

# DOSSIER DE VENTE RESIDENCE "LES BALCONS DU RHÔNE"

*Appartements du 2,5 au 5,5 pièces*



## SAVIESE

# SOMMAIRE

SITUATION	1-2
INTÉRIEUR	2-6
DESCRIPTIF	7-12
EXTÉRIEUR	13-16
PLAN DE MASSE	17-18
PLANS	19-21
PLANS DÉTAILLÉS	ANNEXE





**LES BALCONS  
DU RHÔNE**

**SAVIÈSE**

**SION**



# Situation

Située sur un magnifique plateau ensoleillé au-dessus de la ville de Sion, capitale du Valais, et dominant la plaine du Rhône, Savièse est l'une des grandes régions viticoles du canton avec un vignoble en terrasses imposant.

Savièse avec ses 7'200 habitants est un ensemble de charmants villages disséminés sur le coteau répondant aux noms de St-Germain, **Chandolin**, Drône, Granois, Ormône, Roumaz, les hameaux de Vuisse, La Muraz, La Sionne, La Crettaz, Prinzières, Monteiller, Diolly, Binii et Mayens de la Zour.

# Proximités

La ville de Sion est à moins de 5 km  
Les centres commerciaux et la gare ferroviaire de Châteauneuf-Contthey sont à 3 km  
Arrêt postal, épicerie villageoise et banque à 800 m  
Ecole primaire et enfantine du village à 400 m





# Intérieur

Admirez quotidiennement un panorama unique dans un écrin de tranquillité, de luminosité et de confort.





# Intérieur

De vastes terrasses et de grandes baies vitrées permettent de profiter pleinement de la vue imprenable sur la plaine du Rhône.

# Descriptif général

## siTuaTion

Village de Chandolin-Savièse au lieu-dit «La Chervignine».

## Terrain

Parcelles :	Bâtiments et garage souterrain No 10'366 plan n° 43	3'252 m <sup>2</sup>
-------------	--	----------------------

	Accès privé No 6'588 plan n° 42	407 m <sup>2</sup>
--	------------------------------------	--------------------

Servitudes de passages constituées

## Conduites de raccordement

Toutes les infrastructures se trouvent le long de la limite est du terrain.  
Canalisations eaux usées et eaux propres, eau, électricité, télé-réseau.

## obJecTiFs

- Par les matériaux mis en œuvre et leur traitement, les immeubles doivent présenter un aspect soigné et attractif.
- Les techniques constructives et les matériaux mis en œuvre dans les règles de l'art doivent assurer une grande durabilité de l'ouvrage et garantir un entretien limité.
- Les bâtiments doivent répondre aux exigences du standard MINERGIE.
- Le concept des installations CVSE doit assurer un fonctionnement rationnel et un entretien facile et d'importance raisonnable

## Normes et règles de l'art

- Les normes SIA, les normes et directives spécifiques établies par les associations professionnelles sont à respecter.
- Les prescriptions légales et autres directives émanant d'autorités publiques sont à respecter.
- Les règles de l'art, largement reconnues dans chaque corps de métiers, sont applicables.

## Généralités

### Action du séisme

La structure des bâtiments est conçue pour résister aux actions de séismes, selon la norme SiA 26112003 «Actions sur les structures porteuses».

### Accessibilité pour personnes handicapées

L'accès aux appartements et au garage souterrain doit être assurée aux personnes handicapées

### Isolation thermique

L'isolation thermique des bâtiments doit répondre aux exigences du standard MINERGIE.

### Isolation phonique

La construction répondra aux exigences de la norme SIA 181/2006.

Dans tout élément de construction qui ne serait pas décrit avec suffisamment de précision ci-après, l'esprit général du descriptif et le degré de qualité et de confort défini pour l'ensemble seront déterminant pour le complément à apporter.

## Locaux communs

### Porches d'entrée des immeubles

- Avant-toit en construction métallique
- Sol : dalles granit 30/60
- Groupe de boîtes aux lettres
- Interphone audio relié aux halls des appartements
- Eclairage commandé par détecteur de présence

### **halls d'entrée des immeuble**

- Sol : dalles granit 30/60, tapis anti saleté
- Parois: enduit ribé, grain fin
- Plafond : charpente de toiture et lambrissage en bois
- Face d'entrée : en profils alu, thermolaqué, isolée, min.  $u = 1.6 \text{ W/m}^2\text{K}$ ; porte d'entrée avec gâche électrique commandée par horloge et impulsion d'ouverture depuis le hall des appartements, serrure de sécurité, poignée en acier inox, ferme-porte
- Eclairage commandé par détecteur de présence • Chauffage par le sol **cages**

### **d'escalier**

- Rampes d'escalier préfabriquées en simili ou en béton apparent
- Sol des paliers et dégagements : carrelage adapté aux rampes d'escalier, y. c. plinthes
- Murs des cages d'escalier: enduit ribé, grain fin
- Main courante en acier inox, balustrades en acier thermolaqué ou inox
- Portes palières des appartements: panneau à âme pleine El 30, plaqué bois naturel, à battue; avec joints en caoutchouc sur le pourtour; cadre en bois naturel posé en applique, serrure de sécurité, ferrement tribloc
- Portes des locaux de service et caves : panneau à âme pleine, El 30, à peindre, cylindre de sécurité
- Eclairage commandé par détecteur de présence • Prise électrique pour nettoyage à chaque étage **ascenseurs desservant tous les niveaux des bâtiments**
- Entraînement électromécanique, sans local de machine • Capacité 630 kg, 8 personnes
- Vitesse de levage 1 m / sec.
- Portes automatiques télescopiques à peindre
- Cabine accessible pour fauteuils roulants
- Cabines : bon éclairage au plafond, main courante, grand miroir
- Montage de l'ensemble des installations avec protection contre la propagation des bruits solidiens

