



# LES VILLAS DU PARC

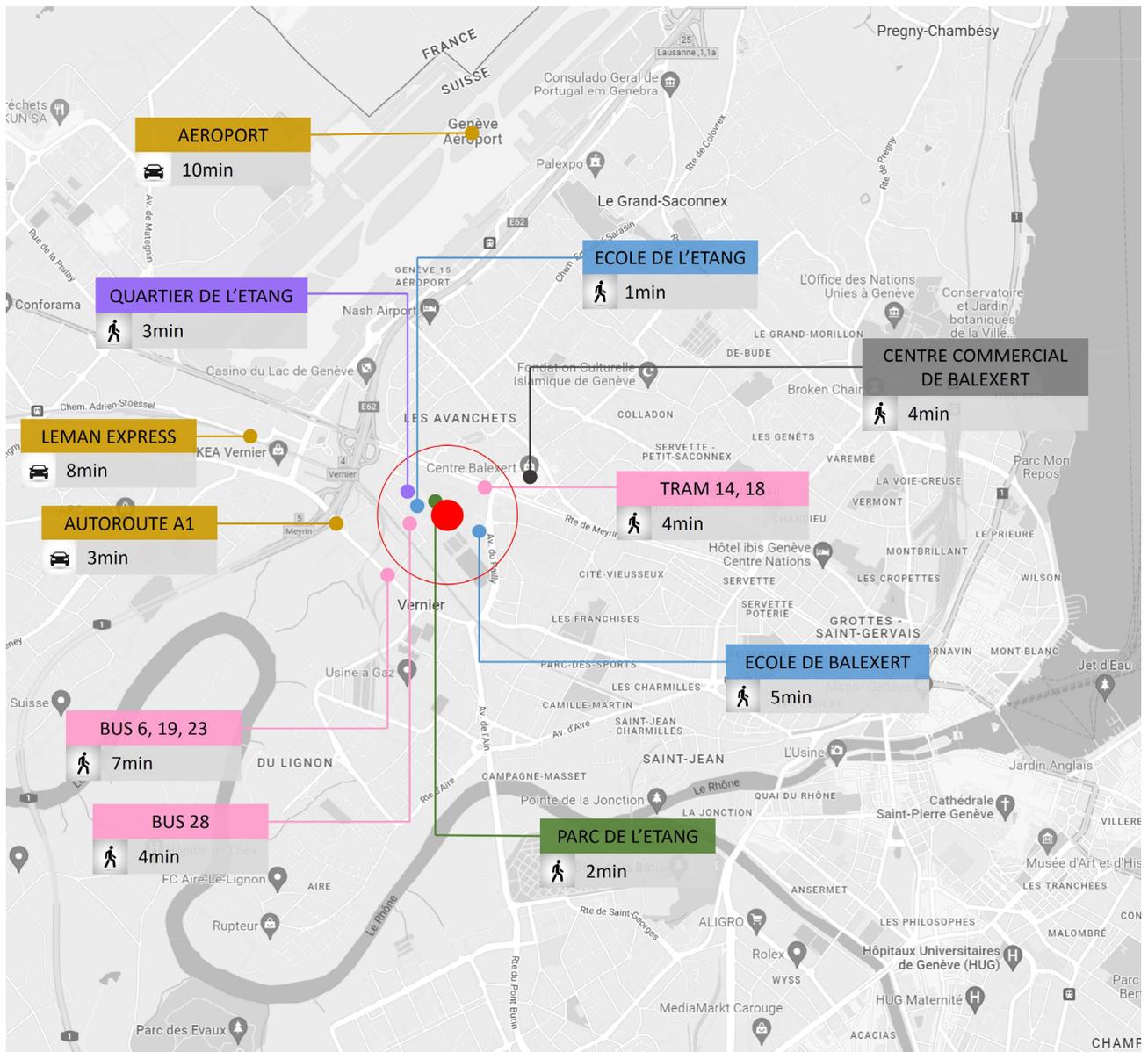
A	17.02.2023
B	12.05.2023
C	11.09.2023
D	12.02.2024
E	
F	

G	
H	
I	
J	
K	
L	

## SITUATION

Sur la commune de Vernier, dans une zone préservée et bâtie de petites maisons, découvrez un lieu empreint de tranquillité attenant au parc de L'Étang. La parcelle est située à quelques minutes à pied du centre commercial de Balaxert, de deux écoles primaires et de toutes commodités.

