

UNITE

DATE : 25-06-2015

INDICE : -

C2.2.03 | APPARTEMENT 2 CH | 92,37 m²

IMMEUBLEC2

ETAGE2

CAVEX.X.X

SURFACE BRUTE APPARTEMENT92,37 m²

SURFACE BRUTE BALCON15,03 m²

SURFACE BRUTE TERRASSE/

SURFACE JARDIN/

FINITIONS*

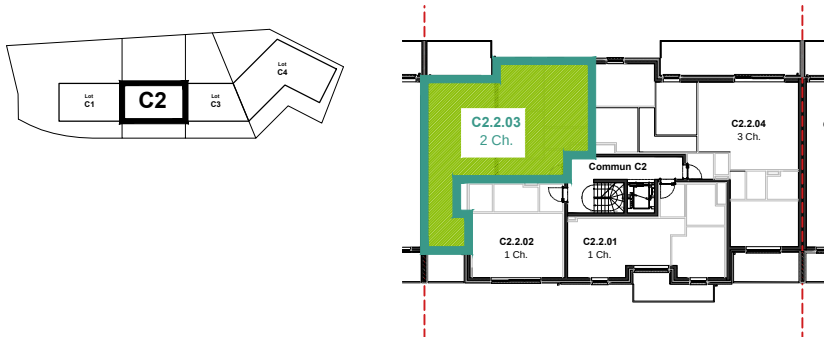
SolCarrelage sauf dans les chambres, plancher flottant type mélaminé

MurPeinture blanche "primer" sauf dans les SdB et SdD, carrelage

BalconBéton Architectonique

Terrasse/

* La description détaillée des finitions est fournie dans le descriptif détaillé de vente, celui ci faisant foi.



LEGENDE

Représentation d'un élément de retombée en partie haute (poutre, linteau, ...)

Faux-plafond

Radiateur

Cloison ou porte RF 30'

CH

DF

Chauffage et double flux

ML

SL

emplacement machine à laver

emplacement sèche-linge

B ... / ...

hauteur de fenêtre

largeur de fenêtre

baie

Ht allège (M) ou (V)

allège vitrée

allège en maçonnerie

NOTES

Plan non contractuel donné à titre indicatif. Les cotes sont données brutes hors parachèvements.

