



## DESCRIPTIF TECHNIQUE DE CONSTRUCTION

<b><u>CFC</u></b>	<b><u>Désignation</u></b>	<b><u>Description</u></b>
111	<b>Défrichage</b>	Défrichement de buissons, de haies et des arbres non conservés, essouchement, transports et taxes.
112	<b>Démolitions</b>	Mise en pièces des dépendances, balcon en façade sud et clôture, aménagements extérieurs, mise en décharge et taxes de démolition et tri. Démolition intérieure soignée de l'ensemble des planchers jusqu'à sous le radier, cloisons et murs intérieurs compris fondations, fenêtres et couverture de l'ensemble du bâtiment rénové, mise en décharge et taxes de démolition et tri.
115	<b>Forages et coupe dans béton et maçonnerie</b>	Percements dans murs existants pour liaison avec les services (eau, électricité, télécom, télé-réseau, EU)
131	<b>Clôtures</b>	Enceinte de fermeture relative à l'accès du chantier.
211.0	<b>Installations de chantier</b>	Installation des différents postes pour le bétonnage, le levage de marchandises, les cantonnements (WC, vestiaires) et les réseaux eau, électricité, égouts.
211.1	<b>Echafaudages</b>	Assemblages provisoires d'éléments tubulaires sur le porteur du bâtiment relatif aux travaux de démolitions, en façades, en couverture.
211.3	<b>Fouilles isolées et fouilles en rigole</b>	Décapage de terre végétale en pleine masse et terrassement sur l'emprise des aménagements extérieurs (stationnement, terrasse, ruisseau), remise en place de la terre végétale issue du terrassement. Evacuation des surplus de matériaux et taxes.
211.4	<b>Canalisations intérieures</b>	Excavation de tranchées, canalisations enterrées en tuyaux PVC Ø 110 à 160 mm et regards (selon plans), réseau sous radier pour radon avec tuyaux perforés PVC Ø 100 mm enrobés d'une chemise drainante constituée de galets.

<b>211.5</b>	<b>Béton et béton armé</b>	<p>Radier et fondations en béton armé, épaisseur selon exigences statiques.</p> <p>Murs extérieurs pour escalier en béton armé, ép. 18 cm (selon plans architecte).</p> <p>Dalles et murs intérieurs en béton armé épaisseur selon exigences statiques.</p> <p>Escaliers intérieurs et extérieurs en béton armé.</p>
<b>211.6</b>	<b>Maçonnerie</b>	<p>Maçonnerie intérieure en terre cuite.</p> <p>Isolation en Unitex ép. 12.5 cm sur le mur des locaux communs emplacement selon plans architectes.</p>
<b>214.1</b>	<b>Charpente bois</b>	<p>Modification et complément de la charpente bois existante, au niveau des résidences 1, 2 et 3 afin de répondre aux nouvelles exigences incendies tout en respectant les exigences du Patrimoine.</p> <p>Remplacement complet de la charpente bois au niveau de la résidence 4.</p> <p>Larmiers, virevents et plafonds d'avant-toit peint, teinte à choix de l'architecte.</p> <p>Sous-couverture en Gutex ou similaire et contre-lattages. Recouvrement de murs coupe-feu.</p>
<b>214.4</b>	<b>Revêtements extérieurs en bois</b>	<p>Habillages extérieurs en lame de bois (selon plans architecte) finitions à choix de l'architecte.</p>
<b>216</b>	<b>Travaux en pierre naturelle</b>	<p>Seuils en pierre naturelle ou artificielle pour les portes d'entrées des résidences 1, 2 et 3.</p>
<b>221.0</b>	<b>Fenêtres et portes-fenêtres en bois</b>	<p>Fenêtres et portes-fenêtres triple vitrage en bois, couleur au choix de l'architecte.</p> <p>Fenêtres à 2 vantaux : 1 fixe/ouvrant nettoyage et 1 oscillo ou 2 ouvrants dont 1 oscillo-battant.</p> <p>Fenêtres à vitrage fixe.</p> <p>Portes-fenêtres à 2 vantaux : 1 fixe/ouvrant nettoyage, 1 ouvrant/oscillo-battant.</p> <p>Porte-fenêtre à 1 vantail ouvrant.</p> <p>Pour l'ensemble de la fenêtre, isolation valeur U : 1 W/m<sup>2</sup> k.</p> <p>Poignées inox Glutz Topaz.</p>
<b>221.5</b>	<b>Portes extérieures en bois</b>	<p>Porte en bois de séparation climatique des entrées de chaque résidence, finitions à choix de l'architecte, avec caractéristique isolante de valeur U : 1.2 W/m<sup>2</sup> k.</p> <p>Porte en bois pour accès extérieurs aux locaux non chauffés, finitions à choix de l'architecte, avec caractéristique isolante de valeur U : 1.5 W/m<sup>2</sup> k.</p> <p>Poignées inox Glutz Topaz.</p>
<b>222</b>	<b>Ferblanterie</b>	<p>Travaux préparatoires et lattage. Ferblanteries des toitures en tôle de cuivre selon choix architecte.</p> <p>Chéneaux suspendus et tuyaux de descente des eaux pluviales visibles avec dauphin en façades nord et sud. Garnitures.</p>