De nombreux transports publics sont à disposition aux alentours avec les trams n°14 et 18 au niveau du centre commercial, le bus n°28 passant par le quartier de l'Étang ainsi que les bus n° 6, 19 et 23 circulant au niveau de la route de Vernier. Enfin, le quartier se situe à seulement quelques minutes en voiture ou transport public de l'aéroport. La gare de Vernier avec la ligne du Léman express est également localisée sur la commune à quelques 20 minutes à pied.



Répartition des quotes-parts terrain :

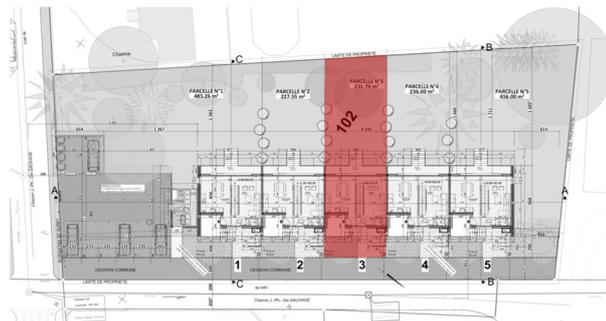
Villa A : 485.00 m<sup>2</sup>



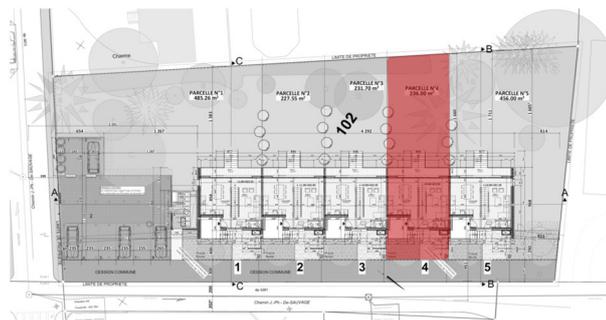
Villa B : 227.00 m<sup>2</sup>



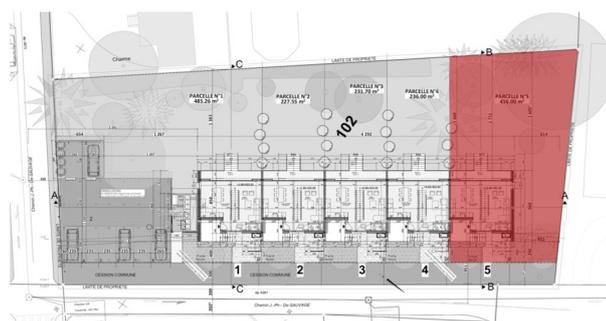
Villa C : 231.00 m<sup>2</sup>



Villa D : 236.00 m<sup>2</sup>



Villa E : 455.00 m<sup>2</sup>



## L'ARCHITECTURE &amp; LE PROJET

*Image non contractuelle*

Le projet « les villas du parc » est parfaitement intégré à son environnement sur une parcelle de plus de 2000 m<sup>2</sup> et propose 5 villas contiguës répondant aux normes THPE (Très Haute Performance Énergétique) .

La forme architecturale classique ainsi que le caractère contemporain perceptibles à l'extérieur des habitations se reproduisent sur les typologies des aménagements intérieurs.

Chaque villa dispose d'une entrée surélevée et abritée afin de conserver l'intimité de son accès.

*Image non contractuelle*

Au rez-de-chaussée, la cuisine ouverte et le séjour forment une magnifique pièce de vie. Ces espaces bénéficient d'un large ensoleillement grâce à la grande baie vitrée qui s'ouvre sur le balcon et le jardin. Un WC visiteurs complète l'aménagement de ce niveau.



