
DESCRIPTIF GENERAL

RESIDENCE LE CLOS DES FORGES

Parcelle 3706, Construction de 4 immeubles totalisant 52 logements
Ardon (VS) du 21.08.2023

VUE D'ENSEMBLE

Le projet comprend les constructions suivantes :

- 1 immeuble à 3 entrées (A-B-C) de 18 logements avec ascenseurs, 18 caves, 3 locaux techniques, 3 locaux libres.
- 1 immeuble à 3 entrées (D-E-F) de 27 logements avec ascenseurs, 27 caves, 3 locaux techniques, 3 locaux libres.
- 1 immeuble à 1 entrée (H) de 3 logements sans ascenseurs, 3 caves, 1 local technique.
- 1 immeuble à 1 entrée (J) de 4 logements sans ascenseurs, 4 caves, 1 local technique.
- 1 piscine extérieure commune à eau salée + Pool house avec un wc et une douche.
- 1 garage souterrain de 46 places de stationnement + 5 garages fermés avec porte électrique, 4 locaux de rangements, 1 local à vélo, 1 local concierge.
- 57 places de stationnement extérieures.

L'ensemble est implanté sur les parcelles 3718-3737 sur le lieu-dit le Clos des Forges totalisant 10'434m² sur la Commune d'Ardon en Valais.

A-B-C immeuble à 3 entrées de 18 logements

- 4 x 4.5 pièces rez
- 2 x 3.5 pièces rez
- 4 x 4.5 pièces 1^{er} étage
- 2 x 3.5 pièces 1^{er} étage
- 4 x 4.5 pièces 2^e étage
- 2 x 3.5 pièces 2^e étage

D-E-F immeuble à 3 entrées de 27 logements

- 7 x 3.5 pièces rez
- 2 x 2.5 pièces rez
- 7 x 3.5 pièces 1^{er} étage
- 2 x 2.5 pièces 1^{er} étage
- 7 x 3.5 pièces 2^e étage
- 2 x 2.5 pièces 2^e étage

H immeuble à 1 entrée de 3 logements

- 1 x 2.5 pièces rez
- 1 x 2.5 pièces 1^{er} étage
- 1 x 2.5 pièces 2^e étage

J immeuble à 1 entrée de 4 logements

- 1 x 4.5 pièces rez
- 1 x 1.5 pièces rez
- 1 x 4.5 pièces 1^{er} étage
- 1 x 1.5 pièces 1^{er} étage

Le garage souterrain est commun aux immeubles A-B-C et D-E-F avec une entrée sud-est.

L'accès aux 51 places de stationnement intérieures se fait par une rampe de largeur confortable. Le garage est fermé par une porte automatique grillagée. Depuis le sous-sol les immeubles A-B-C et D-E-F sont accessibles directement et adapté aux normes de personnes à mobilité réduite.

La toiture est à 2 pans avec avant-toit protégeant les façades et les balcons.

DESCRIPTIF TECHNIQUE

TRAVAUX PREPARATOIRES

- Défrichage et abattage d'arbres nécessaires.
- Démolition d'un garage double existant y compris désamiantage + tout mur de soutènement en pierre sèche, y compris le déblaiement, les bènes et la décharge.

EXCAVATION

- Décapage de la terre végétale, mise en dépôt sur place en vue d'une réutilisation ultérieure. Creuse jusqu'à 30cm de profondeur, chargement et évacuation des excédents et taxes de décharges.
- Terrassement général à la machine dans terrain normalement exploitable à la pelle mécanique et pioche pour fondations et sous-sol. Pour les terres concernées par la pollution de l'ancienne forge, mise en décharge spécialisée.
- Remblayage contre ouvrage, largeur 2m, hauteur jusqu'à -30cm du terrain aménagé.
- Sont comprises également toutes les taxes et démarches administratives concernant les terres polluées provenant de l'ancienne forge ainsi que leur mise en décharge spécialisée. (Voir rapport et directives).
- Compris dans le forfait toutes les évacuations et taxes éventuelles de matériaux d'excavation excédentaires à la décharge.
- Reprise et remise en place de la terre végétale épaisseur 25 à 30 cm ou selon emplacement de gravier tout-venant compacté pour terrasse, cheminement et routes.
- Le nettoyage des routes et chemins d'accès devra être assuré et entrepris en tout temps afin qu'aucune nuisance n'affecte le voisinage et la commune.