### **Locaux techniques et de service**

- Sol : béton, taloché propre, peinture anti poussière
- Parois : béton propre, maçonnerie crépie ou, selon besoin, isolation thermique
- Plafond: béton propre ou, selon besoin, isolation thermique
- Portes El 30 à âme pleine, à peindre, cylindre de sécurité
- Aération naturelle ou mécanique selon besoin
- Eclairage sur interrupteur/prise 230V combiné

### **Caves**

- Sol: béton, taloché propre.
- Parois : béton propre, maçonnerie crépie ou, selon besoin, isolation thermique
- Plafond: isolation thermique
- Porte El 30 à âme pleine, à peindre, cylindre de sécurité
- Séparations à claires-voies entre les caves individuelles
- Portes des caves individuelles à claires-voies, cylindre de sécurité
- Aération naturelle par sauts-de-loup
- Eclairage général commandé par détecteur de présence ou interrupteur et minuterie
- Dans chaque cave individuelle 1 point de raccordement de lustrerie au plafond, interrupteur, prise combinée, raccordé au compteur de l'appartement

### **Garage souterrain**

#### **Route - rampe d'accès**

- Sol : béton strié; revêtement bitumineux pour places de parc extérieures
- Rampe chauffée, commande par détecteur d'enneigement
- Barrière en haut de la rampe, commandée par clé, interphone relié aux halls des appartements avec commande électrique d'ouverture
- Sémaphore vert/rouge, commandé par l'ouverture de la barrière et par radar à l'intérieur de la porte de garage

## Porte de garage

- ouverture automatique, commande par radar à l'intérieur et à l'extérieur de la porte, par clé et/ou télécommande
- Sémaphore vert/rouge, commandé par radar à l'intérieur de la porte, combiné avec sémaphore près de la barrière en haut de la rampe **Garage, voies de roulement, places de parc**
- Sol : béton taloché propre
- Parois : béton propre, maçonnerie crépie, peinture dispersion partiellement
- Plafond: béton propre ou, selon besoin, isolation thermique, peinture dispersion partiellement
- Marquage et numérotation des places de parc et des boxes
- Eclairage général commandé par détecteurs de mouvement et minuterie
- Eclairage de secours selon prescriptions
- Eclairage sur interrupteur/prise dans chaque boxe, raccordé au compteur de l'appartement
- Portes des boxes: basculantes, construction métallique, tabliers ajourés selon nécessité d'aération, cylindre de sécurité

## deSCRiPtif généRaL (Suite)

- Robinet de nettoyage à chaque niveau
- Evacuation des eaux: caniveaux et grilles de sol, décanteur de sable et séparateur d'hydrocarbure, raccordement à la canalisation
- Aération mécanique selon prescriptions

## Éléments de construction - Gros œuvre

### Murs/élévation en sous-sol

- Murs extérieurs en béton armé ou briques ciment (selon ingénieur); murs contre terre imperméabilisés contre l'humidité par un enduit à base de bitume et protégés par des nattes type DELTA-MS
- Murs intérieurs en béton armé propre ou en briques ciment (selon ingénieur), crépi et/ou dispersion selon besoin

### Murs porteurs intérieurs et galandages

- Murs porteurs intérieurs en béton armé ou maçonnerie (selon ingénieur)
- Murs de séparation entre appartements et cages d'escalier et dégagements en béton armé ou briques phoniques de 18 cm, isolation 40 mm selon besoin et doublage en carreaux de plâtre de 60 mm
- Cloisons intérieures en carreaux de plâtre de 10 cm; (protection contre le bruit degré 1 SIA 181/2006)
- 1<sup>er</sup> rang au sol en plaques hydrofuges; parois des salles d'eau en plaques hydrofuges **Murs de façades**
- Murs de façade en maçonnerie ou béton armé (selon ingénieur)
- isolation périphérique répondant aux exigences Minergie, avec enduit de finition teinté dans la masse, grain 2 mm
- Enduit plâtre à l'intérieur prêt recevoir un crépi ribé, un revêtement en papier peint ou en faïence

### Dalles

- Dalles sur sous-sol, sur locaux non chauffés : dalle en béton armé 22 cm; isolation thermique sous la dalle isolation phonique sur la dalle; chape flottante avec intégration chauffage par sol, prête à recevoir le revêtement de sol
- Dalles entre les étages: dalle en béton armé 22 cm; isolation phonique sur la dalle; chape flottante avec intégration chauffage par sol, prête à recevoir le revêtement de sol
- Dalles en porte-à-faux; balcons: construction évitant tout pont froid, consoles isolantes; revêtement étanche sans joint à base de résine polyuréthane

- Dalles toiture plate des terrasses de l'immeuble A: dalle en béton armé avec pente intégrée permettant l'écoulement des eaux de pluie; pare vapeur; isolation thermique répondant aux exigences MINERGIE; étanchéité revêtement en dalles de jardin ou claires en bois résistant aux intempéries
- Dalles sur garage végétalisées : dalle en béton armé avec pente intégrée permettant l'écoulement des eaux de pluie; étanchéité, protection de l'étanchéité, couche de drainage, natte anti racine, terre végétale ou substrat

#### Toiture en pente min. 20%

- Charpente en bois, lambrissage; pare vapeur; répondant aux exigences MinERGiE sous-couverture, espace d'aération; couverture en plaques Eternit STRuCTA CASA, gris foncé; partiellement toiture solaire thermique intégrée sur l'immeuble B; fenêtres de toiture selon plan

