



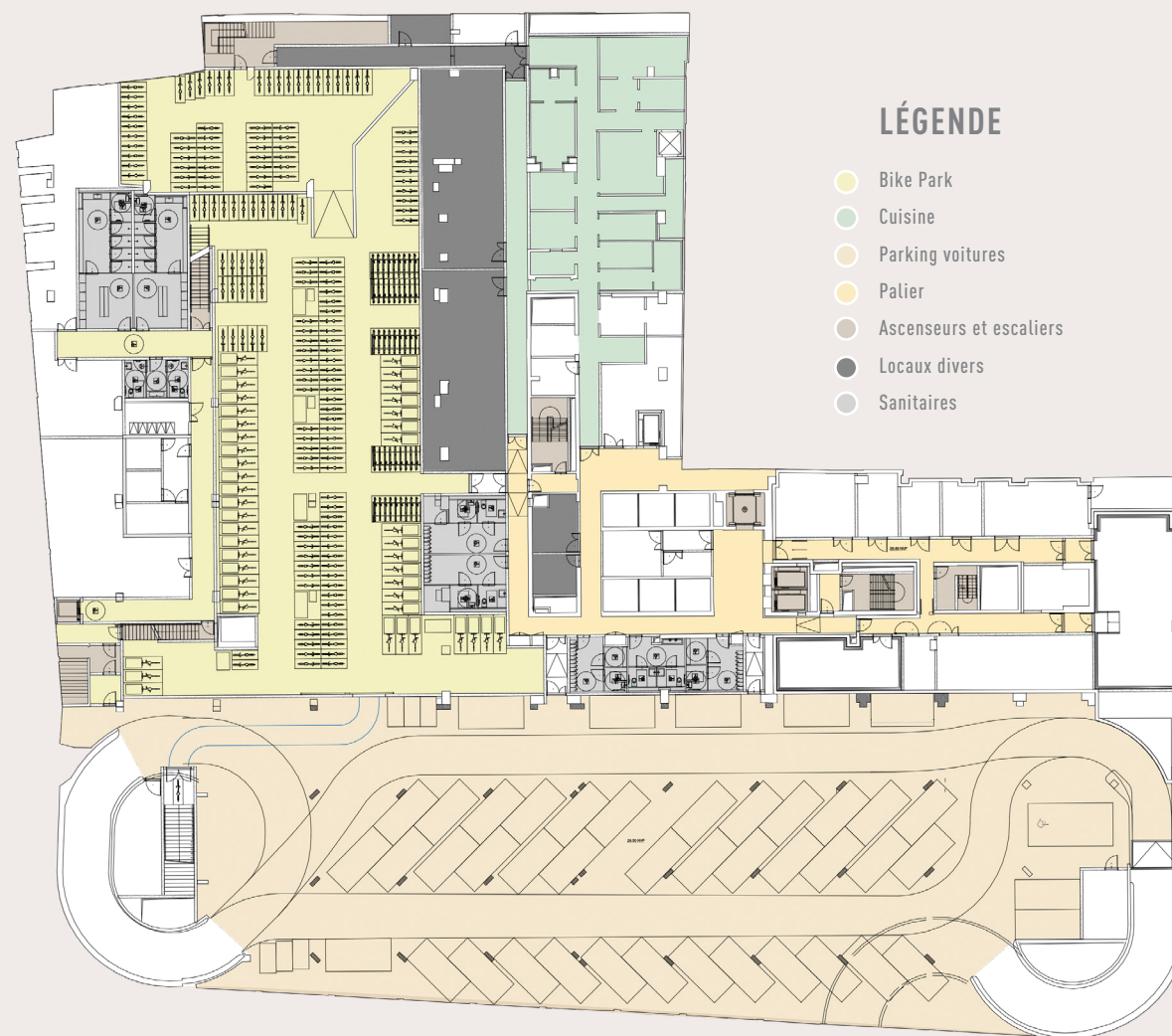
CAHIER TECHNIQUE

PLANS

R-1

SURFACES

1 275 M²



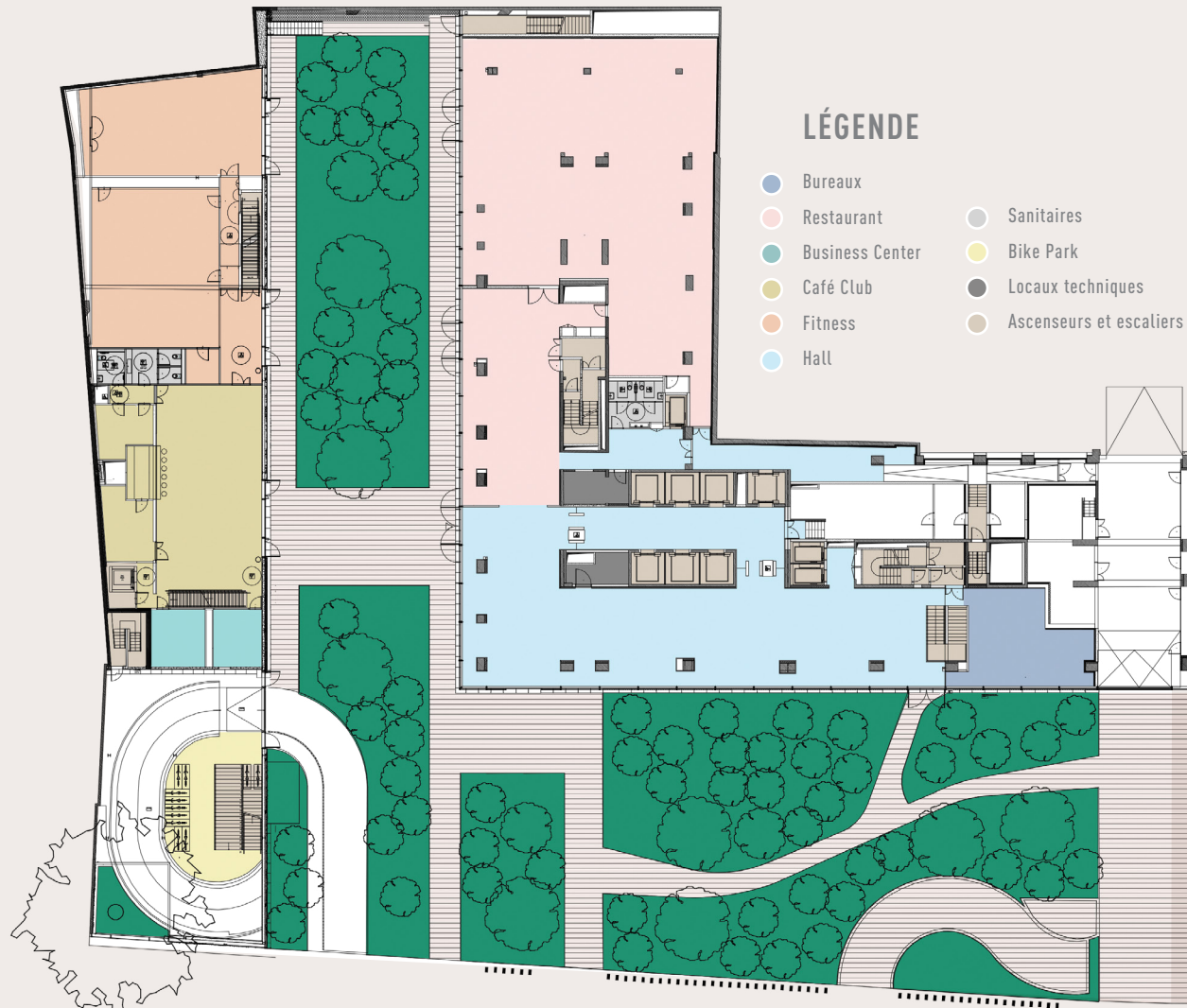
RDC

568 M²

Pavillon

LÉGENDE

- Bureaux
- Restaurant
- Business Center
- Café Club
- Fitness
- Hall
- Sanitaires
- Bike Park
- Locaux techniques
- Ascenseurs et escaliers



