

# Plan Localisé de Quartier « Les Sciers »

**Bâtiment G2 : 20 logements PPE avec parking souterrain**  
**Chemin du Bois-Ecard 19, 1228 Plan-les-Ouates**



**Maître d'ouvrage**

Commune de Plan-les-Ouates

**Développement et commercialisation**

Altana Consulting SA

## Descriptif de commercialisation

## Plan Localisé de Quartier « Les Sciers »

Immeuble G2 : 20 logements PPE avec parking souterrain

Chemin du Bois-Ecard – 1228 Plan-les-Ouates



## SOMMAIRE

1	SITUATION.....	4
2	CONCEPTION.....	6
3	FONDATIONS ET STRUCTURES.....	6
4	FACADES ET BALCONS.....	7
5	TOITURES.....	7
6	FERMETURES EXTERIEURES ET PROTECTION SOLAIRE.....	7
7	MENUISERIE EXTERIEURES.....	8
8	ASCENSEURS.....	8
9	CHAUFFAGE – VENTILATION.....	8
10	ELECTRICITE.....	9
11	INSTALLATIONS SANITAIRES.....	11
12	AGENCEMENT DE CUISINE.....	12
13	CLOISONS INTERIEURES.....	13

## Plan Localisé de Quartier « Les Sciers »

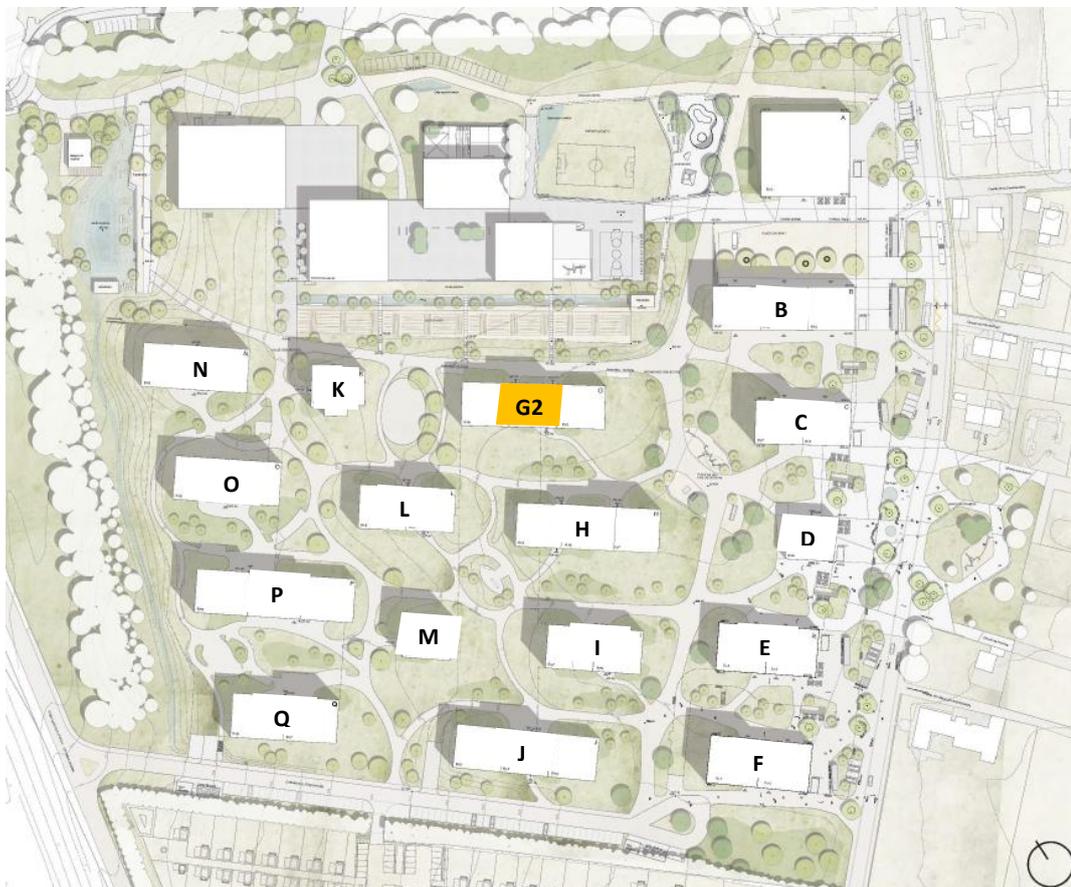
Immeuble G2 : 20 logements PPE avec parking souterrain

