

RESIDENCES

AU

VILLAGE de CERTOUX

PERLY - CERTOUX





ATELIER D'ARCHITECTURE WURTH
8, rue des Vieux-Grenadiers 1205 Genève
T.: 022 781 02 55
M.: crifa@bluewin.ch
S.: WM-a.ch



COGAR ENTREPRISE GENERALE SA
3, chemin de Maisonneuve 1219
Châtelaine T.: 022 340 69 75
M.: admin@cogar.ch
S.: cogar.ch



IMMOBILIER, COURTAGE, PROMOTION
11, Rue des Moraines 1227 Carouge
T.: 022 346 29 89
M.: philippe@immocep.ch
S.: www.immocep.ch

TABLE DES MATIÈRES

Situation et Caractéristiques	page 3
Perspectives extérieures	page 5
Perspectives intérieures	page 6
Bâtiment à basse consommation d'énergie	page 8
Plans réduits au 1/100 ^{ème}	page 10
Description général de l'ouvrage	page 14
Déscription de l'ouvrage par travaux	page 16
Surfaces des appartements	page 27

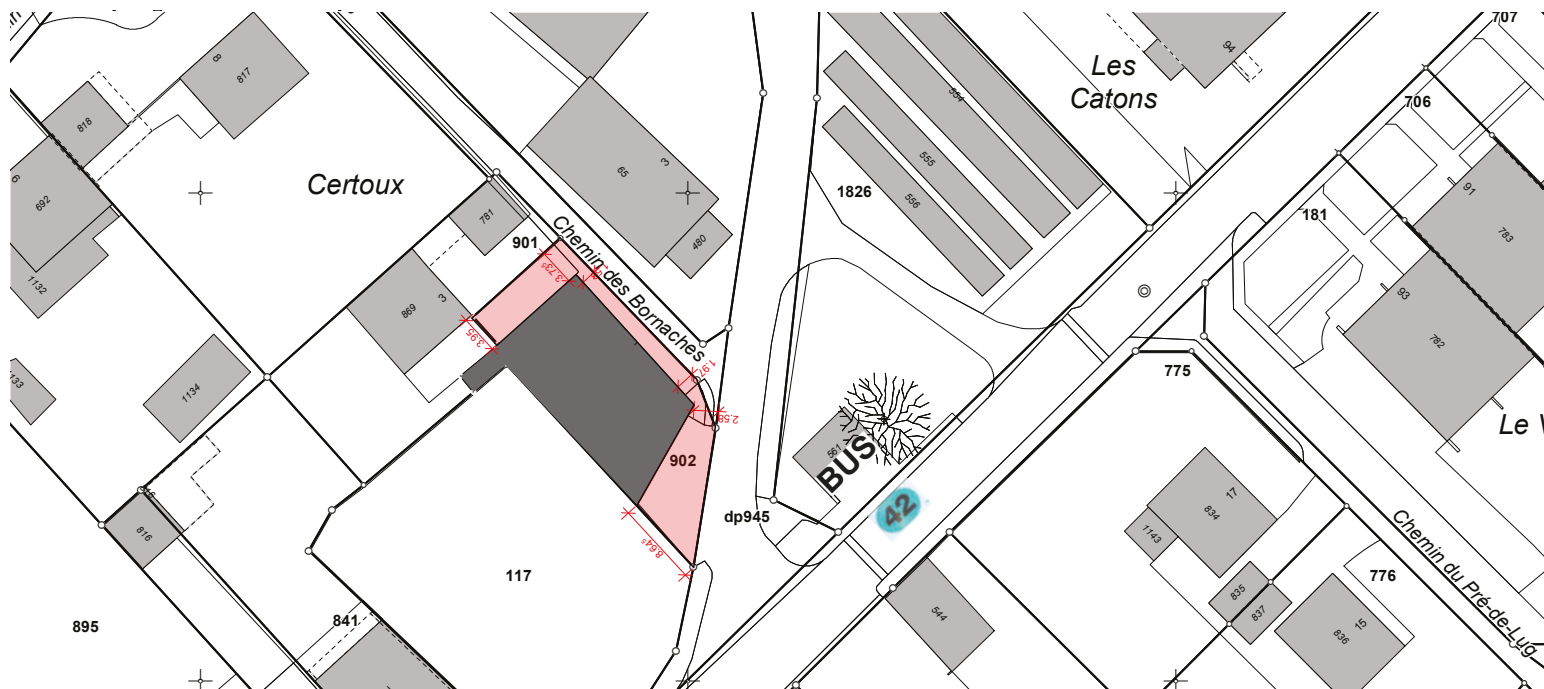
SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU VILLAGE DE CERTOUX

Il s'agit d'une construction de **cinq appartements**, en zone protégée, à l'emplacement d'une ancienne maison villageoise. Les appartements proposés jouissent d'un **confort accru** et disposent des derniers équipements technologiques actuellement disponibles. Chaque appartement est **équipé en domotique**, permettant au futurs résidents de contrôler leur chauffage, de créer des scénarios d'éclairage et de sécurité. L'immeuble est conçu de manière à réaliser de substantielles **économies d'énergie**.