1 396 M²

Immeuble

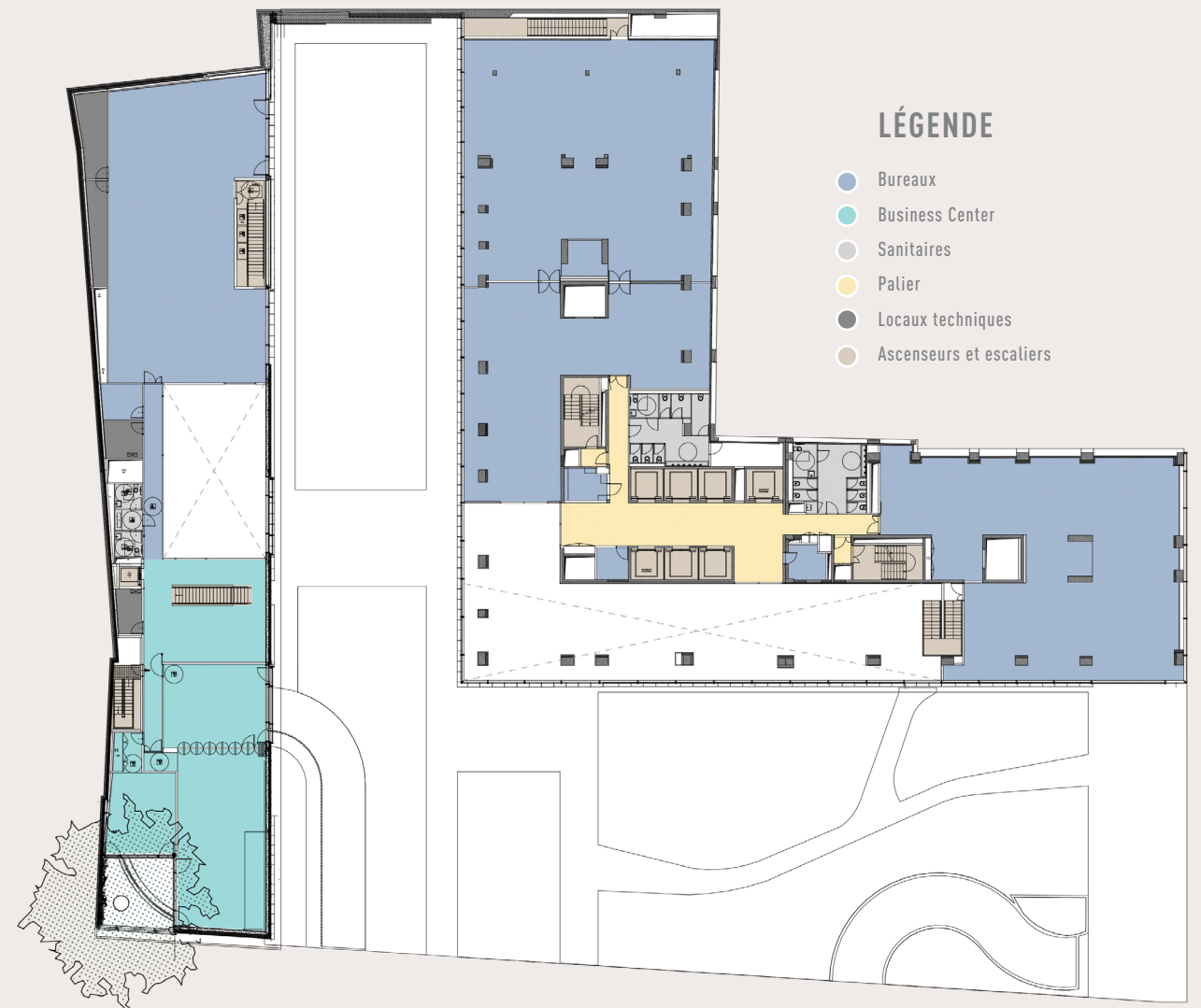
R+1

698 M²

Pavillon

LÉGENDE

- Bureaux
- Business Center
- Sanitaires
- Palier
- Locaux techniques
- Ascenseurs et escaliers