Chemin du Bois-Ecard – 1228 Plan-les-Ouates



14	OUVRAGES METALLIQUES, SERRURERIE .....	13
15	MENUISERIE INTERIEURES.....	13
16	REVETEMENTS DE SOL .....	14
17	REVETEMENTS DE PAROIS.....	14
18	AMENAGEMENTS EXTERIEURS.....	15
19	PARKINGS.....	15
20	REMARQUES .....	16
21	MODIFICATIONS DES CHOIX.....	17
22	HONORAIRES .....	18
23	RECEPTION DES TRAVAUX .....	19

## 1 SITUATION



L'immeuble se situe dans le quartier des "Sciers" à Plan-les-Ouates. Celui-ci prévoit la réalisation d'environ 700 logements sur le territoire communal. Pour répondre à ce programme ambitieux, ces constructions seront réalisées tant par des Maîtres d'Ouvrages privés, que publics.

La première étape concerne les immeubles E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P et Q comprenant des logements de régimes LUP, LGL, ZDLOC et PPE.

Plus particulièrement, s'agissant des immeubles réalisés par le Commune de Plan-les-Ouates, les catégories de logements suivantes seront réalisées:

## Plan Localisé de Quartier « Les Sciers »

Immeuble G2 : 20 logements PPE avec parking souterrain

Chemin du Bois-Ecard – 1228 Plan-les-Ouates



### **Immeuble E**

E1: R+5, HLM (LUP)

E2: R+3, HM

### **Immeuble F:**

F1: R+7, PPE

F2: R+3, ZD Locatif

### **Immeuble H:**

H1: R+3, HLM LUP

H2: R+5, ZD Locatif

H3: R+7, ZD PPE

### **Immeuble G (réalisé par la Commune et deux promoteurs tiers privés)**

G1 (promoteur privé): R+5, ZD Locatif

G2 (Commune de Plan-les-Ouates): R+7, ZD PPE (objet du présent descriptif)

G3: (promoteur privé): R+3, HM.

La réalisation de cette première étape devrait s'achever dans le courant de l'année 2021.

La seconde étape concerne les lots B, C et D pour lesquelles les parcelles y relatives seront mises à disposition par la Commune de Plan-les-Ouates, en droit de superficie distinct et permanent (DDP) en faveur d'une coopérative d'habitation. Le chantier de cette seconde étape démarrera au plus tôt, à la fin des travaux de la première étape, une fois les logements livrés aux futurs propriétaires et locataires.

Le PLQ prévoit une servitude d'usage public sur l'ensemble des espaces extérieurs.

## **2 CONCEPTION**

L'immeuble répond aux normes de Très haute performance énergétique (THPE). Il est divisé en 3 parties, G1, G2, G3 disposant chacune de sa cage d'escalier et de son ascenseur.

Les allées forment un dégradé de hauteur, respectivement 5, 7 et 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

Chaque allée comprend son entrée avec boîtes aux lettres et local poussettes, ainsi qu'un accès par ascenseur ou escaliers aux étages et au 1er sous-sol (immeuble et parking).

Le 2ème sous-sol (parking) est accessible depuis l'allée par l'ascenseur uniquement (un escalier permet également d'y accéder depuis l'extérieur).

Une salle polyvalente ainsi qu'un local vélos situé au rez-de-chaussée sont uniquement destinés à l'immeuble PPE.

Les 20 appartements PPE du projet sont répartis dans la partie G2 sur 7 niveaux, à savoir du 1er au 7ème étage.