<b>224.0</b>	<b>Couvertures toitures inclinées</b>	Lattages, Couverture en tuiles plates lisses 17/39 en coupe pointue, pose double, couleur selon choix architecte. Crochet à neige. Fenêtres de toit avec store obscurcissant. Ouvrant et store électrique (en option).
<b>226.1</b>	<b>Crépissage de façades</b>	Crépi minéral à la chaux avec aspect rustique sur les façades et une finition en grain fin sur les encadrements des portes et fenêtres, teinte à choix de l'architecte.
<b>228.0</b>	<b>Volets-contrevents de fenêtres</b>	Volets battants en bois pour l'ensemble des fenêtres, teinte à choix de l'architecte.
<b>228.3</b>	<b>Protection en toile</b>	Toile tendue au-dessus des terrasses, teinte à choix de l'architecte.
<b>23</b>	<b>Installations électriques</b>	<p><b>Distribution principale</b></p> <p><u>Locaux techniques et communs :</u></p> <p>Tableau général [TGBT] avec l'introduction et la liaison pour alimentation des tableaux divisionnaires [TD] de chaque résidence.  Introductions à courant fort 160 ampères.  Introduction et coffret de distribution Swisscom et télé-réseau.  Eclairage général au plafond par des réglettes depuis des détecteurs.  Alimentations et raccordements des appareils électriques du chauffage, ventilation et sanitaire.</p> <p><u>Local technique :</u>  Eclairage par 1 réglette, commande par 1 détecteur.  Alimentations et raccordements des appareils électriques du chauffage et du sanitaire.</p> <p><u>Local vélo :</u>  Eclairage par 2 réglettes, commande par des détecteurs.  3 Prises 230V.</p> <p><u>Caves :</u>  Dans chaque cave 1 simple luminaire et une combinaison interrupteur-prise, depuis le compteur de la résidence correspondante.</p> <p><u>Place de stationnement :</u></p> <p>Eclairage général par 3 luminaires de type « borne », commande par horloge et sonde crépusculaire.  Infrastructure de base pour des bornes de recharge de voitures pour 4 places, avec la partie de communication permettant de limiter la puissance totale instantanée alimentée depuis le TGBT. 4 bornes 11kW raccordées chacune sur le compteur de la résidence correspondante (en option).</p> <p><u>Extérieur, sous escaliers PAC:</u>  Eclairage par 1 réglette commandée par un détecteur.</p> <p><u>Extérieur, façades :</u>  Appliques vers les entrées de chaque résidence avec un allumage par détecteurs.</p> <p><u>Mise à terre :</u>  Mise à terre, liaisons équipotentielle, protections contre les surtensions.</p>

## **Principe par résidence**

### **Résidence 4 : des variations sont présentes selon la configuration.**

Chaque résidence sera dotée d'un tableau noyé équipé des disjoncteurs de protection & de sécurité (DDR).

