pour les portes et les faces, l'intérieur étant mélaminé blanc, poignées standard, à l'intérieure composition à choix entre rayonnage et/ou tringle pour penderie.

Positions prévues : vestiaire d'entrée et armoires dans chambres principale (4 caisses de 2 vantaux)

Remarque : Seules les armoires marquées de 2 diagonales sur les plans sont incluses.



Caves au rez inférieur:

Les locaux sont rendus brut, sols, murs et plafonds, ils sont dans l'enveloppe thermique du bâtiment, soit isolé et chapé au sol, les séparations sont en lames de bois ajourée. Une prise et un interrupteur et prévue par cave.

Serrurerie :

Boîtes aux lettres conformes aux normes suisses, en aluminium éloxé naturel posées en façade
 Cylindres protégés type Kaba 20 sur portes d'entrée d'habitation.

Mise en passe des cylindres des portes d'entrée avec la porte d'entrée communes des 3 caves (pour les appartements concernés) et la porte du local poussette.

Plâtrerie :

Enduit intérieur au plâtre sur murs et plafonds en béton armé ou maçonnerie, dans tous les locaux excepté le local technique et les caves au rez inférieur, la cave au rez supérieur et le local poussette au rez supérieur. Cloisons intérieures de séparation dans les appartements, 2 couches 12,5mm en plaques de plâtre cartonnées, fixées sur une ossature métalliques ép. 50mm avec isolation intermédiaire 50mm entre ossature, pour répondre à la norme phonique en vigueur.

Finitions intérieures des murs et plafonds :

Murs: application sur murs enduits préalablement au plâtre d'un crépi fin 1mm.

Plafonds: peinture dispersion mate trois couches sur toutes les surfaces enduites au plâtre. Peinture émaillée 2 couches au plafond des locaux sanitaires.

Plafonds inclinés (combles): lambrissage en lames de sapin rainées-crêtées, qualité AB, teintée d'usine. Seul le volume du séjour et ouvert dans sa totalité, pour l'entrée, les chambres, la buanderie, les locaux sanitaires et réduits, un plafond à l'horizontal à 2,40mètres est prévus (en lambrissage également)

Les murs des locaux sanitaires sont prévus à choix : en carrelage jusqu'au plafond, format 30x60cm posé horizontalement, y compris baquettes, joints Schlutter, joints silicones et faïences, budget fourniture des carreaux 70.-/ m2 TTC.

Murs de la cage d'escalier : application sur murs enduits préalablement au plâtre d'un crépi fin 1mm. Les murs et plafonds du local technique et des 3 caves au rez inférieur sont rendus bruts de maçonnerie

Revêtements de sols :

Hall d'entrée du bâtiment et cage d'escalier :

Hall extérieur devant les boîtes aux lettres, dalle ciment de 50/50cm. posé sur gravillons.

Hall et cage d'escalier, carreaux grès-cérame, format 60x60cm, y compris baquettes, joints silicone, selon choix du constructeur. Plinthes coupées dans les carreaux de sol.

Appartements :

Entrée, séjour/ salle à manger, cuisine, buanderie, réduits et locaux sanitaire :

En carrelage, carreaux grès-cérame, modèle à choix, format jusqu'à 60x60cm, y compris baquettes, double-encollage, joints silicone, budget fourniture 70.- m2 TTC.

Chambres à coucher :

Parquet ou stratifié à choix budget fourniture 90.- frs/m2 TTC.

Local technique et caves :

Sols rendus bruts (chape sans revêtement de sol)

Agencement de cuisine :

Agencement soigné comprenant des appareils et des meubles selon le plan de la cuisine, y compris la crédence.

Montants prévu par cuisine TTC :

-appartements n° 2 de 2,5 pièces : 22'500.- TTC

-appartements n° 1, 3, 7 et 8 de 3,5 pièces : 25'000.- TTC

-appartements n° 4, 5 et 6 de 4,5 et 5,5 pièces : 27'500.- TTC

A choisir parmi les deux cuisinistes désignés par le constructeur, Cailler à Crans ou Challandes à Nyon.

Sous pente :

Pour les 2 appartements du combles l'accès aux sous pente n'est pas prévu, cependant pour y accéder, il faudra prévoir la réalisation d'une trappe d'accès, faire poser une chape sur isolation au sol et protéger l'isolation thermique entre chevron.