L'immeuble est situé au cœur du vieux-village de Certoux, à Perly-Certoux. D'anciennes demeures et un ensemble de fermes du XIX^{ème} siècle sont situés à proximité immédiate de la future Résidence. La zone est protégée.

Le site bénéficie d'un grand calme. La proximité immédiate d'une très belle campagne genevoise est d'un accès facile à pied pour des promenades au grand air ou à vélo pour des distances plus importantes afin de rejoindre les villages voisins.





Le centre de Genève est atteignable par une **ligne de Bus**, dont l'arrêt est situé sur la route de Base, à 30 mètres à peine de l'entrée de la Résidence. En voiture il ne faut guère plus de 15 minutes, en condition normale de trafic, en empruntant l'auto-route de contournement.

Un centre d'excellence artisanal est situé à moins de 2 kilomètres où les fleurons de l'horlogerie suisse ont établi leurs infrastructures.



La Commune est notamment dotée des équipements suivants :

- . Salle de théâtre
- . Jardin d'enfants et Garderie
- . Equipements sportifs (Patinoire, Tennis etc)
- . Centre médical et pharmacie
- . Office de Poste



www.atelier-vert-pomme.com
Photo non contractuelle



www.atelier-vert-pomme.com
Photo non contractuelle



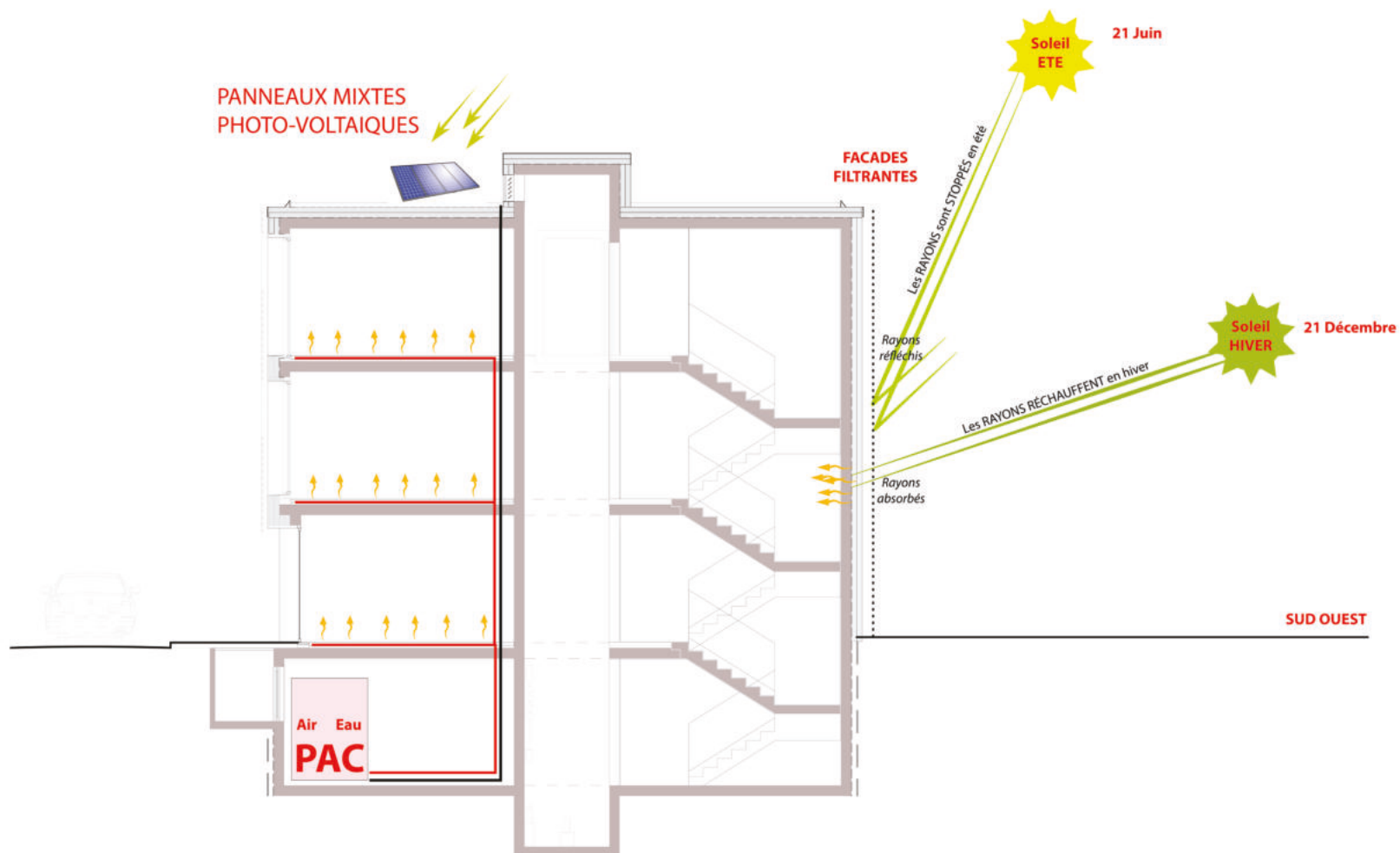
www.atelier-vert-pomme.com
Photo non contractuelle