TRAVAUX DE L'ENTREPRISE DE MAÇONNERIE

- Installation générale de chantier.
 - Canalisations pour drainage, EC et EU, en tuyaux PVC jusqu'en limite de radier.
 - Fondations, radier, semelle pare-gel et semelle filante.
 - Murs porteurs de façades extérieurs en briques terre cuite ou béton armé selon contraintes techniques. Tous les bétons restants apparents seront de type 2 ebarbes et nid de graviers soigneusement rhabillés.
 - Murs porteurs intérieurs en briques terre cuite ou béton armé selon contraintes techniques.
 - Isolation sous radier selon bilan thermique.
-

- Échafaudages jusqu'à la fin des travaux de façade et toitures.
- Abri PC de 105 places, y compris aménagements et équipements conformes.
- Chambre d'infiltration des eaux claires et bassin de rétention selon avis géologique et hydrogéologique.

FENETRES ET PORTES

- Fenêtres en PVC blanc, ouvertures oscillo-battantes (pas les portes-fenêtres) avec tablette en aluminium.
- Vitrage isolant double ou triple selon bilan thermique, répondant aux normes SIGAB en vigueur.
- Verres dépolis pour les fenêtres des WC et salles de bains.
- Portes-fenêtres, ouverture type coulissante à levage pour la baie vitrée du séjour.
- Porte d'entrée immeuble en PVC, un ouvrant, serrure tribloc, choix identique pour l'ensemble des immeubles (sécurité, modèle) selon choix de la direction de travaux. Porte muni d'une gache électrique asservie permettant leurs ouvertures depuis les appartements par interphone.
- Porte d'entrée appartement, un ouvrant, serrure tribloc, en bois, choix identique pour l'ensemble des immeubles selon choix de la direction de travaux.
- Fenêtres exutoires de fumée dans chaque cage d'escalier.

FERBLANTERIE, ELÉMENTS METALLIQUES PRE CONFECTIONES

- Travaux de ferblanterie en zinc.
- Tuyaux de descente d'eau pluviale ronds brun ou gris en zinc et dauphin en PVC.
- Blindage, larmier et virevent, barres à neiges selon prescriptions locales.

CHARPENTE

- Toiture à deux pans inclinés ventilés ou semi-ventilés.
 - Bois équarri en sapin ou Epicéa, classe II, brut pour pannes, chevrons, poteaux, de section selon les calculs statiques. Parties visibles rabotées, y compris imprégnation préventive contre les parasites et la pourriture.
 - Sous-couverture à recouvrement horizontal et vertical en panneau de fibre de bois, type « Pavarroof W Plus » ou analogue.
 - Isolation en laine minérale posée entre chevrons, épaisseur 180 mm, type swissporROC Type 3 ou similaire (selon bilan thermique).
 - Feuille et étanchéité à l'air, type Isover "Flammex N" ou analogue, fixée sous chevrons, y compris jointoyage soigné.
-

- Larmiers et virevents en sapin ou Epicéa, classe II, rabotés et fixés sur têtes de chevrons et lattes.
- Lambrissage d'avant-toit fixé sur chevrons en lame sapin du Nord – profil Canada, ép. 13 mm, posés latéralement et perpendiculairement à la façade. (y compris grille de ventilation).

COUVERTURE

- Couverture en tuiles à doubles emboîtement, type et teinte selon choix de la direction des travaux ou de la commune, y compris lattage, tuiles faîtières et tuiles de virevent soigneusement fixées.

ÉTANCHEITE

- Étanchéité sur partie enterrée du garage souterrain, épaisseur et façon de pose selon les règles de l'art.