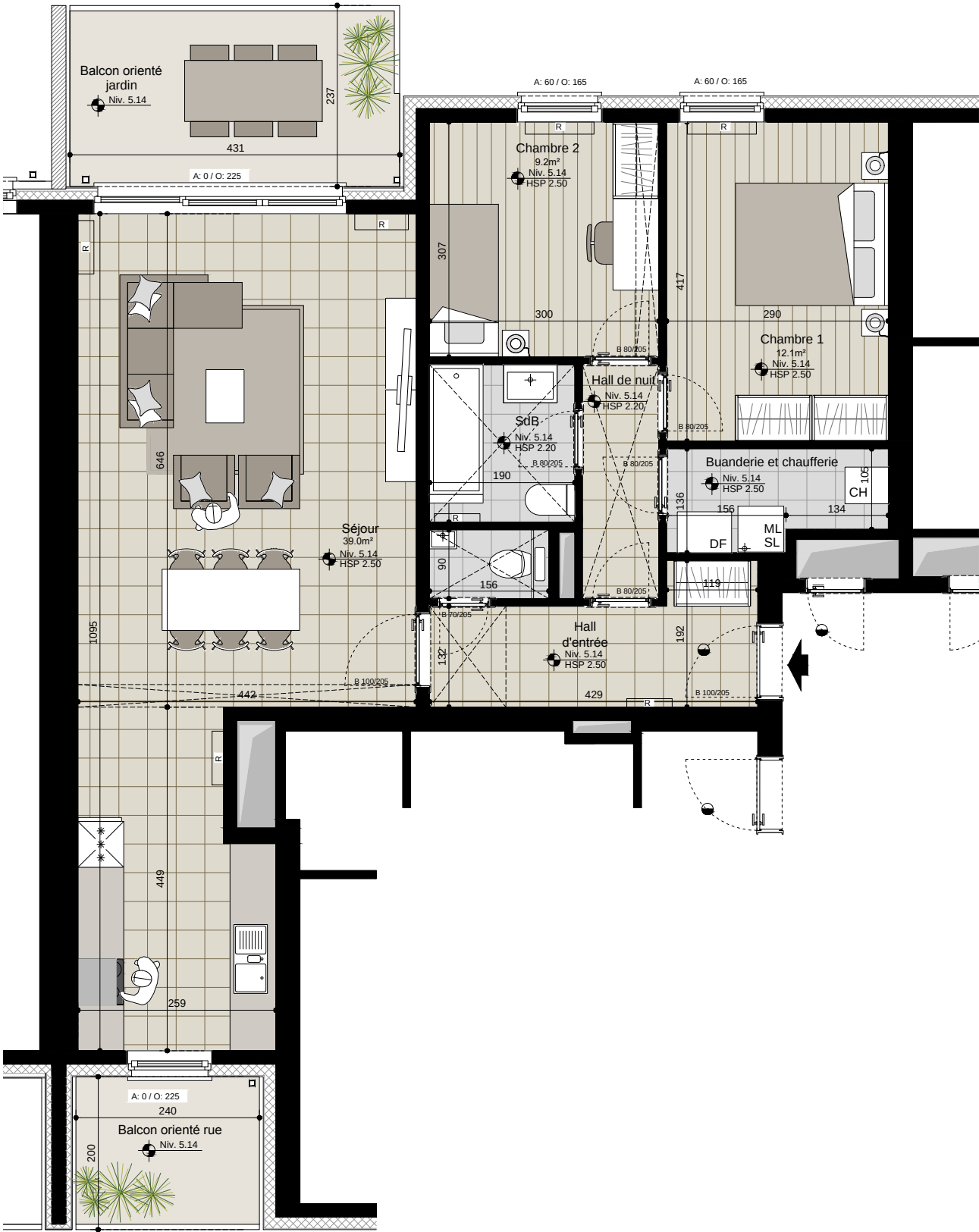
Toute différence en plus ou en moins, rentrant dans les tolérances admises, fera perte ou profit pour l'acquéreur sans adaptation du prix.

Le mobilier est donné à titre indicatif. Les représentations de trames de sol sont données à titre symbolique.

Tous les équipements de cuisine sont repris dans le plan du cuisiniste. Se référer au descriptif de vente pour le détail des fournitures. Coffret électrique compris.

Une information complète sur les radiateurs, l'installation électrique et la ventilation sera fournie durant le chantier. Emplacement et dimensions des radiateurs sont fournis à titre indicatif.

Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques et de la réalisation notamment aux gaines et éléments techniques.





Phase 1

Immeuble à appartements (LOTS C)

Présentation succincte du projet

Volet « architecture »

25.06.2015

Auteur de projet :



L'immeuble « Résidence des Hayeffes » est lancé en première phase du projet global de revitalisation du site des anciennes papeteries de Mont-St-Guibert, objet d'un permis d'urbanisation dont il est le lot « C1-C4 ». Le site compte près de 9Ha dont l'ensemble des infrastructures sont neuves et organisées autour d'une coulée verte et d'un sentier piétonnier reliant, au travers du site, les communes de Mont-St-Guibert et de Court-St-Etienne. L'aspect paysager du site a été conservé, voire renforcé par la mise en place de nombreuses zones de jardins privatifs, d'un parc central partagé et par la conservation d'une zone verte remarquable. La résidence « Les Hayeffes » est implantée sur la commune de Mont-St-Guibert.

