



Les belles vues

VILLAGE D'ENTREPRISE

VILLAGE D'ENTREPRISE AU SEIN DE LA ZAC DES BELLES-VUES À OLLAINVILLE

7.911 m² de bâtiments d'activités avec bureaux d'accompagnement
sur une parcelle arborée, close et sécurisée de 22.293 m²





DESCRIPTIF TECHNIQUE SYNTHÉTIQUE

- Une parcelle de 22.283 m² entièrement close et sécurisée avec deux accès indépendants.
- Les constructions présentent une unité d'aspect et de matériaux. Les façades représentent une succession de volumes principaux et sont rythmées par l'alternance de bardage métallique nervuré horizontal et plan de teinte blanc cassé et d'un bardage en bois brûlé vertical/horizontal de teinte brun. Les entrées des accès des bureaux sont soulignées par la mise en œuvre d'auvents en bardage métallique
- Le premier accès desservant deux bâtiments composés de 6 à 4 cellules d'une surface de plancher allant de 367 m² à 592 m² et un bâtiment autonome d'une surface de plancher de 570 m² avec au total 57 places de parking
 - Possibilité de fusionner plusieurs cellules avec maintien des mesures conservatoires pour revenir à la conception d'origine
 - Répartition 70%/30% des surfaces d'activité et de bureaux
- Le deuxième accès desservant un bâtiment indépendant d'une surface de plancher de 2 879 m² avec 33 places de parking
- Portails coulissants sur horloge équipés d'une boucle de sortie
- Bardage double peau nervuré lambrissé (bois naturel) - Bardage double peau à cassette - menuiserie en profils d'aluminium laqué et équipé de double vitrage stadip 44/2 conforme RE2020
- Voirie lourde

HAUTE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

La priorité est donnée aux enjeux concernant le traitement des eaux pluviales, les matériaux utilisés, le confort visuel, l'isolation, la gestion de l'énergie, le paysage et limiter la pollution lumineuse et sonore vis-à-vis de la biodiversité.

- Certifié BiodiverCity
- Accessibilité Mobilité douce
- Bâtiments labellisés Biosourcé
- Bois d'essences naturellement durables ou traités par un produit certifié CTB P+ et labellisés FSC ou PEF
- Récupération des eaux pluviales
- Bassin de rétention phyto épuration
- Système constructif facilitant l'évolution des locaux
- Les cheminements piétons ainsi que les places de stationnement seront en revêtements perméables
- Limitation des consommations en eau potable
- Sobriété énergétique des bâtiments
- Production d'énergie par des panneaux photovoltaïques
- Architecture bioclimatique
- Toiture végétalisée
- Matériaux et produits ayant de faibles émissions en substances nocives
- Gestion raisonnée des espaces verts
- Le coefficient de biotop est de 0,45

RÉPARTITION DES SURFACES DU SITE

| | | |
|--------------------------|-----------------------|------|
| Terrain | 22 283 m ² | 100% |
| Emprise au sol | 7 088 m ² | 32% |
| Espace vert | 10 235 m ² | 46% |
| Parking végétalisé | 1 120 m ² | 5% |
| Chemin piéton | 308 m ² | 1% |
| Voirie | 3 532 m ² | 16% |
| Panneaux photovoltaïques | 1 202 m ² | |
| Toiture végétalisée | 937 m ² | |

DÉTAILS GÉNÉRAUX DES BÂTIMENTS AVEC CELLULES

ACTIVITÉ (RDC)

- Dalle béton finition quartz 3T/m²
- Charpente métallique H sous poutre 7,5m
- Hauteur sous mezzanine : 4,5m
- Séparatif de cellules en maçonnerie d'agglomérés de ciment finition brute
- Eclairage par gamelles industrielles Led
- Porte sectionnelle motorisée (4*4)
- Tarif jaune par cellule de 42KVA
- Un sanitaire handicapé (carrelage 30*30 et faïence toute hauteur)
- 2 prises PC (dont 1 pour la recharge des vélos électriques.)
- Chauffage par aérotherme Gaz
- Toiture végétalisée zone bureau
- Mesures conservatoires pour mise en place de panneaux photovoltaïques
- Cuve de récupération des eaux pluviales pour arrosage des espaces verts

BUREAUX (R+1)

- Prestations : traitement RE2020
- Plancher bois (surcharge 350kg/m²)
- Hauteur sous-plafond : 2,70m
- Moquette ou PVC
- Faux-plafond avec éclairage par Pavés LED
- Plinthes à deux compartiments en périphérie de la façade avec 2 PC/10m² de SDP
- Pompe à chaleur en mode chaud
- Doublage et peinture.