CREPISSAGE DE FAÇADE ET ISOLATION PERIPHERIQUE

- Isolation périphérique type swissporLAMBDA White 031 ou similaire (ép. à définir selon bilan thermique) et répondant aux normes feu (unitex).
- Lambrequins en isolation périphérique renforcée, finition identique à la façade.
- Isolation périphérique enterrée (cage d'escaliers et ascenseur) type swissporEPS ou similaire (ép à définir selon bilan thermique)
- Isolation contre plafond de la dalle sur sous-sol type swissporEPS 15 ou similaire, (ép. à définir selon bilan thermique) et répondant aux normes feu (unitex).
- Crépis de finition, ép. 2 mm, (teinte selon accord communal ou direction des travaux).

STORES A LAMELLE

- Stores en aluminium à lamelles orientables. Lames thermolaquées, couleur selon choix de la DT.
- Stores électriques pour les grandes baies vitrées.
- Stores manuelles dans les autres cas, tubes électriques vides en attente.
- Fenêtres des halls, cages d'escaliers et salles de bains non équipées de stores.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

- Installation conforme aux normes et prescriptions en vigueur.
 - Équipement selon descriptif des finitions par pièce.
-

CHAUFFAGE (PRODUCTION ET DISTRIBUTION)

- Production de chaleur par pompe à chaleur air/eau.
- Production d'eau chaude par boiler avec échangeur, vase d'expansion, pompe de circulation.
- Distribution par tubes au sol pour toutes les pièces habitables, collecteur de réglage dans les appartements.
- Thermostat dans toutes les pièces à vivre , excepté salles de bains.

VENTILATION

- Ventilation de cuisine à charbon actif (comprise dans le budget cuisine).
- Pas de ventilation mécanique si fenêtre dans la pièce (WC/salle de bain).
- Dans les locaux du sous-sol : il sera prévu l'installation d'une ventilation naturelle d'amenée d'air frais.

APPAREILS SANITAIRES COURANTS

- Appareils sanitaires selon budget attribué indiqué dans le descriptif des finitions par pièce.
- Cet équipement comprend la totalité des fournitures des appareils sanitaires jusqu'à et y compris les vannes d'arrêts, les siphons et divers nécessaires aux raccordements des éviers de cuisine y compris les compteurs.+
- Les acquéreurs auront l'obligation de choisir leur appareils sanitaires chez notre fournisseur.

AGENCEMENT DE CUISINE

- Installation comprenant la fourniture et pose des meubles, appareils y compris hotte de ventilation à charbon actif.
- Cuisine selon budget attribué indiqué dans le descriptif des finitions par pièce.
- Les acquéreurs auront l'obligation de choisir leur cuisine chez notre fournisseur.

ASCENCEURS

- Selon choix de la direction des travaux.
-

PLATRERIE

- Enduit monocouche lissé de plâtre(ou gypsage) sur les murs en brique terre cuite et béton prêt à recevoir un crépi de finition.
- Enduit monocouche lissé au plâtre sur les plafonds en béton des locaux habitables prêt à recevoir une peinture.
- Dans les salles d'eau, crépi de fond en ciment sur les murs, prêt à recevoir de la faïence.
- Cloisons intérieures, non porteuses, en carreaux de plâtre. Epaisseur 10cm.

OUVRAGE METALLIQUE

- Garde-corps des balcons selon choix de la direction des travaux.
- Grille de saut-de-loup en caillebotis zingué.
- Boîtes aux lettres selon choix de la direction des travaux.
- Séparation de balcon selon choix de la direction des travaux.
- Porte du garage souterrain électrique, couleur à choix de la direction des travaux.
- Portes des garages fermés électriques, couleur à choix de la direction des travaux.

MENUISERIE

- Portes de communication à battue, type mi-lourdes, faces en panneaux de bois mélaminé, posé sur cadre, faux cadres et embrasures identiques à la porte selon budget attribué indiqué dans le descriptif des finitions par pièce.
- Armoire murale non comprise. Possible en plus-value.

