



Les Prises

Villas urbaines sur les hauteurs de Neuchâtel



Neuchâtel - La Coudre
Chemin des Prises 7a & 7b

Introduction

Forbat SA – Maksuti Architectes SA attachent une importance particulière au langage architectural et aux choix des matériaux. C'est pourquoi, tous les matériaux à l'extérieur de la partie chauffée des appartements sont imposés : sols des balcons, terrasses, stores, garde-corps, fenêtres, etc. Dans cette idée, pour une quelconque raison professionnelle, elle se réserve le droit de modifier le choix tout en maintenant la qualité technique et esthétique de l'élément.

Implantation

Situé sur les hauteurs de la ville de Neuchâtel, et articulé par une topographie en terrasse héritée de l'époque viticole, le site offre un potentiel unique souligné par son mur d'enceinte et sa rampe d'accès en aval, ainsi que ses différents plateaux qui se déploient du nord au sud à la vue panoramique privilégiée. Ainsi, l'intention du projet à l'échelle urbaine se matérialise par l'accentuation de la première ligne caractéristique du langage architectural du site, avec une revalorisation du mur parcellaire au sud qui tend à faire écho aux multiples strates du quartier de La Coudre. Ceci permet l'ajout d'un accès retravaillé en vue de palier aux différentes exigences normatives tout en offrant une entrée principale claire au sud-est, qui définit le premier seuil des parcours piéton et motorisé.

Dans cette idée, le projet se décline en deux volumes qui se positionnent face au lac de Neuchâtel en cherchant à affirmer un nouveau front bâti, tout en répondant au contexte environnant selon l'orientation.

Au sud, un premier bâtiment se déploie du nord au sud, et permet de structurer et hiérarchiser l'espace, ainsi que de renforcer les entrées et la mobilité du lieu en accord avec les contraintes existantes. Au nord, le second édifice à l'image d'un promontoire se développe sur la largeur et tire profit de la vision dégagée sur le sud. Par ailleurs, tel un palimpseste, l'intervention bâtie est couplée à un aménagement en gradins qui génère des espaces extérieurs communs généreux en accord avec le site, et qui disposent d'un ensoleillement qualitatif.

Typologie

A l'image de leurs formes urbaines qui tendent à chercher les différentes orientations et regards sur le lac de Neuchâtel, les typologies d'appartements suivent cette idée en articulant des espaces de jour d'est en ouest qui suivent le cours du soleil et la vie des habitants, tandis que les espaces de nuit profitent de plus d'intimité. De surcroît, après les divers événements sanitaires qui ont chamboulé notre manière de vivre, l'aménagement intérieur essaie d'offrir une pièce dans le prolongement du séjour qui se veut libre d'interprétation en tant que chambre, bureau ou espace de vie agrandi.

Langage architectural

Le langage architectural des deux villas urbaines tend à faire écho aux « Palazzine » et l'importance que revêt le rez-de-chaussée pour chercher à ancrer le volume bâti dans les divers paliers. Les façades suivent un rythme défini par la structure marquée verticalement sur toute la hauteur, et sont étroitement liées au thème de l'ouverture qui privilégie des proportions de fenêtres domestiques suivant le cours du soleil. Enfin, en partie supérieure, un couronnement vient terminer et accentuer la forme du nouveau tissu bâti, qui met en évidence les prolongements extérieurs.



