

SION



Luxury duplex apartment in the heart of the vineyards
Les Terrasses de

CHF 2'490'000.-



4.5



3



~191.4 m²

n° ref.

040555.04059-



Switzerland | Sotheby's International Realty
Avenue de la Gare 46B, 1920 Martigny

Dylan Taccoz
+41 78 668 91 69
dylan.taccoz@swsir.ch



SITUATION AND DESCRIPTION

This exceptional new project of luxury duplex apartments, "Les Terrasses de Gravelone", is nestled in the heart of a vineyard in a sought-after neighborhood of the same name.

Located on the heights of Sion, its location combines tranquility with accessibility to urban amenities.

With construction complete, all that remains is the finishing touches. These are left to the purchaser's discretion, allowing you to personalize your living space as you wish.

With floor areas ranging from 215 to 290 sq.m. by weight, each home offers 4.5 rooms spread over two levels, creating bright, comfortable spaces. Also enjoy an ideal private terrace facing South-East or South-West, to savor peaceful evenings with a magnificent view of the town and the Châteaux.

Don't miss this unique opportunity to acquire a home in this luxurious development!

Contact our broker responsible for the project for more information or to schedule a visit

SURFACES

Living area	~ 191.4 m ²
Weighted Surface	~ 262.7 m ²
Garden surface	~ 183.9 m ²
Terrace surface	~ 153.2 m ²
Veranda / winter garden surface	~ 18.2 m ²

CARACTERISTICS

Number of rooms	4.5
Number of bedrooms	3
Number of bathrooms	4
Number of levels	2
Number of terraces	2
Location floor	2nd floor

ANNEXES

- Additional parking spaces available

DISTANCES

Station	1335 m
Public transports	183 m
Freeway	2935 m
Primary school	760 m
Secondary school	1015 m
Stores	1028 m
Airport	1119 m
Post office	1323 m
Bank	1264 m
Hospital	3407 m
Restaurants	376 m

DISTRIBUTION**Lower ground floor**

- Cellar n°11
- Technical and electrical room

Ground floor

- Entrance hall with wall cupboards
- Guest toilet
- Private laundry area

- Open kitchen
- Commissary
- Dining room with terrace access
- Living room
- 2 en-suite bedrooms with shower room/wc
- Stairs leading to upper floor
- Terrace

1st floor

- Master suite with bathroom/wc, wall cabinetry and private terrace and garden access
- Stairs to lower floor
- Terrace and garden

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



LOCATION

The location of this new project offers many advantages.

You'll enjoy a peaceful setting, surrounded by beautiful scenery and views of vineyards, mountains and Châteaux.

Close to shops, restaurants and essential services, its location makes everyday life easy. With excellent public transport links, the town center is within easy reach, as are hiking and cycling trails for outdoor enthusiasts.

The quiet, residential neighborhood is ideal for families, close to the cultural riches of the Valais capital.

Living in Gravelone means choosing a pleasant, practical environment in harmony with nature

MUNICIPALITY

Sion, capital of the Valais region, combines historic heritage with modern dynamism. Nestled in the heart of the Swiss Alps, it offers an exceptional living environment, surrounded by mountains and vineyards.

Famous for its medieval castles, such as Château de Valère and Château de Tourbillon, Sion invites discovery through its picturesque alleyways.

The commune offers a rich variety of cultural and sporting activities, as well as hiking and skiing opportunities.

www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

With excellent accessibility and all the necessary amenities-schools, shops and health services-Sion ensures a pleasant everyday life.

Growing rapidly, it is positioning itself as an attractive economic hub, while preserving its unique identity.

Choosing Sion means opting for a place where history and modernity coexist harmoniously

CONSTRUCTION

Finishes are at the purchaser's discretion. A technical description is available.

Many variations are available to add your personal touch.

Do not hesitate to consult our team for further details.

www.switzerland-sothebysrealty.ch

INFORMATION

Number of floors	4
Year of construction	2024
Basement	1

NEIGHBOURHOOD

- Shops/Stores
- Bank
- Post office
- Restaurant(s)
- Railway station
- Bus stop
- Highway entrance/exit
- Primary school
- Secondary school
- Public swimming pool
- Horse riding area
- Sports centre
- Near a golf course
- Tennis centre
- Hiking trails
- Theatre
- Concert hall
- Hospital / Clinic
- Doctor

OUTSIDE CONVENIENCES

- Balcony/ies
- Terrace/s
- Garden
- Quiet
- Loggia
- Greenery

- Annex
- Gardenhouse
- Shed
- Storeroom
- Parking
- Built on a sloping hillside

INSIDE CONVENIENCES

- Lift/elevator
- Box
- Open kitchen
- Guests lavatory
- Pantry
- Wintergarden
- Veranda
- Cellar
- Bicycle storage
- Connected thermostat
- Fireplace
- Decorative fireplace
- Fireplace connection
- Swedish stove
- Swedish stove connection
- Furnace
- Triple glazing
- Bright/sunny

EQUIPMENT

- Kitchen island
- Kitchen to furnish
- Connections for washing tower
- Bath
- Shower
- Photovoltaic panels

FINANCIAL DATA

Price	CHF 2'490'000.-
Availability	To be discussed
Judicial form	En PPE

This document is not legally binding and is supplied for information purposes only. It may not be distributed to third parties without authorisation.

- Electric blind
- Interphone
- Ventilation
- Outdoor lighting

FLOOR

- At your discretion
- Tiles
- Parquet floor
- Carpet
- Marble

CONDITION

- New

ORIENTATION

- South
- West

EXPOSURE

- Optimal

VIEW

- Nice view
- Clear
- Panoramic
- Mountains

STYLE

- Modern







Les Terrasses de Gravelone
1950 Sion, Rue de Gravelone

Batch	Reference	Type	Floor	Rooms	Living surface	Terrace surface	Price	Status
101	040555.040588	Duplex/two-level	Ground floor	4.5	219.9 m ²	66.9 m ²		Sold
102	040555.040589.102	Duplex/two-level	Ground floor	4.5	183.9 m ²	72 m ²		Sold
201	040555.040590.201	Duplex/two-level	1st floor	4.5	190.1 m ²	77.1 m ²	CHF 1'818'000.-	For sale
202	040555.040591.202	Duplex/two-level	1st floor	4.5	192.6 m ²	93.9 m ²		Sold
301	040555.040592.301	Attic flat	2nd floor	4.5	191.4 m²	153.2 m²	CHF 2'490'000.-	For sale
302	040555.040593.302	Attic flat	2nd floor	4.5	197.5 m ²	162.9 m ²	CHF 2'615'000.-	For sale

Parking places:

Single and double parking spaces in boxes, as well as outdoor parking spaces, are provided for the apartments, in addition to the sale price.

The price ranges from CHF 20,000 for outdoor parking spaces, CHF 70,000 for single boxes in a row and CHF 140,000 for double boxes in a row

Description du projet (par CFC)

REMARQUE : tous les montants mentionnés sont des prix publics TTC

0 TERRAIN

- 011 Acquisition du terrain
Coût du terrain compris dans le DG
- 022 Frais accessoires relatifs à l'acquisition du terrain

1 TRAVAUX PREPARATOIRES

105 Investigations archéologiques

- Selon préavis de l'Office cantonal d'Archéologie, des investigations devront être réalisées au moment du terrassement pour vérifier l'existence de vestiges.
- Tous les coûts relatifs à ces travaux sont pris en charge par la promotion.

106 Sondages de bâtiments

- Avant le début des travaux, un contrôle des fissures des bâtiments voisins sera réalisé et consigné.
- Tous les coûts relatifs à ce contrôle seront pris en charge par la promotion.

2 BÂTIMENT

211.1 Echafaudages

Installation d'un pont, largeur 60 à 70 cm, charge utile (200 kg/m²), consoles intérieures avec plateau de 30 cm, portique d'entrée et surface de déchargement. Délai de location prévu de 12 mois.

211.3 Terrassement

Excavation mécanique et manuelle sous le niveau du coffrage pour les fondations et les surprofondeurs locales.

Excavation complémentaire de surprofondeurs sous le niveau du fond de fouille pour les semelles filantes de la retombée au gel.

Remise en état de la fouille.

Fourniture, transport, mise en place et compactage de matériaux de remblayage.

211.4 **Canalisations**

Conduites en matière plastique pour les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment, chambres de contrôle, séparateur et dépotoirs nécessaires, selon les prescriptions locales, y c. béton de fondation, béton d'enrobage, remblayage avec galets et matériaux de remblayage, réception, etc...

Ouverture de nettoyage avec couvercle

Raccordement des eaux claires aux eaux aux claires communales.

Excavation des fouilles nécessaires, dépôt latéral des matériaux d'excavation et remblayage avec ces matériaux.

Evacuation des matériaux excédentaires. Les remblayages contre l'ouvrage doivent être compactés.

Les remblayages de fouilles sous des parties de l'ouvrage doivent être compactés de manière à éviter tout tassement.

inçage des conduites après la fin du second œuvre.

211.5 **Béton et béton armé**

Fondations

Semelles filantes et muret de retombée en béton armé.

Radier en béton armé sur lit de béton maigre.

- Au sous-sol, le radier n'est pas isolé, sauf sous le local technique.
- Au rez et aux étages, le radier est isolé.
- La fosse d'ascenseur, y c. retombées, est isolée.

Dimensionnement selon les conditions locales du terrain et les calculs de l'ingénieur civil.

Murs extérieurs

Murs en béton armé.

Piliers du couvert à voiture en béton apparent.

Dimensionnement selon les conditions locales du terrain et les calculs de l'ingénieur civil.

Joints de reprise radier/murs extérieurs et murs extérieurs/dalles avec joints étanches.

Murs intérieurs

Murs en béton armé, selon plan de l'architecte.

Dimensionnement selon les calculs de l'ingénieur civil.

entre appartements + entre appartements et communs, ajout de :

- isolation acoustique, épaisseur 40 mm
- doublage en carreau de plâtre, épaisseur 60 mm

Dalles

Dalles en béton armé, à tous les étages.

Dimensionnement selon les calculs de l'ingénieur civil.

Conduits pour installations techniques du bâtiment (électricité, ventilation, etc) par les entreprises correspondantes.

Surface talochée brute pour pose d'isolation sous chape flottante.

Balcons

Dalle en béton armé avec pente sur niveau supérieur pour écoulement de l'eau.
 Dimensionnement selon les calculs de l'ingénieur civil.
 Consoles isolantes pour coupure du pont thermique.
 Remontées en béton apparent, largeur 20 cm, hauteur selon le plan d'architecte.
 Sous-face en béton apparent.
 Revêtement dalles.

Toiture plate

Dalle en béton armé ou structure bois/métal, avec pente.
 Dimensionnement selon les calculs de l'ingénieur civil.
 Consoles isolantes pour coupure du pont thermique.
 Remontées en béton, largeur 15 cm, hauteur selon le plan d'architecte.
 Sous-face du couvert en béton apparent.

Escaliers

Escaliers intérieurs en béton ou métal à définir
 Escaliers extérieurs en béton armé coulé sur place.

211.6 Maçonnerie

Murs intérieurs du sous-sol en briques ciment, pose apparente, épaisseur 10-13 cm.

221.2 Fenêtres en alu thermolaqué

Fenêtres et vitrages fixes

Châssis en profil aluminium à rupture thermique de type Wicono série EVO 75 ou similaire.

La profondeur des cadres fixes est de 75mm et des cadres ouvrants de 85mm. L'étanchéité entre le cadre fixe et le cadre ouvrant en joint, qualité Néoprène avec des angles vulcanisés.

Les joints ne sont pas interrompus à l'endroit des ferrements. Les angles dans cadres fixes et cadres ouvrants sont assemblés mécaniquement et étanchés avec une colle spéciale.