BATIMENT BASSE CONSOMATION THPE

TRES HAUTE PERFORMANCE ENERGETIQUE

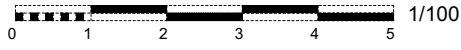
Un système de récupération de chaleur Eté-Hiver permet d'alimenter une pompe à chaleur, Air-Eau pour réduire la consommation quotidienne. Des panneaux photo-voltaïques en toiture contribuent à fournir en énergie la pompe à chaleur.

Le bâtiment répond à des exigences élevées en matière de performance énergétique ce qui lui permet d'obtenir le label THPE.



PLANS DES ETAGES

- SOUS-SOL
- REZ-DE-CHAUSSÉE
- 1er ÉTAGE
- 2ème ÉTAGE

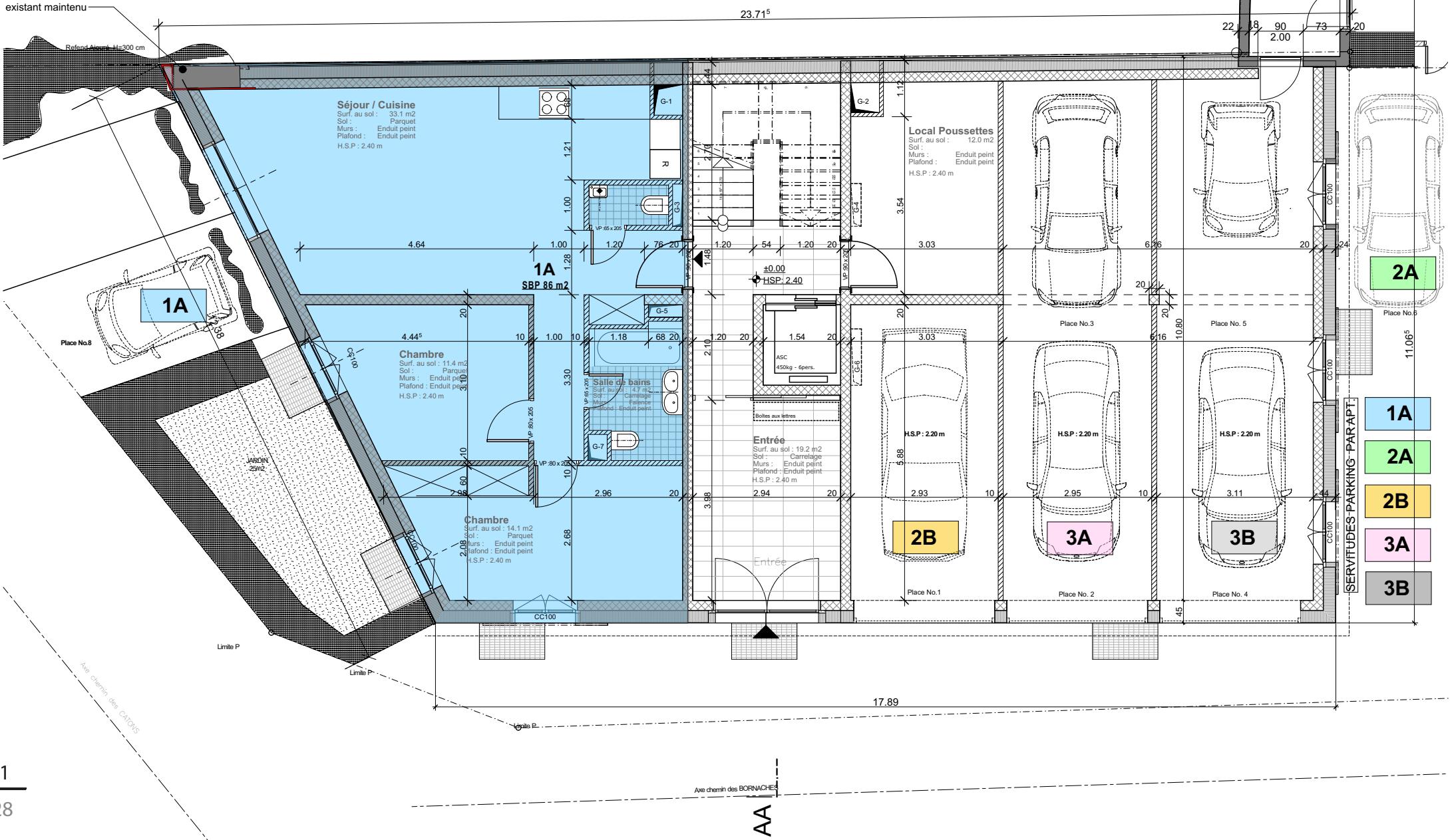


1A

AA

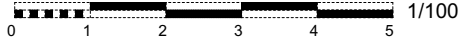
REZ - DE - CHAUSSEE

Garage scooter
 Surf. au sol : 7.4 m²
 Sol : Enduit peint
 Murs : Enduit peint
 Plafond : Enduit peint