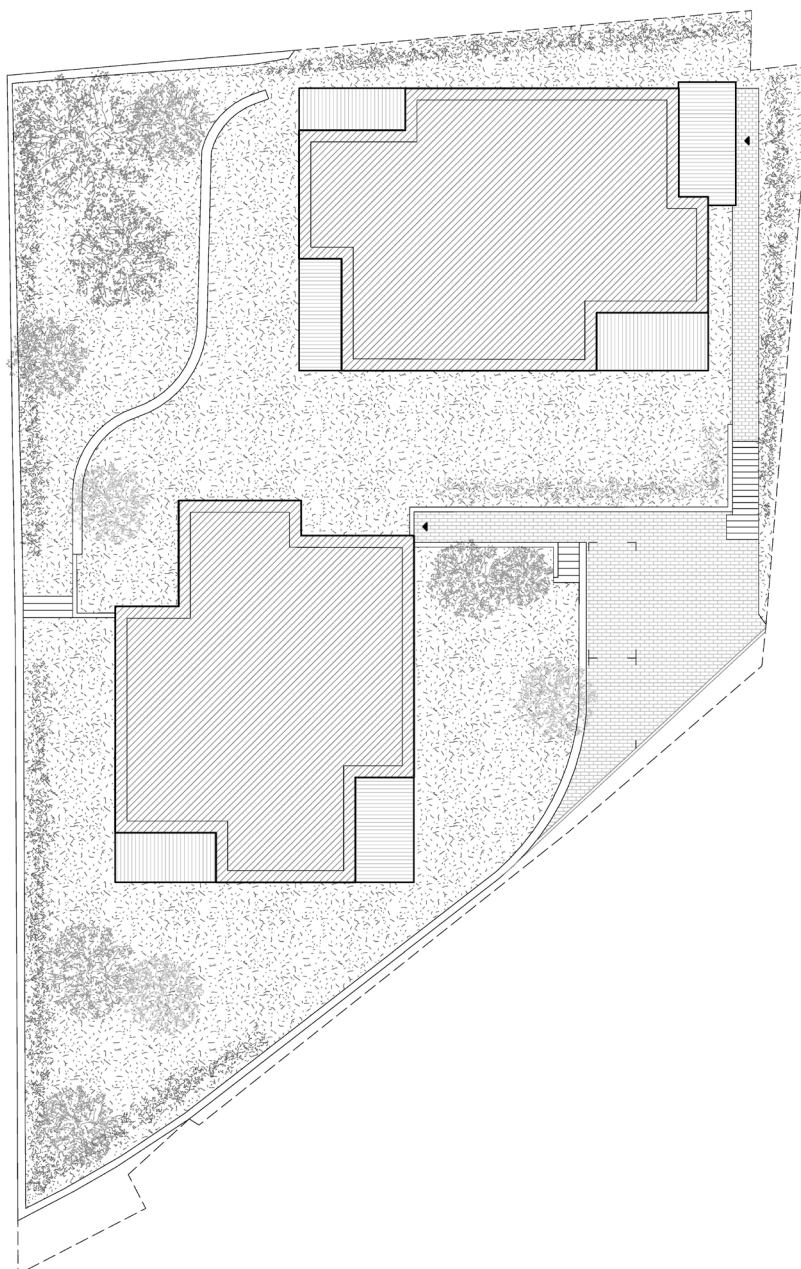


Aménagements & liens extérieurs

*Accès à la villa urbaine nord • Vue depuis l'entrée principale nord
Espace commun en béton & terazzo • Loggia nord*



Exemple d'aménagement intérieur
Séquence spatiale cuisine & séjour • Vue sur la vue au sud
Cuisine et liens sur l'extérieur • Chambre à coucher