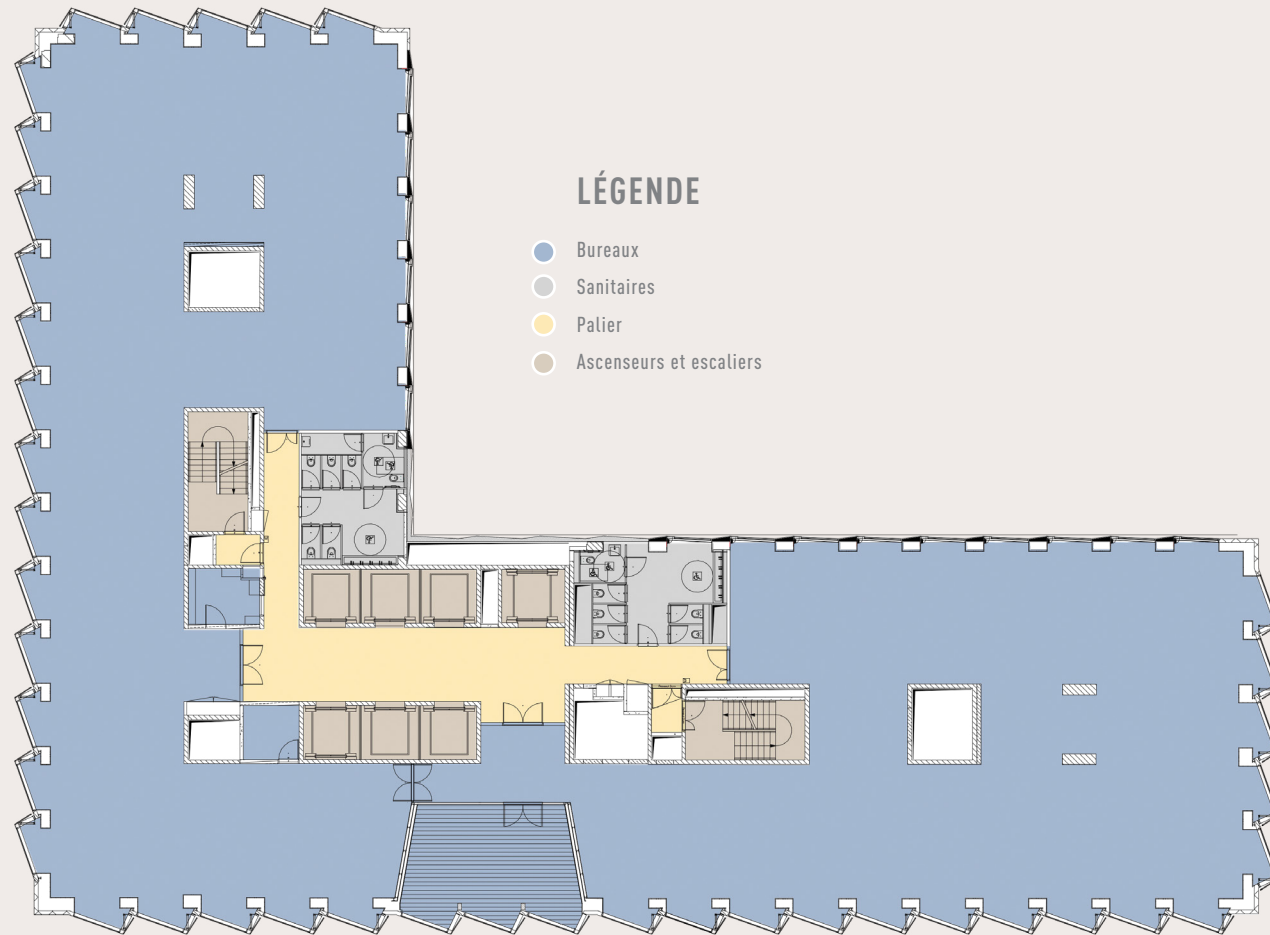
1 221 M²

Immeuble

Étage courant

avec loggia

1 318 M²



Rooftop

900 M²



SPACE PLANNING

Étage courant avec loggia

SURFACES

1 318 M²



LÉGENDE

- Open space
- Bureaux individuels
- Salle de réunion
- Tisanerie
- Reprographie
- Palier
- Ascenseurs et escaliers
- Sanitaires

79 POSTES DE TRAVAIL

1 bureau fermé de 3 personnes
123 postes en open space

28 PLACES EN SALLES DE RÉUNION

2 salles de 8 personnes