- 1A
- 2A
- 2B
- 3A
- 3B

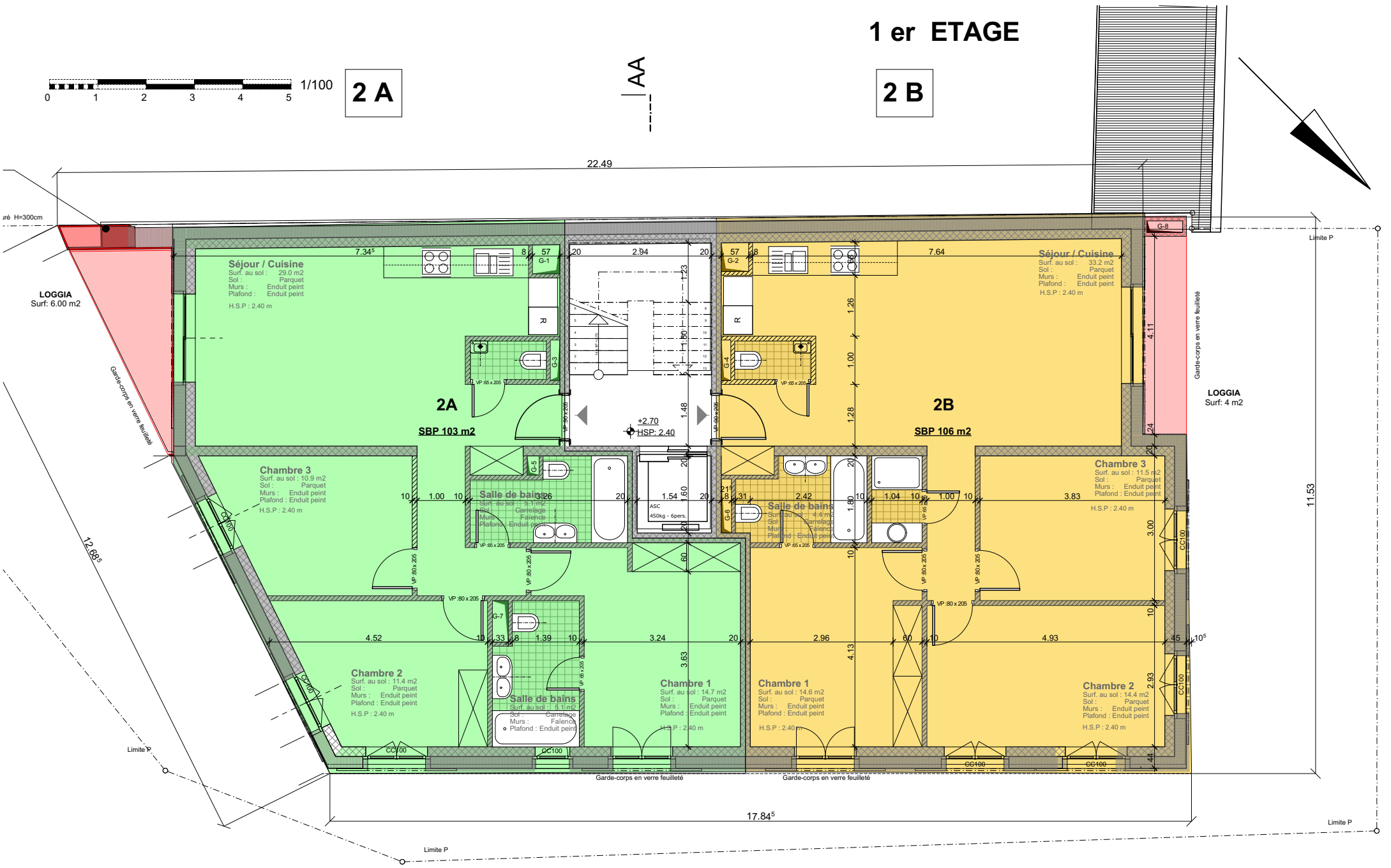
1 er ETAGE



2 A

2 B

AA



AA

DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'OUVRAGE

L'immeuble est composé d'un niveau en sous-sol, de Parkings au rez-de-chaussée, d'un rez-de-chaussée et de deux étages. Il est desservi par un ascenseur et un escalier sur ses quatre niveaux. La structure porteuse principale est prévue en béton armé revêtue d'une façade isolante.

