LC d'A

LES COMMUNAUX D'AMBILLY

DESCRIPTIF DE VENTE

PPE SALÈVE

LES COMMUNAUX D'AMBILLY I BELLE TERRE

UN PROJET DÉVELOPPÉ PAR

batima C2I

COMMERCIALISÉ PAR

COMPTOIR IMMOBILIER

RÉGISSEURS DEPUIS 1825

PRESENTATION DU BUREAU D'ARCHITECTE

L'Atelier Bonnet (www.bonnet-architectes.ch) a été créé en 2000 par Pierre Bonnet et Mireille Adam Bonnet. En 2008, l'atelier remporte le concours d'urbanisme (MEP) de la première tranche des Communaux d'Ambilly (PLQ 1).

> « Le passage d'une échelle à l'autre, du mobilier à l'espace urbain, de la ville à l'habitat, est une occasion d'enrichir les réflexions, de questionner les a priori : un jardin appréhendé comme un salon, un espace intérieur vu comme une succession de places… C'est par ce regard sensible sur le monde construit que le sens s'inscrit dans chaque intervention. »

Un travail attentif sur les typologies de logements est développé au fil d'une série de projets de contextes et d'ampleurs variés, en parallèle du développement de programmes divers : établissement médicalisé spécialisé, école, crèche, piscine, équipements de sport, espaces publics importants…

L'atelier participe à de nombreux concours, ses projets sont visibles dans diverses publications et les auteurs participent comme experts au sein de jurys de concours et dans les hautes écoles auprès des étudiants.

> « Le caractère du quartier est fortement déterminé par la qualité du vide tenu par le bâti, à l'instar des exploitations agricoles qui jalonnent la campagne genevoise. L'identité des espaces vides est fondée sur le croisement de deux imaginaires : d'une part urbain, le « côté cour » minéral au cœur des pièces urbaines, et d'autre part rural, le « côté jardin », des espaces verts domestiques entre les logements et la campagne ou les parcs environnants.
>
> Supports du lien social, les esplanades, les affectations des rez-de-chaussée et les jardins collectifs sont travaillés de telle sorte que la diversité des situations favorise l'appropriation du quartier par les habitants. De même, la matérialité des sols jusqu'aux entrées des logements, les passages sous immeubles, la générosité des parties communes, sont conçus de manière à ménager des transitions douces et riches entre les espaces publics, collectifs, et privés.
>
> Les spécificités du site, son ouverture sur le grand paysage, la volonté de donner au quartier une identité forte et une qualité durable ont conduit à adopter une expression architecturale commune. Ainsi le thème de l'horizontalité, la minéralité des façades, la largeur des fenêtres ou la présence du bois sont des principes valorisés et interprétés par les différents architectes. La grande variété des formes, des espaces et des typologies d'appartements est ainsi soutenue par un esprit d'ensemble.
>
> Dans la continuité des recherches et des partis pris retenus pour la conception du plan de quartier, la question de l'angle reste fondatrice. La création d'espaces privilégiés (séjour-cuisine) en angle ouvert sur des loggias génère des qualités propres tant pour les logements que pour le bâtiment. A l'échelle de l'appartement elle permet d'augmenter la projection de ces espaces intérieurs articulés autour des loggias sur l'extérieur, en même temps qu'elle allège les angles de l'immeuble. Ce parti-pris multiplie et enrichit les points de vue croisés sur le paysage lointain et sur le nouvel environnement bâti, tout en créant de la distance entre les bâtiments. »
>
> Pierre et Mireille Bonnet

GÉNÉRALITÉS

L'ensemble immobilier Salève-Mont Blanc prend la forme d'une barre pliée avec des hauteurs de gabarits variables (R+3, R+5, R+6, R+9), découpant ainsi le volume tout en permettant des échappées visuelles. Il délimite le jardin collectif commun à l'ensemble orienté au sud-ouest. Deux passages couverts extérieurs au rez-de-chaussée relient l'esplanade au jardin et donnent accès aux différents bâtiments.