1 salle de 12 personnes

8 PHONE BOXES

Étage courant

sans loggia

1 273 M²



LÉGENDE

- Open space
- Bureaux individuels
- Salle de réunion
- Tisanerie
- Reprographie
- Palier
- Ascenseurs et escaliers
- Sanitaires

86 POSTES DE TRAVAIL

8 bureaux fermés de 1 personne
78 postes en open space

48 PLACES EN SALLES DE RÉUNION

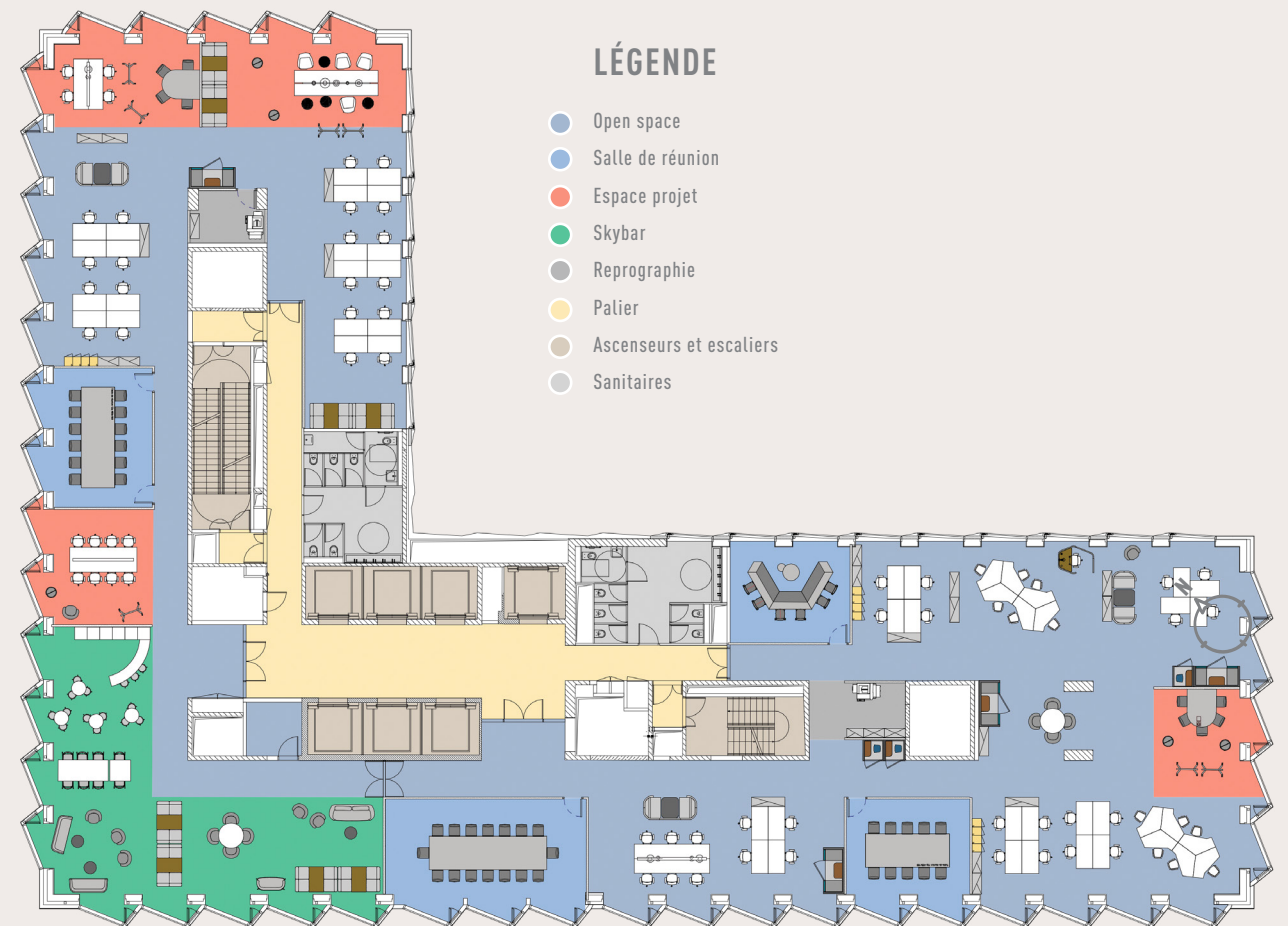
1 salle de 8 personnes
2 salles de 12 personnes
1 salle de 16 personnes