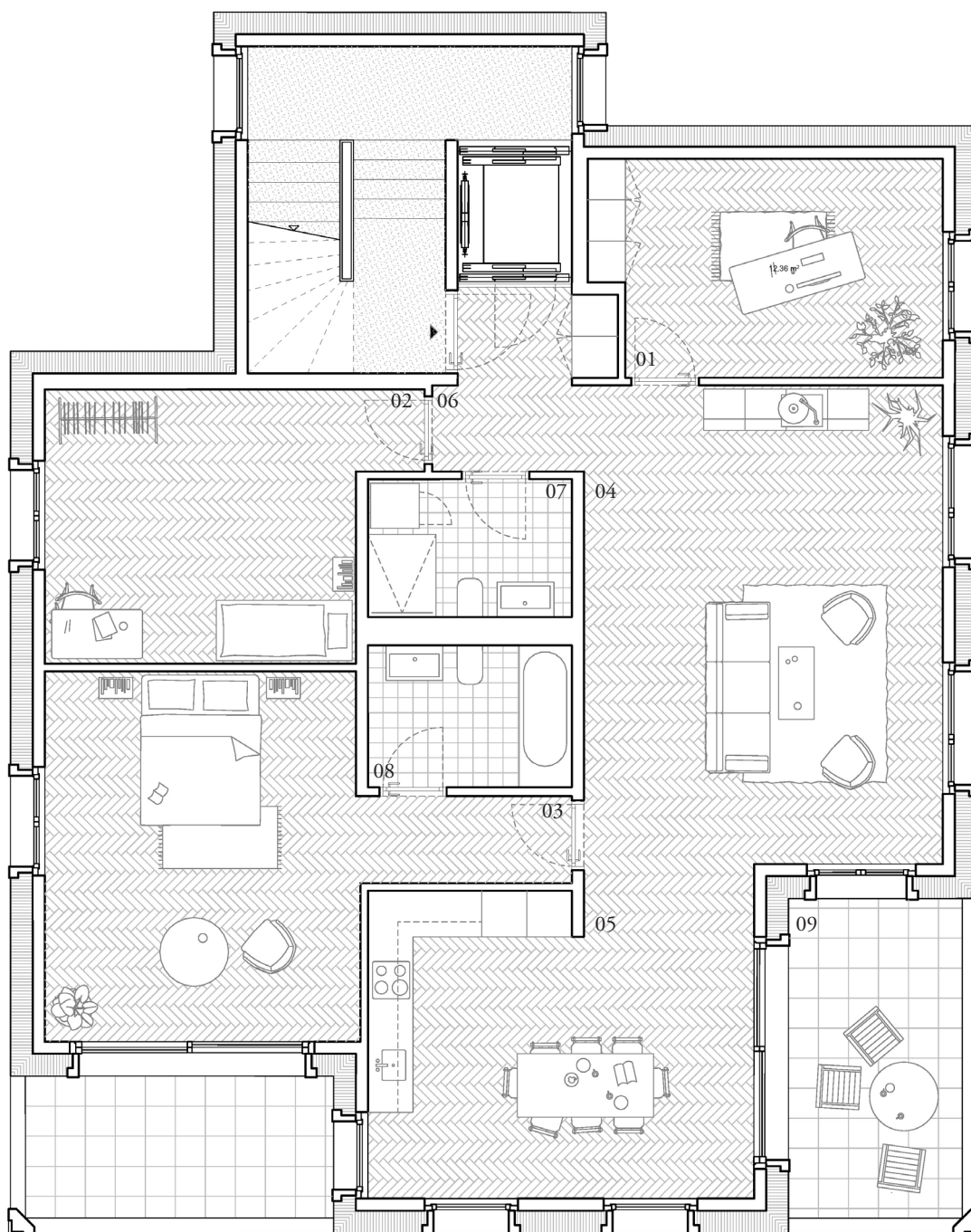
Plan de situation

Chemin des Prises 7a & b • Accès piéton & motorisé



Orthophoto

Chemin des Prises 7a & b • Accès piéton & motorisé



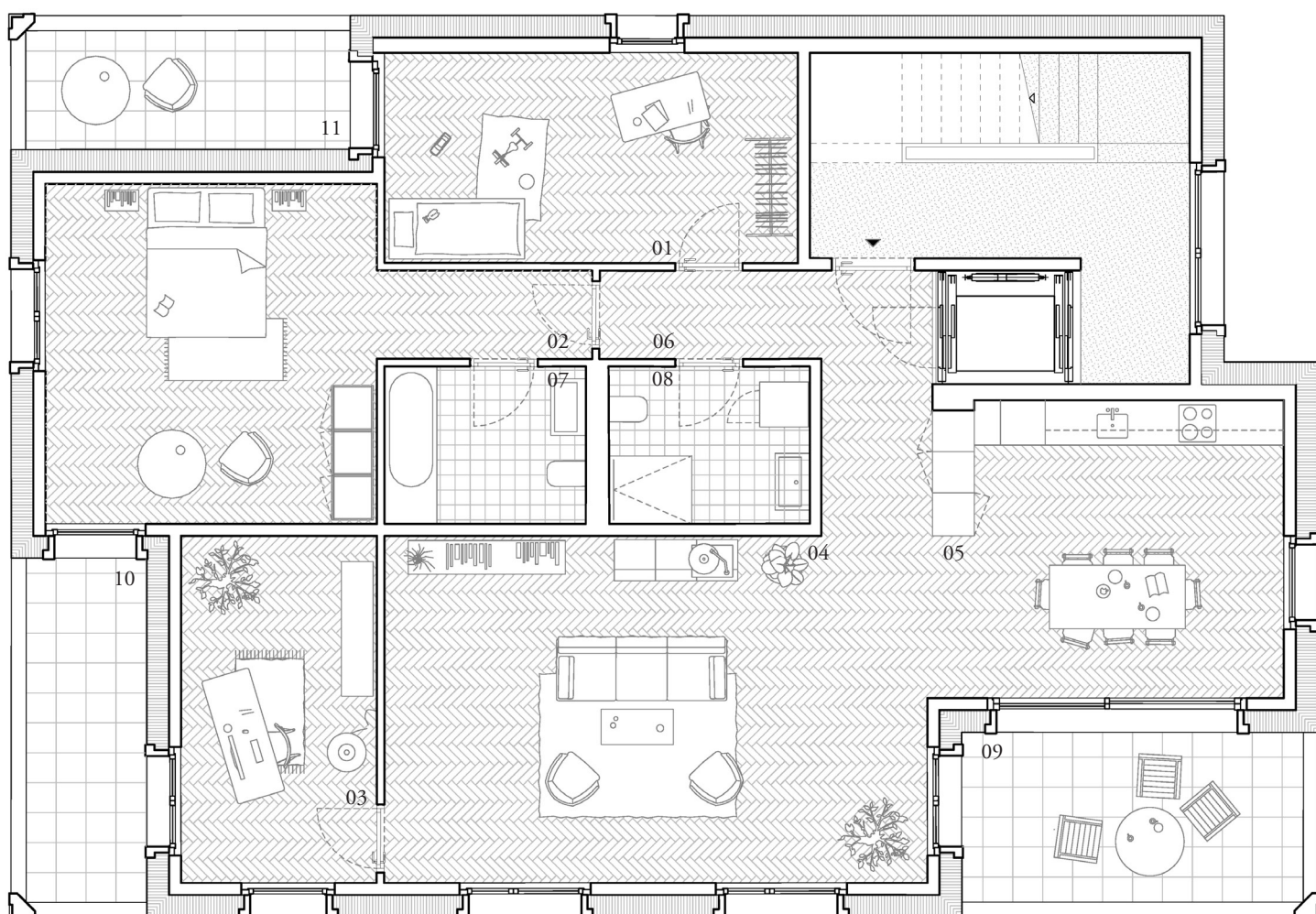
Villa urbaine sud - 4,5 pièces de 132,5 m² de surface de vie