Matériel pour la pose des vitrages, parclozes, clips, joints Néoprène est inclus dans le prix.

Coulissant à levage

Châssis coulissant en profil aluminium à rupture thermique de type Wicono série Wiclide 160 ou similaire valeur U de l'ensemble du vitrage (en fonction des dimensions et du type de verre) $U_w = 1.0 - 1.6 \text{ W/m}^2\text{K}$, étanchéité à la pluie battante (EN 12208) jusqu'à la classe E750, perméabilité à l'air (EN 12207) jusqu'à la classe 4, résistance à la charge de vent (EN 12210) jusqu'à la classe C5 / B5.

La profondeur des cadres fixes est de 160 mm.

L'étanchéité entre le cadre fixe et le cadre ouvrant en joint, qualité Néoprène avec des angles vulcanisés.

Les joints ne sont pas interrompus à l'endroit des ferrements. Les angles dans cadres fixes et cadres ouvrants sont assemblés mécaniquement et étanchés avec une colle spéciale.

Matériel pour la pose des vitrages, parclozes, clips, joints Néoprène est inclus dans le prix.

Vitrierie

Verre isolant triple avec verre Float ou trempé ESG côté extérieur et côté intérieur avec un verre Float ou feuilleté VSG.

Selon les dernières recommandations Sigab 02

Valeur U : 0.6 W/m²k

Valeur G : 50%

Traitement de surface :

Thermolaquage RAL, IGP à définir.

222 Ferblanterie - couverture

en inox, y compris les descentes d'eaux pluviales

toitures avec végétalisation extensive et intensive + panneaux photovoltaïques.

224.1 Etanchéité (toiture plate)

Toitures habitations

barrière vapeur EP4 soudée en plein

isolation en pente EPS 30 + PUR ALU

étanchéité bicouche EGV3.5 – EP5 WF

bac de rétention WF40

feutre 200g/m²

substrat 10 m tassé

Balcons/terrasses

dalettes ou plancher bois à définir

étanchéité monocouche (eps wf)

dalle BA avec pentes

226.2 Isolations thermiques extérieures crépies

protection avec feuilles plastiques spéciales, protection de tablettes.

isolation thermique extérieure SWISSPOR Lambda White 030 ou similaire, épaisseur 24 cm, avec mortier adhésif, treillis et crépi de finition, grain 2 mm.

éléments MA –FIX pour la finition des arrêts, crochets et descentes.

Eléments MA-TAB pour la formation de caisson de store fixé mécaniquement et crépi de finition.

éléments XPS (extrudé), hauteur 20 cm, posé au bitume sous la tranche.

isolation de la contre-face du dos de cadre de fenêtre, rondelle « nid d'abeille », pour la fixation des coulisseaux de store.

fixation mécanique des plaques d'isolation avec chevilles, obturation soignée des trous d'échafaudage.

Tablette de fenêtres en alu termolaqué

Certaines parties de façades seront habillées de tôles type Bruag ou similaire, à définir.

228.0 Stores

Dans toutes les pièces

Store à descente verticale type Ventosol avec système SIR intégré aux coulisseaux

Store d'obscurcissement avec la technique à fermeture éclair. Profilé de casson extrudé, dimensions 99x100.5 mm légèrement arrondi. Les caches latéraux se composent d'un alliage d'aluminium. Barre de charge en aluminium extrudé 24x40 mm équipée d'un lestage en acier plat continu. Profils de guidage latéraux équipés du SIR-System en matière synthétique intégré. Tous les profilés en aluminium et pièces moulées en fonte d'aluminium sont thermolaqués selon gamme standard du fabricant. La brosse en matière synthétique permet de fermer le store. Toile de store en polyester PVC ou acrylique de la collection STOBAG.

231 Installations de courant fort

introduction dans l'immeuble et emplacement du tableau principal au sous-sol dans le local électrique dédié aux compteurs d'énergie.

mise à terre selon prescriptions de la SRN 464113 : 2015.

installation des appareils et luminaires (standard) dans les locaux communs et la cage d'escalier

éclairage extérieur pour le parking ainsi que l'accès et l'entrée de l'immeuble

raccordement des appareils conformément aux installations techniques

du bâtiment (protections électriques, compteurs d'appartements et

électricité commune).

toutes les protections électriques et organes de commande nécessaires pour les conduites d'alimentation dans les étages.

dans les niveaux en sous-sol, les conduites en plafond sont intégrées dans la dalle

- les interrupteurs, prises et conduites électriques murales sont intégrés dans les murs.

appartements

une conduite d'alimentation par appartement avec armoire de distribution.

installations des appareils dans les dalles et les murs.

tous les tubes nécessaires, tirage de fils, boîtes de dérivation et interrupteurs.

cage d'escalier

cage d'escalier avec détecteur de mouvement.

spots encastrés en dalle.

caves

locaux communs avec détecteur de mouvement et éclairage LED en suffisance dans les couloirs.

un interrupteur / prise combiné et une prise triple sur compteur d'appartement dans chaque cave, avec luminaire LED

conduites électriques encastrées.

extérieur

éclairage du parking extérieur et de l'entrée de l'immeuble.

commande pour horloge et sonde crépusculaire.

position des éclairages selon le plan des aménagements extérieurs.

compteurs électriques
centrale de chauffage et extérieurs.
cages d'escaliers et locaux annexes : compteur général par immeuble
appartements : compteurs séparés

éclairage de secours
selon besoin et plans du responsable de l'assurance qualité.

233 **Lustrerie**

l'ensemble du bâtiment est équipé d'éclairage LED.

234 **Appareils consommateurs d'énergie**

235 **Appareils à courant faible**

236 **Installations à courant faible**

introduction Swisscom et OIKEN sur BEP dans le bâtiment et distribution d'une prise OTO/FO par appartement.
installation complète de sonnettes avec vidéophone et ouverture des portes depuis les appartements.

238 **Installations provisoires**

réalisation des installations provisoires nécessaires pour les artisans participant à la construction, y c. entretien jusqu'à la mise à disposition des appartements.

230 **Appartement général**

un plan, dessiné par le bureau d'études électriques, sera transmis à chaque propriétaire pour approbation avant le début des travaux.
gestion des appartements par système KNX

chambres à coucher
interrupteur KNX combiné près de la porte et de chaque côté du lit.
spots encastrés au plafond.
deux prises triples dans chaque chambre.
toutes les chambres avec raccordement RJ45 sur tableau média.
stores électriques avec commande de chaque côté du lit et à l'entrée de la chambre.

salon et salle à manger
interrupteurs KNX près de l'entrée du salon et coin à manger.
2 points lumineux au salon au plafond et 2 points lumineux à la salle à manger au plafond.
trois prises triples dont 2 éléments commandés.
prise OTO pour raccordement téléphone et TV.
stores électriques avec commande à l'entrée du salon et de la salle à manger

cuisine

interrupteurs KNX près de l'entrée.

ligne LED intégrée en dalle autour du plan de travail.

2 points pour suspension en dalle sur plan de travail.

coffret de prises intégré au meuble équipé d'une prise triple et d'une prise USB.

interrupteur / prise combiné pour éclairage sous les meubles suspendus.

2 prises triples sur plan de travail.

éclairage sous les meubles suspendus, selon le plan de cuisine.

raccordement des appareils de cuisine suivants : lave-vaisselle, four, steamer, frigo, vitroceram, hotte.

sanitaires

interrupteur ou interrupteur / prise combiné près de la porte.

armoire de toilette avec miroir, lampe intégrée modèle selon choix sanitaire, prise séparée.

spots encastrés au plafond.

couloirs

interrupteurs ou interrupteurs / prise combinés en nombre suffisant près des portes de chambres et de la porte d'entrée.

interphone en liaison avec l'entrée de l'immeuble, avec touche d'ouverture de la porte principale.

raccordement pour lampe au plafond.

buanderie

alimentation pour colonne de lavage (m.l.l. + m.s.l.) dans chaque appartement.

réglette LED au plafond.

interrupteur / prise à l'entrée.

économat

spots encastrés au plafond.

interrupteur / prise à l'entrée.

couloirs

interrupteurs ou interrupteurs / prise combinés KNX près des portes de chambres et de la porte d'entrée et du séjour.

vidéophone en liaison avec l'entrée de l'immeuble, avec touche d'ouverture de la porte principale.

spots encastrés au plafond.

balcon / terrasse

interrupteur KNX près de la porte, à l'intérieur.

3 prises triples étanche à l'extérieur.

raccordement pour 4 lampes murales ou au plafond.

fourniture de la lustrerie extérieur incluse.

bureau

spots encastrés au plafond.

interrupteurs KNX à l'entrée.

2 prises triples.

1 prise RJ45 double pour raccordement Internet.

Certaines prises triples seront équipées de connections USB

240 **Chauffage**

242 **Production et distribution de chaleur**

La production de chaleur pour le chauffage et la préparation d'eau chaude sanitaire est assurée par une pompe à chaleur alimentée par des sondes géothermiques.

L'installation d'un échangeur permettra de faire du rafraîchissement en été.

243 **Concept de l'installation**

La pompe à chaleur sera installée dans le local technique au rez-de-chaussée alimentera l'ensemble des villas.

Chaque villa disposera d'une station d'appartement électronique avec échangeur pour la production d'eau chaude, système instantané.

Cette station, installée dans un coffret, accueillera également le collecteur de chauffage au sol ainsi que le régulateur d'appartement programmable.

La distribution de chaleur sera réalisée au moyen d'un système à rayonnement par le sol à très basse température, avec réglage individuel par pièce grâce à des thermostats d'ambiance.

Ce système passera en mode rafraîchissement en été via le régulateur de la villa.

Système Free Cooling.

Dans les salles d'eau, des corps de chauffe de type "sèche-linge" seront installés. Leur fonctionnement sera 100[%] électrique.

La distribution de la chaufferie aux villas sera réalisée via un caniveau technique isolé. 2 réseaux de chauffage y transiteront : un circuit "haute température" pour la production d'eau chaude et un autre à "basse température" pour le chauffage et le rafraîchissement.

Régulation électronique pour la commande et le réglage de l'installation directement depuis la pompe à chaleur en liaison avec les stations d'appartement.

Compteurs de chaleur pour chaque villa avec centrale de lecture en chaufferie.

Températures hiver

Douches-Bains	23[°C]
Cuisines	21[°C]
Salles à manger	21[°C]
Séjours	21[°C]
Chambres	21[°C]
Local vélo	non chauffé

244 **Installations de ventilation**

Ventilation double-flux individuelle

Une installation de ventilation double-flux sera installée par villa afin d'assurer un renouvellement d'air hygiénique.

L'appareil de traitement d'air sera équipé de ventilateurs EC, d'une récupération de chaleur à plaques, de filtres et d'une régulation intégrée avec commande à distance.

Pour la distribution, l'air neuf est aspiré au travers d'un massif ou saut-de-loup intégré dans les aménagements extérieurs.

Il transite ensuite dans le terrain via des tubes PE jusqu'au monobloc situé dans une armoire technique dans la villa.

L'air est ensuite amené jusqu'aux distributeurs d'air noyés dans les dalles. La liaison entre ces distributeurs d'air et les différents diffuseurs, répartis dans les pièces à vivre est réalisée au moyen de tubes souples en PE. L'air neuf est diffusé au plafond, en principe, devant les vitrages.

L'air vicié, une fois aspiré dans les salles d'eau, la cuisine, la buanderie et l'économat est ramené à la centrale par les distributeurs d'air noyés dans les dalles.

Après avoir cédé sa chaleur au travers de l'échangeur à haut rendement du monobloc, cet air est ensuite rejeté, via des tubes PE dans le terrain, au travers d'un massif ou saut-de-loup intégré dans les aménagements extérieurs.

La commande à distance individuelle permet la gestion du débit de l'appareil. L'application online permet de modifier les consignes et les programmes horaires.