BÂTIMENT INDÉPENDANT DE 2 879 M²

ACTIVITÉ (RDC)

- Dalle béton finition quartz 3T/m²
- Charpente métallique H sous poutre 7,5m
- Eclairage par gamelles industrielles Led
- Porte sectionnelle motorisée (4*4)
- Porte coulissante intérieur coupe-feu de 3*3
- Alarme de type 4
- Quai équipé d'un niveleur de quai motorisé avec porte de 2,80 * 2,5m
- Tarif jaune de 90 KVA
- Deux sanitaires handicapé (carrelage 30*30 et faïence toute hauteur)
- Deux prises PC (dont 1 pour la recharge des vélos électriques)
- Chauffage par aérotherme Gaz
- Cuve de récupération des eaux pluviales pour arrosage des espaces verts et alimentation des WC
- Toiture végétalisée zone bureau
- Installation de panneaux photovoltaïques sur une surface de 1 202 m²

BUREAUX ET LOCAUX SOCIAUX

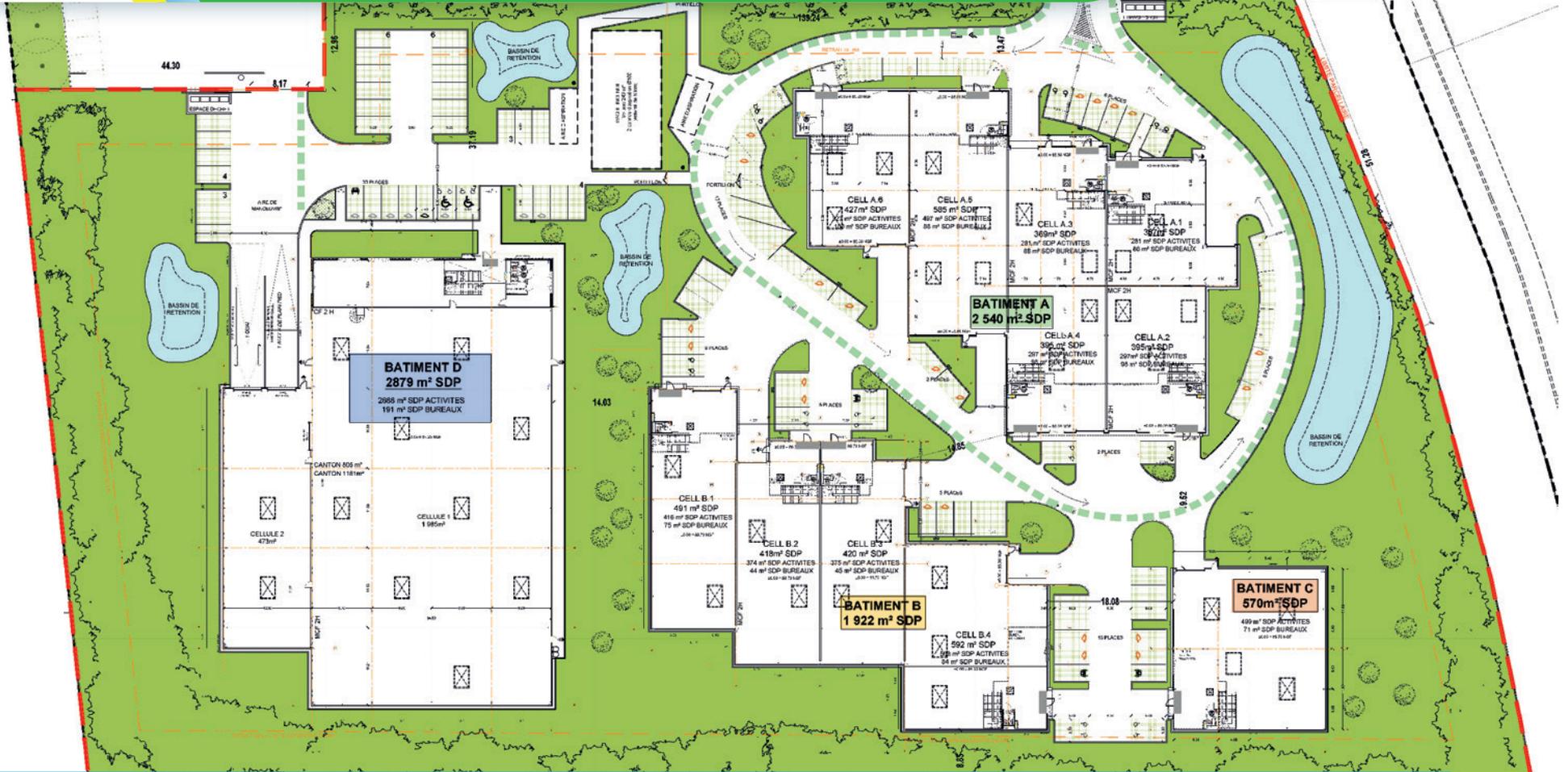
- Prestations : traitement RE2020
- Plancher (surcharge 350kg/m²) et murs en bois isolation laine de bois
- Hauteur sous-plafond : 2,70m
- Moquette ou PVC
- Faux-plafond avec éclairage par Pavés LED
- Plinthes à deux compartiments en périphérie de la façade avec 2 PC/10m² de SDP
- Pompe à chaleur en mode chaud
- Doublage et peinture
- Deux sanitaires (carrelage 30*30 et faïence toute hauteur)