1 ESPACE D'ACCUEIL

8 PHONE BOXES

R+16

1 318 M²



LÉGENDE

- Open space
- Salle de réunion
- Espace projet
- Skybar
- Reprographie
- Palier
- Ascenseurs et escaliers
- Sanitaires

79 POSTES DE TRAVAIL

4 espaces projets informels
59 postes en open space

44 PLACES EN SALLES DE RÉUNION

1 salle de 6 personnes
1 salle de 10 personnes
1 salle de 12 personnes
1 salle de 16 personnes

7 PHONE BOXES

NOTICE DESCRIPTIVE

Les dispositions décrites dans la présente notice sont susceptibles d’évoluer ou d’être modifiées pour répondre aux besoins techniques et architecturaux de l’opération, tout en limitant l’impact sur les fonctionnalités du projet.

1 — PRÉSENTATION DU PROJET

L’opération concerne la restructuration et l’extension d’un immeuble de bureaux construit en 1974 puis restructuré dans les années 2000 localisé dans le 12^e arrondissement de Paris, à proximité de la gare de Lyon.

Il comprend un bâtiment Tour classé IGH et un bâtiment appelé « Pavillon » classé ERP. L’immeuble prend place à l’angle de deux rues, rue Van Gogh et quai de la Rapée.

1.1 LES ESPACES DE LA TOUR S’ORGANISENT DE LA MANIÈRE SUIVANTE :

- RDC : hall d’accueil (banque d’accueil et plusieurs zones d’attente meublées) et RIE + jardin privatif réservé aux usagers du site.
- R+1 à R+16 : plateaux de bureaux conçus en plateaux paysagers ; les aménagements restent à la charge du preneur.

Espaces extérieurs depuis les bureaux :
- Loggias accessibles aux niveaux impairs du R+3 au R+13
- Terrasse au R+2 non accessible
- R+17 rooftop : terrasse végétalisée accessible
- R-1 locaux techniques, cuisine du RIE, parking, local vélos
- R-2 et R-3 : locaux techniques, parking
- R-4 : locaux techniques

Les effectifs :
Effectifs techniques (CVCD, CFO, CFA) et sécurité incendie des zones bureaux :

1 personne pour 10 m² SDPC sur 80 % de la SPDC du lot locatif.

Effectifs salles de réunion : 1 personne pour 2,5 m² SDPC sur 20 % de la SDPC du lot locatif.

Effectifs sanitaires : 1 sanitaire pour 10 personnes sur la base de l’effectif des zones bureaux.