Cuisines

l'air vicié de la cuisine est purifié par des filtres à charbon actif min. 4.5 kg en circuit fermé

caves

les caves sont aérées de manière naturelle par le biais d'ouvertures en façades, dans les murs entre caves ainsi que dans les portes des caves.

les position des ouvertures en façades ainsi que dans les murs entre caves sont indiquées sur le plan d'architecte.

25 Installations sanitaires

251 Appareils sanitaires

les salles d'eau seront équipées d'appareils sanitaires standards (blancs, norme UE) et des robinetteries / garnitures correspondantes (modèles CH), en céramique blanche ou en acier inox.

alimentation et évacuation pour colonne de lavage dans chaque appartement et salle de bain ou de douche par chambre

tous les choix seront validés par le maître de l'ouvrage.

montant à disposition (prix catalogue) pour la fourniture des villas :

Villa n°101	:	28'000.00.- Frs H.T. (prix de base 2020)
Villa n°102	:	36'500.00.- Frs H.T. (prix de base 2020)
Villa n°201	:	36'000.00.- Frs H.T. (prix de base 2020)
Villa n°202	:	36'000.00.- Frs H.T. (prix de base 2020)
Villa n°301	:	28'400.00.- Frs H.T. (prix de base 2020)
Villa n°302	:	26'000.00.- Frs H.T. (prix de base 2020)

Dans le cas où l'acquéreur désire commander les appareils sanitaires chez un autre fournisseur le montant à disposition est réduit de 30% pour des raisons de logistique.

équipement salle de bain ou de douche :

Bain :

- 1 wc encastré avec accessoires
- 1 lavabo avec meuble inférieur, miroir, tablette et accessoires
- 1 douche en carrelage et accessoires

Douche :

- 1 wc encastré avec accessoires
- 1 lavabo avec meuble inférieur, miroir, tablette et accessoires
- 1 baignoire (dim. : 80 x 180 cm) et accessoires

équipement par villa :

- 1 bac à laver avec batterie murale
- 1 raccordement pour la colonne de lavage
- 1 raccordement pour la cuisine

équipement général :

- 1 bac dans le local vélo avec batterie murale et eau chaude / froide avec chauffe-eau instantané
- 1 robinet par façade, antigel, pour l'arrosage extérieur
- 2 départs en attente en façade pour arrosage automatique

254 **Tuyauterie sanitaire**

l'ensemble du site est alimenté en eau potable depuis le réseau d'alimentation existant et ce jusqu'au compteur d'eau dans le local technique.

adoucissement de l'eau avec un système électromagnétique (Aqua4D)

chaque villa disposera d'une station d'appartement électronique avec échangeur pour la production d'eau chaude instantané.

l'échangeur se situe dans l'armoire de l'entrée de chaque appartement.

eau froide et chaude en acier inoxydable à sertir.

eau en dalle en matière synthétique, assemblage à compression et raccord à sertir

le maintien en température des conduites d'eau chaude est assuré au moyen d'une circulation équipée d'une pompe

eaux usées verticale en PE Silent (toutes les colonnes)

eaux résiduaires en matière synthétique à emboîter ou à souder avec tous les raccords et les assemblages.

eaux pluviales en PE Silent pour toits

les eaux de pluie sont récupérées dans une cuve et un système de surpression est prévu pour l'arrosage extérieur avec ces eaux claires

255 **Isolation tuyauterie sanitaire**

l'isolation pour l'eau froide, l'eau chaude et la circulation sera réalisée avec des coquilles en mousse PIR Alu

les eaux résiduaires et les eaux pluviales seront isolées phoniquement avec du matelas Geberit-isol et du fourreau pour les déviations en dalle

258 **Agencements de cuisine**

Montant à disposition, fourniture et pose.

Comprenant les meubles, plans de travail et électroménager, entre meuble non compris.-

Appartement 101 : 45'000.- TTC

Appartement 102 : 45'000.- TTC

Appartement 201 : 45'000.- TTC

Appartement 202 : 45'000.- TTC

Appartement 301 : 45'000.- TTC

Appartement 302 : 45'000.- TTC

Dans le cas où l'acquéreur désire commander sa cuisine chez un autre fournisseur le montant à disposition est réduit de 30% pour des raisons de logistique.

26 **Installations de transport**

261 **INCLINO Ascenseur incliné**

Ascenseur de personnes
 Accessible en fauteuil roulant, charge : 800 kg ; 10 personnes
 Vitesse : 1 m/s
 Nombre d'arrêts : 4
 Nombre d'accès : 8, opposés.
 Entraînement : Ascenseur à traction directe
 Puissance moteur : 8Kw – 60 démarrages par heure.
 Sans local des machines
 Type de portes : Portes à ouverture centrale 2 vantaux.
 Dimensions de la cabine : Largeur 1.4m ; Profondeur 1.4m ; Hauteur 2.15m
 Cabine : Plafond - en acier inoxydable (revêtement) selon notre gamme d'échantillons avec spots LED intégrés
 Eclairage – éclairage LED économe en énergie par spots
 Divisées en panneaux en acier inoxydable éparés, surface selon notre gamme d'échantillons
 Miroir – verre clair, au-dessus de la main courante, largeur standard, placé sur une paroi latérale
 Revêtement de sol - Matière plastique noire avec pastilles sur plaques en bois de hêtre en plusieurs couches collées et résistantes à la vapeur
 Portes : · Vantaux de porte de cabine - paroi frontale et vantaux de porte en acier inoxydable, surface selon notre gamme d'échantillons Fermeture de gaine avec porte et cadre, avec profilés de raccordement · Surface - acier inoxydable brossé - Classe de protection incendie selon EN81-58 / E120 Portes à ouverture centrale 2 vantaux · Seuil de porte - Aluminium
 Systèmes de sécurité et communication : Transmission des appels d'urgence et/ou des données de diagnostic à distance en fonction de l'appareil via le réseau de téléphone mobile. Lors d'une intensité du signal insuffisante, des mesures au niveau et à charge du commettant sont nécessaires. La transmission est également garantie pendant une coupure de courant. AS Ascenseurs SA propose un pack de communication payant, utilisation d'une carte SIM comprise. La carte SIM reste propriété d'AS Ascenseurs SA.

27 **Aménagements intérieurs 1**

271 **Plâtrerie**

cloisons non porteuses en plâtre de 10 cm.
 fermeture des gaines techniques, y c. réservoir wc, en plâtre de 8 cm.
 murs intérieurs appartements plâtrés et lissés prêts à recevoir un crépi 0.5 mm ou une peinture lisse.
 plafonds plâtrés et lissés prêts à recevoir une peinture lisse.

272 **Ouvrages métalliques**

tous les éléments métalliques à l'intérieur du bâtiment sont thermolaqués ou en acier inox, à l'exception des pièces dans les salles d'eau qui seront zinguées au feu.

à l'extérieur, ils sont thermolaqués ou seulement zingués au feu.

main-courante cage d'escalier :

- en acier inox, diamètre 42 mm, fixée sur mur en maçonnerie (cage d'ascenseur)

garde-corps des balcons :

- Verre ou tôles type Bruag, à définir.
- hauteur : 1020 mm, depuis la remontée

divers :

- boîtes à lettres semi-encastrées pour 6 appartements, couleur à définir
- grille caillebotis pour saut-de-loup zinguée au feu

les exigences de la norme SIA 358 ou des règlements de construction seront respectées pour les garde-corps

273 **Menuiserie**

273.1 **Portes intérieures**

portes dans les appartements :

- cadre, faux-cadre et embrasures en bois ou MDF à peindre avec joints en caoutchouc
- panneaux de porte affleuré au cadre
- serrure et clé chiffrée, poignée en inox

portes palières :

Porte Palière Ei30, à peindre

Séparant des locaux de climat différents

Panneau de porte à recouvrement avec double battue

Cadre applique en chêne, à peindre avec double battue et double joint périphérique

Joint anti-feu type "Rokustrip*" dans la battue

Panneau de portes type "Protecta Ei30" ou similaire, épaisseur 58mm 43db avec 2 faces fibre, à peindre

Avec aluminium intercalé 2 x 0,5mm

Ferments.

Serrure à bec de canes

Fiches tridimensionnelles type "Sassba"

Poignée et entrée longue en inox brossé mat "Glutz 5071" (Memphis)

sans fourniture du cylindre

Dimensions Cm 90/210

273.2 **Armoire murale technique**

armoires murales selon plan d'architecte

penderie et rayonnages réglables en hauteur

revêtement en MDF à peindre, charnières invisibles et fermeture sans serrure

portillon d'accès pour installations technique

275 **Système de verrouillage**

cylindres de sécurité : système de verrouillage KABA ou KESO, profil rond 22 mm
 - le plan de fermeture doit être convenu assez tôt avec l'auteur de la commande et la gérance immobilière.
 portes d'immeuble et palières, boîtes aux lettres, caves et locaux techniques.
 numérotation selon convention avec gérance immobilière.
 passe-partout pour le concierge (hors appartements, pour entretien).

28 **Aménagements intérieurs 2**

281 **Revêtements de sol**

281.0 **Chapes**

sol (niveaux habitation) :
 1ère couche Swisspor PIR Premium ép. mm 40
 2ème couche Swisspor ROLL EPS-T ép mm 20
 Epaisseur de la chape mm 70
 - avec serpentins pour le chauffage au sol
 les exigences de la norme SIA 181 doivent être remplies.
 isolation contre le bruit aérien de l'ensemble du plancher.

281.6/7 **Revêtements de sol**

Caves, local vélo, local technique, escaliers communs,
 carrelage en grès cérame, dimensions 30 x 60 cm avec plinthes

Appartements :

Cuisine, séjour, entrée, bureau :
 Carrelage Budget Fourniture et pose : 110.- TTC/m2
 Format jusqu'à 80x80cm pose droite.
 Plinthes bois ou carrelage à définir.

Salle de bain, salle de douche, wc invité.
 Carrelage Budget Fourniture et pose : 110.-TTC/m2
 Format jusqu'à 60x60cm pose droite.

Chambres :
 Parquet Budget Fourniture et pose 130.- TTC
 Plinthes blanches hauteur 40 à 60mm

Entrée appartements :
 Tapis d'entrée Forbo Coral Classic dim 50 x 80 cm - incrusté dans carrelage

282.4 **Revêtements de parois toutes les pièces**

Parties communes : Caves, garage, locaux techniques.
 Murs brique ou béton, glacis ou peinture dispersion.

cuisines : carrelage pour la remontée sur la plateau
 - montant à disposition pour la fourniture : jusqu'à 70.-/m2

285 **Peinture intérieure et extérieure**

cuisine, séjour, peinture lisse.
économat, bureau crépi 0.5 mm

éléments en bois :

- une couche de Vorlack
- une couche intermédiaire en émail synthétique
- une couche de finition en émail synthétique

éléments métalliques à l'intérieur :

- couche antirouille déjà exécutée
- une couche de Vorlack
- une couche intermédiaire en émail synthétique
- une couche de finition en émail synthétique

plafonds :

- peinture blanche jusqu'à couverture complète
- couche de dispersion jusqu'à couverture complète
- salles d'eau avec dispersion anti-champignons

numérotation des places de parc à l'extérieur en lignes continues

signalisation des issues de secours

numéro de l'immeuble

287 **Nettoyage du bâtiment**

nettoyage mensuel grossier, pendant toute la phase de construction.

nettoyage approfondi de toutes les pièces, par une entreprise spécialisée, avant la remise des appartements.

rinçage de contrôle final de toutes les canalisations.

29 **Honoraires**

tous les honoraires des concepteurs et des spécialistes sont compris dans le prix sauf en cas de plus-value où des honoraires seront facturés en supplément.