Nombre de points lumineux et luminaires selon la configuration ci-dessous (voir aussi les plans annexés).

CVS : installation de thermostats et alimentations des électrovannes, des turbinettes et des compteurs d'énergie (chauffage, eau chaude et froide).

#### Options :

- Alimentation et raccordements des moteurs des stores de vélux, avec 1 commande individuelle par moteur.
- Par vélux : alimentation 230V, pour une gestion par une télécommande à livrer avec le vélux.

#### Entrée :

Une sonnette.

3 spots encastrés depuis 1-2 poussoir(s) pour les résidences 1 / 2 / 3.

1 spot encastré depuis 1-2 poussoirs pour la résidence 4.

#### Cuisine :

Un point lumineux au plafond depuis 1 interrupteur.

Alimentation d'un bandeau LED livré par le cuisiniste sous les armoires hautes ; allumage depuis 1 combinaison interrupteur-prise.

Deux prises triples pour les accessoires de cuisine près de la surface de travail.

Alimentation et raccordements de : cuisson, four, lave-vaisselle, réfrigérateur, hotte.

#### Séjour :

Deux points lumineux au plafond depuis 2 combinaisons poussoirs-prises (selon aménagement).

2 prises triples 1\*commandée.

1 prise 230V pour le poêle.

1 prise multimédia téléphone -TV.

#### Repas :

Un point lumineux au plafond depuis 1 poussoir.

1 prise triple.

#### WC :

Alimentation et raccordement d'une applique depuis 1 combinaison double poussoir-prise.

Alimentation d'une turbinette.

#### Réduit :

Tableau d'appartement avec son alimentation.

Une applique avec détecteur intégré.

Une prise 230V.

#### Terrasse :

Une prise étanche 1 x 230V.

Une applique depuis un interrupteur lumineux au séjour.

#### Cage d'escaliers :

Un point lumineux en applique par volée d'escalier, 2 interrupteurs schéma 3.

Par chambre (+1) :

Un point lumineux au plafond depuis 1 combinaison interrupteur -prise.  
2 prises triples.  
1 tube vide pour le multimédia téléphone -TV.

Salle de bain (+1) :

Alimentation et raccordement d'une armoire de toilette et d'un encastré depuis 1 combinaison double interrupteurs-prise.  
Alimentation d'une turbinette.  
Lavage : deux prises 230V pour le lave-linge et le sèche-linge (résidence 2 au rez-de-chaussée).

Zone Bureau (+1):

Un point lumineux au plafond depuis 1 combinaison interrupteur prise.  
1 prise triple 1\*commandée.  
1 prise multimédia téléphone -TV.  
4 spots dans bureau (en option).

Chambre parents (+2) :

Deux points lumineux au plafond depuis 2 combinaisons interrupteur-prise.  
3 prises triples. Deux prises dans armoires.  
1 tube vide pour le multimédia téléphone -TV.

Salle de bain (+2) :

Alimentation et raccordement d'une armoire de toilette et d'un point lumineux depuis 1 combinaison double interrupteurs-prise.  
Alimentation d'une turbinette.

Galetas (+2) :

Une applique depuis 1 combinaison interrupteur-prise.  
Une prise 230V.

**Spécifications résidence 4 :**

Combles :

Escaliers : un point lumineux en applique depuis 2 interrupteurs schéma 3.  
Salle : 2 points lumineux en double allumage, 3 prises triples.

Buanderie :

Un point lumineux au plafond depuis 1 combinaison interrupteur-prise.  
Lavage : deux prises 230V pour le lave-linge et le sèche-linge.  
Alimentation d'une turbinette.