Le projet comprend également un parking souterrain en commun avec les immeubles voisins G1 et G3 comportant 1 double-boîte fermé et 26 places pour les copropriétaires. L'accès au parking souterrain se fait par les 3 cages d'escalier et les ascenseurs des immeubles G1, G2 et G3. La rampe d'accès aux véhicules se situe au niveau du chemin de l'Essartage.

Le 1er sous-sol comprend 21 caves pour copropriétaires (Immeuble G2), 1 abri PC et des locaux techniques répartis dans le sous-sol.

## **3 FONDATIONS ET STRUCTURES**

- ▶ Excavation :
  - Fouilles en pleine masse, remblayage et terrassement divers.

## Plan Localisé de Quartier « Les Sciers »

Immeuble G2 : 20 logements PPE avec parking souterrain

Chemin du Bois-Ecard – 1228 Plan-les-Ouates



- Travaux spéciaux: parois berlinoises
- ▶ La structure massive du bâtiment (murs de soutènement, murs porteurs, piliers, radiers, dalles) est en béton armé.

## 4 FACADES ET BALCONS

- ▶ Façade préfabriquée en béton,
- ▶ Isolation selon le concept énergétique (intégrée aux éléments préfabriqués),
- ▶ Finition intérieure en gypse au plâtre + peinture ou papier peint (éventuel : faïence sur béton dans les pièces d'eau).
- ▶ Finition extérieure en béton préfabriqué, aspect lisse, avec protection incolore.
- ▶ Balcons en béton coulés sur place + revêtement dallettes ciment, avec têtes de dalles préfabriqués aspect identique à la façade.
- ▶ Gardes-corps en tubes rectangulaire ou rond d'acier inoxydable, mains courantes en acier inoxydable, élément de remplissage en verre sécurité transparent ou « Satinato » ou similaire au choix du constructeur.

## 5 TOITURES

- ▶ Partie non-accessible (toiture du G2) : végétalisation extensive.
- ▶ Partie accessible (4ème et 6ème étage) : dallettes ciment standard.

## 6 FERMETURES EXTERIEURES ET PROTECTION SOLAIRE

- ▶ Sur toutes les fenêtres :
  - Stores à lamelles 90 mm
  - Commande par tringle intérieure, possibilité de motoriser (option sujette à plus-value).
  - Teinte au choix du constructeur.

## Plan Localisé de Quartier « Les Sciers »

Immeuble G2 : 20 logements PPE avec parking souterrain

Chemin du Bois-Ecard – 1228 Plan-les-Ouates



- ▶ Terrasses appartements n.42 et 42 (4ème étage) + n. 61 et 62 (6ème étage):
  - Store à toile.
  - Commande par tringle intérieure, possibilité de motoriser option sujette à plus-value).
  - Teinte RAL au choix du constructeur.

## 7 MENUISERIE EXTERIEURES

- ▶ Fenêtres et porte-fenêtre en bois métal. Teinte au choix du constructeur.
- ▶ Vitrierie : verres triples isolants selon le concept énergétique.

## 8 ASCENSEURS

Ascenseur, charge 630 à 675 kg, 8 à 9 personnes, prévus pour personnes à mobilité réduite et accompagnant ; finitions selon choix du constructeur.

## 9 CHAUFFAGE – VENTILATION

Construction selon standard THPE (Très Haute Performance Energétique).

- ▶ Production de chaleur :
  - Local sous-station CAD (Chauffage à distance) au niveau sous-sol pour l'ensemble du bâtiment G1/G2/G3. La production de chaleur destinée au chauffage du bâtiment est assurée par CAD provenant d'une chaufferie centralisée « Bois-Gaz ».
  - La production de l'eau chaude sanitaire est assurée par les SIG (conduite à distance), avec un échangeur supplémentaire raccordé en amont de celui de chauffage.