4 **AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

40 **Mise en forme du terrain**

411 **Travaux de l'entreprise de maçonnerie**

411.3 **Terrassements**

tous les travaux de terrassement et de remblayage pour les conduites industrielles, fondations, etc., y c. étayages et évacuation des matériaux.

411.4 **Canalisations à l'extérieur du bâtiment**

réalisation de l'évacuation des eaux usées et des eaux claires du bâtiment avec conduites en matière plastique ou en béton, y c. toutes les chambres collectrices et de contrôle.

réalisation de l'évacuation des eaux des routes, des places et des chemins, y c. toutes les grilles d'écoulement, rigoles, chambres collectrices et de contrôle.

raccordement de l'ensemble des canalisations et évacuation des eaux au réseau public.

421 **Jardinage**

y c. 1 tonte de la pelouse et 2 fumures durant la première année
ramassage et évacuation des déchets de chantier dans la décharge de l'entreprise, y c. taxe de mise en décharge.

installations nécessaires pour les travaux d'aménagements extérieurs, transports aller et retour pour les machines.

422 **Terrassements**

réalisation de remblais, fouilles et mises en forme, y c. apports, évacuations et taxes de mise en décharge.

mise en place de l'humus, épaisseur env. 20-30 cm depuis le dépôt sur place.

pose de lits de galets le long des façades sur une largeur de 30 cm, selon le plan des aménagements extérieurs.

plantation du gazon, semis, tonte et fumure.

424 **Places, chemins et terrasses des appartements**

un chemin d'accès propre vers l'immeuble doit être entretenu, pendant toute la phase de chantier, pour la première location.

place extérieure en asphalte ou pavés filtrants, chemin d'accès vers entrée en pavés, selon le plan des aménagements extérieurs.

terrasses des appartements du rez en dalles de béton lisse, dimensions 50 x 50 cm, selon le plan des aménagements extérieurs.

425 **Plantes**

livraison et plantation de buissons et d'arbres d'espèces indigènes, selon le plan des aménagements extérieurs.

44 **Installations**

443 **Installations électriques**

éclairage des chemins d'accès à l'entrée de l'immeuble, selon le plan des aménagements extérieurs.

5 **FRAIS SECONDAIRES**

51 **Autorisations et taxes**

gabarits, autorisation de construire, police du feu, protection civile, canalisations, service de la protection des eaux.

52 **Echantillons, reproductions et documents**

échantillons, essais de matériaux
copies des plans, photocopies, photos pour les plans de construction et les plans corrigés, documentation de l'ouvrage, correspondance, devis, etc.

53 **Assurance**

assurance travaux de construction y c. dommages dûs au feu et aux éléments naturels
(assurance immobilière cantonale), assurance RC du maître de l'ouvrage

56 **Autres frais secondaires**

568 **Panneau publicitaire de chantier**

panneau publicitaire métallique pour le maître de l'ouvrage et la première location, pour l'information de la population du projet de construction.

l'entreprise totale /l'architecte peut effectuer des modifications, d'entente avec le maitre de l'ouvrage, pour autant qu'elles n'influencent ni ne menacent la qualité de l'ouvrage.

le descriptif des travaux de construction définit uniquement la qualité de l'exécution. les produits décrits peuvent être remplacés par des produits nouveaux ou équivalents.

les exigences techniques et concernant la physique du bâtiment doivent toutefois être respectées.

en matière d'isolation phonique, les exigences des normes SIA et des prescriptions légales cantonales doivent être respectées.

CONSTRUCTION

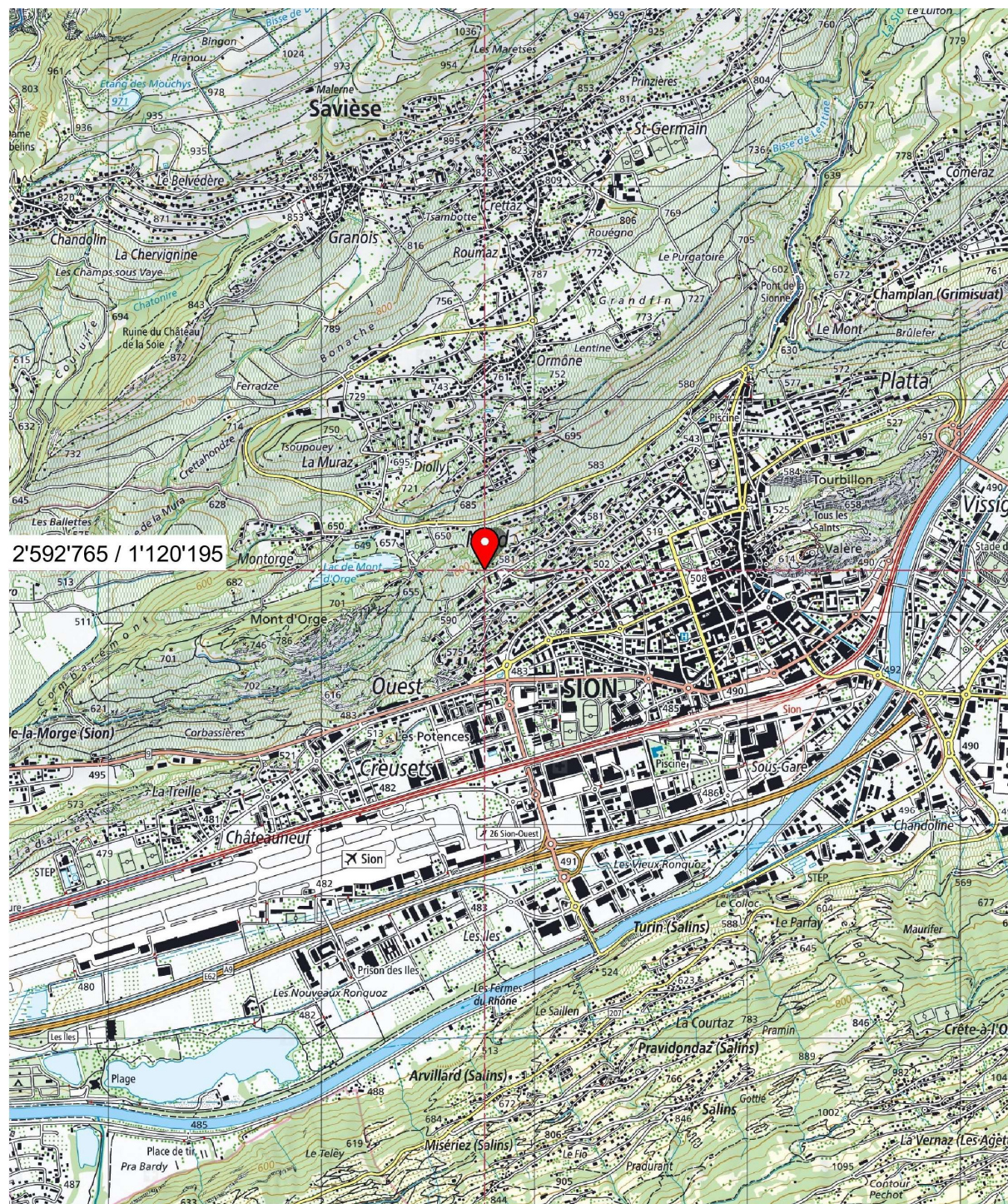
« LES TERRASSES DE GRAVELONE »

6 APPARTEMENTS

1. situation
2. plans
3. typologie du bâtiment
4. équipe de planification
5. description du projet