#### Ferblanterie et garnitures en zinc ou inox

- Descentes d'eau pluviale en façade en zinc ou inox avec dauphin **Fenêtres et portes fenêtres**
- En PVC, vitrage isolant 1.1 W/m<sup>2</sup>K. posé à sec avec joint néoprène, perméabilité à l'air classe C, isolation acoustique R'<sub>w</sub> = 32 dB, 1 vantail par pièce équipé pour ouverture oscillo-battant, portes fenêtres à translation pour séjours en façade sud
- Tablettes extérieures en aluminium éloxé naturel, avec relevé des bords latéraux Seuils des portes-fenêtres en granit
- Tablettes intérieures en bois à peindre, selon besoin
- Galeries à rideaux avec 2 rails en bois à peindre **Protection contre le soleil**
- Stores à lamelles en alu thermolaqué 90 mm, commande manuelle par tringle articulée; tube vide pour option commande électrique
- Protection solaire à l'extérieur des faces sud des jardins d'hiver de l'immeuble A, commande électrique
- Toiles de tente sur terrasses sud de l'immeuble A et sur balcons en attique des immeubles B et C, commande manuelle; tube vide pour option commande électrique
- Tube vide pour commande électrique des toiles de tente optionnelles sur les terrasses et balcons des immeubles B et C

#### insTallaTions élecTriques alimentation principale

- Alimentation depuis le coffret d'introduction de ESR
- Tableaux de comptage dans local technique pour chaque immeuble **Mise à terre équipotentielle**
- Liaisons nécessaires entre les différents éléments à lier par la mise à terre, et liaisons équipotentielles.

#### Raccordement au téléseuil •

Raccordement au téléseuil local

#### Equipment des appartements

- Tableaux d'appartements : dans armoire hall d'entrée des appartements

Hall et dégagement - Points de raccordement de lustrerie au plafond sur interrupteur, selon plan

- Prise triple, selon plan

- interphone de porte audio, commande électrique de la gâche de la porte d'entrée principale et de la barrière d'accès au garage

- Sonnerie avec porte-étiquette devant portes palières

Bain, douche et WC - 1 point de raccordement de lustrerie au plafond, interrupteur

- Raccordement d'armoire de toilette avec prise rasoir, interrupteur, pour salles de bain et douches - Raccordement lave-linge dans bain ou douche - Prise pour chauffe-serviette en option

Chambres parents - 1 point de raccordement de lustrerie au plafond, interrupteur, prise combinée avec interrupteur

- 3 prises triples

- 1 prise TT équipée

- 1 prise TV équipée

- immeuble A: tube vide avec raccordement en étoile entre chambres et séjour

Chambre enfants - 1 point de raccordement de lustrerie au plafond, interrupteur, prise combinée avec interrupteur

- 3 prises triples
- Tube vide pour TT
- Tube vide pour TV
- immeuble A: tube vide avec raccordement en étoile entre chambres et séjour

Séjour et repas - Points de raccordement de lustrerie au plafond, interrupteurs, selon plan, prise combinée avec interrupteur

- Prise triples, dont 1 commandée, selon plan
- 1 prise TT équipée
- 1 prise TV équipée
- Tube vide pour stores
- immeuble A: tube vide avec raccordement en étoile entre chambres et séjour

Véranda/jardin d'hiver - 1 point de raccordement de lustrerie au plafond, interrupteur

- 1 prise triple
- Raccordement des stores sud

Balcon/terrasse sud - 1 point de raccordement de lustrerie en applique ou au plafond, interrupteur

- 1 prise étanche
- Tube vide pour toiles de tente sur terrasses de l'immeuble A et balcons en attique immeubles B et C

Cuisine - 1 point de raccordement de lustrerie au plafond, interrupteur

- Eclairage sur bloc de cuisine
- 2 prises triples sur plan de travail
- Raccordement des appareils : cuisinière, four, hotte de ventilation, micro-ondes, lave-vaisselle, réfrigérateur Caves - 1 point de raccordement de lustrerie au plafond, interrupteur/ prise combinée, raccordée au compteur de l'appartement

#### **Equipment des communs**

Eclairage locaux communs - Lampes ou tubes fluorescents au plafond

- Commande par poussoirs sur minuterie ou par détecteur de présence
- Eclairage de secours selon prescriptions

## DESCRIPTIF GENERAL (Suite)

Ascenseur - Lampes nécessaires dans les trémies avec interrupteur, prise alimentation: force pour machinerie

Prises pour nettoyage - Dans la cage d'escalier à chaque niveau

Extérieurs - Lampes extérieures étanches pour les entrées d'immeubles commandées par horloge et/ou détecteurs de mouvement  
- Eclairage de la route d'accès privée par bornes lumineuses

### **Installations de chauffage pour immeuble *MINERGIE***

#### **Chaufferie**

- Centrale automatique avec production d'eau chaude sanitaire

#### **Production de chaleur**

- Chaudière à gaz à condensation
- Citerne à gaz propane enterrée
- Toiture solaire thermique. intégrée sur l'immeuble B

#### **Distribution de chaleur**

- Halls d'entrée des immeubles : par sol
- Appartements : par sol, régulation par pièce
- Salles de bain et douches : par sol • Sans compteur de chaleur par appartement

### **Installation d'aération contrôlée avec récupération de chaleur Pour immeuble *MINERGIE***

- Pulsions d'air propre dans séjour et chambres



- Aspiration-évacuation de l'air vicié dans les locaux sanitaires et cuisines

### Installations de ventilation

- Ventilation mécanique des cuisines par hotte sur cuisinière
- Locaux borgnes des sous-sols: aération mécanique ou naturelle par sauts-de-loup
- Aération mécanique du garage souterrain selon prescriptions

21

### Installations sanitaires

Production centrale d'eau chaude combinée avec chauffage central

Distribution eau chaude et froide au moyen de tuyaux en acier inox: raccordement des appareils par conduites PEX intégrées dans les dalles avec collecteur eau froide/eau chaude par appartement (sans comptage)  
isolation thermique des conduites avec enveloppe de protection pour conduites visibles.