Nettoyage :

Un nettoyage de l'appartement et de ses extérieurs par une entreprise spécialisée est prévu à la fin des travaux.

Constructions extérieures :

Constructions extérieures selon plans, soit :

- murs de soutènements (préfabriqués en béton, type éléments en L d'un mètre de largeur, hauteur selon besoin. Depuis un mètre de chute, barrière de sécurité. Les murs existants dans la pente donnant au ruisseau sont maintenus en l'état.

- un escalier (marches préfabriquées en ciment) entre la place de parking n°1 et le local vélo permet d'accéder à la partie basse de la parcelle (jardin commun)

- 3 couverts à voitures, un simple pour la place de parking n°1, un double pour les places n°7 et n°8 et un triple pour les places n°3, n°4 et n° 5. Construction sur ossature bois ou métallique, toiture plate.

- un abri couvert à vélos (16 places) exécution en acier galvanisé avec couverture en plaques de PVC, parois arrière et latérales de fermeture en lames de bois ou PVC, fixées sur l'ossature métallique.

Aménagements extérieurs :

Aménagements extérieurs selon plans, soit :

- parking extérieur et chemin d'accès piétons menant à l'entrée du bâtiment en enrobé bitumineux monocouche, type AB 16.
- lit de boulets drainant autour du bâtiment.
- les murs de soutènement seront laissés en l'état (comme indiqué sur les plans de façades, seul le mur de soutènement devant les 2 terrasses du rez inférieur sera refait à neuf).
- le ponton sur le ruisseau sera laissé en l'état ou supprimé selon le choix du constructeur.
- l'escalier extérieur très pentu existant pour accéder du parking à la partie inférieure du terrain sera laissé en l'état ou supprimé selon le choix du constructeur.

Végétations :

- le long du chemin d'accès piéton à l'entrée du bâtiment, une haie basse (hauteur 60 cm.) sera plantée afin de sécuriser et délimiter le passage des piétons.
- sur les 2 talus de chaque côté du bâtiment sera planté des plantes tapissantes.
- engazonnement des jardins et des plates-bandes.
- divers plantations: arbustes indigènes d'ornement seront plantés (selon plan).
- pour marquer l'entrée du bâtiment 2 Cyprès seront plantés de chaque côté de l'entrée principale.
- la végétation sur les murs de soutènement existants sera taillée et complétée si besoin par des plantes rampantes ou du lierre.
- l'aménagement de la partie basse de la parcelle (jardin commun) en lisière du cordon boisé sera laissé dans son état naturel, un débroussaillage est prévu.
- aucune clôture n'est prévue sur le pourtour de la parcelle.

Introductions, Taxes :

Les taxes de raccordements dues à la commune, aux services Industriels, à Swisscom, Netplus de même que les assurances de chantier nécessaires pendant la construction et tous les frais de constitution de la PPE sont à la charge du vendeur.

La cadastration du bâtiment par un géomètre officiel qui se réalise dans l'année suivant la fin des travaux sera à la charge de la PPE.

Architectes :

Le bureau Glatz & Nassisi Architecture Sarl conduira les travaux.

Sur demande, il fera des propositions devisées et établira les décomptes des éventuelles plus et moins-values.

Tout temps passé aux modifications et travaux supplémentaires sera facturé 15% HT du montant de la plus-value (voir contrat EG art.8.4). Un montant forfaitaire de 300,- HT sera facturé pour chaque devis supplémentaire demandé.

Remarques générales :

Tous les travaux sont exécutés dans les règles de l'art, selon les normes en vigueur en la matière.

Il est spécifié, conformément à la norme SIA en vigueur, que les micros fissures pouvant apparaître ultérieurement seront considérées comme admissibles et ne feront pas l'objet d'un traitement particulier.

Le maître de l'ouvrage se réserve le droit, dans le but d'améliorer ou de se conformer à toutes exigences techniques ou autres, d'apporter des modifications de détails aux plans ainsi qu'au présent descriptif, sans cependant nuire à la qualité des matériaux décrits, ni à l'esprit et à la conception générale ou l'esthétique de la villa.

Le descriptif de vente, les plans et les prix courants sont remis à titre indicatif sous réserve de modifications ou vente entre-temps.

Glatz et Nassisi Architecture Sarl

Nyon, le 28 mars 2025