## Plan Localisé de Quartier « Les Sciers »

Immeuble G2 : 20 logements PPE avec parking souterrain

Chemin du Bois-Ecard – 1228 Plan-les-Ouates



Hall	1 tableau électrique permettant l'équipement multimédia (hors équipement de télécommunication) 1 interphone audio 1 point lumineux au plafond (selon configuration) 1 commande d'allumage avec 1 prise (à l'entrée) Commande(s) d'allumage suppl. (selon configuration)
Salle de bains	1 point lumineux au plafond 1 point lumineux en applique 1 commande d'allumage simple avec prise
WC	1 point lumineux au plafond 1 point lumineux en applique 1 commande d'allumage simple avec prise
Chambre principale	1 ou 2 point(s) lumineux au plafond (selon configuration) 1 commande d'allumage double avec prise 2 prises T13 triples dont 1 commandée 1 prise RJ45 1 boîte vide, pour installation TV
Chambre secondaire	1 point lumineux au plafond 1 commande d'allumage avec prise simple 2 prises T13 triples dont une commandée 1 boîte vide, pour installation multimédia 1 boîte vide, pour installation TV
Séjour	2 points lumineux au plafond

## Plan Localisé de Quartier « Les Sciers »

Immeuble G2 : 20 logements PPE avec parking souterrain

Chemin du Bois-Ecard – 1228 Plan-les-Ouates



	Commande(s) d'allumage (selon configuration) 4 prises T13 triples dont une commandée 1 prise RJ 45 1 boîte vide, pour installation TV 1 commande pour les stores électriques 1 thermostat
Terrasse et loggias	1 point lumineux au plafond ou applique 1 commande d'allumage lumineuse 1 prise simple T13 IP54
Cuisine	1 point lumineux au plafond (principal) Commande(s) d'allumage (selon configuration) 1 point lumineux en applique (plonge) 1 interrupteur avec prise (plonge) 2 prises T13 triples sur le plan de travail 1 prise T13 simple pour le frigo 1 prise T13 simple pour la hotte 1 prise T23 pour le lave-vaisselle 1 alimentation pour le four 1 alimentation pour la plaque de cuisson
Cave	1 point lumineux au plafond 1 commande d'allumage avec prise simple

## 11 INSTALLATIONS SANITAIRES

Base prévue : Gamme Procasa Uno ou équivalent, au choix du constructeur.

- ▶ Salle de bains :
  - Baignoire en acier émaillé blanc, dimension selon plan d'appartement.

## Plan Localisé de Quartier « Les Sciers »

Immeuble G2 : 20 logements PPE avec parking souterrain

Chemin du Bois-Ecard – 1228 Plan-les-Ouates



- Lavabo en porcelaine, batterie monobloc et vidange excentrique, armoire à pharmacie avec miroir.
- Installation de WC suspendu avec réservoir (selon configuration)
  
- ▶ Salle de douche :
  - Douche avec bac en acier émaillé, dimension selon plan d'appartement.
  - Lavabo en porcelaine, avec batteries monobloc et vidange excentrique, miroir.
  - Installation de WC suspendu avec réservoir (selon configuration)
  
- ▶ WC :
  - Lave-mains, en porcelaine, miroir.
  - Installation de WC suspendu avec réservoir.

Branchements pour lave-linge.

## 12 AGENCEMENT DE CUISINE

Base prévue : meubles en revêtement mélaminé blanc, plan de travail stratifié teinte à choix. Poignée en inox pour les meubles inférieurs, meubles supérieurs type « sans poignée ». Appareils électroménagers de type A++.

Chez le fournisseur choisi par le constructeur. Un budget forfaitaire maximum de:

- ▶ CHF 9'000.- TTC à CHF 13'000.-TTC (prix public selon catalogue du fournisseur) est prévu pour les appartements de 3 pièces à 6 pièces en fonction de la typologie et de l'aménagement.

### **13 CLOISONS INTERIEURES**

- ▶ Galandages, cloison légères de type Knauf ou équivalent. Dans les salles d'eau, plâtre hydrofuge.