Description générale

La résidence « Les Hayeffes » est un immeuble de logements d'un gabarit Rez-de-chaussée + 2 étages + Toiture, comportant 62 unités, organisées en 4 blocs (C1, C2, C3 et C4). Chacun des blocs est desservi par une entrée privative au rez-de-chaussée et par son propre noyau de circulations verticales (escalier + ascenseur).

L'affectation de l'immeuble est très majoritairement résidentielle, à l'exception de quatre unités, localisées au rez-de-chaussée et pouvant accueillir des fonctions liées à des activités de type professions libérales.

Le bâtiment est construit sur un sous-sol commun accueillant 49 emplacements de parking (12 box fermés et 37 emplacements ouverts). Des emplacements réservés aux vélos (62) sont également prévus en sous-sol et à l'air libre. Outre les locaux techniques, le sous-sol comporte également 38 caves privatives dédiées aux appartements. L'étage sous toiture est aménagé en 2 appartements par bloc. Les combles du bloc C4 comptent également 27 greniers privatifs.

Les aménagements extérieurs

Les terrasses privatives situées au rez-de-chaussée, côté jardin ou côté rue, sont clairement délimitées : zones en dalle de béton ou des zones de jardins ou de pavements. Les jardins seront clôturés. Des claustras ou haies ou brise-vues assureront l'intimité de chaque terrasse. Le revêtement des terrasses est prévu en dalles de béton. Les jardins à jouissance privative exclusive sont clairement délimités entre eux par une clôture de type BECKAERT ou similaire de 1,20m de hauteur. Les haies indiquées au plan sont à charge des acquéreurs des jardins. La hauteur des éventuelles haies après taille ne pourra dépasser 1,50m entre 2 jardins et 1,80m vis-à-vis du sentier en fond de parcelle. Les surfaces engazonnées sont implantées dans un sol propice à leur développement. Pour les jardins sur la dalle du parking, un système de pente assure le bon drainage du sol. Aucun caniveau n'est prévu sur les terrasses du rez-de-chaussée. L'entretien d'un jardin à usage privatif et exclusif est à charge du propriétaire qui en jouit. L'accès pour l'entretien des jardins privatifs et exclusifs se fait via les appartements de leurs propriétaires respectifs ; des portillons seront possibles vers le piétonnier arrière, à charge des acquéreurs.

La sécurité

Accès aux immeubles

Les immeubles sont accessibles, soit via le niveau de parkings en sous-sol, soit par les entrées privatives des 4 blocs. L'accès motorisé aux sous-sols s'opère par une porte sectionnelle motorisée située en façade latérale du bloc C1. L'ouverture de la porte sectionnelle est opérée par commande à distance (une télécommande par emplacement de voiture est livrée). La fermeture de la porte de garage est automatique, moyennant un dispositif de sécurité empêchant la fermeture en cas d'obstacle. Les boîtes aux lettres ainsi qu'un système complet de vidéo-parlophonie relié à tous les appartements du bloc sont installées dans les halls d'entrée ou à front de rue.

Accès aux appartements

Chaque appartement comporte une porte d'accès résistante au feu 1/2h. Ces portes sont montées sur des huisseries métalliques résistantes aux chocs. La serrure est composée d'un cylindre de sécurité actionné par clé permettant le verrouillage de la porte sur toute sa hauteur. Des dispositifs blindés peuvent être proposés en option. Dans chaque appartement est prévue une liaison vidéo-parlophone avec le hall d'entrée de l'immeuble concerné. Toutes les fenêtres du rez-de-chaussée des appartements sont équipées de vitrages de sécurité, feuilletés là où cela est nécessaire). Il ne s'agit pas de châssis anti-effraction.