1. situation

Extrait de la carte topographique



2. plans

Niveau 0



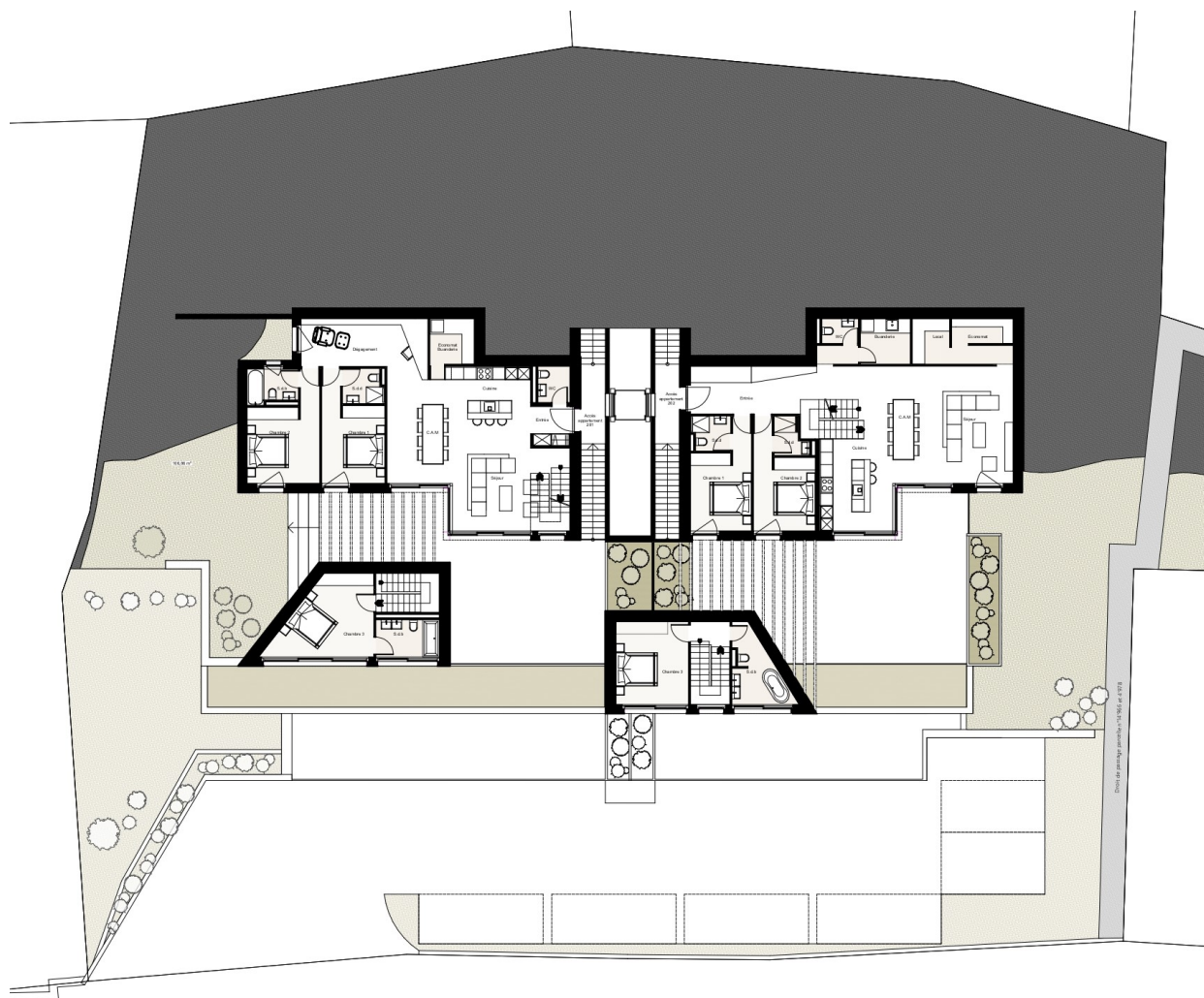
2. plans

Niveau +1

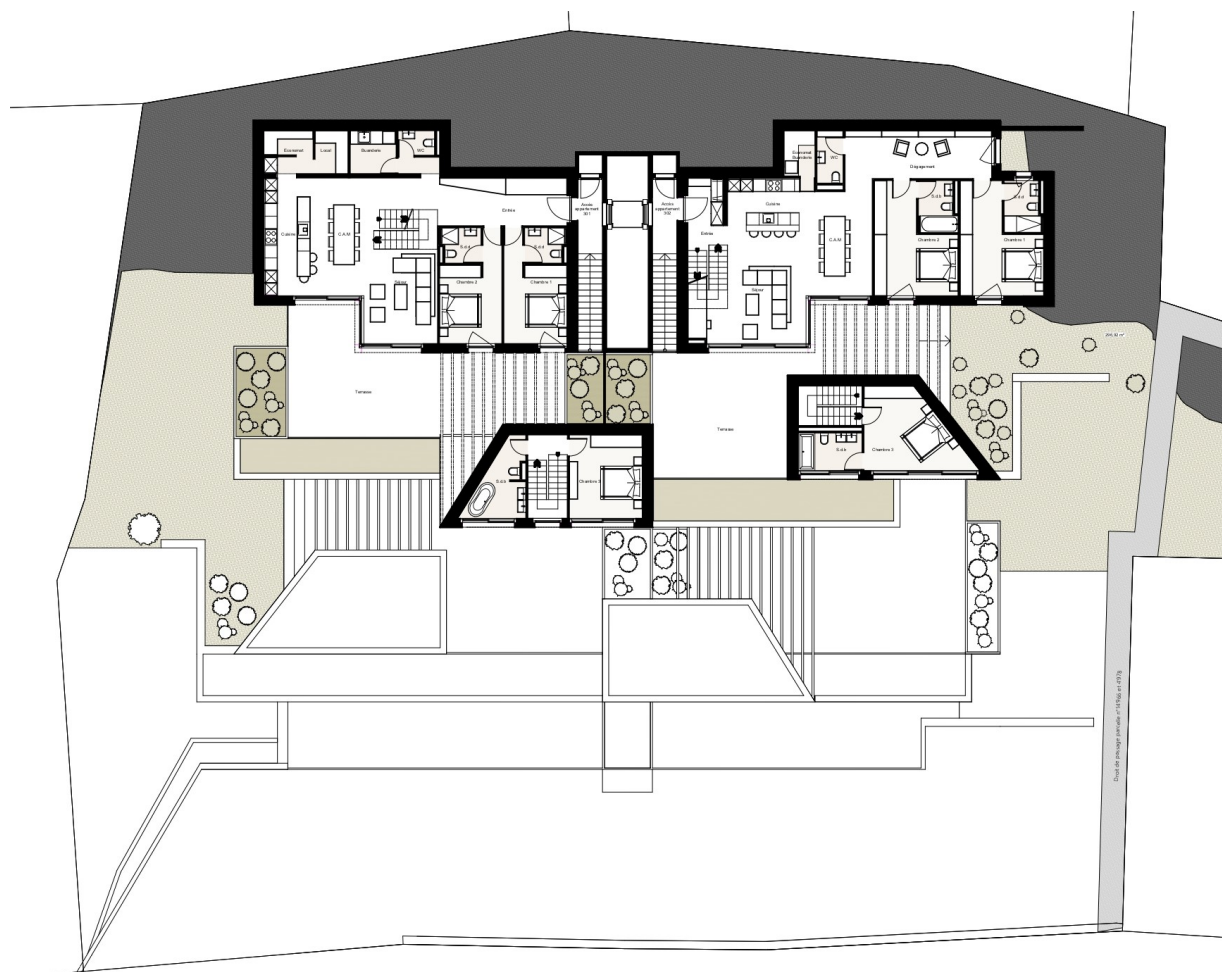


2. plans

Grégoire Comina – Cominex SA -Sion



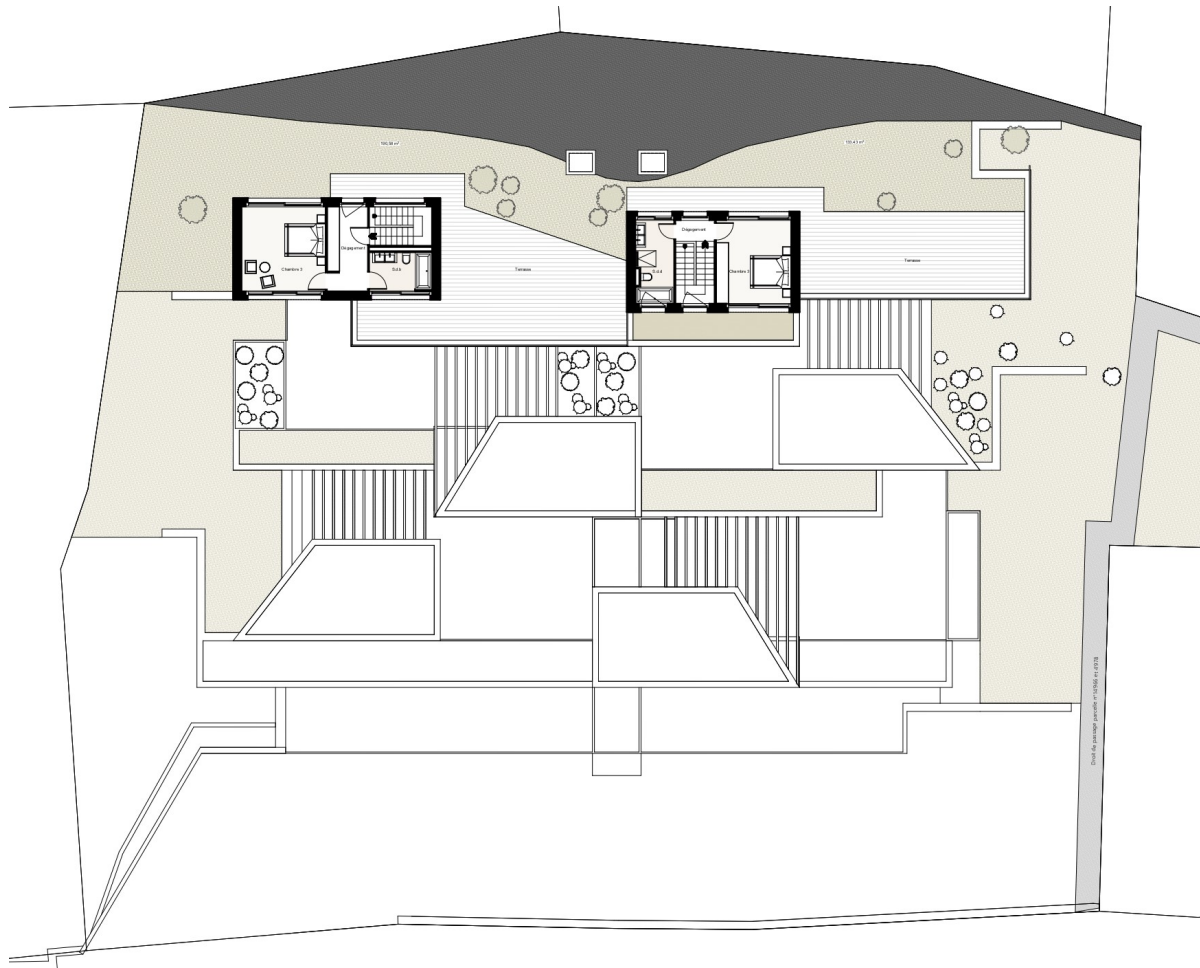
Niveau +3



2. plans

Grégoire Comina – Cominex SA -Sion

Niveau +4



3. typologie du bâtiment

Niveau 0

couvert
cave
local technique

places doubles
6 caves
1 local

Niveau +1 / +2

2 appartements

2 x 4 pièces ½ duplex

Niveau +2 / +3

2 appartements

2 x 4 pièces ½ duplex

Niveau +3 / +4

2 appartements

2 x 4 pièces ½ duplex

total

6 appartements

6 x 4 pièces ½ duplex

4. équipe de planification

maître de l'ouvrage	Terraplatta SA – 1920 Martigny
Architecte/ Direction des travaux	Grégoire Comina – Cominex SA – 1950 Sion
ingénieur civil	BISEG Ingénieurs civils – 1950 Sion – 1926 Fully
Ingénieur électrique	BEE Etude électriques SA – 1950 Sion
Ingénieur CVS	Tecsa Techniques Energétiques SA – 1964 Conthey
Ingénieur géologue	BEG Géologie et environnement – 1994 Aproz
Ingénieur feu	Olivier Ecoffier – Ecofireconcept Sàrl – 3973 Venthône

5. description du projet (par CFC)

REMARQUE : tous les montants mentionnés sont des prix publics TTC

Grégoire Comina – Cominex SA -Sion

0 TERRAIN

- 011 Acquisition du terrain
Coût du terrain compris dans le DG
- 022 Frais accessoires relatifs à l'acquisition du terrain

1 TRAVAUX PREPARATOIRES

105 Investigations archéologiques

- Selon préavis de l'Office cantonal d'Archéologie, des investigations devront être réalisées au moment du terrassement pour vérifier l'existence de vestiges.
- Tous les coûts relatifs à ces travaux sont pris en charge par la promotion.

2 BÂTIMENT

211.1 Echafaudages

Installation d'un pont, largeur 60 à 70 cm, charge utile (200 kg/m²), consoles intérieures avec plateau de 30 cm, portique d'entrée et surface de déchargement. Délai de location prévu de 12 mois.

211.3 Terrassement

Excavation mécanique et manuelle sous le niveau du coffrage pour les fondations et les surprofondeurs locales.

Excavation complémentaire de surprofondeurs sous le niveau du fond de fouille pour les semelles filantes de la retombée au gel.

Remise en état de la fouille.

Fourniture, transport, mise en place et compactage de matériaux de remblayage.

211.4 **Canalisations**

Conduites en matière plastique pour les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment, chambres de contrôle, séparateur et dépotoirs nécessaires, selon les prescriptions locales, y c. béton de fondation, béton d'enrobage, remblayage avec galets et matériaux de remblayage, réception, etc...

Ouverture de nettoyage avec couvercle

Raccordement des eaux claires aux eaux usées et aux eaux claires communales.

Excavation des fouilles nécessaires, dépôt latéral des matériaux d'excavation et remblayage avec ces matériaux.

Evacuation des matériaux excédentaires. Les remblayages contre l'ouvrage doivent être compactés.

Les remblayages de fouilles sous des parties de l'ouvrage doivent être compactés de manière à éviter tout tassement.

Rinçage des conduites après la fin du second œuvre.

211.5 **Béton et béton armé**

Fondations

Semelles filantes et muret de retombée en béton armé.

Radier en béton armé sur lit de béton maigre.

- Au sous-sol, le radier n'est pas isolé, sauf sous le local technique.
- Au rez et aux étages, le radier est isolé.
- La fosse d'ascenseur, y c. retombées.

Dimensionnement selon les conditions locales du terrain et les calculs de l'ingénieur Civil.

Murs extérieurs

Murs en béton armé.

Piliers du couvert à voiture en béton apparent.

Dimensionnement selon les conditions locales du terrain et les calculs de l'ingénieur Civil.

Joints de reprise radier/murs extérieurs et murs extérieurs/dalles avec joints étanches.

Murs intérieurs

Murs en béton armé, selon plan de l'architecte.

Dimensionnement selon les calculs de l'ingénieur civil.

Dalles

Dalles en béton armé, à tous les étages.

Dimensionnement selon les calculs de l'ingénieur civil.

Conduits pour installations techniques du bâtiment (électricité, ventilation, etc) par les entreprises correspondantes.

Surface talochée brute pour pose d'isolation sous chape flottante.

Balcons

Dalle en béton armé avec pente sur niveau supérieur pour écoulement de l'eau.
 Dimensionnement selon les calculs de l'ingénieur civil.
 Consoles isolantes pour coupure du pont thermique.
 Remontées en béton apparent, largeur 20 cm, hauteur selon le plan d'architecte.
 Sous-face en béton apparent.
 Revêtement dalles. Grés Céram 60 x 60

Toiture plate

Dalle en béton armé avec pente.
 Edicule des chambres, structure en bois, remontés en bois, avec isolation en pente
 Dimensionnement selon les calculs de l'ingénieur civil.
 Consoles isolantes pour coupure du pont thermique.
 Remontées en béton, largeur 15 cm, hauteur selon le plan d'architecte.
 Sous-face du couvert en béton apparent.