01 chambre 12,50 m² • **02** chambre 16,00 m² • **03** chambre parentale 23,00 m²

04 Salon 30,50 m² • **05** Cuisine 22,00 m² • **06** Sas entrée 4,00 m²

07 Salle-de-bain 5,00 m² • **08** Salle-de-bain 5,00 m² • **09** Balcon 10,00 m² • **10** Balcon 8,00 m²





Villa urbaine nord - 4,5 pièces de 138,2 m² de surface de vie

01 chambre 15,50 m² • **02** chambre 23,50 m² • **03** chambre parentale 12,00 m²

04 Salon 34,50 m² • **05** Cuisine 19,00 m² • **06** Sas entrée 9,00 m² • **07** Salle-de-bain 5,00 m²

08 Salle-de-bain 5,00 m² • **09** Balcon 10,00 m² • **10** Balcon 8,50 m² • **11** Balcon 8,00 m²



Descriptif technique

Sommaire :

- A – 1. Structure porteuse et enveloppe
- B – 2. Aménagements intérieurs et finitions par locaux
- C – 3. Installations techniques CVSE – chauffage, ventilation, sanitaires et électricité
- D – 4. Aménagements extérieurs
- E – 5. Fournitures – budgets

A

1. Structure porteuse et enveloppe

1.1. Niveau 0 - Sous-sol

- 1.1.1. Radier en béton armé, épaisseur de 20cm, surépaisseur sous les murs et piliers env. 30cm ; surface en béton brut ;
- 1.1.2. Murs porteurs intérieurs en béton armé, ép. 16cm avec doublage phonique intérieur contre la cage d'escaliers et de l'ascenseur ;
- 1.1.3. Dalle sur sous-sol en béton armé ép. 24 à 34cm ;
- 1.1.4. Toit plat végétal sur la partie hors gabarit des villas (partie habitation) ; épaisseur de la terre env. 30cm ;
- 1.1.5. Escaliers communs en béton armé avec appuis phoniques ; surface en béton poli ; garde-corps métallique ;
- 1.1.6. Portes extérieures en métal à rupture thermique ; porte de garage électrique, fonctionnement par télécommande.

1.2. Niveau 0 – habitation villa 7A (Sud)

- 1.2.1. Radier en béton armé épaisseur 20cm posé sur XPS 500 ép. 10cm ;
- 1.2.2. Chape flottante sur radier avec 18cm d'isolation thermique ;
- 1.2.3. Murs porteurs intérieurs en béton armé, ép. 16cm avec doublage phonique intérieur contre la cage d'escaliers et de l'ascenseur ; isolation contre le bruit extérieur, entre appartements (sons aériens, d'impact, des installations techniques) et des espaces communs vers l'appartement, répondants aux exigences de la SIA 181/2006 ;
- 1.2.4. Escaliers communs en béton armé avec appuis phoniques ; surface en béton poli ; garde-corps métallique ;
- 1.2.5. Enveloppe massive avec mur porteur en béton armé. Isolation thermique extérieure (toits et murs) organique, épaisseur 26cm (pré-certifié Minergie-P, non contractuel) ;
- 1.2.6. Surfaces apparentes sur isolant en crépis structuré rustique ;
- 1.2.7. Socles et encadrements de fenêtres en béton apparent préfabriqué, sablé ;
- 1.2.8. Fenêtres bois-métal en bois apparent verni fini intérieur Internorm, parties métalliques extérieures en IGP-DU-RA@xal ; poignées en CrNi. Avec verres triples, sécurisés (SIGAB) et phoniques ;
- 1.2.9. Deux parois coulissantes-levantes aux terrasses avec seuils adaptés aux chaises roulantes ;
- 1.2.10. Stores en toile motorisés radiocommandés sur toutes les fenêtres, 2 stores bannes (bras articulés).