REVÊTEMENTS DE SOL

CHAPES

- **Rez** : Chape flottante ép. 80 mm, y compris treillis d'armature ou chape anhydrite 5 cm
Isolation thermique 2 x 20 mm avec pare-vapeur (peut varier selon bilan thermique)
- **Étage** : Chape flottante ép. 80 mm, y compris treillis d'armature ou chape anhydrite 5 cm
Isolation phonique 2 x 20 mm avec pare-vapeur (peut varier selon bilan thermique)

CARRELAGE

- Carrelage pour sol, posé droit à la colle. Format 30/60 ou 60/60.
 - Fourniture selon budget attribué indiqué dans le descriptif des finitions par pièce.
 - Les acquéreurs auront l'obligation de choisir leur carrelage chez notre fournisseur.
-

BOIS

- Parquet selon budget attribué indiqué dans le descriptif des finitions par pièce.
- Plinthes en bois dans toutes les pièces, hors salles d'eau.
- Les acquéreurs auront l'obligation de choisir leur parquet chez notre fournisseur.

REVETEMENT DE PAROIS

- **Carrelage:** Faïence pour tous les murs des salles d'eau et entre-meubles de cuisine, posée droit à la colle. Format 30/60 ou 60/60.

POELE ET CHEMINEES

- Canal de cheminée pour poêle ou cheminée non compris.
- Poêle ou cheminée non compris.
- Installation possible pour les appartements du 2^{ème} étage uniquement. Mise en conformité nécessaire en plus-value.

PEINTURE INTERIEURE

- Finition intérieure sur murs selon descriptif des finitions par pièce.

NETTOYAGE DU BATIMENT

- Nettoyage des appareils sanitaires et blocs-cuisines. Lessivage de faïences et récurage des sols. Nettoyage des vitrages intérieurs et extérieurs.
- Dépoussiérage et nettoyage général. Y compris des canalisations fin de chantier eaux claires et eaux usées.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

MISE EN FORME, PLANTATION ET ENSEMENCEMENT

- Remblayage, mise en forme des terres et épandage de la terre végétale.
- Ensemencement du gazon, 1^{ère} coupe et évacuation des déchets.

SEPARATIONS TERRASSE DU REZ

- Végétation à choix de la direction des travaux plantés latéralement pour délimiter le jardin privatif entre les voisins.
 - Séparation entre les terrasses en murs béton brut apparent.
-

CHEMINEMENT VEHICULES ET PIETONS

- Coffre en tout-venant avec revêtement bitumineux et boudins de finitions pour les bordures.

PLACES DE STATIONNEMENT EXTERIEURES

- Mise en place de pavés gazon posé sur lit de gravier

ARROSAGE

- Un robinet d'eau extérieur est compris pour chaque appartement
- Un robinet par entrée d'immeuble pour le concierge (sur compteur commun)

GESTION DES DECHETS

- Selon concept communal

PLACE DE JEUX

- Non comprise

ZONE DETENTE ET PISCINE EXTERIEURE A L'EAU SALEE

- Réalisation d'une piscine extérieure en béton avec zone pataugeoire, finition intérieure en liner, à l'eau salée non chauffée.
- Abords matérialisés en dalle de jardin type parco 50x50 puis gazon.
- Local technique réalisé en maçonnerie relatif au fonctionnement de la piscine
- Local wc extérieur réalisé en maçonnerie - mixte avec WC, lave-mains et douche

ACCES ET PARKING

- Assainissement
 - Nettoyage et réfection des accès depuis les routes communales ou privées
 - Accès
 - Cheminements sur le pourtour du bâtiment, natte géotextile, encaissement tout-venant damé mécaniquement.
 - Route et place d'accès selon choix de la direction des travaux et plans d'exécution (enrobés ou pavés sur encaissement gravier).
 - Parking extérieur
 - Encaissement de tout-venant damé mécaniquement.
 - Revêtement en pavé gazon.
-

FRAIS SECONDAIRES INCLUS

- Emoluments administratifs du permis de construire
 - Taxe communale - eaux usées
 - Taxe communale – eaux claires (infiltration)
 - Taxe électricité 25 AMP
 - Taxe télécommunication
 - Taxe communale – potable
 - Taxe abri PC (pas de rachat de places protégées)
 - Frais de reproductions :
 - Assurances MO et TC :
 - Frais de chantier (électricité,eau...)
-

DESCRIPTIF DES FINITIONS

GARARGE SOUTERRAIN

Place de parc

Chauffage :	Non chauffé
Sol :	Enrobé goudron
Murs :	Béton brut, ebarbe et nids de gravier rhabillés
Plafond :	Béton brut, ebarbe et nids de gravier rhabillés
Inst. électrique:	Tube vide en attente possible en plus-value