Escaliers

Escaliers intérieurs des appartements en bois ou métal à définir
 Escaliers extérieurs des appartements en béton armé coulé sur place.

211.6 Maçonnerie

Murs intérieurs des caves en briques ciment, pose apparente, épaisseur 10-13 cm.

221.2 Fenêtres en alu thermolaqué

Fenêtres et vitrages fixes

Châssis en profil aluminium à rupture thermique de type Wicona série EVO 75 ou similaire.
 La profondeur des cadres fixes est de 75mm et des cadres ouvrants de 85mm.
 L'étanchéité entre le cadre fixe et le cadre ouvrant en joint, qualité Néoprène avec des angles vulcanisés.
 Les joints ne sont pas interrompus à l'endroit des ferrements. Les angles dans cadres fixes et cadres ouvrants sont assemblés mécaniquement et étanchés avec une colle spéciale.
 Matériel pour la pose des vitrages, parcloles, clips, joints Néoprène est inclus dans le prix.

Coulissant

Châssis coulissant en profil aluminium à rupture thermique de type Wicona série Wiclide 160 ou similaire valeur U de l'ensemble du vitrage (en fonction des dimensions et du type de verre) $U_w = 1.0 - 1.6 \text{ W/m}^2\text{K}$, étanchéité à la pluie battante (EN 12208) jusqu'à la classe E750, perméabilité à l'air (EN 12207) jusqu'à la classe 4, résistance à la charge de vent (EN 12210) jusqu'à la classe C5 / B5.
 La profondeur des cadres fixes est de 160 mm
 L'étanchéité entre le cadre fixe et le cadre ouvrant en joint, qualité Néoprène avec des angles vulcanisés.
 Les joints ne sont pas interrompus à l'endroit des ferrements. Les angles dans cadres fixes et cadres ouvrants sont assemblés mécaniquement et étanchés avec une colle spéciale.

Matériel pour la pose des vitrages, parclozes, clips, joints Néoprène est inclus dans le prix.

Vitrerie

Verre isolant triple avec verre Float ou trempé ESG côté extérieur et côté intérieur avec un verre Float ou feuilleté VSG.

Selon les dernières recommandations Sigab 02

Valeur U : 0.6 W/m²k

Valeur G : 50%

Traitement de surface :

Thermolaquage RAL,7022

222 **Ferblanterie - couverture**

en inox, y compris les descentes d'eaux pluviales

toitures avec végétalisation extensive et intensive + panneaux photovoltaïques.

224.1 **Etanchéité (toiture plate)**

Toitures habitations

barrière vapeur EP4 soudée en plein

isolation en pente EPS 30 + PUR ALU

étanchéité bicouche EGV3.5 – EP5 WF

bac de rétention WF40

feutre 200g/m²

substrat 10 m tassé

Balcons/terrasses

dalettes gres Ceram 60 X 60

étanchéité monocouche (eps wf)

dalle BA avec pentes

226.2 **Isolations thermiques extérieures crépies**

Protection avec feuilles plastiques spéciales, protection de tablettes.

isolation thermique extérieure SWISSPOR Lambda White 030 ou similaire, épaisseur selon étude thermique , selon étude thermique, avec mortier adhésif, treillis et crépi de finition, grain 2 mm.

Éléments MA –FIX pour la finition des arrêts, crochets et descentes.

Éléments MA-TAB pour la formation de caisson de store fixé mécaniquement et crépi de finition.

Éléments XPS (extrudé), hauteur 20 cm, posé au bitume sous la tranche.

Isolation de la contre-face du dos de cadre de fenêtre, rondelle « nid d'abeille », pour la fixation des coulisseaux de store.

Fixation mécanique des plaques d'isolation avec chevilles, obturation soignée des trous d'échafaudage.

Tablette de fenêtres en alu thermolaqué

Certaines parties de façades seront habillées de tôles type Bruag ou similaire, à définir.

228.0 Stores

Dans toutes les pièces

Store à descente verticale type Ventosol avec système SIR intégré aux coulisseaux

Store d'obscurcissement avec la technique à fermeture éclair. Profilé de casson extrudé, dimensions 99x100.5 mm légèrement arrondi. Les caches latéraux se composent d'un alliage d'aluminium. Barre de charge en aluminium extrudé 24x40 mm équipée d'un lestage en acier plat continu. Profils de guidage latéraux équipés du SIR-System en matière synthétique intégré. Tous les profilés en aluminium et pièces moulées en fonte d'aluminium sont thermolaqués selon gamme standard du fabricant. La brosse en matière synthétique permet de fermer le store. Toile de store en polyester PVC ou acrylique de la collection STOBAG.

231 Installations de courant fort

introduction dans l'immeuble et emplacement du tableau principal au sous-sol dans le local électrique dédié aux compteurs d'énergie.

mise à terre selon prescriptions de la SRN 464113 : 2015.

installation des appareils et luminaires (standard) dans les locaux communs et la cage d'escalier

éclairage extérieur pour le parking ainsi que l'accès et l'entrée de l'immeuble

raccordement des appareils conformément aux installations techniques

du bâtiment (protections électriques, compteurs d'appartements et

électricité commune).

toutes les protections électriques et organes de commande nécessaires pour les conduites d'alimentation dans les étages.

dans les niveaux en sous-sol, les conduites en plafond sont intégrées dans la dalle

- les interrupteurs, prises et conduites électriques murales sont intégrés dans les murs.

appartements

une conduite d'alimentation par appartement avec armoire de distribution.

installations des appareils dans les dalles et les murs.

tous les tubes nécessaires, tirage de fils, boîtes de dérivation et interrupteurs.

cage d'escalier

cage d'escalier avec détecteur de mouvement.

Rail LED intégré dans le mur

caves

locaux communs avec détecteur de mouvement et éclairage LED en suffisance dans les couloirs.

un interrupteur / prise combiné et une prise triple sur compteur d'appartement dans chaque cave, avec luminaire LED

conduites électriques encastrées.

extérieur

éclairage du parking extérieur et de l'entrée de l'immeuble.

commande pour horloge et sonde crépusculaire.

position des éclairages selon le plan des aménagements extérieurs.

compteurs électriques
centrale de chauffage et extérieurs.
cages d'escaliers et locaux annexes : compteur général par immeuble
appartements : compteurs séparés

éclairage de secours
selon besoin et plans du responsable de l'assurance qualité.

233 **Lustrerie**

l'ensemble du bâtiment est équipé d'éclairage LED.

234 **Appareils consommateurs d'énergie**

235 **Appareils à courant faible**

236 **Installations à courant faible**

introduction Swisscom et OIKEN sur BEP dans le bâtiment et distribution d'une prise OTO/FO par appartement.

installation complète de sonnettes sur porte palière

Installation complète de vidéophonie à l'entrée du bâtiment

238 **Installations provisoires**

réalisation des installations provisoires nécessaires pour les artisans participant à la construction, y c. entretien jusqu'à la mise à disposition des appartements.

230 **Appartement général**

un plan, dessiné par le bureau d'études électriques, sera transmis à chaque propriétaire pour approbation avant le début des travaux.

gestion des appartements par système KNX

chambres à coucher

interrupteur KNX combiné près de la porte et de chaque côté du lit.

spots encastrés au plafond.

deux prises triples dans chaque chambre.

toutes les chambres avec raccordement RJ45 sur tableau média.

stores électriques avec commande de chaque côté du lit et à l'entrée de la chambre.

salon et salle à manger

interrupteurs KNX près de l'entrée du salon et coin à manger.

2 points lumineux au salon au plafond et 2 points lumineux à la salle à manger au plafond.

trois prises triples dont 2 éléments commandés.

prise OTO pour raccordement téléphone et TV.

stores électriques avec commande à l'entrée du salon et de la salle à manger

cuisine

interrupteurs KNX près de l'entrée.

ligne LED intégrée en dalle autour du plan de travail.

2 points pour suspension en dalle sur plan de travail.

coffret de prises intégré au meuble équipé d'une prise triple et d'une prise USB.

interrupteur / prise combiné pour éclairage sous les meubles suspendus.

2 prises triples sur plan de travail.

éclairage sous les meubles suspendus, selon le plan de cuisine.

raccordement des appareils de cuisine suivants : lave-vaisselle, four, steamer, frigo, vitroceram, hotte.

sanitaires

interrupteur ou interrupteur / prise combiné près de la porte.

armoire de toilette avec miroir, lampe intégrée modèle selon choix sanitaire,

prise séparée.

spots encastrés au plafond.

couloirs

interrupteurs ou interrupteurs / prise combinés en nombre suffisant près des portes de chambres et de la porte d'entrée.

interphone en liaison avec l'entrée de l'immeuble, avec touche d'ouverture de la porte principale.

raccordement pour lampe au plafond.

buanderie

alimentation pour colonne de lavage (m.l.l. + m.s.l.) dans chaque appartement.

réglette LED au plafond.

interrupteur / prise à l'entrée.

économat

spots encastrés au plafond.

interrupteur / prise à l'entrée.

couloirs

interrupteurs ou interrupteurs / prise combinés KNX près des portes de chambres et de la porte d'entrée et du séjour.

vidéophone en liaison avec l'entrée de l'immeuble, avec touche d'ouverture de la porte principale.

spots encastrés au plafond.

balcon / terrasse

interrupteur KNX près de la porte, à l'intérieur.

3 prises triples étanche à l'extérieur.

raccordement pour 4 lampes murales ou au plafond.

fourniture de la lustrerie extérieur incluse.

bureau

spots encastrés au plafond.

interrupteurs KNX à l'entrée.

2 prises triples.

1 prise RJ45 double pour raccordement Internet.

Certaines prises triples seront équipées de connections USB

240 **Chauffage**

242 **Production et distribution de chaleur**

La production de chaleur pour le chauffage et la préparation d'eau chaude sanitaire est assurée par une pompe à chaleur alimentée par des sondes géothermiques.

L'installation d'un échangeur permettra de faire du rafraîchissement en été.

243 **Concept de l'installation**

La pompe à chaleur sera installée dans le local technique au rez-de-chaussée alimentera l'ensemble des villas.

Chaque villa disposera d'une station d'appartement électronique avec échangeur pour la production d'eau chaude, système instantané.

Cette station, installée dans un coffret, accueillera également le collecteur de chauffage au sol ainsi que le régulateur d'appartement programmable.

La distribution de chaleur sera réalisée au moyen d'un système à rayonnement par le sol à très basse température, avec réglage individuel par pièce grâce à des thermostats d'ambiance.

Ce système passera en mode rafraîchissement en été via le régulateur de la villa.

Système Free Cooling.

Dans les salles d'eau, des corps de chauffe de type "sèche-linge" seront installés. Leur fonctionnement sera 100[%] électrique.

La distribution de la chaufferie aux villas sera réalisée via un caniveau technique isolé. 2 réseaux de chauffage y transiteront : un circuit "haute température" pour la production d'eau chaude et un autre à "basse température" pour le chauffage et le rafraîchissement.

Régulation électronique pour la commande et le réglage de l'installation directement depuis la pompe à chaleur en liaison avec les stations d'appartement.

Compteurs de chaleur pour chaque villa avec centrale de lecture en chaufferie.

Températures hiver

Douches-Bains	23[°C]
Cuisines	21[°C]
Salles à manger	21[°C]
Séjours	21[°C]
Chambres	21[°C]

244 **Installations de ventilation**

Ventilation double-flux individuelle

Une installation de ventilation double-flux sera installée par villa afin d'assurer un renouvellement d'air hygiénique.