Lustrerie, spécificités

Uniquement à LED avec une garantie du produit de 5 ans, gamme standard  
d'un fournisseur usuel.

Des luminaires sont prévus dans les locaux suivants :

- Caves.
- Locaux techniques.
- Parking.
- Local à vélo.
- Accès des résidences
- Terrasses.

Divers :

Contrôle des installations électriques : Contrôle de réception OIBT/NIBT, des installations électriques, par un organe de contrôle indépendant pour les 4 résidences et les communs.

## 24 Chauffage

La production de chaleur sera assurée par une **PAC AIR/EAU** placées à l'extérieur du bâtiment sous l'escalier en façade Est. Cette dernière est équipée d'un système d'insonorisation.

La production d'eau chaude est assurée un chauffe-eau de 800 litres utiles raccordé à la production de chaleur.

Régulation pour l'ensemble du système.

Un groupe de réglage comprenant le circulateur, les vannes d'arrêt et les thermomètres sera prévu pour le groupe de chauffage.

Un groupe de charge comprenant le circulateur, les vannes d'arrêt et les thermomètres sera prévu pour l'alimentation du chauffe-eau.

### Distribution de chaleur :

Les résidences seront chauffées par une installation de chauffage par le sol basse température 35-25°C.

Les pièces seront équipées de thermostat d'ambiance (fournis par l'électricien) permettant un réglage individuel.

Isolation de toutes les distributions selon les normes en vigueur.

Des compteurs de chaleur posés sur les collecteurs de chauffage sol permettront de faire la répartition des frais de chauffage.

## 244 Ventilation

### Ventilation des WC & douche :

Dans les locaux borgnes, pose de ventilateur individuel Helios type ELS fonctionnant sur l'allumage de la lumière avec temporisation de marche et équipés d'un hygromètre afin de forcer le démarrage en cas d'humidité trop importante.

### Ventilation cuisines :

Pose de colonnes de ventilation séparées en spiro galvanisé Ø150. Des sorties en toiture permettent l'évacuation des odeurs de cuisine directement à l'extérieur.

## 251 Sanitaire

Evacuation des écoulements en tuyaux Gébéril PE et grille de sol dans local vélo, alimentation eau froide et eau chaude en tube acier inoxydable pour les distributions principales et en tuyaux Pex pour les dérivations en dalle et dans gaines techniques

### **Appareils sanitaires selon plans des salles d'eau.**

Baignoire et tub de douche en acier (pas d'appareils en acryl. problèmes d'étanchéité).

### WC :

WC suspendu avec réservoir de chasse encastré, siège et couvercle, porte-papier, lavabo avec batterie mélangeuse, miroir.

Salle de douche :

WC suspendu avec réservoir de chasse encastré, siège et couvercle, porte-papier, lavabo avec batterie mélangeuse, meuble inférieur à 2 tiroirs, armoire de toilette avec lampe et prise intégrée, receveur de douche en acier émail, batterie mélangeuse, paroi de douche avec porte coulissante, glissière de douche + douchette, porte savon, barre à linge.

Salle de bains :

WC suspendu avec réservoir de chasse encastré, siège et couvercle, porte-papier, lavabo avec batterie mélangeuse, meuble inférieur à 2 tiroirs, armoire de toilette avec lampe et prise intégrée, baignoire en acier avec batterie mélangeuse, support de douche + douchette, barre à linge.

Cuisine et Buanderie :

Robinet et siphon pour raccordement d'un évier et d'une machine à laver + sèche-linge.