1.3. Niveaux 1, 2 habitations villa 7A (Sud) et niveaux 1, 2 et 3 habitations villa 7B (Nord)

- 1.3.1. Dalle en béton armé épaisseur 20cm ;
- 1.3.2. Chape flottante sur isolation thermique/phonique 42mm, répondants aux exigences de la SIA 181/2006 ;
- 1.3.3. Murs porteurs intérieurs en béton armé, ép. 16cm avec doublage phonique intérieur contre la cage d'escaliers et de l'ascenseur ; isolation contre le bruit extérieur, entre appartements (sons aériens, d'impact, des installations techniques) et des espaces communs vers l'appartement, répondants aux exigences de la SIA 181/2006 ;
- 1.3.4. Escaliers communs en béton armé avec appuis phoniques ; surface en béton poli ; garde-corps métallique ;
- 1.3.5. Enveloppe massive avec murs porteurs en béton armé. Isolation thermique extérieure (toits et murs) organique, épaisseur 26cm (pré-certifié Minergie-P) ;
- 1.3.6. Surfaces apparentes sur isolant en crépis structuré rustique ;
- 1.3.7. Encadrements de fenêtres et acrotères en béton apparent préfabriqué, sablé ;
- 1.3.8. Fenêtres bois-métal en bois apparent verni fini intérieur Internorm, parties métalliques extérieures en IGP-DU-RA@xal ; poignées en CrNi ; avec verres triples, sécurisés (SIGAB) et phoniques ;
- 1.3.9. Deux parois coulissantes-levantes aux balcons avec seuils adaptés aux chaises roulantes, au bâtiment 7B (Nord) une paroi ;
- 1.3.10. Stores en toile motorisés radiocommandés sur toutes les fenêtres, 2 stores bannes (bras articulés).

1.4. Toitures

- 1.4.1. Toit plat sur sous-sol végétalisé ;
- 1.4.2. Toit plat inaccessible sur habitations ; recouvert de panneaux photovoltaïques ;
- 1.4.3. Isolation thermique organique et minérale, épaisseurs variables selon le bilan thermique global ;
- 1.4.4. Étanchéités organiques multicouches ;
- 1.4.5. Ferblanteries en CrNi mat.

B

2. Aménagements intérieurs par locaux

2.1. Séjour, salle à manger, hall et chambres

- 2.1.1. Cloisons de séparation composites – Knauf – ossature revêtue de double plaque de plâtre cartonné par face ; ép. 10 à 12,5cm, remplissage en laine minérale masse > 35kg/m³ ;
- 2.1.2. Plafonds en béton apparent coffrage type 3 ;
- 2.1.3. Murs et cloisons crépis grain 0.5mm et peinture blanche ;
- 2.1.4. Revêtements de sol en parquet multicouche épaisseur totale d'environ 1.4 cm dont couche d'usure de 3 à 4mm en chêne massif ou selon choix du client dans le cadre du budget ;
- 2.1.5. Plinthes en bois (ou peintes en blanc), h. 40mm ;
- 2.1.6. Portes palières Ei30 et parois avec porte devant portes d'ascenseur Ei30, climatiques répondant aux exigences accrues selon la SIA 181 / 2006 ; fiches invisibles, garnitures, rosaces sécurisées pour cylindres, poignées renforcées sans vis apparentes côté extérieur ; encadrement extérieur en bois massif – chêne (3 côtés et seuil) ; cadre en chêne massif veinage de fil ; panneaux plaqués deux faces en chêne veinage de fil ; le tout vernis fini ; cylindre et 4 clefs ;
- 2.1.7. Portes intérieures mi-lourdes Lebo RSP ou comparables, cadre, faux-cadre, embrasure et panneaux composites vernis blanc d'usine ; serrures à mortaise avec 1 clef ; poignée en CrNi ;
- 2.1.8. Deux armoires vestiaires fixes encastrées par appartement longueur totale d'environ 280*60*240cm en combinaison avec l'agencement de la cuisine, laquée extérieur.