La façade isolante est protégée par une couche anti-pluie respirante et un bardage extérieur.

Les dimensions et caractéristiques de l'ouvrage sont présentées en plans ainsi que la répartition des lots.

Les éléments porteurs sont les suivants :

- Radier en béton armé
- Murs des sous-sols
- Noyaux cage d'escalier et ascenseur
- Dalles, poteaux et murs extérieurs

Le bâtiment a obtenu le label THPE, délivré par l'OCEN, Office Cantonal de l'Energie. (THPE : Très Haute Performance Énergétique)



DALE - OCEN
Direction des opérations
d'efficacité énergétique
Case postale 3920
1211 Genève 3

Monsieur Christian Wurth
Architectes EPFL / SIA
Rue des Vieux-Grenadiers 8
1205 Genève

N^o réf. : CP/13_11_01_395/MF
N^o aigle : 503770-2018

Genève, le **04 MAI 2018**

**Concerne : Dossier de conformité du projet avant ouverture des travaux -
autorisation de construire n° DD 107400 - Chemin des Catons 1 - Perly-
Certoux.**

Monsieur,

Votre courrier du 18 avril 2018, pour lequel vous sollicitez l'ouverture des travaux liée à l'autorisation de construire n° DD 107400, a retenu notre meilleure attention.

Après étude de votre dossier, nous vous informons que les justificatifs présentés sont conformes aux dispositions légales en vigueur.

Un contrôle de conformité de l'exécution pendant et/ou après les travaux pourra être effectué par notre office sur la base de ces documents et de ceux archivés dans le cadre de l'autorisation de construire précitée.

Enfin, nous vous informons que nous transmettons à l'Office des autorisations de construire (OAC-DALE) les pièces précitées pour qu'elles soient versées au dossier d'autorisation de construire.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Maurice Fantin
Inspecteur

Copie à : OAC-DALE - Monsieur Noâm Cerato (Rive gauche)

Lettre_V30T.docx

DESCRIPTION DE L'OUVRAGE PAR TRAVAUX

1. TERRASSEMENT

- Décapage de la terre végétale sur l'emprise des travaux et mise en dépôt partiel à proximité
- Fouille en pleine masse à la machine, talutage, évacuation de la terre et récupération à la fermeture
- Protection des fouilles et protections hydrauliques selon analyse du géotechnicien

2. CANALISATIONS et FOUILLES

- Fouilles en fendues pour canalisations et remblayages
- Réseau de canalisations séparés raccordé aux collecteurs existants
- Regards de visite en ciment selon la DT
- Remblayage tout venant et graviers
- Protections externes des murs des sous-sols
- Pompes électriques en fosse pour relever les eaux du sous-sol

3. GROS-ŒUVRE

- Sous-sol entièrement excavé, sur radier en béton armé. Pose de sauts de loups en sous-sol
- Murs du sous-sol en béton armé. Isolations externes. Dispositif anti-remontées capillaires
- Murs de façade en béton armé, contreventés par un noyau central contenant l'escalier
- Dalles pleines en béton armé à tous les étages revêtues de chapes de ciment flottantes
- Murs intérieurs en plots pleins enduits deux faces
- Isolation extérieure 24cm. Protection d'isolation par enduit type «Marmoran» anti-pluie
- Dalle de toiture en béton armé
- Escalier intérieur en béton préfabriqué

4. TOITURE

- Isolation 32cm et étanchéité sur dalle BA
- Substrat accessible végétalisé
- Accès techniques au toit par le dernier palier
- Ferblanteries en «Inox». Raccords et collages
- Installation de panneaux photovoltaïques
- Extracteurs de ventilation

5. ISOLATIONS

- Isolation de type «Foamglass» en toiture 32 cm
- Isolation en laine de pierre 24 cm des murs de façade
- Vitrages isolants triples
- Murs de séparation des pièces en plots pleins
- Chapes flottantes pourvues de bandes de rives isolantes

6. MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Sur-revêtement extérieur des façades bardage horizontal en aluminium
- Bardage alterné pour captage solaire optimum selon la saison
- Fenêtres en aluminium, ouvrants à la française et oscillo-battants
- Portes-Fenêtres en aluminium, ouvrants coulissants
- Volets coulissants ajourés imputrescibles
- Encadrements de fenêtres et tablettes en aluminium

7. CLOISONS INTERIEURES

- Galandages en plots 10cm, enduits fins des deux côtés.
- Cloisons sanitaires en carreaux d'Alba – vert et faïences
- Murs porteurs en BA entre appartements, enduits
- Enduits fins sur murs porteurs à l'intérieur