*Image non contractuelle*

Un escalier central conduit au 1<sup>er</sup> étage où un hall baigné de lumière naturelle distribue d'un côté, une chambre parentale avec salle de douche, une salle de bain et de l'autre deux chambres enfants.

Au sous-sol, un hall de distribution dessert une généreuse salle de sport ainsi qu'une cave, une buanderie et un local technique. Le hall, la salle de sport et la cave bénéficient d'un apport de lumière naturelle grâce aux fenêtres disposées en partie supérieure.

5/12

Les toitures des maisons sont prévues avec une couverture en tuile, des panneaux solaires seront disposés sur le pan Est, un vélux situé dans la plus grande des chambres donne accès à la toiture.

Les propriétaires des villas 1 et 5 disposeront de deux places de parking. Les propriétaires des villas 2, 3 et 4 disposeront d'une place de parking. En supplément, 1 place visiteur sera disponible.

Un abri vélo disposé devant l'entrée de chaque villa comblera les adeptes de la mobilité douce.

La plus grande rigueur a été apportée au choix des matériaux afin d'obtenir des prestations soignées.

## DONNEES GENERALES

### Prix de base :

Les prix de vente indiqués dans le présent document (avant personnalisation) sont les prix de base. Le présent descriptif de base prime sur les plans à l'exception des dimensionnements de ceux-ci.

Les prix de base sont calculés CHF TTC, soit TVA incluse au taux en vigueur à la date du présent descriptif. Les différents budgets et prix unitaires ou forfaitaires mentionnés dans le présent descriptif sont CHF TTC, TVA incluse. Les prix sont indiqués « prix catalogue ».

### Plans de base :

Les plans de base annexés démontrent la nature et les formes des objets comme les intentions de l'architecte. Les épaisseurs des murs de façade étant encore à définir avec précision, les surfaces restent indicatives et peuvent exceptionnellement être sujettes à modification.

## DEFINITION DU PROJET & ACCOMPAGNEMENT

### Architecte et personnalisation :

Les honoraires d'architectes sont compris pour la dépose d'autorisation de construire, le dessin des plans nécessaires à l'exécution du chantier, la direction des travaux et la coordination du chantier.

Est compris dans le prix de vente, un suivi de l'acquéreur par le bureau d'architecte pour la personnalisation du logement et le choix des finitions, jusqu'à concurrence de 16 heures au forfait.

Le forfait des heures comprend les rendez-vous avec les acquéreurs ainsi que les heures d'études, analyses, plans, visites de chantier et coordinations avec les entreprises. Tous les frais et honoraires d'architectes, pour prestations complémentaires au-delà du forfait de base ou pour l'obtention d'autorisations complémentaires suite à des modifications de plans par les acquéreurs seront payés en sus aux tarifs horaires suivants :  
Architectes : 180.-/ heure.

6/12

### Ingénieurs civils & techniciens

Les honoraires pour les prestations d'ingénieurs civils & techniciens sont compris.

Les modifications structurelles ne sont pas admises.

Tous les frais et honoraires d'ingénieurs & techniciens pour prestations complémentaires au-delà du forfait de base suite à des modifications de plans par les acquéreurs seront payés en sus aux tarifs horaires suivants :  
Ingénieurs & techniciens : 180.- / heure.

### Chantier et exécution

De manière générale, pour des questions de sécurité, les accès sur le chantier sont interdits aux acquéreurs. Ces derniers peuvent néanmoins demander l'accès du chantier à la direction des travaux qui organisera des visites dans les limites de ses disponibilités. Ces visites se feront sous la seule responsabilité de l'acquéreur. Les constructeurs déclinent toute responsabilité en cas d'accident de tiers pouvant arriver sur le chantier. L'acquéreur n'a pas de pouvoir d'instruction auprès des entreprises et toute demande doit être formulée auprès de l'architecte et la direction des travaux.



Image non contractuelle

## DESRIPTIF : techniques et finitions



### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

La voie donnant l'accès au parc de l'Etang et aux jardins familiaux sera aménagée par la commune de Vernier avec un projet arboré. Cette bande végétalisée invitera à la marche et préservera les piétons et écoliers du trafic routier. Ce chemin desservira les cinq villas tout en délimitant expressément les zones publiques des parties privées.