### **14 OUVRAGES METALLIQUES, SERRURERIE**

- ▶ Garde-corps des escaliers et trémies en tubes rectangulaires ou rond et remplissage par fer plat ou rond verticaux, ensemble en acier inoxydable.
- ▶ Garde-corps des terrasses et toitures en tubes rectangulaires ou rond et remplissage par fer plat ou rond verticaux, ensemble en acier inoxydable.
- ▶ Garde-corps des loggias en tubes rectangulaire ou rond d'acier inoxydable, mains courantes en acier inoxydable, élément de remplissage en verre sécurité transparent ou type « Satinato » ou similaire au choix du constructeur.
- ▶ Portes d'entrées de l'immeuble vitrées.
- ▶ Portes des locaux au sous-sol
- ▶ Boîtes aux lettres en aluminium thermolaqué.
- ▶ Mise en passe générale (porte palière, porte d'entrée immeuble, boîtes aux lettres).

### **15 MENUISERIE INTERIEURES**

- ▶ Porte palière : panneau de porte stratifié, insonorisant, à fermeture 3 points et judas, résistance au feu EI30, teinte au choix du constructeur.
- ▶ Portes intérieures : cadre faux-cadre embrasure en bois peint d'usine RAL 9010 ou RAL 9016, panneau de porte en bois peint d'usine RAL 9010 ou RAL 9016 au choix du constructeur. Armoire encastrées (selon configuration) : caisson et faces visibles mélaminés avec rayonnages et penderie
- ▶ Caves : parois en claire-voie et portes en bois.

## **16 REVETEMENTS DE SOL**

Carrelage :

- ▶ Cuisine : carrelage format 20x20 cm, budget CHF 40.- TTC/m<sup>2</sup> (prix catalogue public, fourniture uniquement). Plinthes de finitions selon choix carrelage. Simple encollage compris.
- ▶ Salles de bains, douches et WC : carrelage format 20x20 cm, budget CHF 40.- TTC/m<sup>2</sup> (prix catalogue public, fourniture uniquement), simple encollage compris.

Parquet :

- ▶ Chambres, salle à manger, séjour, hall et dégagements : Fourniture de parquet au choix à concurrence de CHF 76.- TTC/m<sup>2</sup> (prix catalogue public, fourniture et pose). Plinthes hauteur 6 cm.

## **17 REVETEMENTS DE PAROIS**

▶ Faïences :

- Cuisine/entre meubles : Faïence 10x10 cm, budget CHF 40.- TTC/m<sup>2</sup> (prix catalogue public, fourniture uniquement). Simple encollage compris.
- Salles de bains, douche et wc : Faïence 20x20 cm, budget CHF 40.- TTC/m<sup>2</sup> (prix catalogue public, fourniture uniquement). Simple encollage compris.

▶ Peinture :

- Sur les parois, les cloisons, peinture dispersion blanche satinée sur revêtement mural à peindre type variolies ou équivalent.
- Sur les plafonds application d'une peinture dispersion blanche, pour les plafonds des pièces d'eau, application d'une peinture émail blanc synthétique.

## **18 AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

Les aménagements extérieurs font l'objet d'un projet global géré par l'ensemble des promoteurs intervenant dans la réalisation du quartier, sur la base d'une image directrice globale.

Les espaces paysagers seront traités de la même manière sur l'ensemble du quartier.

Le parc sera, à dominante végétale, et sa vocation sera récréative. Les surfaces vertes seront majoritairement en gazon fleuri. Les pieds des immeubles seront traités par des massifs arbustifs et des plantes tapissantes (lieries) indigènes traitant ainsi la privacité avec les rez-de-chaussée.

Les aménagements situés le long de la route de Saconnex-d'Arve, accueilleront diverses activités (association de quartier, commerces). Le traitement de ces aménagements paysagers est conçu pour être en adéquation avec les usages futurs (parking, livraison etc.).

La réflexion, menant au choix des revêtements, tient compte du contexte, de la fonctionnalité, de la durabilité, des questions d'entretien et d'économie. Ainsi l'essentiel des surfaces est en enrobé bitumineux grenailé.

Le choix des équipements a été pensé afin d'uniformiser le vocabulaire de l'ensemble du quartier.

## **19 PARKINGS**

- ▶ 26 places disponibles à la vente
- ▶ Accès par porte automatique, cylindre et clés depuis le chemin de l'Essartage.



## 20 REMARQUES

Le présent descriptif ne constitue pas un document contractuel et n'a pas la prétention d'être exhaustif.