Postes incendie et extincteurs pour la lutte contre l'incendie selon prescriptions

Robinetts d'arrosage pour l'extérieur, y.c. terrasses, selon plan

Robinet pour nettoyage dans garage souterrain à chaque niveau

Tuyauterie: - Eaux usées: colonnes de chute en PE Geberit Silent; prolongement des conduites sur toit pour ventilation.

- Eaux pluviales: évacuation des eaux pluviales des toitures des balcons, terrasses et jardins d'hiver par tuyaux en façade en zinc ou en inox

- Evacuation des eaux pluviales intérieures isolées

Installation d'arrosage fixe des zones engazonnées, selon plan (voir chapitre «Aménagements Extérieurs»)

Montage de l'ensemble des installations avec protection contre la propagation des bruits solidiens.

### Appareils sanitaires

- Fixation des appareils sanitaires incluant les isolations nécessaires à la coupure de transmission des bruits solidiens

**Fourniture et pose d'appareils sanitaires par une entreprise en partenariat commercial selon descriptif détaillé et chiffré pour chaque appartement, basé sur les plans de projet définitifs, comprenant:**

- appareils de modèles courants
- robinetterie standard de 1ère qualité
- accessoires standards
- tuyauterie et tout raccordement

## Aménagement intérieurs

### Revêtements de sol dans les appartements

Isolation phonique 20 mm  
Chape flottante avec intégration chauffage par le sol  
Halls, séjours, cuisines et jardins d'hiver: carrelage 30/30 ou parquet mosaïque chêne vitrifié; plinthes assorties  
Chambres et dégagements: parquet mosaïque chêne, vitrifié; plinthes assorties  
Salles d'eau : carrelage 20/20  
Terrasses de l'immeuble A: dalles de jardin ou claies en bois résistant aux intempéries  
Balcons: revêtement étanche sans joints à base de polyuréthane y.c. plinthes

### Revêtements de parois dans les appartements

- Crépi ribé fin dans toutes les pièces habitables
- Faiences 20/20 h 2.50 m dans les salles d'eau
- Faiences 10/10 sur blocs de cuisine (entre meubles)

### Revêtements de plafonds dans les appartements

- Enduit plâtre, dispersion
- Pièces habitables sous la toiture : charpente de toiture partiellement apparente, lambrissage en bois naturel
- Plafonds suspendus selon besoin en plaques de plâtre ou lames de bois
- Plafonds des balcons en béton apparent, peinture minérale (Polyton)

### Cheminée de salon

- Immeuble A: canal de fumée prêt pour raccordement d'une cheminée pour 4 ½ pièces
- Immeubles B et C : possibilité d'installer un canal de fumée selon plans pour 3 ½ pièces 4 1/2 pièces et 5 1/2 pièces

### Jardinage sur balcons et terrasses

- Fourniture et mise en place de terre végétale pour les bacs selon plans
- Plantation d'arbustes adaptés aux dimensions des bacs et selon situation dans l'immeuble

### signalétiques

- Toutes mesures nécessaires et suffisantes pour garantir l'orientation dans le complexe, dans les bâtiments et dans le garage souterrain et désignation des divers locaux

## Aménagements extérieurs

- Accès aux entrées : revêtement bitumineux
- Porches d'entrée : dalles granit 30/60
- Terrasses d'appartements au rez-de-jardin : dalles de jardin en ciment selon plan dallettes ou boulets le long des façades des bâtiments
- Robinets d'arrosage selon plan
- Installation d'arrosage fixe des zones engazonnées, selon plan
- Plantation d'arbres et arbustes, essences à déterminer, selon plan engazonnement
- Conteneur - Molok pour ordures ménagères selon indications de l'administration communale