Les jardins au sud, engazonnés par semence profiteront des arbres existants pouvant être conservés. Des plantations complémentaires seront sélectionnées par le paysagiste et installées selon les demandes de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN). Ce plan d'aménagement paysagé ( PAP ) validé par l'OCAN ne pourra pas faire l'objet de personnalisation.

7/12

Un local technique commun contenant le tri des déchets sera attenant au parking à l'Est de la parcelle. L'aménagement du parking sera exécuté en accord avec la commune de Vernier afin qu'il s'intègre au mieux avec le nouveau projet de la voie verte.

La parcelle est clôturée dans sa périphérie extérieure avec un grillage existant. Celui-ci sera complété le long du chemin Philibert-de-Sauvage et sur le pourtour du parking.

La haie périphérique au Sud sera conservée.

Les accès piétons seront réalisés en matériaux perméables et semi-perméables en accord avec la commune de Vernier et l'aménagement public du chemin. Les boîtes aux lettres seront disposées devant chaque villa.

**BATIMENT**

Les éléments structurels du sous-sol, les façades Est et Ouest ainsi que les dalles porteuses seront en béton armé selon les données de l'ingénieur civil, les galandages du sous-sol seront exécutés en plots de ciments. Au rez-de-chaussée et l'étage : les façades pignons seront exécutées en ossature bois avec bardage vertical irrégulier.

Les escaliers extérieurs des entrées au nord seront exécutés en béton avec finition selon choix architecte. Les escaliers des sous-sols et rez-de-chaussée seront réalisés en béton avec surface rendue propre prête à recevoir un revêtement.

Les façades seront revêtues d'une isolation thermique, épaisseur selon normes et exigences du bilan thermique. Finition crépis et bardages, couleurs des façades selon choix de l'architecte.

Les locaux vélo seront réalisés en bois et acier, coloris dito façades selon choix architecte.

Toutes les tablettes des fenêtres seront réalisées en aluminium thermolaqué teinte dito cadres des fenêtres. Les seuils des baies vitrées côté Sud et des portes d'entrée seront réalisés en béton préfabriqué.

Toitures : couverture en tuile terre cuite, forme et couleur selon règlement et choix architecte, isolation et étanchéité selon normes, eaux claires raccordées sur les descentes des eaux pluviales.

Toutes les ferblanteries seront réalisées en « anthra zinc ».

Les balcons seront composés d'une structure métallique prête à recevoir un revêtement en lame de bois. Les escaliers, les garde-corps et barreaudages seront exécutés en métal, traitement selon choix architecte.



Garde-corps en base



Garde-corps en option

**Option** : en remplacement des garde-corps en métal, fourniture et pose de garde-corps en verre.

Plus-value : **5'000.- CHF prix TTC**

Tous les matériaux et gabarits extérieurs ne pourront faire l'objet de modification.

**CHAUFFAGE**

Chaque villa est équipée d'une production de chaleur individuelle avec une pompe à chaleur air/eau. Des panneaux solaires photovoltaïques et thermiques seront posés en toiture en complément de la production d'eau chaude sanitaire. La prise d'air de la PAC sera installée dans le local vélo.

Distribution de chaleur par chauffage au sol à basse température en tuyauterie acier depuis le collecteur pour la distribution primaire vers les coffrets de distribution secondaire. Collecteur-distributeur complet avec caisson et accessoires.

Un collecteur par étage chauffé, diffusion par rayonnement au sol, dans la chape, en tubes multicouches. L'ensemble des pièces sera chauffé selon les recommandations de la SIA, à l'exception du local technique au sous-sol.

Installation d'un thermostat permettant le réglage individuel par pièce à l'exception des halls, des couloirs et des salles de bains.

**VENTILATION**

Ventilation de type simple-flux hygroréglable pour les locaux sanitaires et la zone cuisine. Les bouches d'extraction seront raccordées à un monobloc en toiture avec modulation de débit via un réseau de gaines.