Le rooftop du R+17 d’une surface de 300 m² peut accueillir un effectif de 100 personnes des espaces de bureaux.

Divisibilité

Les surfaces de bureaux du R+1 au R+16 sont livrées en plateaux paysagers. Les étages intègrent un cloisonnement réglementaire de compartimentage incendie.

Il est prévu 1 lot locatif par étage.

À chaque niveau, accessible depuis la CHC, le lot comprendra :

- Une gaine électrique en partie privative comportant le tableau divisionnaire de l’étage.
- Une gaine télécom permettant l’adduction opérateur, depuis les locaux techniques situés en infrastructure.
- Un ensemble sanitaire homme et femme, chaque bloc disposant d’un sanitaire PMR.

1.2 LE PAVILLON, IL EST AMÉNAGÉ DE FAÇON À POUVOIR ACCUEILLIR :

- Au RDC : une zone Café Club ; un fitness (avec zone vestiaires dédiée au R-1) ; deux salles de réunion.
- Au 1^{er} étage : un Business Center (salles de réunion) ; un espace de bureaux.

Les effectifs :
Effectifs techniques (CVCD, CFO, CFA, sanitaires) et sécurité incendie des zones Business Center et Café Club : 1 personne pour 2 m² SDPC.

Effectifs techniques (CVCD, CFO, CFA, sanitaires) et sécurité incendie des zones bureaux : 1 personne / 10 m² SDPC.

Les plateaux de bureaux bénéficient d’un faux plancher technique.

La hauteur libre entre le faux plafond et le faux plancher dans les bureaux est d’environ 2,5 m.

Les hauteurs sous faux plafond indiquées avec une tolérance de +/- 5 cm.

Parc de stationnement

Les dimensions des emplacements de stationnement respecteront la norme AFNOR NFP 91-120 d’avril 1996.

Le parc de stationnement est réparti sur 3 niveaux de sous-sol, le dernier niveau étant un niveau technique pour l’immeuble.

Les places sont réparties comme suit :
- **R-1** : classe A : 108 / 2 roues : 67
- **R-2** : classe A : 143 dont 42 IRVE / 2 roues : 42
- **R-3** : classe A : 46 / 2 roues : 6
Total : classe A : 297 / 2 roues : 115

Local vélo

Il est prévu un parking vélo au RDC et au R-1 accessible depuis le quai de la Rapée et totalisant environ 200 emplacements.

2 — DÉVELOPPEMENT DURABLE ET RÉGLEMENTATION

Ce projet de rénovation s’inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse.

Certification ciblées :
- Certification HQE Bâtiment Durable 2016 V3.0
- Certification BREEAM Refurbishment and Fit Out 2015
- Label Wiredscore V3
- Label BiodiverCity V1 2015
- Label BBCA neuf V3.1
- Label CircoLab

La conception a été réalisée en appliquant les critères des réglementations thermiques suivantes : RT existant, RT 2012 et RE 2020.

Les objectifs énergétiques :
- Label BBC Effinergie 2017
- Label BBC Effinergie Rénovation 2021

Réglementation incendie

Le bâtiment est classé IGH W2. Le Pavillon est classé ERP 3^e catégorie (W, L, N et X).

Acoustique

Les objectifs acoustiques sont conformes aux réglementations en vigueur et en adéquation avec les certifications environnementales visées.

3 — DESCRIPTION SELON LES LOTS

3.1 GROS ŒUVRE — MAÇONNERIE

La structure du bâtiment existant est conservée.

L’ossature porteuse conservée en superstructure est de type poteaux et poutres.

Les parois périmétriques existantes ont été réalisées sous forme de « paroi moulée » et sont conservées.

Les fondations existantes sont conservées.

La structure neuve est réalisée en béton ou en structure métallique.

Les surcharges d’exploitation admissibles sont conformes aux usages des espaces.

3.2 CLOISONS — PLÂTERIE — DOUBLAGE

Les cloisons sont à ossature métallique et parement en plaques de plâtre cartonnées (plaques hydrofuges pour les locaux humides) ou similaire.