Le Maître d'Ouvrage, la Commune de Plan-les-Ouates, confie à la société Altana Consulting SA les prestations de développement et de commercialisation de la promotion.

Le Maître de l'Ouvrage et ses mandataires se réservent la possibilité de modifier, en tout temps, l'exécution et/ou les matériaux décrits dans le présent descriptif. Il peut s'agir de modifications rendues nécessaires par des impératifs techniques, esthétiques ou légaux.

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

Afin de conserver une unité d'ensemble à ce projet, les détails de construction, les couleurs et les teintes des éléments composant l'enveloppe extérieure des immeubles, y compris les fenêtres, seront définis par le Maître d'ouvrage et ses mandataires, sous réserve de l'approbation des autorités compétentes.

Le Maître d'Ouvrage adjuge tous les travaux à des entreprises de son choix. L'acquéreur ne peut pas imposer un maître d'état tiers pour ses propres travaux.

L'opération est réalisée sur la base de l'expérience, des lois, des règlements et des normes SIA en vigueur au moment de l'octroi du permis de construire.

Toutes les prestations énumérées dans le présent descriptif sont convenues exclusivement avec les entreprises adjudicataires, choisies par le Maître d'Ouvrage.

## **21 MODIFICATIONS DES CHOIX**

Le promettant-acquéreur a la possibilité de faire des modifications de choix en respectant les délais basés sur le planning décisionnel des travaux des modifications. Hors délai, aucune modification de choix ne peut être traitée.

La gestion des travaux modificatifs en plus et moins-value est obligatoirement confiée aux mandataires du Maître de l'ouvrage.

Un planning décisionnel des travaux des modifications, pour le promettant-acquéreur sera établi par les mandataires du Maître de l'Ouvrage. En cas de non-respect de ce planning le choix de base du présent descriptif sera retenu.

Toute modification de matériaux, de plans de base et au présent descriptif général feront l'objet de devis complémentaires.

Des choix différents de ceux du descriptif de base, à prix de fourniture égale, peuvent entraîner des coûts supplémentaires dus aux commandes par petites quantités.

Les modifications souhaitées par le promettant-acquéreur devront être approuvées par les mandataires du Maître de l'ouvrage, selon les conditions de modifications des choix définies contractuellement.

Il est d'ores et déjà précisé que :

- ▶ Les modifications ou améliorations éventuelles ne peuvent pas impliquer le renoncement pur et simple à des prestations nécessaires à l'usage du lot conformément à sa destination telles que le chauffage, la ventilation, le sanitaire, l'électricité, les travaux de béton de maçonnerie ou de menuiseries extérieures. Est également exclu le renoncement pur et simple aux prestations de finitions, tel que les revêtements des sols et des murs. En d'autres termes, le lot de PPE concerné doit impérativement être livré fini, à minima sur la base des prestations prévues dans le descriptif de vente contractuel.

## Plan Localisé de Quartier « Les Sciens »

Immeuble G2 : 20 logements PPE avec parking souterrain

Chemin du Bois-Ecard – 1228 Plan-les-Ouates



- ▶ Aucune modification des installations techniques ne pourra être opérée.
- ▶ Aucune modification de paroi transformant le nombre ou la taille de pièce ne pourra être opérée. La cuisine et les salles d'eau ne peuvent pas être déplacées.
- ▶ Tous les éléments de l'enveloppe du bâtiment, y compris les fenêtres, terrasse, aménagements extérieurs, parking souterrain et entrée de celui-ci, parties communes de l'immeuble, sous-sol, etc. ne peuvent en aucun cas être modifiés.
- ▶ Aucun luminaire encastré de type spot ne pourra être installé.
- ▶ Aucune baignoire ne pourra être modifiée en douche.
- ▶ Aucune douche ne pourra être modifiée en baignoire.
- ▶ Aucune modification des emplacements des appareils sanitaires ne pourra être opérée.
- ▶ Dans les pièces de séjour, le promettant-acquéreur peut exclusivement faire poser du parquet comme revêtement de sol.