Les locaux au sous-sol seront ventilés aux moyens d'amenées d'air frais, grille à aération naturelle.

La cuisine est équipée d'une hotte à charbon actif à circuit fermé, selon norme THPE (très hautes performances énergétiques), fourniture et pose prévues dans le descriptif : cuisine.

A savoir que selon la norme, les hottes avec extraction d'air extérieure sont interdites sous peine de perdre le certificat THPE.

**SANITAIRE**

9/12

Alimentation et introduction depuis le réseau SIG jusqu'au local technique, y compris vannes et raccords. Nourrice de distribution avec comptage individuel des villas, installée dans le local technique. 2 robinets d'arrosage extérieur par villa.

Mise en place du réseau d'eaux usées depuis une attente posée par le maçon dans le radier, jusqu'aux appareils y compris la ventilation primaire sur le toit. Installation en tube PE ou fonte selon normes, y compris tous raccords, tuyaux et fixations.

Ecoulement gravitaire pour tous les niveaux le permettant, les autres locaux bénéficieront d'une pompe de relevage commune.

Fourniture selon catalogue sanitaire annexé pour le choix des appareillages et finitions.

Fourniture et pose auprès d'un sous-traitant désigné par le constructeur exclusivement.

**ELECTRICITE**

Toutes les démarches administratives nécessaires sont comprises dans le prix de vente pour l'installation du courant fort et des lignes téléphoniques conformément aux prescriptions des services industriels et notamment l'introduction dans les villas, la fourniture et pose des tableaux, des coupes circuits et des compteurs individuels.

**Chemins d'accès :** Des mats sont prévus par la commune de Vernier le long du chemin Philibert de Sauvage. Un complément sera installé aux entrées de chaque villa. Celle-ci bénéficieront également d'un allumage sur détection et crépusculaire sous chaque entrée privée.

La lustrerie est fournie pour tous les appareillages d'éclairages extérieurs et communs.

**Pour les villas dans le prix de base les lustreries suivantes sont fournies :**

2 réglettes dans le local technique et buanderie

1 plafonnier devant la porte d'entrée

Les autres points lumineux, notamment pour la lustrerie apparente, seront livrés avec une douille et une ampoule. Les interrupteurs choisis sont la gamme « Feller Edizio Due » blanc.

**Installation générale, courant fort, courant faible, commandes et points lumineux selon schémas et plans de ventes annexés.**

**MENUISERIES EXTERIEURES**

Fourniture et pose de fenêtres en bois/métal, ouvertures et gabarits selon plans. Coloris selon choix de l'architecte.

Vitrierie : Fourniture et pose à sec de verres isolants triple selon exigences du bilan thermique (Label THPE). Coefficient U selon normes correspondantes aux exigences THPE.

10/12

**PORTES ET ARMOIRES**

**Les portes intérieures,** exécution en hauteur 210 cm, largeurs selon plans, seront en panneau mi-lourd et âmes multicouches avec « cadre, faux-cadre et embrasure » en aggloméré, chants arrondis.

Finition « à peindre » pour toutes les portes et cadres, teintes claires selon choix architecte.

Poignées aluminium Hoppe Amsterdam, rosace ronde type HOPPE, référence 61.704.01 / éloxé incolore.

Ouverture à clé pour toutes pièces.

**Les portes d'entrée** seront réalisées en panneau lourd et âmes multicouches, fermeture 3 points, cylindre avec 5 clés, poignée type Amsterdam, judas de porte.

Finition extérieure, coloris selon choix de l'architecte, dito menuiseries extérieures.

Finition intérieure, dito portes intérieures. Teinte claire blanc.

Au rez-de-chaussée une armoire vestiaire est installée à l'entrée de la villa. Dimensions, sur mesure, selon plans. Finitions intérieures et extérieures selon cuisiniste.

**STORES**

Stores à lamelles empilables en lames profilées d'aluminium thermolaquées, largeur 90 mm.  
Couleur RAL selon teinte du fournisseur et choix de l'architecte. Coulisseaux et lame finale anodisée. Mise en place dans caissons encastrés prévus à cet effet.  
Pas de store prévu pour la fenêtre fixe côté Nord.  
Tous les stores : manœuvre par télécommande.