L'immeuble PPE Salève est situé à l'extrémité Ouest de l'ensemble Salève-Mont Blanc, en retrait par rapport au mail central et à proximité immédiate d'une cour champêtre. Il est composé de 29 appartements avec caves sur 6 étages (R+6+ssol), répartis sur une allée / montée. Les toitures ne sont pas accessibles sauf pour la maintenance. Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée abrite les boîtes aux lettres et permet d'accéder à la cage d'escalier ainsi qu'au local poussettes et au local vélos, également accessible depuis l'extérieur. L'ensemble des étages est distribué par un grand plateau éclairé naturellement par une trémie, avec escalier et ascenseur. Le parking sur deux niveaux de sous-sol est accessible depuis une cage d'escalier avec ascenseur située dans le passage couvert en vis-à-vis du hall d'entrée.

L'ensemble du projet a pour objectif de répondre aux exigences du standard THPE (très haute performance énergétique). Le réseau de chauffage à distance repose un système innovant de production de chaleur mis au point par Bouygues E&S Intec (ex. Alpiq Intec). Ce système fonctionne sur un champ de capteurs solaires (toitures R+5, R+6, R+9) largement dimensionné relié à une pompe à chaleur et combiné avec un stock à changement de phase (eau/glace) et à une chaudière d'appoint au gaz. Capable de fournir la chaleur nécessaire à partir d'énergies renouvelables une grande partie de l'année, cette installation permet d'atteindre de grandes performances énergétiques.

PARTIES COMMUNES

FAÇADES ET LOGGIAS

Façades pour l'essentiel en panneaux préfabriqués de type sandwich, parement extérieur en béton sablé avec agrégats de couleur et/ou adjonction de pigments. La matérialité minérale commune des façades permet une harmonisation de l'ensemble des immeubles du quartier.

Loggias avec dallettes de type Terrazzo (ou équivalent) posées sur taquets, dimensions, coupes et teintes définies par l'architecte. Sur les loggias continues entre appartements, séparations de balcon du type claustra en bois ou métal grande hauteur et toute largeur.

FENETRES, PORTES FENETRES ET VITRINES

Portes d'entrées des allées et vitrines au rez-de-chaussée en bois, finition chêne naturel avec protection à l'huile.

Fenêtres et portes fenêtres des appartements en bois-métal, finition chêne naturel à l'intérieur et aluminium à l'extérieur (teinte définie par l'architecte), équipées d'un ouvrant oscillo-battant (selon dimension et fournisseur).

Garde-corps extérieurs (loggias et devant les fenêtres) et mains-courantes intérieures (cage d'escaliers) en tube métal thermopoudré.

STORES ET RIDEAUX

Loggias équipées de rails extérieurs pour rideaux d'ombrage (type Optima Hamotec ou équivalent), contribuant à la régulation thermique du bâtiment ainsi qu'à un usage plus privatif.

Fenêtres en façade (i.e. hors fenêtres et portes-fenêtres sur loggias en étage) équipées de stores à lamelles (type Lamisol ou équivalent) à commande manuelle (commande électrique en

option). Chambres donnant sur les loggias (en étage) équipées de rails intérieurs pour rideaux occultants en toile opaque (rideaux en option).

HALL D'ENTREE, CAGES D'ESCALIERS ET PALIERS

Sols du hall d'entrée et des paliers (rez-de-chaussée et étages), marches et contremarches des escaliers, avec dallettes de type Terrazzo (ou équivalent), format et coloris définis par l'architecte. Plafonds en peinture, coloris définis par l'architecte.

Escaliers en béton armé coulés en place ou préfabriqués. Garde-corps des montées d'escaliers et trémies habillés de panneaux bois fixés en tête de dalles.

SYSTEMES ET EQUIPEMENTS DIVERS DE L'IMMEUBLE

Système de verrouillage sur plan de mise en passe (clé unique pour l'appartement, l'entrée de l'immeuble, l'accès aux caves, locaux poussettes/vélos et parking, le cas échéant, la boîte aux lettres, la cave et le box). Système d'interphonie audio (type Koch ou équivalent).