# Extérieur

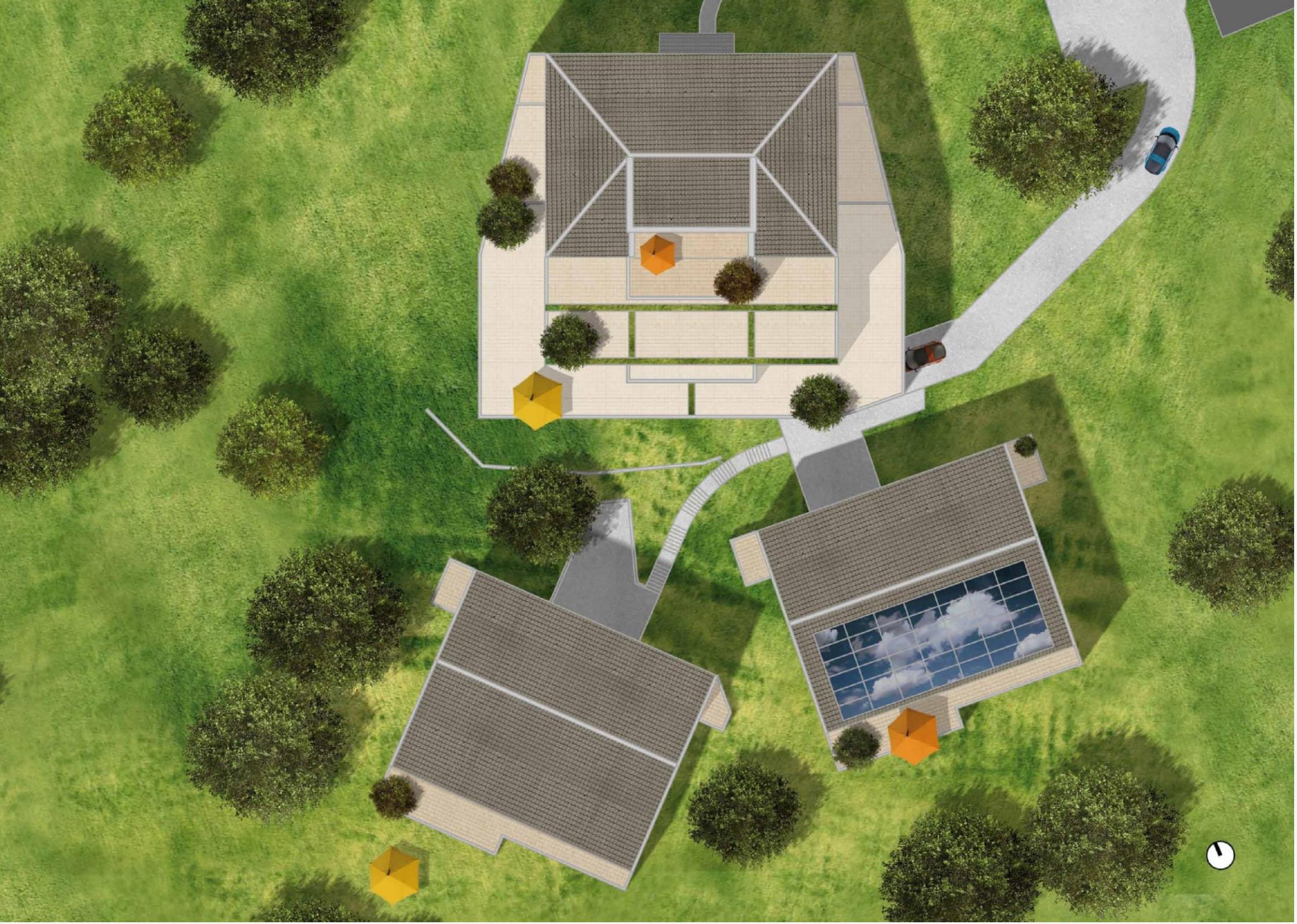
Un environnement verdoyant pour votre plus grand plaisir et celui de vos enfants.





# Les terrasses







# Plan de masse

Balcons du Rhône

Ce nouveau projet, composé de 3 immeubles résidentiels répond aux exigences d'immeubles de standing