2.2. Cuisines

- 2.2.1. Revêtements de sol en parquet multicouche épaisseur totale d'environ 1.4cm dont couche d'usure de 3 à 4mm en chêne massif ou selon choix du client dans le cadre du budget ;
- 2.2.2. Entre-meuble en carrelages, aluminium éloxé ép. 3mm ou en CrNi brossé ép. 1mm, verre sérigraphié – selon choix dans le cadre du budget ;
- 2.2.3. Plafonds en béton apparent coffrage type 3.
- 2.2.4. Agencement
 - 2.2.4.1. Plan de travail en granit selon choix et en fonction du budget général de la cuisine ;
 - 2.2.4.2. Faces au choix du l'acquéreur, en principe laquées blanc ;
 - 2.2.4.3. Poignées « invisibles » - encastrées, poignées cuvettes en alu éloxé naturel ;
 - 2.2.4.4. Évier en CrNi - acier inoxydable encastré avec robinetterie de qualité suisse ;
 - 2.2.4.5. Deux prises « invisibles » et éclairage en dessous des meubles suspendus ;
 - 2.2.4.6. Appareils selon choix et en fonction du budget général de la cuisine ;
- 2.2.5. Appareils V-Zug ou Miele de catégorie énergétique obligatoire selon les exigences Minergie-P.

2.3. Salles de douche / colonne de lavage

- 2.3.1. Revêtements de sol en carrelages selon choix et budget général de la fourniture ;
- 2.3.2. Revêtements de murs/cloisons en faïences et en fonction du budget général de la fourniture ;
- 2.3.3. Appareils selon choix et budget général de la fourniture ;
- 2.3.4. Colonne de lavage/séchage Schultess Superb 515 et 635.

2.4. Ascenseur Otis Gen2 life - 480kg

- 2.4.1. Avec accès privatif direct et contrôlé dans l'appartement ;
- 2.4.2. Conforme aux personnes en chaise roulante ; palier accessible directement depuis le parking souterrain.

2.5. Balcons, terrasses

- 2.5.1. Revêtements en grès cérame 60*60*2 sur taquets (sous forme de faux-plancher) ;
- 2.5.2. Un robinet extérieur par appartement. Anti-gel ;
- 2.5.3. Une prise 220V dans chaque balcon ;
- 2.5.4. Point lumineux ;
- 2.5.5. Garde-corps en acier traitement duplex IGP-DURA®xal ;
- 2.5.6. Décantes d'eaux pluviales des balcons visibles ; CrNi mate dn 90mm.

2.6. Caves et communs

- 2.6.1. Une cave, clef identique à celle de la porte palière ;
- 2.6.2. Séparations entre caves en lattes de bois(clairevoies) ;
- 2.6.3. Sol en béton brut taloché ; murs en béton brut ;
- 2.6.4. Éclairage commun avec détection de présence ;
- 2.6.5. 1 prise triple électrique 230V par cave.

2.7. Places de parc dans collectif

- 2.7.1. Accès direct à plain-pied du garage à l'ascenseur ;
- 2.7.2. Porte automatique, ouverture par télécommande ;
- 2.7.3. Sol en béton brut taloché ;
- 2.7.4. Plafond acoustique blanc Unitex SW 2light, ép. 5cm, pose par secteur selon besoin acoustique ;
- 2.7.5. Une prise 16A/3.7kW dans chaque place de parc pour installation de bornes de recharge de véhicule électrique ;
- 2.7.6. Éclairage avec détection de présence.

C

3. Installations techniques CVSE – chauffage, ventilation, sanitaires et électricité

3.1. Installations de chauffage et de l'aération – villas urbaines à faible consommation d'énergie

- 3.1.1. Chauffage au sol à basse température ;
- 3.1.2. Production de chaleur pour le chauffage par une pompe à chaleur - PAC air-eau ;
- 3.1.3. Production de chaleur pour l'eau chaude sanitaire par une pompe à chaleur - PAC air-eau et un échangeur air-eau avec récupération de la chaleur de l'air vicié ;
- 3.1.4. Comptage individuel du chauffage et de l'eau chaude sanitaire ;
- 3.1.5. Aérateurs mécaniques de prises d'air intégrés dans les cadres de fenêtres type Regel'air ou similaire ;
- 3.1.6. Moteur central d'aspiration avec réseau de gaine individuel (1 gaine et prise d'air par salle de bain) extraction env. 40m³/h*pce – vers le sous-sol avec récupération de l'énergie de l'air chaud extrait (total bâtiment env.1100m³/h) ;
- 3.1.7. Pré-certification Minergie – P avec aération simple flux (Etat des exigences 2021), non-contractuel.