Bloc de boîtes aux lettres dans le hall d'entrée comprenant une boîte par appartement ainsi qu'une case papier et une case feu (plans pour les pompiers).

Ascenseur desservant tous les niveaux du sous-sol au dernier étage, adapté aux personnes à mobilité réduite et pouvant accueillir jusqu'à 8 personnes (630 kg).

Paillassons devant les portes palières, encastrés dans le revêtement de sol (selon calepinage de l'architecte).

Locaux vélos équipés de supports de rangements à deux étages ou de crochets pour accrochage vertical des vélos (optimisation de la capacité de parking).

Caves séparées par des cloisons en claires-voies (pouvant intégrer les lits des abris PC) et éclairées par zone sur détecteur de présence (électrification des caves en option).

Box munis de portes à commande manuelle (commande électrique en option).
Places de parking et box équipés en option de station / prise de recharge pour véhicule électrique.

PASSAGE COUVERT ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Sol du passage couvert en dallettes de type Terrazzo (ou équivalent), dimensions, coupes et teintes définies par l'architecte. Parois verticales dans les passages au rez-de-chaussée et/ou aux abords des entrées d'immeubles recouverts de parement vertical en bois.

Escaliers, rampes et murets extérieurs en béton, aspect de type désactivé ou sablé.

Plantations d'arbres majeurs, d'arbres de vergers, de massifs d'arbres, arbustes et plantes vivaces. Réalisation de surfaces engazonnées, en gravier stabilisé ou en sols adaptés aux aires de jeux.

Fourniture et mise en œuvre de mobiliers de type mains-courantes d'escaliers ou de rampes, poubelles, jeux d'aire de jeux, bancs et chaises, le cas échéant, tables et assises de pique-nique

APPARTEMENTS

CHAUFFAGE, REGULATION ET VENTILATION

Raccordement au réseau de chauffage à distance conçu, mis en œuvre et exploité par Bouygues E&S Intec (ex. Alpiq Intec). Chauffage au sol des appartements et régulation de chaleur assurée pièce par pièce (hors pièces d'eau et réduits éventuels) au moyen de thermostats.

Ventilation mécanique à simple flux avec récupération d'énergie pour préchauffage de l'eau chaude sanitaire (extraction d'air vicié dans les cuisines et pièces d'eau, réglettes autoréglables dans les chambres et séjours). Hottes de cuisine à circuit fermé (charbons actifs).

EQUIPEMENTS ELECTRIQUES, TELECOMMUNICATION

Appartements équipés de points lumineux, interrupteurs et prises dans les standards attribués. A titre d'exemple, un appartement de 4 pièces peut comprendre :

- Hall : 1 point lumineux au plafond, 2 interrupteurs dont 1 combiné avec 1 prise simple, 1 poussoir de sonnette avec porte étiquette
- Séjour : 1 point lumineux au plafond, 2 interrupteurs dont 1 combiné avec 1 prise simple, 3 prises triple dont 2 avec une phase commandée
- Coin repas : 1 point lumineux au plafond, 1 interrupteur combiné avec 1 prise simple, 1 prise triple
- Cuisine : 1 point lumineux au plafond et/ou éclairage du plan de travail, 1 interrupteur, 1 prise triple sur le plan de travail, prises forces et pour appareils ménagers (four, plaques, hotte, lave-vaisselle et réfrigérateur)
- WC : 1 interrupteur combiné avec 1 prise simple, 1 point lumineux au plafond ou en applique contre le mur
- Salle de bain et/ou douche : 1 point lumineux au plafond, 1 interrupteur combiné avec 1 prise simple, 1 point lumineux en applique contre le mur ou raccordement de l'armoire de toilette (selon les plans de l'architecte)
- Chambre : 1 interrupteur double combiné avec 1 prise simple, 3 prises triples dont 2 avec une phase commandée
- Loggia : 1 prise étanche murale

Appareillage est de type Feller Standard Due (ou équivalent).