moyen à supérieur et vous propose des appartements de 2<sup>h</sup> à 5 pièces.

L'ensemble est labelisé Minergie afin d'assurer un grand confort ainsi qu'une économie d'énergie maximale.

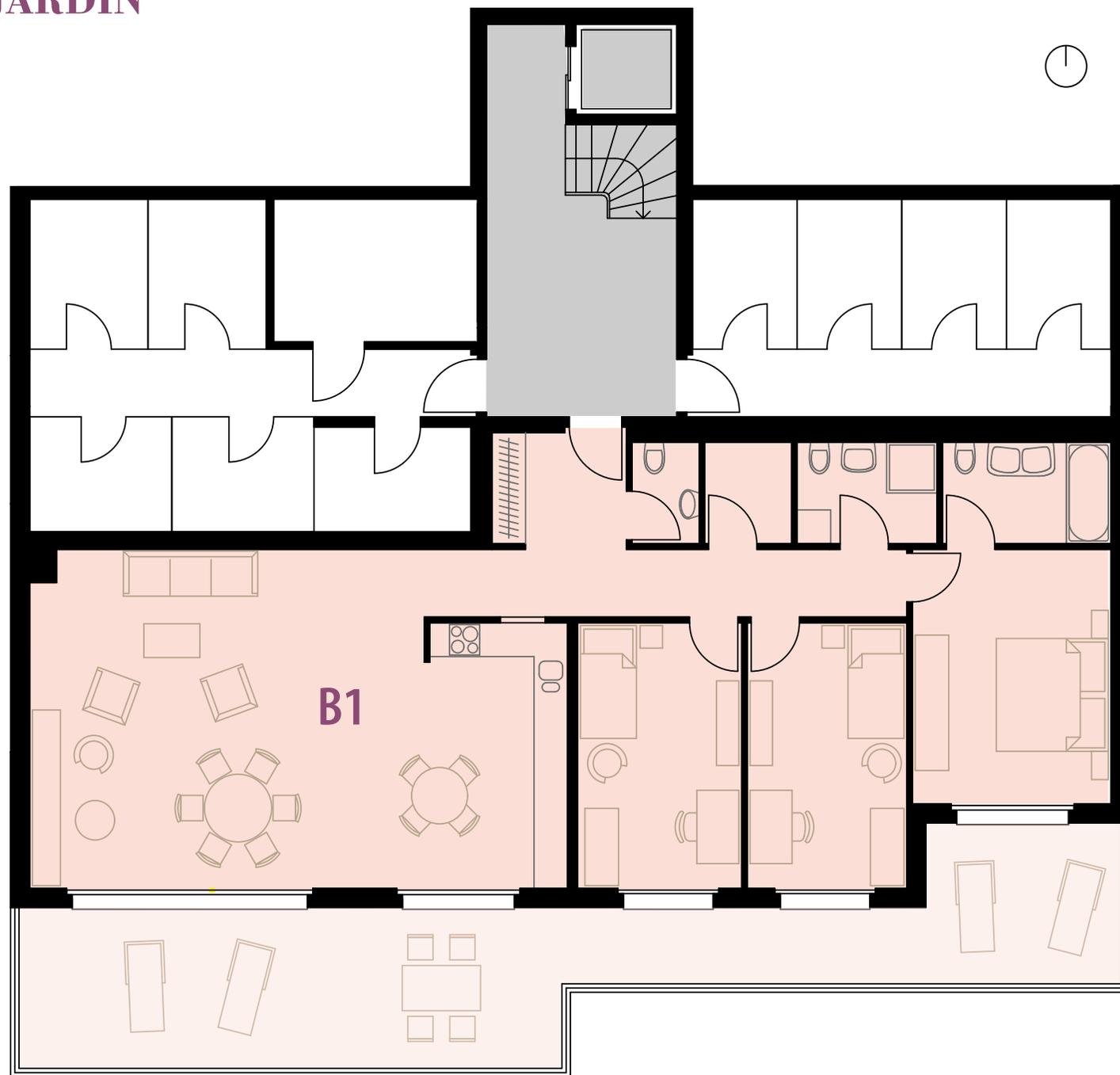
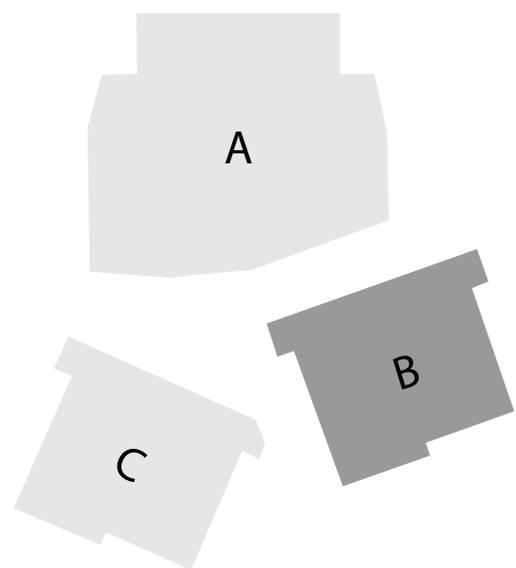
# BÂTIMENT B - REZ DE JARDIN