L'appareil de traitement d'air sera équipé de ventilateurs EC, d'une récupération de chaleur à plaques, de filtres et d'une régulation intégrée avec commande à distance.

Pour la distribution, l'air neuf est aspiré au travers d'un massif ou saut-de-loup intégré dans les aménagements extérieurs.

Il transite ensuite dans le terrain via des tubes PE jusqu'au monobloc situé dans une armoire technique dans la villa.

L'air est ensuite amené jusqu'aux distributeurs d'air noyés dans les dalles. La liaison entre ces distributeurs d'air et les différents diffuseurs, répartis dans les pièces à vivre est réalisée au moyen de tubes souples en PE. L'air neuf est diffusé au plafond, en principe, devant les vitrages.

L'air vicié, une fois aspiré dans les salles d'eau, la cuisine, la buanderie et l'économat est ramené à la centrale par les distributeurs d'air noyés dans les dalles.

Après avoir cédé sa chaleur au travers de l'échangeur à haut rendement du monobloc, cet air est ensuite rejeté, via des tubes PE dans le terrain, au travers d'un massif ou saut-de-loup intégré dans les aménagements extérieurs.

La commande à distance individuelle permet la gestion du débit de l'appareil. L'application online permet de modifier les consignes et les programmes horaires.

Cuisines

l'air vicié de la cuisine est purifié par des filtres à charbon actif min. 4.5 kg en circuit fermé

caves

les caves sont aérées de manière naturelle par le biais d'ouvertures en façades, dans les murs entre caves ainsi que dans les portes des caves.

les position des ouvertures en façades ainsi que dans les murs entre caves sont indiquées sur le plan d'architecte.

25 Installations sanitaires

251 Appareils sanitaires

les salles d'eau seront équipées d'appareils sanitaires standards (blancs, norme UE) et des robinetteries / garnitures correspondantes (modèles CH), en céramique blanche ou en acier inox.

alimentation et évacuation pour colonne de lavage dans chaque appartement et salle de bain ou de douche par chambre

tous les choix seront validés par le maître de l'ouvrage.

montant à disposition (prix catalogue) pour la fourniture des villas :

Villa n°101	:	36'000.00.- Frs H.T. (prix de base 2024)
Villa n°102	:	36'500.00.- Frs H.T. (prix de base 2024)
Villa n°201	:	36'000.00.- Frs H.T. (prix de base 2024)
Villa n°202	:	36'000.00.- Frs H.T. (prix de base 2024)
Villa n°301	:	36'000.00.- Frs H.T. (prix de base 2024)
Villa n°302	:	36'000.00.- Frs H.T. (prix de base 2024)

Dans le cas où l'acquéreur désire commander les appareils sanitaires chez un autre fournisseur le montant à disposition est réduit de 30% pour des raisons de logistique.

équipement salle de bain ou de douche :

Bain :

- 1 wc encastré avec accessoires
- 1 lavabo avec meuble inférieur, miroir, tablette et accessoires
- 1 douche en carrelage et accessoires

Douche :

- 1 wc encastré avec accessoires
- 1 lavabo avec meuble inférieur, miroir, tablette et accessoires
- 1 baignoire (dim. : 80 x 180 cm) et accessoires

équipement par villa :

- 1 bac à laver avec batterie murale
- 1 raccordement pour la colonne de lavage
- 1 raccordement pour la cuisine

équipement général :

- 1 robinet par façade, antigel, pour l'arrosage extérieur
- 1 robinet pour l'arrosage automatique

254 **Tuyauterie sanitaire**

l'ensemble du site est alimenté en eau potable depuis le réseau d'alimentation existant et ce jusqu'au compteur d'eau dans le local technique.

adoucissement de l'eau avec un système électromagnétique (Aqua4D)

chaque villa disposera d'une station d'appartement électronique avec échangeur pour la production d'eau chaude instantané.

l'échangeur se situe dans l'armoire de l'entrée de chaque appartement.

eau froide et chaude en acier inoxydable à sertir.

eau en dalle en matière synthétique, assemblage à compression et raccord à sertir

le maintien en température des conduites d'eau chaude est assuré au moyen d'une circulation équipée d'une pompe

eaux usées verticale en PE Silent (toutes les colonnes)

eaux résiduaires en matière synthétique à emboîter ou à souder avec tous les raccords et les assemblages.

eaux pluviales en PE Silent pour toits

255 **Isolation tuyauterie sanitaire**

l'isolation pour l'eau froide, l'eau chaude et la circulation sera réalisée avec des coquilles en mousse PIR Alu

les eaux résiduaires et les eaux pluviales seront isolées phoniquement avec du matelas Geberit-isol et du fourreau pour les déviations en dalle

258 **Agencements de cuisine**

Montant à disposition, fourniture et pose.

Comprenant les meubles, plans de travail et électroménager, entre meuble non compris.-

Appartement 101 : 45'000.- TTC

Appartement 102 : 45'000.- TTC

Appartement 201 : 45'000.- TTC

Appartement 202 : 45'000.- TTC

Appartement 301 : 45'000.- TTC

Appartement 302 : 45'000.- TTC

Dans le cas où l'acquéreur désire commander sa cuisine chez un autre fournisseur le montant à disposition est réduit de 30% pour des raisons de logistique.

26 **Installations de transport**

261 **INCLINO Ascenseur incliné**

Ascenseur de personnes
 Accessible en fauteuil roulant, charge : 800 kg ; 10 personnes
 Vitesse : 1 m/s
 Nombre d'arrêts : 4
 Nombre d'accès : 8, opposés.
 Entraînement : Ascenseur à traction directe
 Puissance moteur : 8Kw – 60 démarrages par heure.
 Sans local des machines
 Type de portes : Portes à ouverture centrale 2 vantaux.
 Dimensions de la cabine : Largeur 1.4m ; Profondeur 1.4m ; Hauteur 2.15m
 Cabine : Plafond - en acier inoxydable (revêtement) selon notre gamme d'échantillons avec spots LED intégrés
 Eclairage – éclairage LED économe en énergie par spots
 Divisées en panneaux en acier inoxydable éparés, surface selon notre gamme d'échantillons
 Miroir – verre clair, au-dessus de la main courante, largeur standard, placé sur une paroi latérale
 Revêtement de sol – carrelage identique des couloirs
 Portes : · Vantaux de porte de cabine - paroi frontale et vantaux de porte en acier inoxydable, surface selon notre gamme d'échantillons Fermeture de gaine avec porte et cadre, avec profilés de raccordement · Surface - acier inoxydable brossé - Classe de protection incendie selon EN81-58 / E120 Portes à ouverture centrale 2 vantaux · Seuil de porte - Aluminium
 Systèmes de sécurité et communication : Transmission des appels d'urgence et/ou des données de diagnostic à distance en fonction de l'appareil via le réseau de téléphone mobile. Lors d'une intensité du signal insuffisante, des mesures au niveau et à charge du commettant sont nécessaires. La transmission est également garantie pendant une coupure de courant. AS Ascenseurs SA propose un pack de communication payant, utilisation d'une carte SIM comprise. La carte SIM reste propriété d'AS Ascenseurs SA.

27 **Aménagements intérieurs 1**

271 **Plâtrerie**

cloisons non porteuses en plâtre de 10 cm.
 fermeture des gaines techniques, y c. réservoir wc, en plâtre de 8 cm.
 murs intérieurs appartements plâtrés et lissés prêts à recevoir un crépi 0.5 mm ou une peinture lisse.
 plafonds plâtrés et lissés prêts à recevoir une peinture lisse.

272 **Ouvrages métalliques**

tous les éléments métalliques à l'intérieur du bâtiment sont thermolaqués ou en acier inox, à l'exception des pièces dans les salles d'eau qui seront zinguées au feu.

à l'extérieur, ils sont thermolaqués ou seulement zingués au feu.

main-courante cage d'escalier :

- en acier inox, diamètre 42 mm, fixée sur mur en maçonnerie (cage d'ascenseur)

garde-corps des balcons :

- Barreaudage en fer plat perforé à choix de l'architecte,
- hauteur : 1020 mm, depuis la remontée

divers :

- boîtes à lettres semi-encastrées pour 6 appartements, couleur à définir
- grille caillebotis pour saut-de-loup zinguée au feu

les exigences de la norme SIA 358 ou des règlements de construction seront respectées pour les garde-corps

273 **Menuiserie**

273.1 **Portes intérieures**

portes dans les appartements :

- cadre, faux-cadre et embrasures en bois ou MDF à peindre avec joints en caoutchouc
- panneaux de porte affleuré au cadre
- serrure et clé chiffrée, poignée en inox

portes palières :

Porte Palière Ei30, à peindre

Séparant des locaux de climat différents

Panneau de porte à recouvrement avec double battue

Cadre applique en chêne, à peindre avec double battue et double joint périphérique

Joint anti-feu type "Rokustrip*" dans la battue

Panneau de portes type "Protecta Ei30" ou similaire, épaisseur 58mm 43db avec 2 faces fibre, à peindre

Avec aluminium intercalé 2 x 0,5mm

Ferments.

Serrure à bec de canes

Fiches tridimensionnelles type "Sassba"

Poignée et entrée longue en inox brossé mat "Glutz 5071" (Memphis)

sans fourniture du cylindre

Dimensions Cm 90/210

273.2 **Armoires murales**

armoires murales selon plan d'architecte

penderie et rayonnages réglables en hauteur

revêtement en MDF à peindre, charnières invisibles et fermeture sans serrure

portillon d'accès pour installations technique

- 275 **Système de verrouillage**
cylindres de sécurité : système de verrouillage KABA ou KESO, profil rond 22 mm
portes d'immeuble et palières, boîtes aux lettres, caves et locaux techniques.
numérotation selon convention avec gérance immobilière.
passe-partout pour le concierge (hors appartements, pour entretien).
- 28 **Aménagements intérieurs 2**
- 281 **Revêtements de sol**
- 281.0 **Chapes**
sol (niveaux habitation) :
1ère couche Swisspor PIR Premium ép. mm 40
2ème couche Swisspor ROLL EPS-T ép mm 20
Epaisseur de la chape mm 70
- avec serpentins pour le chauffage au sol
les exigences de la norme SIA 181 doivent être remplies.
isolation contre le bruit aérien de l'ensemble du plancher.
- 281.6/7 **Revêtements de sol**
Caves, local technique, escaliers communs,
carrelage en grès cérame, dimensions à choix de l'architecte

Appartements :
Cuisine, séjour, entrée, bureau :
Carrelage Budget Fourniture et pose : 110.- TTC/m2
Plinthes bois blanches hauteur 40 à 60mm

Salle de bain, salle de douche, wc invité.
Carrelage Budget Fourniture et pose : 110.-TTC/m2
Plinthes bois blanches hauteur 40 à 60mm quand pas de faïence

Chambres :
Parquet Budget Fourniture et pose 130.- TTC
Plinthes bois blanches hauteur 40 à 60mm

Entrée appartements :
Tapis d'entrée Forbo Coral Classic dim 90 x 60 cm - incrusté dans carrelage
- 282.4 **Revêtements de parois toutes les pièces**
Parties communes : Caves, garage, locaux techniques.
Murs brique ou béton, glacis ou peinture dispersion.

cuisines : carrelage pour la remontée sur la plateau
- montant à disposition pour la fourniture : jusqu'à 70.-/m2

Salle de bain, buanderie et pièces d'eau

- Carrelage Budget Fourniture et pose : 110.-TTC/m2
- Localisation : Tous murs et toutes hauteurs

- WC visiteur Peinture ou crépis 0.5mm

285 **Peinture intérieure et extérieure**

cuisine, séjour, peinture lisse.
économat, bureau crépi 0.5 mm

éléments en bois :

- une couche de Vorlack
- une couche intermédiaire en émail synthétique
- une couche de finition en émail synthétique

éléments métalliques à l'intérieur :

- couche antirouille déjà exécutée
- une couche de Vorlack
- une couche intermédiaire en émail synthétique
- une couche de finition en émail synthétique

plafonds :

- peinture blanche jusqu'à couverture complète
- couche de dispersion jusqu'à couverture complète
- salles d'eau avec dispersion anti-champignons

numérotation des places de parc à l'extérieur en lignes continues

signalisation des issues de secours

numéro de l'immeuble

287 **Nettoyage du bâtiment**

nettoyage mensuel grossier, pendant toute la phase de construction.
nettoyage approfondi de toutes les pièces, par une entreprise spécialisée,
avant la remise des appartements.
rincage de contrôle final de toutes les canalisations.