8. ÉLECTRICITÉ

- Installations de courant fort, tableaux et compteurs par appartement
- Prises 240V et triphasés, buanderie et cuisines
- Alimentation des appareils au sous-sol
- Alimentation par panneaux photovoltaïques
- Prises dans les boxes
- Câblage téléseu
- Implantation de tubes vides pour portier-vidéo et domotique
- Implantation de tubes pour raccordement fibre optique
- Lustrerie non comprise

SCHÉMA d'implantation par pièce

CHAMBRE PRINCIPALE (1 par appartement)

- 2 points lumineux (dont une dans le dressing) 1 interrupteur combiné avec 1 prise
- 3 prises triples

CHAMBRES SECONDAIRES

- 1 point lumineux
- 1 interrupteur combiné avec 1 prise
- 2 prises triples

SEJOUR

- 2 points lumineux
- 2 interrupteurs combinés avec 1 prise 1 prise triple commandée
- 2 prises triples

CUISINE

- 1 point lumineux
- 1 interrupteur combiné avec 1 prise 1 point lumineux plan de travail
- 1 interrupteur combiné avec prise triple
- Equipement pour cuisinière, four, lave-vaisselle, frigo et hotte

SALLES DE BAIN ET DOUCHES

- 1 point lumineux
- 1 alimentation armoire de pharmacie sdb 1 interrupteur combiné avec 1 prise
- 1 alimentation sèche-serviette (non fourni)

ENTREE ET COULOIR

- 1 ou 2 points lumineux selon typologie 2 interrupteurs en commutation
- 1 prise combinée avec 1 interphone Pousoir sonnette (sur palier)
- 1 sonnette (combinée dans interphone) 1 tableau électrique

TELEPHONE

Pour chaque appartement il est prévu l'installation suivante :

- 1 boîte vide séjour
- 1 boîte vide chambre principale

TELEVISION

Installation de 2 prises multimédia par appartement. 1 prise TV équipé (séjour)
1 boîte vide pour raccord R-TV (chambre parents)

EXTÉRIEUR

1 point lumineux marquant chaque entrée
Bornes lumineuses selon aménagements extérieurs à définir selon choix de l'architecte

PARKING

Points lumineux commandés par détecteurs temporisés, sauf une partie en 24h pour sentiment sécurité.
Des prises électriques seront prévues afin de permettre la recharge de véhicules électriques, ces dernières répondront aux normes en vigueur.

LOCAUX COMMUNS ET TECHNIQUES

Fourniture et pose de luminaires (TL) simples pour les locaux au sous-sol, parking et couloirs d'accès.
Raccordements de tous les appareils de chauffage , ventilation, buanderie et autres équipements au sous-sol

Fourniture et pose de luminaires avec grille de diffusion ou spots dans entrée et T.L. simple au palier.

9. CHAUFFAGE

- Le bâtiment a obtenu le label THPE. Très Haute Performance Énergétique, validé par l'OCEN
- Production par pompe à chaleur, avec des apports solaires et ballon central par accumulation
- La chaleur est distribuée dans toutes les pièces par tubes incorporés au sol à basse libération (comptage individuel)
- Installation pilotée par sonde extérieure
- La production de chaleur est centralisée au sous-sol
- Distribution d'eau chaude domestique centralisée

10. VENTILATION

- Le bâtiment possède un réseau de ventilation mécanique contrôlée
- Les tourelles d'extraction sont positionnées en toiture et temporisées
- Réseaux séparés clapets anti-retour
- Les moteurs sont à paliers lisses sur silent- blocs sans aucune émission sonore
- Les pièces humides sont toutes raccordées au réseau de ventilation

11. SANITAIRES

- Eau distribuée depuis le réseau communal
- Nourrices en sous-sol, vannes, réducteurs et circulateurs
- Départs séparés pour arrosage extérieur
- Comptages au sous-sol et comptage individuel eau chaude
- Distribution aux appareils avec aqua-Stop et soupape de sécurité
- Ecoulements en « Geberit » noyés dans les gaines, apparents dans les Parkings et sous-sols
- Les murs des pièces humides sauf cuisine sont carrelés toute hauteur
- Nombre et type de pièces humides selon plans

APAREILLAGE

Fourniture et pose des appareils sanitaires blancs se référant à :

- Receveur de douche DUSCHPLAN
- Baignoire CONODUO
- Mélangeur de lavabo Lb de ARWA / mélangeur de bain citterio UP
- Douche de pluie TWIN / set de douche AQUAJET MULTI
- Cuvette murale suspendue Starck 3
- Meubles de salle de bain et table en céramique gamme confort, type Laufen PRO de FRAMO
- Robinetterie chromée de type mélangeur, qualité suisse.