Garages fermés (001, 002, 003, 004, 005)

Chauffage :	Non chauffé
Sol :	Enrobé goudron
Murs :	Béton brut, ebarbe et nids de gravier rhabillés
Plafond :	Béton brut, ebarbe et nids de gravier rhabillés
Inst. électrique:	1 point lumineux, 1 prise triple, 1 interrupteur-prise Tube vide en attente possible en plus-value

Locaux vélos et locaux libres (LC-2, LC-3, LC4)

Chauffage :	Non chauffé.
Sol :	Radier taloché
Murs :	Béton brut, ebarbe et nids de gravier rhabillés
Plafond :	Béton brut, ebarbe et nids de gravier rhabillés
Inst. électrique:	1 point lumineux, 1 prise triple, 1 interrupteur-prise

Local à concierge

Chauffage :	Non chauffé
Sol :	Radier taloché
Murs :	Béton brut, ebarbe et nids de gravier rhabillés
Plafond :	Béton brut, ebarbe et nids de gravier rhabillés
Inst. sanitaire :	1 lavabo
Inst. électrique:	1 point lumineux, 1 prise triple, 1 interrupteur-prise

SOUS-SOL IMMEUBLES

Accès aux caves

Chauffage :	Non chauffé
Sol :	Radier taloché
Murs :	Béton brut, ebarbe et nids de gravier rhabillés
Plafond :	Béton brut, ebarbe et nids de gravier rhabillés
Inst. électrique:	Prise simple, point lumineux sur détecteur

Hall sous-sol

Chauffage :	Non chauffé
Sol :	Radier taloché
Murs :	Crépis blanc grain 1.0mm
Plafond :	Béton brut, ebarbe et nids de gravier rhabillés
Inst. électrique:	Prise simple, point lumineux sur détecteur

Caves

Chauffage :	Non chauffé
Sol :	Radier taloché
Murs :	Béton brut, ebarbe et nids de gravier rhabillés
Plafond :	Béton brut, ebarbe et nids de gravier rhabillés
Inst. électrique:	1 point lumineux au plafond, 1 interrupteur prise 1 prise triple

Local technique

Chauffage :	Non chauffé
Sol :	Carrelage, plinthes en carrelage
Murs :	Béton brut, ebarbe et nids de gravier rhabillés
Plafond :	Béton brut, ebarbe et nids de gravier rhabillés
Inst. électrique :	2 points lumineux au plafond, 1 interrupteur prise 1 prise triple Raccordement des installations techniques

Local indépendant à vendre

Chauffage :	Non chauffé.
Sol :	Radier taloché
Murs :	Béton brut, ebarbe et nids de gravier rhabillés
Plafond :	Béton brut, ebarbe et nids de gravier rhabillés
Inst. électrique:	1 point lumineux, 1 prise triple, 1 interrupteur-prise

Carnotzet

A choix de la direction des travaux

ZONES COMMUNES IMMEUBLES

Cage d'escalier / ascenseur

Chauffage :	Non chauffé
Sol :	Escalier en carrelage, plinthes en carrelage y compris main courante
Murs :	Crépis blanc grain 1.0mm
Plafond :	Plâtre, peinture blanche
Inst. électrique:	1 prise simple par étage, 2 points lumineux par étage sur détecteur

TOUS LES APPARTEMENTS (SAUF STUDIO)

Hall d'entrée

Chauffage :	Chauffé
Sol :	Carrelage, plinthes en bois
Murs :	Crépis blanc grain 1.0mm
Plafond :	Plâtre, peinture blanche
Inst. électrique:	1 point lumineux au plafond, 1 interrupteur prise

WC bain / douche

Chauffage :	Chauffé
Sol :	Carrelage
Murs :	Faïence sur tous les murs
Plafond :	Plâtre, peinture blanche
Inst. électrique:	1 point lumineux, 1 interrupteur prise, 1 raccordement pour meuble à pharmacie

Chambre (s)

Chauffage :	Chauffé
Sol :	Carrelage ou parquet, plinthes en bois
Murs :	Crépis blanc grain 1.0mm
Plafond :	Plâtre, peinture blanche
Inst. électrique:	1 point lumineux au plafond, 1 interrupteur prise 2 prises triples, 1 thermostat.