**SERRURERIES**

Les 8 boîtes aux lettres seront réalisées en aluminium thermolaqué et anodisé, faces rectangulaires, cylindres avec clés. Finitions et coloris selon choix de l'architecte.

**CHAPES**

Chapes flottantes ciment ou anhydrite sur dalles porteuses en béton armé, réalisées sur 2 x 20 mm d'isolant EPS croisés. Mise en place sur la périphérie de bandes de rives et joints de dilatation, selon normes.

**CARRELAGES****Sous-sols / pour hall, escalier, salle de sport, cave, buanderie :**

Carreaux de sols en grès cérame, collection selon coloris à choix du fournisseur.

Format rectangulaire 60 x 30cm. Plinthes coupées dans les carreaux.

Montant à disposition pour fourniture, selon choix de base : **de 50.- / m2 prix TTC (prix catalogue).**

Le sol du local technique est rendu brut sur chape.

11/12

**Rez-de-chaussée, escalier :**

Carreaux de sols en grès cérame, collection selon coloris à choix du fournisseur.

Format rectangulaire 60 x 30 cm.

Montant à disposition pour fourniture, selon choix de base : **de 50.- / m2 prix TTC (prix catalogue).**

**Etages / Salles de bain :**

Carreaux de sols et murs en grès cérame, collection selon coloris à choix du fournisseur.

Format rectangulaire 60 x 30 cm.

Montant à disposition pour fourniture, selon choix de base : **de 50.- / m2 prix TTC (prix catalogue).**

**Escaliers sous-sols :**

Finition dito carrelage hall format 60 x 30cm avec plinthes.

**ESCALIERS**

Les escaliers intérieurs de la volée des rez-de-chaussée à l'étage seront réalisés en béton.

**CLOISONS INTERIEURES**

Cloisons en panneaux de plâtre à double couches posées sur structure métallique, remplissage des galandages en laine minérale.

Doublage pour les courettes techniques et isolation phonique.

**PEINTURES****Rez-de-chaussée / étage :**

Les surfaces murales sont enduites de crépi 1mm, teinté dans la masse blanc.

Au rez-de-chaussée, les plafonds sont enduits et lissés préalablement au plâtre, finition peinture, type tixotropique blanc.

Au 1<sup>er</sup> étage, les sous-toitures sont en lames de lambris MDF, finition à peindre, coloris blanc.

Les plafonds des pièces sanitaires sont enduits et lissés préalablement au plâtre, finition peinture satinée pour locaux humides. La salle de bain du 1<sup>er</sup> étage bénéficiera d'un faux plafond, hauteur vide utile 240cm.

**Sous-sols :**

Les murs de toutes les pièces au sous-sol seront crépis (1mm), les plafonds seront lissés au plâtre et peints à l'exception du local technique et de la buanderie.

**REVETEMENTS DE SOLS EN BOIS****Chambres & hall :**

Fourniture et pose dans les chambres et le dégagement de l'étage d'un parquet, chêne nature finition verni mat. Format des lames : longueur 160 x 23 x épaisseur 8 mm

Pose « droite » collées en plein sur chape flottante (chauffage de sol).

Bois massif, la présence de nœuds en têtes d'épingle est possible.

Plinthes vissées, 60 x 12 mm, finitions blanc laqué RAL 9016.

Montant à disposition pour fourniture du parquet, selon choix de base auprès de notre fournisseur : **55.- / m2 prix TTC (prix catalogue)**

*Parquet : La plus-value pour un autre type de pose ou des lames de dimensions supérieures au gabarit proposé n'est pas incluse dans le prix de base. Pose auprès d'un sous-traitant qui sera désigné par le constructeur exclusivement.*

**CUISINES**

Fourniture et pose auprès d'un sous-traitant désigné par le constructeur exclusivement.

Agencement complet y-compris armoire d'entrée pour un montant forfaitaire de :

**CHF TTC Fr. 25'000.- (prix catalogue)**