WC

- Lave-mains en porcelaine vitrifiée blanche
- Mélangeur combiné avec vidage chromé
- Siphon chromé
- 1 crochet à linge
- WC suspendu
- Porte papier
- 1 miroir selon le choix de l'architecte

SALLE DE BAINS

- Baignoire en acier émaillé blanc (épaisseur 3.5 mm 180 x 80 cm)
- Batterie de bain murale chromée
- Support et glissière de douche
- Lavabo simple en porcelaine vitrifiée blanche
- Mélangeur combiné avec vidage chromé
- Siphon chromé
- 1 meuble d'agencement avec miroir et rangement, selon choix de l'architecte
- 1 porte linge
- Porte verre double
- Porte savon

11. SANITAIRES (suite)

SALLE DE DOUCHE

- Tub de douche en acier émaillé blanc (épaisseur 3.5 mm dim. selon plans)
- Mélangeur combiné avec vidage chromé
- Glissière de douche,
- Lavabo simple en porcelaine vitrifiée blanche
- Mélangeur combiné avec vidage chromé
- Siphon chromé
- 1 verre de douche selon le choix de l'architecte
- 1 meuble d'agencement avec miroir et rangement, selon choix de l'architecte
- 1 porte linge
- Porte verre simple
- Porte savon

EXTERIEUR

- 1 robinet extérieur sur les terrasses/balcons
- 2 robinets extérieurs pour les espaces communs

NB : Les types et marques d'appareils cités sont récents, situés dans la gamme moyenne mais sont susceptibles d'être remplacés par des modèles plus récents

12. MENUISERIES INTÉRIEURES

- Portes palières à un vantail, panneau massif. Sur cadres en bois massif
- Portes palières serrure tri-block, trois points, de sécurité, cylindres mis en passe, joint caoutchouc et seuils planètes
- Portes intérieures mi - lourdes, charnières « Tectus » invisibles
- Portes intérieures, cadre en bois massif, panneaux de battants stratifiés blancs 2 faces
- Portes du sous -sols sur cadre métallique, panneaux métalliques à peindre
- Les séparations des caves au sous-sols sont à claire-voie, portes d'accès en bois
- Armoires dans la chambre principale. Fournisseur italien ; extérieur stratifié intérieur mélaminé blanc, étagères et penderies
- Les armoires techniques sont l'affaire de la DT. En général blanches et intégrées
- Les ferrements des portes et des armoires sont choisis par la DT
- Lambrequins ou rails pour rideaux
- Tablettes intérieures de fenêtres

13. PLÂTRERIE-PEINTURE

- Les murs intérieurs des pièces sont en plots pleins 10cm finis, enduits 2 faces
- Les cloisons des pièces humides sont en carreaux d'Alba vert enduits à l'extérieur faïences à l'intérieur
- Les murs porteurs sont enduits au plâtre
- Les plafonds des pièces sont gypsés
- Après les enduits, les murs et plafonds des pièces sèches sont peints avec une dispersion deux couches, y compris préparations
- Sauf les murs du sous-sol et des boxes ainsi que la cage d'escalier qui seront traités avec un glaçage 3 couches sur béton
- Peinture email satinée 2 couches sur plafonds des pièces humides
- Vernis synthétique 2 couches incolore satiné sur cadres de portes en bois, après préparation en atelier
- Peinture email 2 couches sur portes et cadres métalliques de la cave
- Les retouches seront à la fin du chantier après le passage de tous les corps de métiers

14. REVETEMENTS INTERIEURS

- Carrelages aux sols de l'entrée et des paliers y compris découpe cadre paillason, selon l'architecte
- Les appartements sont revêtus de parquets dans toutes les pièces à vivre (120.- Le M2)
- Le sol des pièces humides sont revêtues de carrelages selon calepinage de l'architecte (80.-Le M2)
- Les murs des pièces humides sont revêtus de faïences (80.- le M2)
- Le sol des caves est en gravier stabilisé
- Le sol des boxes est en ciment stabilisé par béton finish avec pente vers l'extérieur
- Le sol du reste du sous-sol est en ciment stabilisé par béton finish

15. SERRURERIE

- Porte vitrée du hall d'entrée ; double-porte à structure inox, pivots invisibles et vitrages isolants et sécurisés
- Main courante de la cage d'escalier en acier-Inox brossé
- Cadres paillasons en inox brossé sur paliers
- Boîtes aux lettres en aluminium naturel
- Les portes de boxes sont métalliques, basculantes par télécommande
- Les caves sont ventilées par des sauts de loup disposés selon la DT pourvus de grilles métalliques de sécurité
- Echelles repliables en aluminium pour accès au toit

16. CUISINES

- Avec agencement complet et soigné, électroménager de base comprenant frigo, four, plaque vitro-céramique et lave-vaisselle, de marque Siemens, Bosch ou similaire.
- Budget de base 20'000.- . Les accessoires supplémentaires sont en option
- Planification avec le cuisiniste sur plans, fourniture et pose par ses équipes sur place