Protection contre l'incendie

Les bâtiments sont érigés conformément aux indications et exigences des services de protection contre l'incendie (SRI) et aux lois et normes en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme. Afin de garantir la sécurité des occupants, l'immeuble est pourvu d'escaliers en béton armé dont les marches sont munies d'un profil antidérapant. En cas de panne de courant, un éclairage de sécurité autonome s'enclenche automatiquement dans les parties communes pour donner le minimum d'éclairage nécessaire à l'évacuation des personnes. Des dévidoirs muraux pour l'extinction des incendies sont prévus selon les réglementations, aux étages habités et dans les parkings. L'évacuation des fumées des cages d'escalier se réalise au moyen de lanterneaux (exutoires de fumée) situés au sommet de chaque cage d'escalier. Chaque exutoire de fumée est équipé d'un dispositif de commande placé à proximité de la porte d'entrée (à usage exclusif du S.R.I.). Chaque appartement est équipé au minimum d'un détecteur de fumée autonome – sur pile.

Les constructions

Fondations et sous-sols

Les mesures de portance du sol ont été réalisées par une firme spécialisée. La proximité du cours d'eau L'Orne a impliqué le recours à un système de fondations spécifiques consistant en un rideau de pieux sécants. La finition de ces ouvrages peut présenter de fortes irrégularités dans la zone parking et dans la zone des caves attenantes à ces pieux. Dans les caves, une contre-cloison en bloc de béton (avec ouvertures en tête et au pied) est prévue sur tous les murs extérieurs. L'humidité de surface éventuelle des parois en sous-sol et/ou des infiltrations sont récoltées dans une rigole périphérique. Toute maçonnerie intérieure en sous-sol est exécutée en blocs de béton portant le label Benor. Les murs intérieurs sont soit maçonnés et rejointoyés, soit en béton brut. Aucune finition n'est prévue sur les murs des sous-sols. Toutes les colonnes et poutres des sous-sols sont en béton armé. Les sols des caves et parkings sont en béton poli. La rampe de parking recevra une chape striée. Les murs de la rampe d'accès sont bruts de finition, le plafond de cette rampe est en béton brut également.

Escaliers

Les escaliers sont exécutés en béton et sont carrelés, suivant les plans et détails techniques de l'ingénieur et de l'architecte. Les marches d'escaliers sont pourvues de nez antidérapant. Entre les sous-sols et le rez-de-chaussée, les murs et plafonds sont bruts de finition. Du niveau rez-de-chaussée jusqu'au sommet de la cage d'escalier, les murs et plafonds sont plafonnés et peints.

Structure

Le bâtiment est conçu de manière traditionnelle, au départ d'une structure en béton (poutres, colonnes, prédalles). Les noyaux des circulations verticales sont réalisés en blocs de béton ou en voiles béton coulés en place, et jouent le rôle de contreventement de l'ensemble de l'immeuble. Les murs entre les appartements sont en béton armé, en blocs béton ou en blocs silico-calcaires, le cas échéant, si nécessaire doublés d'une cloison dont la nature peut varier suivant les cas. Les murs intérieurs non porteurs sont exécutés en blocs béton, en blocs de plâtre ou en blocs silico-calcaire ou similaire. Les gaines comprenant les conduits d'alimentation des eaux, d'évacuation des eaux et des gaz brûlés, sont résistantes au feu suivant les normes d'incendie en vigueur. Toutes les parois mitoyennes entre deux logements ou entre un logement et les zones communes (circulations, couloirs, etc.) sont systématiquement dédoublées et désolidarisées pour garantir le confort acoustique des occupants de l'immeuble.

Façades

Les façades sont réalisées en alternance à l'aide de 3 types de parements : la maçonnerie de briques de type « traditionnelle » (mur creux isolé et ventilé), l'enduit minéral sur isolant rigide et le bardage en zinc sur lattage et contre-lattage. Les soubassements des façades sont constitués d'isolant et de briques ou d'un enduit d'une teinte plus foncée que celle des maçonneries ou de l'enduit de la façade correspondante.