Appartements équipés de fibre optique (Swisscom) et câble (UPC) : tableau multimédia + prise optique et prise TV dans le séjour. Téléphonie assurée par système fibre optique.

EQUIPEMENTS SANITAIRES (WC, SALLE DE BAIN ET/OU DOUCHE)

Compteurs avec lecture à distance pour décompte individuel de consommation d'eau chaude sanitaire.

Pièces d'eau (wc, salle de bain et/ou douche) équipées dans les standards attribués, selon les plans de l'architecte.

Appareils sanitaires de couleur blanche et de gammes supérieures :

- Baignoire en acier de type Laufen Moderna (ou équivalent), dimensions 170 x 70 ou 180 x 80 cm (selon fournisseur), avec mélangeur de bain, flexible et douchette à main y compris support mural fixe, barre à linge de bain
- Bac à douche en acier de type Kaldewei Duschplan (ou équivalent), dimensions 80 x 80 x 6,5 cm (selon fournisseur), avec mélangeur de douche, flexible et douchette à main, glissière de douche mural fixe, porte-

savon, parois et porte de douche en verre, barre à linge de bain

- Lavabo en céramique de type Laufen Pro (ou équivalent), dimensions 55 x 48 cm (selon fournisseur), avec mélangeur de lavabo, porte-verre et porte-savon, armoire de toilette
- Lave-mains en céramique de type Laufen Pro (ou équivalent), dimensions 45 x 34 cm (selon fournisseur), avec mélangeur de lave-mains, porte-savon, porte-serviette
- Cuvette wc murale en céramique pour chasse d'eau à encastrer de type Laufen Pro (ou équivalent), avec siège et couvercle en matière synthétique à abaissement automatique, porte-papier et porte-balai de wc
- Châssis support pour appareils sanitaires de type Geberit (ou équivalent)
- Robinetterie chromée de type Grohe Europlus New (ou équivalent)
- Parois et porte de douche en verre de type Bekon Koralle (ou équivalent)
- Accessoires chromés et/ou en verre (barre à linge de bain, porte-serviette, porte-savon, porte-verre, porte-papier et porte-balai de wc, etc.) de type Alterna Tonda (ou équivalent)
- Armoire de toilette (dans la salle de bains) avec porte à miroir, prise et éclairage de type Schneider Lowline (ou équivalent)

Equipements sanitaires supplémentaires, de dimensions et/ou gammes supérieures proposés en option, selon plans de l'architecte.

MEUBLES ET EQUIPEMENTS DE CUISINE

Cuisines meublées et équipées dans les standards attribués, selon les plans de l'architecte. A titre d'exemple :

- un appartement type de 4 pièces comprend 7 meubles bas, une armoire haute pour le réfrigérateur et 3 (ou 4) meubles hauts,
- un appartement type de 5 pièces comprend 7 meubles bas, une armoire haute pour le réfrigérateur et 4 (ou 5) meubles hauts.

Façades des meubles stratifiées ou laquées (coloris sur propositions de l'architecte), plan de travail en inox avec évier intégré (empreinte), entre-meuble en céramique, inox ou stratifié (sur propositions de l'architecte).

Cuisines équipées d'un réfrigérateur / congélateur (intégré), d'un four et de plaques de cuisson (ou cuisinière), d'une hotte (à charbon actif), ainsi que d'un lave-vaisselle.

Budget moyen* de la cuisine prévue en base de Frs. 21'500,-

* prix public de fourniture et pose des meubles et équipements pour un appartement de type 4 ou 5 pièces, TTC (TVA à 7,7%)

Equipements et meubles de cuisine supplémentaires, de dimensions et/ou gammes supérieures proposés en option, selon plans de l'architecte.

PORTES PALIERES, DE COMMUNICATION ET ARMOIRES

Portes palières des appartements plaquées chêne deux faces, équipées de serrures de sécurité 3 points (mise en passe), paumelles, poignées et rosaces de type Glutz (ou équivalent) et judas.