## BALCON DU RHÔNE, CHANDOLIN

Appartement B1

4<sup>1/2</sup> pièces

Surface : 148 m<sup>2</sup>



# BÂTIMENT B - 1<sup>er</sup> ÉTAGE

## BALCON DU RHÔNE, CHANDOLIN



### Appartement B2

4<sup>1/2</sup> pièces

Surface : 119 m<sup>2</sup>

### Appartement B3

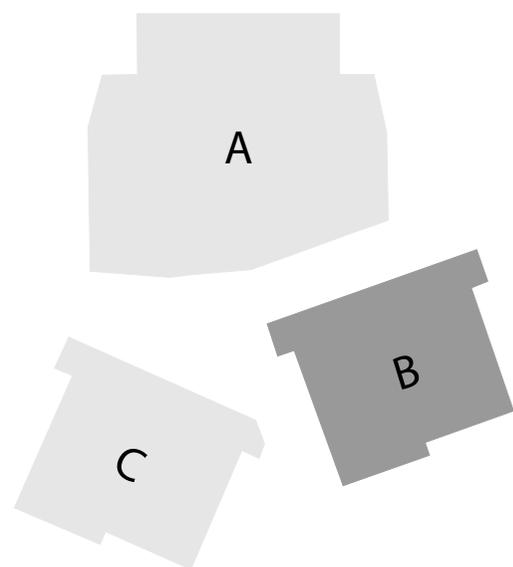
2 pièces

Surface : 62 m<sup>2</sup>

### Appartement B4

3<sup>1/2</sup> pièces

Surface : 115 m<sup>2</sup>



# BÂTIMENT B - 2<sup>ème</sup> ÉTAGE

## BALCON DU RHÔNE, CHANDOLIN



### Appartement B5

4<sup>1/2</sup> pièces

Surface : 112 m<sup>2</sup>

### Appartement B6 - VENDU

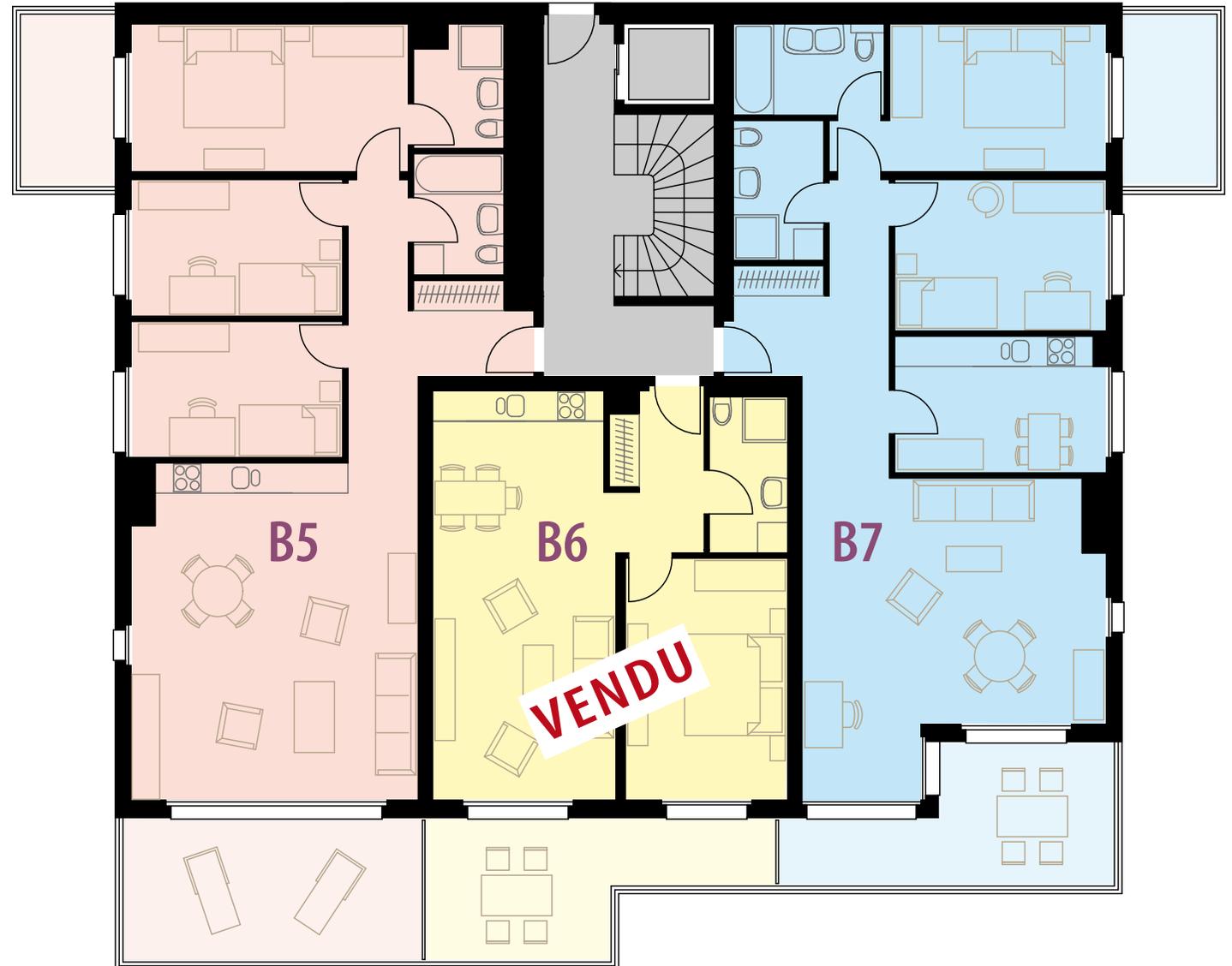
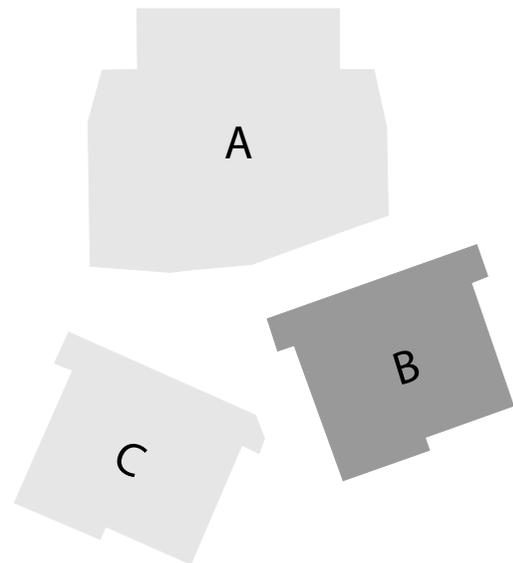
2 pièces