Montant total à disposition pour la fourniture des appareils chez notre fournisseur :

Résidence 1 : 4.5 ou 5.5 pièces Fr. 15'600.-TTC

Résidence 2 : 4.5 ou 5.5 pièces Fr. 15'600.-TTC

Résidence 3 : 4.5 ou 5.5 pièces Fr. 15'600.-TTC

Résidence 4 : 4.5 pièces Fr. 8'000.-TTC

<b>258</b>	<b>Agencements de cuisine</b>	<p>Contenu cuisine selon plan. Budget à disposition chez notre fournisseur Fr. 30'000.- TTC. Ce montant vous donne la possibilité d'installer une cuisine très complète comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- meubles en panneaux agglomérés mélaminés, portillons stratifiés, chants pvc, couleurs selon choix fournisseur. Bandeau supérieur jusqu'au plafond affleuré aux faces, finition idem faces, selon plan et configuration des résidences.</li><li>- plan de travail granit nero assoluto 30 mm ou similaire, égouttoir en pente engravé.</li><li>- appareils :<ul style="list-style-type: none"><li>1 évier par-dessous avec batterie</li><li>1 lave-vaisselle</li><li>1 plan de cuisson induction affleuré</li><li>1 hotte de ventilation avec sortie en toiture.</li><li>1 four en hauteur</li><li>1 réfrigérateur / congélateur</li></ul></li></ul>
<b>271</b>	<b>Plâtrerie</b>	<p>Enduit plâtre sur les cloisons, lissé prêt à recevoir une peinture. Enduit au ciment des locaux sanitaires.</p> <p>Enduits plâtre sur les plafonds et faux-plafonds, lissés prêt à peindre.</p> <p>Cloisons et doublages isolés non porteurs type Rigips ou similaire, épaisseur variable selon plan architecte, en matière hydrofuge pour les salles d'eau.</p>
<b>272.2</b>	<b>Serrurerie</b>	<p>Boîtes aux lettres extérieures thermolaquées, couleur au choix de l'architecte.</p> <p>Mains courantes selon choix de l'architecte.</p>

<b>273.0</b>	<b>Portes intérieures</b>	<p>Portes de communication, équipées de seuil planet, avec panneau mi-lourd, cadre, faux-cadre, embrasures</p> <p>Portes affleurées, équipées de seuil planet, pour accéder au réduit situé sous escalier.</p> <p>Poignées et rosaces type Glutz Topaz.</p> <p>Peinture finie d'usine, teinte à choix de l'architecte.</p> <p>Porte coulissante dans espace cuisine (en option).</p>
<b>273.1</b>	<b>Armoires encastrées</b>	<p>Hall d'entrée : armoires vestiaires (selon plans architecte), équipement selon détails architecte. Caisses mélaminées blanches, faces stratifiées avec chants abs, couleur selon choix fournisseur. Bandeau fixe finition idem faces affleurées jusqu'au plafond avec socle en retrait.</p> <p>Chambre: armoire (selon plans architecte), équipement selon détails architecte. Caisses mélaminées blanches, faces stratifiées avec chants abs, couleur selon choix fournisseur. Bandeau fixe finition idem faces affleurées jusqu'au plafond avec socle en retrait (en option).</p>
<b>273.3</b>	<b>Menuiserie courante</b>	<p>Tablette intérieure de fenêtre en bois, teinte selon choix architecte.</p> <p>Garde-corps en lame de bois dans escalier et sur une partie du vide sur séjour selon plan architecte.</p>
<b>275</b>	<b>Cylindres</b>	<p>Porte d'entrée de la résidence, locaux communs, caves : cylindre Keso 2000S ou similaire.</p> <p>Boîtes aux lettres : 1 cylindre combiné avec porte d'entrée de résidence.</p> <p>5 clés par unité.</p>
<b>281.0</b>	<b>Chapes</b>	<p>Salon, séjour, cuisine, entrée : chapes finies à base anhydrite ou ciment épaisseur selon normes en vigueur, peinture 2 composants, couleur à choix.</p> <p>Autre locaux: chape ciment épaisseur selon normes en vigueur, talochée propre, prête à recevoir un revêtement.</p> <p>Isolation sous chape épaisseur variable selon emplacement.</p>
<b>281.6</b>	<b>Carrelages &amp; faïences</b>	<p>Surfaces prévues :</p> <p>Fonds et murs des salles de douche, salle de bains et WC, jusque sous plafond selon plan de repérage.</p> <p>Entre-meuble cuisine en carrelage 30x60cm.</p> <p>Budget pour la fourniture: TTC Fr. 50.-/m<sup>2</sup>.</p>
<b>281.7</b>	<b>Revêtements de sol en bois</b>	<p>Surfaces prévues :</p> <p>Chambres et circulation, revêtement parquet massif, en bois naturel fini, collé en plein. Budget pour la fourniture seule, TTC Fr. 60.- /m<sup>2</sup>.</p> <p>La fourniture et pose des plinthes blanches haut. 4 cm, est prévue à Fr. 15.- /m.</p> <p>Un choix de revêtements différents peut être fait par les clients, des offres seront établies de cas en cas. (Attention aux épaisseurs, la DT ne pourra pas être rendue responsable en cas de différences de niveau entre 2 types de revêtements que les clients auraient choisis, par ex. lino).</p>
<b>283.2</b>	<b>Faux-plafonds en plâtre</b>	<p>Faux-plafonds en plaque de plâtre avec ossature fixée sur la structure porteuse de la charpente avec isolation entre chevron.</p>