Menuiseries extérieures

Tous les châssis de fenêtre, les portes d'entrées de l'immeuble sont en PVC, dont les profils sont équipés d'un système à rupture de pont thermique. Ce système constitue la combinaison idéale de hautes valeurs d'isolation acoustique et thermique et de sécurité. La teinte exacte de ces menuiseries est définie par le Maître de l'Ouvrage en accord avec les architectes. Les châssis de fenêtres comprendront un double vitrage, dont le coefficient d'isolation thermique (du vitrage) est de minimum $U=1.1 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$. Les ouvrants suivront les indications des plans d'architecture. Chaque pièce est munie d'au moins un châssis qui pourra être mis en position oscillo-battante. Les vitrages sont de type clair et feuilleté, le cas échéant. Les seuils de fenêtres extérieurs seront soit en pierre bleue, soit en aluminium laqué suivant le type de façade. Les tablettes intérieures sont en pierre naturelle.

Balcons

Tous les balcons suspendus sont exécutés en béton architectonique. Ces ouvrages sont soumis au bureau d'études pour en approuver la stabilité pour une utilisation normale. La surcharge admissible de ces balcons est de 400 kg/m^2 . Ils ont une mise en pente intégrée pour l'évacuation des eaux pluviales vers les descentes d'eaux pluviales prévues à cet usage. Les terrasses placées sur les toitures plates sont revêtues d'un plancher ajouré en bois (essence au choix de l'architecte). Les planchers en bois des terrasses sont équipés d'une trappe amovible d'accès aux avaloirs des descentes d'eau de pluie.

Balustrades

Les balustrades des façades sont exécutées en verre feuilleté clair sur une structure en métal laqué : soit en acier thermo laqué, soit en aluminium anodisé ou laqué. Ils sont ancrés au moyen de dispositifs adaptés. Les séparations mitoyennes entre terrasses sont constituées soit par un écran composé d'un cadre en métal avec feuille de verre feuilleté translucide.

Charpentes et toitures

La charpente de la résidence « des Hayeffes » est composée d'une structure en bois préfabriquée et d'une couverture en ardoises artificielles, posées sur un complexe comportant un pare-vapeur, une isolation et une sous-toiture. L'étanchéité des toitures « terrasses » est réalisée par un système multicouche de membranes bitumineuses ou par une membrane synthétique en PVC ou similaire (Monocouche). Ces toitures plates sont composées d'une structure en béton, d'une isolation et d'une membrane d'étanchéité. Au rez-de-chaussée, au-dessus de la dalle qui recouvre les sous-sols, le complexe est composé d'une membrane d'étanchéité recouverte d'une membrane anti-racine et/ou d'une protection mécanique de la membrane d'étanchéité, d'un dispositif de rétention d'eau, d'une couche de drainage et de filtration et d'une couche de substrat adaptée au type de plantation prévue. Les dispositifs de collecte des eaux pluviales des toitures sont réalisés en zinc.

Isolation acoustique et thermique

Isolation horizontale : afin de réduire au maximum la propagation des bruits d'impact, les dalles en béton armé sont isolées à l'aide d'une double chape, composée d'une chape de nivellement englobant les tubages et tuyaux, d'une couche d'isolation acoustique et thermique et d'une chape flottante destinée à recevoir le revêtement de finition. L'épaisseur de l'isolation est adaptée pour les dalles des appartements situés au-dessus de locaux non-chauffés (au niveau du rez-de-chaussée). Isolation verticale : Les parois entre appartements ainsi qu'au droit des ascenseurs et cages d'escalier sont dédoublées afin de garantir une meilleure isolation acoustique et de répondre à la norme NBN S01-400-1 : 2008. Façades : Les murs extérieurs sont isolés suivant le type de façade (maçonneries – enduits- bardage). Les ponts thermiques sont évités grâce à la mise en place d'un isolant (adapté à chaque situation) entre la paroi intérieure et l'élément extérieur. La barrière isolante est la plus continue possible sur toute la hauteur de la façade.

Les appartements

Porte d'entrée : la finition est constituée sur les deux côtés d'un panneau stratifié peint de teinte unie à définir par les architectes. En dehors des portes d'entrée des appartements, certaines autres portes intérieures des parties communes, sont munies d'un ferme-porte conformément aux Règles de prévention incendie.