Surface : 62 m<sup>2</sup>

### Appartement B7

3<sup>1/2</sup> pièces

Surface : 108 m<sup>2</sup>



# BÂTIMENT B - ATTIQUE

## BALCON DU RHÔNE, CHANDOLIN



### Appartement B8 - VENDU

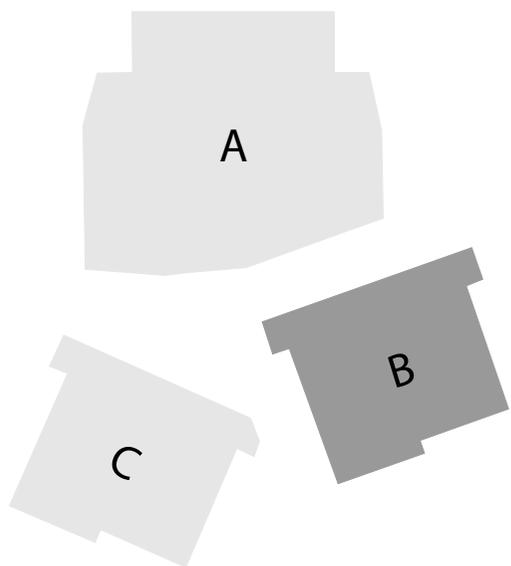
4<sup>1/2</sup> pièces

Surface : 141 m<sup>2</sup>

### Appartement B9

4<sup>1/2</sup> pièces

Surface : 136 m<sup>2</sup>



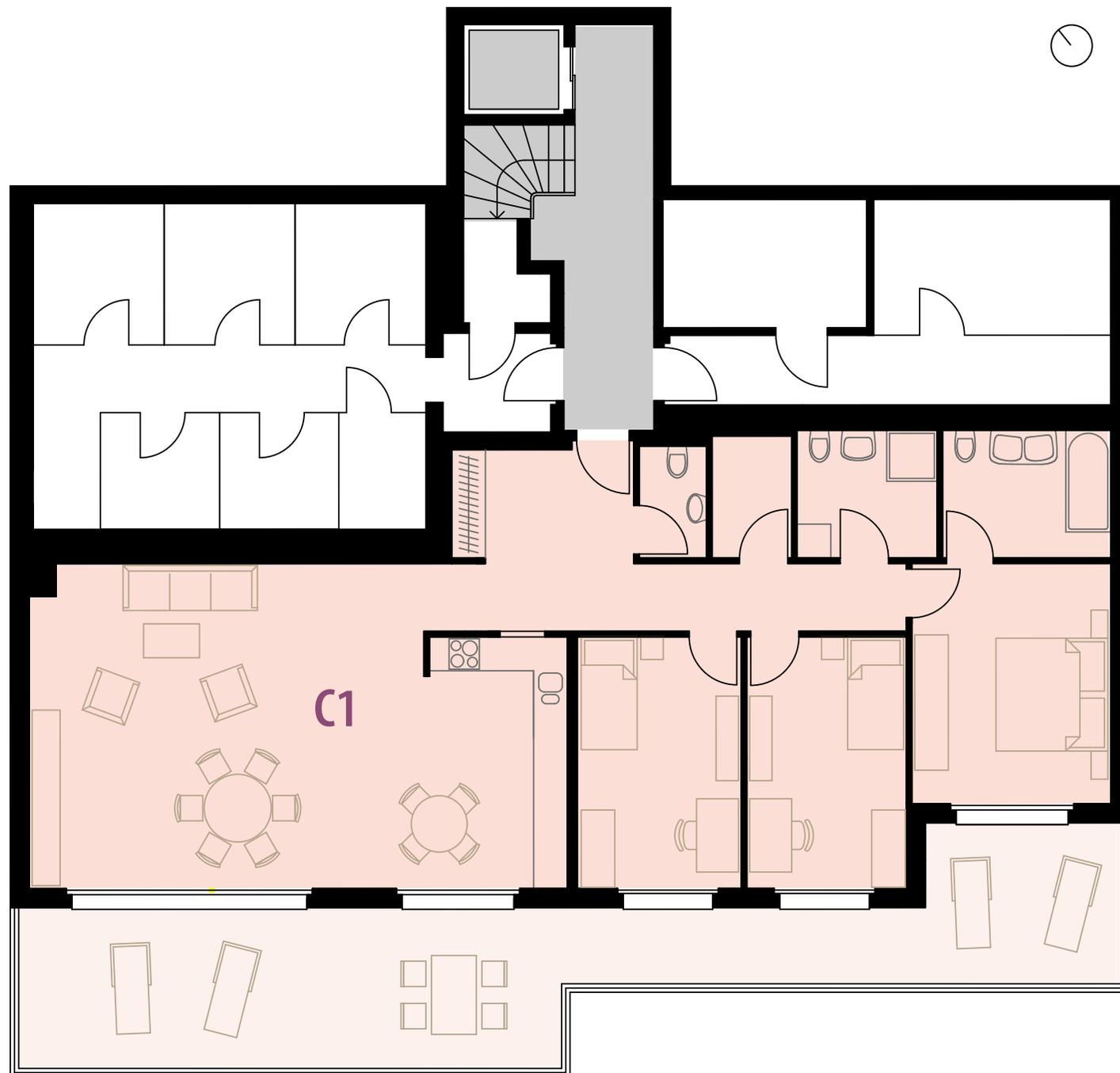
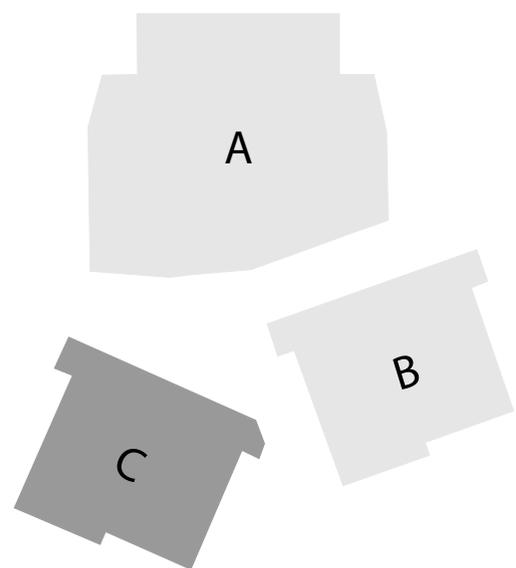
# BÂTIMENT C - REZ DE JARDIN

## BALCON DU RHÔNE, CHANDOLIN

Appartement C1

4<sup>1/2</sup> pièces

Surface : 149 m<sup>2</sup>



# BÂTIMENT C - 1<sup>er</sup> ÉTAGE

BALCON DU RHÔNE, CHANDOLIN



## Appartement C2 - VENDU

3<sup>1/2</sup> pièces

Surface : 118 m<sup>2</sup>

## Appartement C3- VENDU

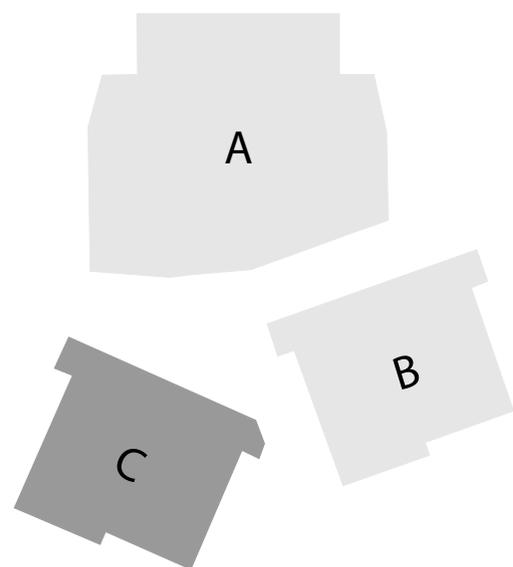
2 pièces

Surface : 62 m<sup>2</sup>

## Appartement C4- VENDU

3<sup>1/2</sup> pièces

Surface : 115 m<sup>2</sup>



# BÂTIMENT C - 2<sup>ème</sup> ÉTAGE

## BALCON DU RHÔNE, CHANDOLIN

Appartement C5

4<sup>1/2</sup> pièces

Surface : 141 m<sup>2</sup>

Appartement C6- VENDU

4<sup>1/2</sup> pièces

Surface : 136 m<sup>2</sup>