29 **Honoraires**

tous les honoraires des concepteurs et des spécialistes sont compris dans le prix sauf en cas de plus-value où des honoraires seront facturés en supplément.

4 **AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

40 **Mise en forme du terrain**

411 **Travaux de l'entreprise de maçonnerie**

411.3 **Terrassements**

tous les travaux de terrassement et de remblayage pour les conduites industrielles, fondations, etc., y c. étais et évacuation des matériaux.

411.4 **Canalisations à l'extérieur du bâtiment**

réalisation de l'évacuation des eaux usées et des eaux claires du bâtiment avec conduites en matière plastique ou en béton, y c. toutes les chambres collectrices et de contrôle.

réalisation de l'évacuation des eaux des routes, des places et des chemins, y c. toutes les grilles d'écoulement, rigoles, chambres collectrices et de contrôle.

raccordement de l'ensemble des canalisations et évacuation des eaux au réseau public.

421 **Jardinage**

y c. 1 tonte de la pelouse et 2 fumures durant la première année
ramassage et évacuation des déchets de chantier dans la décharge de l'entreprise, y c. taxe de mise en décharge.

installations nécessaires pour les travaux d'aménagements extérieurs, transports aller et retour pour les machines.

422 **Terrassements**

réalisation de remblais, fouilles et mises en forme, y c. apports, évacuations et taxes de mise en décharge.

mise en place de l'humus, épaisseur env. 20-30 cm depuis le dépôt sur place.

plantation du gazon, semis, tonte et fumure.

424 **Places, chemins et terrasses des appartements**

un chemin d'accès propre vers l'immeuble doit être entretenu, pendant toute la phase de chantier, pour la première location.

place extérieure en asphalte ou pavés filtrants, chemin d'accès vers entrée en pavés, selon le plan des aménagements extérieurs.

terrasses des appartements du rez en dalles de béton lisse, dimensions 50 x 50 cm, selon le plan des aménagements extérieurs.

425 **Plantes**

livraison et plantation de buissons et d'arbres d'espèces indigènes, selon le plan des aménagements extérieurs. Plantation selon période de l'année

44 **Installations**

443 **Installations électriques**

éclairage des chemins d'accès à l'entrée de l'immeuble, selon le plan des aménagements extérieurs.

5 **FRAIS SECONDAIRES**

51 **Autorisations et taxes**

gabarits, autorisation de construire, police du feu, protection civile, canalisations, service de la protection des eaux.

52 **Echantillons, reproductions et documents**

échantillons, essais de matériaux
copies des plans, photocopies, photos pour les plans de construction et les plans corrigés, documentation de l'ouvrage, correspondance, devis, etc.

53 **Assurance**

assurance travaux de construction y c. dommages dûs au feu et aux éléments naturels
(assurance immobilière cantonale), assurance RC du maître de l'ouvrage

56 **Autres frais secondaires**

568 **Panneau publicitaire de chantier**

panneau publicitaire métallique pour le maître de l'ouvrage et la première location, pour l'information de la population du projet de construction.

l'entreprise totale /l'architecte peut effectuer des modifications, d'entente avec le maître de l'ouvrage, pour autant qu'elles n'influencent ni ne menacent la qualité de l'ouvrage.

le descriptif des travaux de construction définit uniquement la qualité de l'exécution. les produits décrits peuvent être remplacés par des produits nouveaux ou équivalents.

les exigences techniques et concernant la physique du bâtiment doivent toutefois être respectées.

en matière d'isolation phonique, les exigences des normes SIA et des prescriptions légales cantonales doivent être respectées.

Michel Le Troadec
G R O U P

COMINA
A R C H I T E C T U R E

SION VERBIER CRANS ZERMATT

Cominex SA - Grégoire Comina

Rue de la Dent-Blanche 19

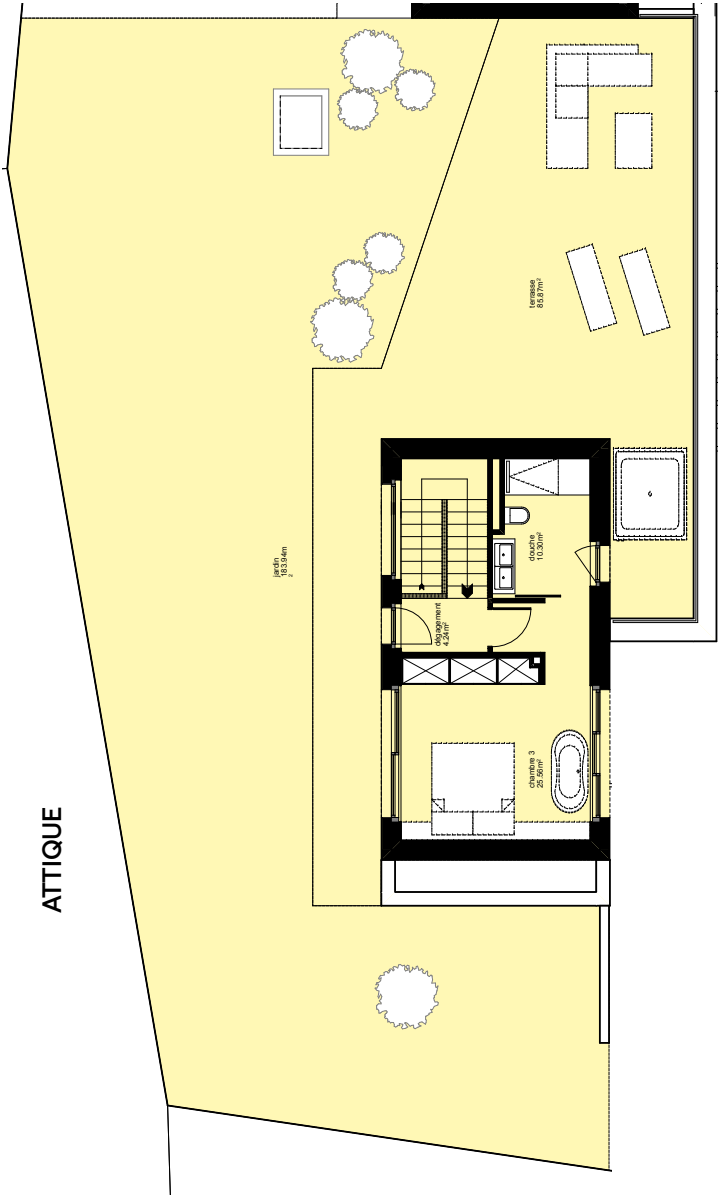
1950 Sion



2^e ÉTAGE

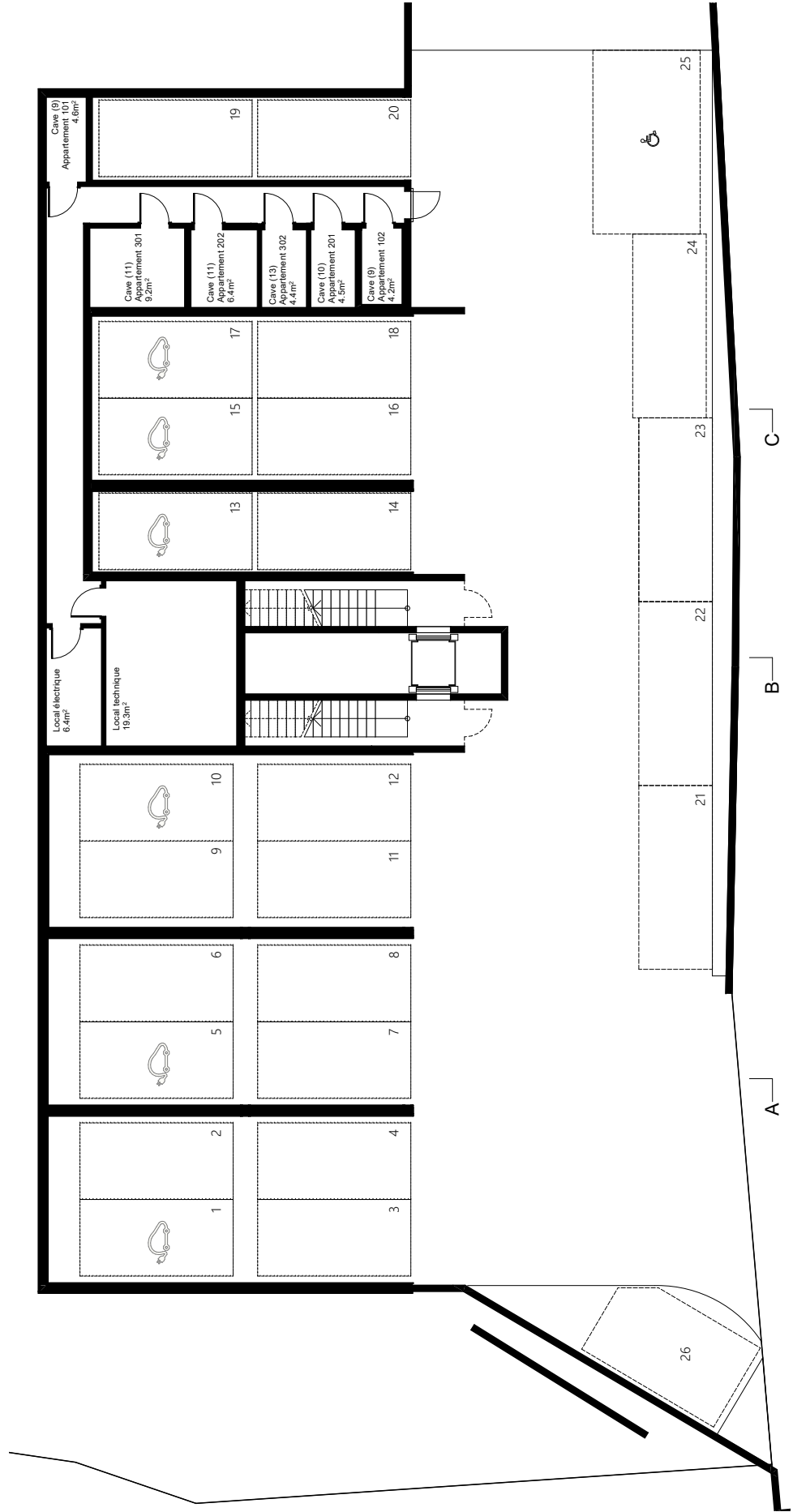
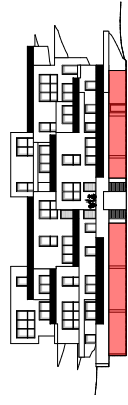


ATTIQUE



Lot	Nombre de pièces	Orientation	Surface brute	Surface terrasse	Surface jardin	Surface de vente	Nb. places de parc
301	4.5	S-O	191.4 m ²	153.2 m ²	183.9 m ²	260.86 m ²	4

* Les surfaces de vente sont calculées selon la méthode USP1, soit :
 - Les m² habitables sont calculés à l'intérieur des murs extérieurs
 - Les terrasses pour 1/3
 - Les jardins pour 1/3



SOUS-SOL