3.2. Installations sanitaires

- 3.2.1. Alimentation en eau chaude et froide ;
- 3.2.2. Un robinet extérieur par appartement (balcon-terrasse) antigel ;
- 3.2.3. Agencement de cuisine et salles d'eau : voir point « fourniture » ;
- 3.2.4. Une colonne de lavage-séchage par appartement « fourniture ».

3.3. Installations électriques

- 3.3.1. Alimentation des deux villas par 1x arrivée 64 à 160A depuis l'introduction ;
- 3.3.2. Intensité nominale de 25A par appartement / 6 disjoncteurs 13 et 16A ;
- 3.3.3. Production commune - champ photovoltaïque sur le toit de l'attique, puissance >40 kWc utilisée pour la propre consommation des communs et des pompes à chaleur.
- 3.3.4. Système RCP – réseau de consommateurs propre Climkit;
- 3.3.5. Vidéophonie : visualiser la personne à l'extérieur de la porte d'entrée de l'immeuble.

3.3.6. Installations électriques par locaux

3.3.6.1. Espaces ouverts : séjour / cuisine/salle à manger / hall et corridor :

- 3.3.6.1.1. Trois prises triples aux murs ;
- 3.3.6.1.2. Une prise multimédia (sans câblages et connexion internet + T'I, vidéo et services Internet à la charge de l'acquéreur) ;
- 3.3.6.1.3. Trois combinaisons d'alimentation pour éclairage au plafond – sans luminaires.

3.3.6.2. Chambres :

- 3.3.6.2.1. Un interrupteur avec prise ;
- 3.3.6.2.2. Deux prises triples aux murs ;
- 3.3.6.2.3. Alimentation pour éclairage avec cache au plafond – sans luminaire.

3.3.6.3. Salles d'eau :

- 3.3.6.3.1. Un interrupteur avec prise ;
- 3.3.6.3.2. Prise pour radiateur sèche-linge électrique en option (non-fourni) ;
- 3.3.6.3.3. Alimentation pour éclairage au plafond – sans luminaire ;
- 3.3.6.3.4. Alimentation pour armoire de pharmacie ;
- 3.3.6.3.5. Alimentation pour colonne de lavage/séchage (dans une salle d'eau).

3.3.6.4. Balcons :

- 3.3.6.4.1. Point lumineux ;
- 3.3.6.4.2. Une prise électrique 230V extérieures ;
- 3.3.6.4.3. Alimentations électriques pour stores bannes (à bras articulés) au sud.

D

4. Aménagements extérieurs

- 4.1. Une boîte aux lettres à deux compartiments par appartement ;
- 4.2. Accès piétons en pavés béton ou cas échéant selon traitement architectural général ;
- 4.3. Accès garage en pavés béton selon traitement architectural général ;
- 4.4. Régénération du mur d'enceinte avec la construction d'une nouvelle partie en pierre de la place ainsi qu'une mise en valeur d'espaces verts communs et de plantes indigènes.

E

5. Fournitures - budgets

5.1. Agencement de cuisine – budget 40'000.- TTC fourniture et pose prix client. Dans le cadre de ce budget, le client fait son choix. Ci-dessous une liste indicative d'appareils :

5.1.1. Appareils V-Zug ou Miele de catégorie énergétique obligatoire selon les exigences Minergie-P ;

- 5.1.1.1. Four traditionnel Miele avec chaleur tournante et nettoyage pyrolyse ;
- 5.1.1.2. Plaques de cuisson à induction Miele ;
- 5.1.1.3. Lave-vaisselle Miele ;
- 5.1.1.4. Hotte d'aspiration à circuit fermé ou à évacuation, marque à définir en fonction de la catégorie énergétique ;
- 5.1.1.5. Réfrigérateur avec partie de congélation et volume total env. 220L – Miele, V-Zug ou Liebherr ;
- 5.1.1.6. Mitigeur Franke ou similaire avec douchette ;
- 5.1.1.7. Plan de travail en granit avec évier inox ;
- 5.1.1.8. Poubelle multi tri.