Le coût des modifications demandées par le promettant-acquéreur devra être payé sur le compte de construction spécifique à la PPE du Maître d'Ouvrage qui sera mentionné sur chaque devis, ceci préalablement à la commande des travaux aux entreprises concernées.

En cas de non-paiement dans le délai imparti d'une prestation complémentaire demandée par le promettant-acquéreur, les travaux seront réalisés conformément au présent descriptif, c'est-à-dire selon le choix de base.

## 22 HONORAIRES

Tous les travaux effectués en dehors des prestations comprises dans le prix forfaitaire seront exécutés sur la base de devis à prix forfaitaire établis par la Direction des travaux et approuvés par le promettant-acquéreur. Seront inclus dans ces devis en sus des coûts de construction les prestations suivantes :

## Plan Localisé de Quartier « Les Sciers »

Immeuble G2 : 20 logements PPE avec parking souterrain

Chemin du Bois-Ecard – 1228 Plan-les-Ouates



- a. Pour les choix d'équipement et de finitions :

La Direction des travaux a droit aux honoraires de direction des travaux et de procédures administratives pour un total forfaitaire de 13% du montant des travaux, mais au minimum CHF 400.- HT. Cette clause est aussi valable dans le cas d'une modification entraînant une moins-value.

ou

- b. Pour les modifications entraînant des révisions de plans :

La Direction des travaux a droit aux honoraires de direction des travaux et de procédures administratives pour un total de 13% du montant des travaux, mais au minimum CHF 400.- HT, hors prestations supplémentaires de l'Architecte et des ingénieurs.

Les prestations supplémentaires des mandataires seront facturées au tarif horaire de CHF 135.- HT/heure.

Suivant le type de finition choisi par le promettant-acquéreur, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de refuser toute garantie.

Par ailleurs, il est précisé que cette construction, située en zone de développement, est soumise par l'Office du logement (OCLPF) à un accord de principe. Ce dernier régit les règles de revente et de location durant le délai légal de 10 ans. Se référer aux lois OCLPF relatives aux zones de développement.

## 23 RECEPTION DES TRAVAUX

La réception de l'ouvrage se déroulera en plusieurs étapes :

- ▶ Réception intermédiaire avant la pose des chapes, avec le promettant-acquéreur, afin de contrôler les cloisons et les installations techniques, juste avant de réaliser les chapes.
- ▶ Pré-réception par la DT, 15 jours avant la réception, établissement d'une liste de retouches, avant nettoyage de chantier.

## Plan Localisé de Quartier « Les Sciers »

Immeuble G2 : 20 logements PPE avec parking souterrain

Chemin du Bois-Ecard – 1228 Plan-les-Ouates



- ▶ Réception de l'ouvrage, en présence du promettant-acquéreur, du MO et de la DT, établissement d'une liste de retouches qui selon la norme SIA doit être levée par les entreprises adjudgées dans un délai de 4 semaines.

Des visites de chantier peuvent s'organiser exclusivement en présence des mandataires du Maître de l'ouvrage, aux dates définies par ces derniers.

La réception des travaux se fera conformément aux normes SIA. Cependant, il est précisé que certaines observations qui pourraient être relatées par le promettant-acquéreur comme défauts ne seront pas prises en considération, notamment :

- ▶ Toute microfissure ne dépassant pas 1 mm d'épaisseur.
- ▶ Tout défaut non visible debout à une distance de 3.00 m.
- ▶ Toute rayure, tache ou bulle d'air sur un verre, non visible à 3.00 m et sans contre-jour.
- ▶ La tolérance de construction pour les murs en béton est, en verticalité de : 12 mm pour une hauteur de 2.50 m.
- ▶ La tolérance pour la flèche des plafonds en béton est de :  $L / 350$ , L étant la longueur de la portée.
- ▶ La tolérance de construction pour les cloisons sèches est, en verticalité de : 5 mm pour une hauteur de 2.50 m.

Les revêtements de sols, murs et plafonds sont réceptionnés debout, avec une lumière naturelle non rasante et sans contre-jour. Les défauts qui pourraient être visibles lors d'un éclairage artificiel rasant ne seront pas pris en considération.