Portes intérieures : les portes sont constituées d'une âme en panneau de particules de bois tubulaires recouverte de panneaux pré-laqués d'usine de teinte claire. Elles sont posées avec des chambranles et ébrasements en bois également pré-laqués d'usine. Les charnières, béquilles et rosaces sont en aluminium brossé. Les portes sont détalonnées afin d'assurer la bonne ventilation de l'appartement.

Revêtements de sol : dans les parties privatives intérieures, le revêtement de sol pour les chambres est en plancher flottant type mélaminé. Le revêtement de sol pour tous les autres locaux est en carrelage sur chape suivant échantillons visibles au bureau de vente sans supplément jusqu'à une valeur achat prix public dans une salle d'exposition désignée par le promoteur, de 35,00 euros par m² TTC, au format 40x40 cm.

Faïences murales : les faïences murales sont d'un format 40x40, sauf dans les salles de douche où ils sont d'un format 20x20, suivant échantillons visibles au bureau de vente, sans supplément jusqu'à une valeur achat prix public dans une salle d'exposition désignée par le Promoteur, de 35 euros/m² TTC (pour les formats 40x40) et 30 euros/m² TTC (pour les formats 20x20). Les faïences murales sont posées dans les salles de bains et salles de douche, sur les murs ou parties de murs en contact avec la baignoire, la douche et l'évier (et ce sur toute la hauteur du mur). Cuisine : 3 m² maximum à répartir entre meubles bas et haut de la cuisine.

Entre-portes : la transition entre différents revêtements de sol est assurée par un joint souple de teinte similaire à celui du revêtement de sol choisi.

Finitions des murs : sur les blocs de plâtre, seul un lissage des joints est prévu. Les maçonneries type silico-calcaire seront revêtues d'un enduit mince. Les maçonneries en blocs de béton seront plafonnées. Tous les murs des locaux habitables auront reçu une couche de peinture de propreté (primer). Un joint de type élastofill entre la plinthe et le mur sera à réaliser dans le cadre des travaux de peinture par l'acquéreur.

Finitions sur plafonds : les plafonds en dalles de béton préfabriqués sont parachevés avec un enduit mince lissé. Certaines parties des appartements peuvent être équipées de faux-plafonds en plaques de plâtre. Les joints entre les plaques de plâtre sont enduits. Tous les plafonds auront reçu une couche de peinture de propreté (primer).

Les communs

Hall de l'immeuble : le sol est revêtu d'un carrelage en grès cérame teinté dans la masse, un paillason encastré est prévu dans les halls d'entrée commun du rez-de-chaussée. Les murs comprennent une plinthe assortie et sont enduits et peints. Les portes d'entrée des immeubles sont équipées d'un vitrage double feuilleté clair et sont équipées d'une gâche électrique + une serrure à cylindre. L'ensemble boîtes aux lettres, boutons d'appel et vidéo-parlophone sont placés dans le hall d'entrée ou à front de rue. Le vidéo-parlophone comprend des boutons d'appels ainsi qu'une caméra vidéo et un système de parlophone intégré. Les étiquettes des noms sur les boîtes aux lettres et sonnettes ne sont pas comprises. Certaines parties des halls d'immeuble peuvent être équipées de faux-plafonds en plaques de plâtre. Pour les parties restantes des plafonds, les parachevements sont directement apposés sur les dalles.

Hall d'ascenseurs aux étages : les sols des paliers ascenseurs sont revêtus d'un carrelage en grès cérame teinté dans la masse avec plinthes assorties. Les murs et plafonds sont enduits et peints.

Cages d'escaliers : les escaliers sont exécutés en béton, carrelés et munis de nez antidérapant. Les balustrades sont en acier laqué de teinte unie. Les murs sont enduits et peints. La face inférieure des volées d'escalier est peinte.