17. ASCENSEUR CAGE d'ESCALIER

- Escalier du sous-sol au 2e étage. Accès toiture par le dernier palier.
- Exécution en béton apparent préfabriqué avec glacis
- Mur d'escaliers et marches en béton apparent avec glacis
- Cage d'ascenseur en béton apparent traités anti-poussière
- Cabine vitrée et inox, portes vitrées et inox, machinerie en toiture, charge 450 Kg et platines de commande

18. MISE en PASSE

- Tous les locaux donnant sur l'extérieur sont pourvus de cylindres
- Ces cylindres sont mis en passe selon un plan hiérarchisé et individualisé, y compris l'accès aux locaux communs.
- Selon le principe : une même clé pour toutes les ouvertures

19. LOCAUX COMMUNS AU SOUS-SOL

- Les locaux communs comprennent une buanderie équipée d'un évier, d'un lave-linge et un sèche-linge, à charge de la copropriété
- Les emplacements aux compteurs individuels Les accès aux caves et aux compteurs
- Les pompes d'évacuation des eaux au sous-sol. Emplacement décidé par la DT.

20. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- Traitement des surfaces par enrobé, dallage et grille gazon (Rez-de-Chaussée)
- Raccordement aux existants
- Emplacement des regards décidés par la DT
- Raccordements des réseaux d'évacuations d'eaux selon la DT
- Éclairages extérieurs en coordination avec la Commune
- L'appartement 1A au Rez-de-Chaussée fera l'objet d'un aménagement spécifique

21. NETTOYAGE de CHANTIER

Un nettoyage des appartements et des extérieurs est prévu en fin de chantier

TRAVAUX en OPTION

Tous les travaux modificatifs demandés par les acquéreurs seront devisés en plus ou moins - value, par rapport aux prestations de base. Les acquéreurs ont l'obligation de mandater le bureau d'architectes, pour toutes les études et les travaux modificatifs ou supplémentaires en options.

Les prestations de l'architecte pour les travaux modificatifs requis par l'acquéreur seront rémunérées à hauteur de 15% du montant des travaux et seront réglées directement par l'acquéreur.

CAHIER des CHARGES GENERAL

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

Le constructeur 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 à l'esthétique de l'immeuble.

La désignation des produits ou marques mentionnés dans le descriptif n'oblige le vendeur qu'en ce qui concerne le standard de qualité.

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

Le mobilier à l'exception de la cuisine et des armoires mentionnées par une croix n'est pas inclus.

Les surfaces sont calculées sur la base des plans; de légères modifications sont réservées. Elles ont été mesurées par l'architecte de la manière suivante: à l'extérieur des murs de la façade et à l'axe des murs mitoyens intérieurs, les gaines techniques intérieures ne sont pas déduites.

Seules les pièces dûment signées et jointes à un protocole d'accord entre les parties ou annexées aux actes notariés feront foi.

Le constructeur se réserve le droit de refuser ou de demander une indemnité pour rupture de marché si un acheteur imposait un Maître d'état non-adjudicataire pour les travaux concernés.

Les travaux que les propriétaires voudront faire exécuter par d'autres entreprises seront réalisés après la remise des clés, sous la responsabilité des propriétaires et sans aucune forme de garantie donnée par l'architecte.

Les micro-fissures pouvant apparaître ultérieurement seront considérées comme admissibles et ne feront donc pas l'objet d'un traitement particulier.

En sous-sol et sur les terrasses, diverses conduites techniques indispensables au fonctionnement des réseaux de distribution ou d'évacuation (fluides , énergétiques, etc.) sont nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble. Les passages horizontaux ou verticaux de ces derniers sont impératifs et peuvent par conséquent transiter dans des locaux tels que caves, garages, boxes, dégagements, etc. sans que l'acquéreur puisse s'y opposer ou exprimer des prétentions.

Les éléments de cette brochure ainsi que ses annexes ne revêtent aucun caractère contractuel.

SURFACES DES APPARTEMENTS

	Appartements	Surface SBP en m ²	Nbre de place de park extérieures	Nbre de box fermés	Caves gré du preneur
1A	Rez-de-chausée, jardin- 1A	86 m ²	2		
2A	1 ^{er} étage, 2A	106 m ²	1		
2B	1 ^{er} étage, 2B	108 m ²		1	
3A	2 ^{ème} étage, 3A	106 m ²		2	
3B	2 ^{ème} étage, 3B	108 m ²		2	

UNIQUE À GENÈVE : APPARTEMENTS AU CALME, A 15 MINUTES DU CENTRE-VILLE

PRIX des APPARTEMENTS SUR DEMANDE (ÉLIGIBLE A CASATAX)



www.atelier-vert-pomme.com
Photo non contractuelle

La présente plaquette de présentation ne constitue pas un document contractuel. Les plans, images de synthèses et informations qui y figurent sont basés sur l'état d'avancement du projet à ce jour et sont dès lors susceptibles d'évolution. Cette plaquette est remise à titre d'illustration uniquement et seuls les plans d'architecte définitifs et le descriptif des travaux constituent des documents contractuels.