<b>284</b>	<b>Fumisterie</b>	Poêle suédois dans séjour et canal (en option).
<b>285.1</b>	<b>Peinture intérieure</b>	Finition lisse, couleur blanc, sur les murs de toutes les pièces habitables, application de 3 couches de dispersion qualité supérieure type Herbol-Zenith PU10 ou à caractéristique similaire, de couleur claire. Plafonds et faux-plafonds avec 3 couches de peinture minérale blanc mat. Un choix différent sur les finitions (type de crépis, peinture de couleurs vives, etc...) peut être fait par les clients, des offres seront établies de cas en cas. (Attention, le choix d'un crépi en lieu et place d'une peinture sur les murs, doit être fait avant les travaux de plâtrerie, les lissages ne sont pas les mêmes).
<b>287</b>	<b>Nettoyage</b>	Un nettoyage complet du bâtiment est prévu, comprenant les meubles de cuisine, les sanitaires, les vitrages et les locaux techniques / cave (dépoussiérage).
<b>421</b>	<b>Jardinage</b>	Réglage de la terre végétale stockée sur place et ensemencement, yc 1 <sup>ère</sup> tonte par le paysagiste. Plantation d'arbres, d'arbustes et de buissons selon choix de l'architecte et plan des aménagements extérieurs validé dans le permis de construire.
	<b>Aménagements extérieurs</b>	Places de parc et chemin d'accès à l'Areuse délimités par des pavés et des bordures ciment avec une finition en gravier concassé 4/8 mm pour garantir l'infiltration des eaux (selon plans). Terrasse extérieure en dalle grès cérame 60x60cm avec bordure ciment sur le pourtour, et délimitation des terrasses avec plantes grimpantes sur câbles (pour les résidences 1, 2 et 3) selon choix architecte. Aménagement d'un ruisseau avec les plantations associées selon plan des aménagements extérieurs de l'architecte.

#### Réserves

Le promoteur, l'Entreprise Totale, l'architecte et l'ingénieur se réservent le droit d'apporter des modifications de détail en cours de construction, en particulier si des raisons techniques le justifient, ceci par rapport au présent descriptif et plans de projet. Toutes décisions de modification souhaitées par l'acquéreur-proprétaire devront faire l'objet d'un devis et d'un avenant au contrat de base.

#### Remarques

Les entreprises et fournisseurs sont choisis par l'Entreprise Totale.

Les plus-values ou options dues aux modifications apportées par l'acquéreur et chiffrées par les fournisseurs seront validées par l'Entreprise Totale. La valeur des budgets d'équipements mentionnés est comprise TTC.

La Chaux-de-Fonds, le 08 JUIN 2026

LE PROMOTEUR  
SPiTiA Développement Sàrl