Portes de communication des appartements de type mi-lourde, laquées blanc satiné mat, équipées de serrures, paumelles et rosaces de type Glutz (ou équivalent).

Armoires (selon plans de l'architecte, nombre et dimensions dans les standards attribués), portes et façades visibles sont en MDF ou SPAN, surfaces peintes en blanc, rayons, séparations

intérieures et faces arrière (éléments non visibles) en mélaminé blanc.

PARQUET (REVETEMENT DE SOL EN BOIS)

Sols des pièces principales (séjour/cuisine, chambres) : parquet chêne verni, 4 mm de couche d'usure, moyennes lames avec plinthe (dimensions, coloris et matière sur propositions de l'architecte), pose parallèle au mur.

Prix* du parquet prévu en base de Frs. 60,- par m²

* prix public de fourniture (correspondant à un mode de pose standard), TTC (TVA à 7,7%)

Revêtements de matières, dimensions et/ou gammes supérieures proposés en option, selon recommandation de l'architecte.

CARRELAGE (REVETEMENT DE SOL EN CERAMIQUE)

Sols des pièces d'eau (wc, salle de bain et/ou douche) : carrelage de type grès cérame (dimensions et coloris sur propositions de l'architecte), pose orthogonale à la colle (selon calepinage de l'architecte).

Prix* du carrelage prévu en base de Frs. 60,- par m²

* prix public de fourniture (correspondant à un mode de pose standard), TTC (TVA à 7,7%)

Revêtements de matières, dimensions et/ou gammes supérieures proposés en option, selon recommandation de l'architecte.

FAÏENCE (REVETEMENT DE MUR EN CERAMIQUE)

Murs des pièces d'eau équipés d'appareils sanitaires : revêtement de type gré cérame (dimensions et coloris sur propositions de l'architecte), toute hauteur, pose orthogonale à la colle (selon calepinage de l'architecte), plinthe et éventuels murets de baignoire ou douche identiques.

Prix* de la faïence prévue en base de Frs. 60,- par m²

* prix public de fourniture (correspondant à un mode de pose standard), TTC (TVA à 7,7%)

Revêtements de matières, dimensions et/ou gammes supérieures proposés en option, selon recommandation de l'architecte.

PLATRERIE ET PEINTURE

Murs et plafonds des appartements en béton enduits au plâtre monocouche. Cloisons, doublages et fermetures de gaines en plaques de plâtre sur ossature métallique avec isolation, garnissage et lissage des joints prêts à recevoir le revêtement de finition.

Utilisation de produits préservant la santé des ouvriers et des futurs habitants.
Plafonds des appartements : peinture blanche, deux couches.
Murs des pièces sèches : peinture blanche sur papier de finition, deux couches de dispersion.
Murs des pièces d'eau et menuiseries intérieures : peinture blanche à l'émail à l'eau, une couche de fond et deux couches de dispersion.

Le vendeur ainsi que ses mandataires (architectes, ingénieurs, paysagiste, etc.) se réservent la possibilité de modifier les modalités d'exécution ainsi que les matériaux et équipements décrits dans le présent document. Il peut s'agir de modifications rendues nécessaires pour des raisons techniques, esthétiques ou réglementaires.

Les références de marques et modèles d'équipements, de même que leurs dimensions et précisions figurant dans ce document sont mentionnées à titre indicatif. Elles sont susceptibles de varier pour des questions esthétiques, techniques ou réglementaires, ainsi que selon la disponibilité des produits correspondants, les fournisseurs et entreprises qui seront retenues pour effectuer les travaux.

Sur les plans (fiches objets), seuls les meubles et équipements (de cuisine et pièces d'eau) représentés en blanc et trait plein sont fournis. Les éléments représentés en pointillés constituent des options d'équipement et/ou d'ameublement supplémentaires. Les autres meubles (lits, tables, chaises, canapés, fauteuils, etc.) sont représentés à titre indicatif (afin d'illustrer les possibilités d'ameublement de l'appartement) et ne sont pas fournis.