5.1.2. Entre-meubles dans le cadre du budget de la cuisine, matériaux selon choix.

5.1.3. Équipements des salles d'eau au budget de 25'000.- TTC (prix client - appareils - accessoires y c. infrastructure - Sabag SA). Ci-dessous une liste non-exhaustive et indicative :

- 5.1.3.1. 2 cuvettes avec siège - couvercle automatique ; structure Duofix, commande Sigma 30 ;
- 5.1.3.2. 2 lavabos en céramique 80*50*50 et 60*50*50 avec meuble inférieur ; structure Duofix (salle de bain) ;
- 5.1.3.3. 2 armoires de pharmacie Schneider O-Line LED 4000 K (salle de bain) 80*74.5cm ;
- 5.1.3.4. 1 baignoire Kaldewei acier émaillé 170*75cm ;
- 5.1.3.5. 4 mitigeurs Avital dont 1 bec (baignoire) ;
- 5.1.3.6. 2 porte-balais, 2 distributeurs de savon, 2 porte-papiers, 2 porte-verres, 2 barres à linges.

5.1.4. Colonne de lavage comprise dans le prix de vente :

- 5.1.4.1. Lave-linge et sèche-linges Schuelless Suberb 515 & Sèche-linge Schuelless Suberb 635.

5.1.5. Revêtements de sols, murs de salles de bains et accessoires– budget global de fourniture au prix client

15'000.- TTC (sols parquet ou carrelages y c. faïence salles d'eaux, plinthes, y c. % des chutes ; livré à pied d'oeuvre), pose incluse pour des formats 30*60cm.

Ci-dessous une liste non-exhaustive et indicative (dans le cadre du budget global ci-dessus) :

5.1.6. Parquet multicouche épaisseur totale env. 14mm, couche d'usure env. 4mm chêne massif, fourniture env. 100.-/m2 TTC (prix exposition - client Farine Décoration Sàrl à Marin-Épagnier, livré à pied d'oeuvre) ;

5.1.7. Plinthes bois massif prépeintes blanc h. 40mm environ ;

5.1.8. Possibilité de choisir un revêtement de sols en carrelage au prix de fourniture env. 80.- TTC/m2 de fourniture (prix exposition - client Sabag SA ou Farine Décoration Sàrl). Inclus pose pour un format 60*60cm.

Forbat SA

Ainsi fait à Neuchâtel, le 27.03.2024

Calcul des surfaces de ventes selon USPI

Bâtiment 7A – Sud

Unité C, 4.5pcs – Niveau 0 - Rez-de-chaussée inférieur - VENDU

SH – 122.5m²
SE – Terrasse couverte – 20m²
Total SVN= 129.2m²
SUSNA :
Cave – 9m²
Parking dans garage collectif – 1 place
Jardin à usage exclusif – 120m²

Unité D, 4.5pcs – Niveau 1 - 1'400'000.-

SH – 122.5m²
SE – 2 balcons – 20m²
Total SVN= 132.5m²
SUSNA :
Cave – 9m²
Parking dans garage collectif – 1 place

Unité E, 4.5pcs – Niveau 1 - VENDU

SH – 122.5m²
SE – 2 balcons – 20m²
Total SVN= 132.5m²
SUSNA :
Cave – 9m²
Parking dans garage collectif – 1 place

Parking dans garage collectif – 1 place
Unité A
Garage collectif – 6 places
Unité B
Garage 2 places

Bâtiment 7B – Nord

Unité F, 4.5pcs – Niveau 1 - Rez-de-chaussée supérieur - VENDU

SH – 124.5m²
SE – Terrasse couverte – 27.4m²
Total SVN= 133.6m²
SUSNA :
Cave – 9m²
Parking dans garage collectif – 1 place
Jardin à usage exclusif – 110m²

Unité G, 4.5pcs – Niveau 2 - 1'400'000.-

SH – 124.5m²
SE – 3 balcons – 27.4m²
Total SVN= 138.2m²
SUSNA :
Cave – 9m²
Parking dans garage collectif – 1 place

Unité H, 4.5pcs – Niveau 3 - VENDU

SH – 124.5m²
SE – 3 balcons – 27.4m²
Total SVN= 138.2m²
SUSNA :
Cave – 9m²
Parking dans garage collectif – 1 place
Unité A
Garage collectif – 6 places
Unité B
Garage 2 places



Les prix de vente ne comportent pas les places de parking - 40'000.- par place.

CLIENT (MO) : FORBAT SA
PARCS 159 - CH 2000 NEUCHÂTEL
I N F O @ F O R B A T - S A . C H
00 41 77 404 24 71, 00 41 32 724 44 08

MAKSUTI ARCHITECTES
DIPL. MSc. ARCH. IAUG USI SIA
PARCS 159 - CH 2000 NEUCHÂTEL
INFO@MAKSUTI-ARCHITECTES.CH
00 41 79 744 57 96, 00 41 32 724 44 08