Cuisine/salle à manger

Chauffage : Chauffé.
Sol : Carrelage, plinthes en bois
Murs : Crépis blanc grain 1.0mm, faïence sur entre-meuble
Plafond : Plâtre, peinture blanche.
Inst. électrique: Raccordement des appareils électroménagers (1 four, 1 plaque de cuisson, 1 hotte, 1 frigo, 1 lave-vaisselle), 2 prises triple, raccordement pour 1 point lumineux dans l'agencement de cuisine, 1 point lumineux au plafond, 1 thermostat

Séjour

Chauffage : Chauffé
Sol : Carrelage, plinthes en bois
Murs : Crépis blanc grain 1.0mm
Plafond : Plâtre, peinture blanche
Inst. électrique: 1 point lumineux au plafond, 1 interrupteur prise
2 prises triples, 1 prise TV-radio-téléphone-internet, 1 thermostat

Mezzanine : possibilité de créer une mezzanine avec vélux dans le séjour en plus-value
Matériaux et budget à définir par l'entreprise générale

Balcon

Chauffage : non chauffé
Sol : dalle ciment type PARCO
Inst. électrique: 1 interrupteur intérieur, 1 prise triple étanche, 1 point lumineux
Protection solaire : 1 store en toile manuel

STUDIO

Hall d'entrée

Chauffage :	Chauffé
Sol :	Carrelage, plinthes en bois
Murs :	Crépis blanc grain 1.0mm
Plafond :	Plâtre, peinture blanche
Inst. électrique:	1 point lumineux au plafond, 1 interrupteur prise

WC bain

Chauffage :	Chauffé
Sol :	Carrelage
Murs :	Faïence sur tous les murs
Plafond :	Plâtre, peinture blanche
Inst. électrique:	1 point lumineux, 1 interrupteur prise, 1 raccordement pour meuble à pharmacie

Espace séjour

Chauffage :	Chauffé
Sol :	Carrelage, plinthes en bois
Murs :	Crépis blanc grain 1.0mm
Plafond :	Plâtre, peinture blanche
Inst. électrique:	2 point lumineux au plafond, 2 interrupteurs prise, 3 prises triples, 1 prise TV-radio-téléphone-internet, 1 thermostat, Raccordement des appareils électroménagers (1 four, 1 plaque de cuisson, 1 hotte, 1 frigo, 1 lave-vaisselle), raccordement pour 1 point lumineux dans l'agencement de cuisine

EXTERIEURS

ENTREE EXTERIEURE

Inst. électrique:	1 point lumineux mural à la porte d'entrée sur détecteur de mouvement. 1 raccordement pour 1 carillon.
-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

TERRASSE

Sol :	dallemte ciment type PARCO
Inst. électrique :	1 raccordement pour 1 point lumineux mural sur la terrasse, 1 prise triple étanche
Inst. Sanitaire :	1 robinet d'arrosage par habitation
Protection solaire :	1 store en toile manuel

RÉCAPITULATION DES BUDGETS DE FINITIONS A DISPOSITION
PRIX CATALOGUE

Cuisine:	4.5p	Budget CHF	25'000.-	TTC	(fourniture et pose)
	3.5p	Budget CHF	20'000.-	TTC	(fourniture et pose)
	2.5p	Budget CHF	15'000.-	TTC	(fourniture et pose)
	1.5p	Budget CHF	12'000.-	TTC	(fourniture et pose)
Appareils sanitaires :	4.5p	Budget CHF	10'000.-	TTC	(fourniture seule)
	3.5p	Budget CHF	10'000.-	TTC	(fourniture seule)
	2.5p	Budget CHF	5'000.-	TTC	(fourniture seule)
	1.5p	Budget CHF	5'000.-	TTC	(fourniture seule)
Carrelage :		Budget CHF	100.-/m2	TTC	(fourniture et pose)
Faïence : Et entre-meubles		Budget CHF	100.-/m2	TTC	(fourniture et pose)
Parquet :		Budget CHF	140.-/m2	TTC	(fourniture et pose, compris plinthes)