ÉLÉMENTS JURIDIQUES

- Programme proposé à la vente.
- Permis de Construire valant division déposé le 14 février 2023
- Vente en Etat futur d'achèvement
- Signature d'un contrat de réservation (5% du prix de la VEFA séquestré chez notaire)
- Signature acte de vente une fois les conditions suspensives levées (permis-financement)
- Bâtiment régi par le régime de la copropriété
- Classification du bâtiment : code du travail



PLAN DE MASSE ET SURFACES



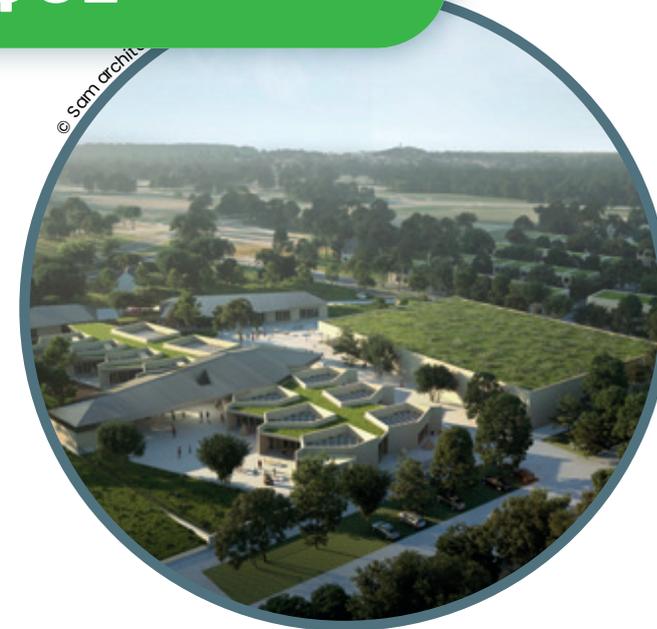
| SDP | BATIMENT A | | | | | | | TOTAL A | BATIMENT B | | | | TOTAL B | BATIMENT C | TOTAL ABC | D | TOTAL ABCD |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|--------------|--------------|----------------------------|
| | A.1 | A.2 | A.3 | A.4 | A.5 | A.6 | B.1 | | B.2 | B.3 | B.4 | | | | | | |
| BATIMENT | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BUREAUX | 86 | 98 | 88 | 98 | 88 | 100 | 558 | 75 | 44 | 45 | 84 | 248 | 71 | 877 | 191 | 1068 | |
| INDUSTRIE | 281 | 297 | 281 | 297 | 497 | 327 | 1982 | 416 | 374 | 375 | 508 | 1674 | 499 | 4155 | 2688 | 6843 | |
| TOTAL | 367 | 395 | 369 | 395 | 585 | 427 | 2540 | 491 | 418 | 420 | 592 | 1922 | 570 | 5032 | 2879 | 7911 | |
| STATIONNEMENT VL | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BUREAUX - 1/55m² SDP | | | | | | | | | | | | | | | 15,95 | 3,47 | 19,42 |
| INDUSTRIE - 1/100m² SDP | | | | | | | | | | | | | | | 41,55 | 26,88 | 68,43 |
| TOTAL | | | | | | | | | | | | | | | 57,50 | 30,35 | 87,85 dont 13 PMR |
| TOTAL PROJET | | | | | | | | | | | | | | | 57 | 33 | 90 places projetées |



LES BELLES VUES : UN COEUR DE VIE EXEMPLAIRE

Piloté par Coeur d'Essonne Agglomération, les villes d'Arpajon et d'Ollainville, pensé, aménagé et supervisé par la Sorgem, aménageur public au service des collectivités, "Les Belles Vues" est un quartier de vie situé sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville, au coeur de l'Essonne.

Un quartier de connexion : entourées de grands axes routiers reliant le quartier à Paris, Les Belles Vues favoriseront surtout les cheminements doux, les parcours piétonniers et cyclables rendant accessibles la gare d'Arpajon et celles du territoire, le quartier de La Roche et les centres-villes d'Arpajon ou d'Ollainville.



Lauréat 2018 de l'appel à projets "100 quartiers innovants et écologiques"



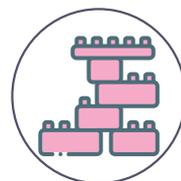
Un quartier créé sur 56 hectares à Arpajon et Ollainville



Environ 1 000 logements



Un parc aménagé de 5 hectares



Une école maternelle et élémentaire



720 emplois générés par le projet



Une certification HQE Aménagement

CONTACTEZ SAREAS

Stéphane de WITTELEIR
Directeur des Projets Immobiliers
sdewitteleir@sareas.com
01 69 31 31 34 - 06 64 00 42 35