Les cloisons séparatives entre les blocs sanitaires homme ou femme et tout autre espace (notamment plateau de bureaux) sont montées toute hauteur.

Les cloisons des gaines techniques sont en carreaux de plâtre plein.

Les doublages intérieurs thermoacoustiques sont réalisés par un habillage en plaque de plâtre de type demi stil avec laine minérale.

Il est prévu la possibilité de cloisonner au maximum 20 % de la surface d’un étage de bureaux, sans contrainte de localisation excepté du R+12 au R+16.

3.3 ÉTANCHÉITÉ

Les systèmes d’étanchéité sont conformes aux normes et au DTU.

Il est prévu :
- la récupération des eaux pluviales jusqu’aux collecteurs principaux, y compris entrée d’eau ;
- des trop-pleins conformément au DTU ;
- des crapaudines.

Toutes les terrasses situées sur des locaux chauffés sont isolées conformément à la réglementation thermique en vigueur et aux niveaux des certifications et labels recherchés.

Le dessus des acrotères est recouvert d’une couvertine en tôle aluminium thermolaquée.

4 — FAÇADES – MENUISERIES EXTÉRIURES

Généralités

La conception des façades se base sur les principes de la conception bioclimatique ainsi que sur l’expression architecturale souhaitée par l’Architecte. L’ensemble des façades est conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Le projet s’organise autour des entités principales suivantes :
- Façade type 1 : façade bloc des étages de bureaux du bâtiment IGH
- Façade type 2 : mur rideau du socle du bâtiment IGH
- Façade type 3 : façade du Pavillon

Façade type 1

Façade bloc des zones de bureaux. Chaque bloc est composé :
- d’une paroi vitrée fixe (sur allège et sous linteau selon les niveaux) ;
- d’un ouvrant de confort opaque.

Certains blocs intègrent des ouvrants de désenfumage de secours, conformément à la réglementation IGH. L’occultation solaire et le contrôle de l’ambiance lumineuse sont réalisés au moyen de stores intérieurs motorisés reliés à la GTB. Le nettoyage et la maintenance de cette façade sont réalisés par la nacelle stationnée en toiture-terrasse.

Façade type 2

Façade du socle : mur rideau en simple ou double hauteur. La façade du R+1 intègre des ouvrants de confort à chaque trame. L’occultation solaire et le contrôle de l’ambiance lumineuse des espaces de bureaux sont réalisés au moyen de stores intérieurs motorisés reliés à la GTB. L’entretien et la maintenance de cette façade se font à pied d’œuvre depuis le jardin du RDC.

Façade type 3

La façade du Pavillon est constituée d’une alternance entre :
- façades opaques accueillant des murs végétaux ;
- mur rideau vitré intégrant des ouvrants de confort.

L’occultation solaire et le contrôle de l’ambiance lumineuse des espaces de bureaux sont réalisés au moyen de stores intérieurs motorisés reliés à la GTB.

L’entretien et la maintenance de cette façade se font à pied d’œuvre depuis le jardin du RDC.

5 — MÉTALLERIE

Hauteur de tous les garde-corps (intérieurs ou extérieurs) conforme à la norme NF P01-012. Toutes les terrasses (accessibles ou non) disposent de garde-corps.

Porte parking : porte basculante commandée par émetteur radio avec dispositifs de commande, de manœuvre et de signalisation réglementaires.

Équipements divers, dont :
- échelons (franchissement joint de dilatation en toiture, cuvettes ascenseurs) ;
- râteliers range-vélos ;
- protections mécaniques des pieds de chute des canalisations dans les parkings.

6 — REVÊTEMENTS SOLS

Bureaux :

- Le revêtement moquette sera mis en place par le Preneur.
- Dalles de faux plancher réemployées conformes à la réglementation IGH 600 mm x 600 mm, épaisseur 40 mm.

Pavillon :

- Café Club : terrazzo
- Fitness : parquet
- Vestiaires Fitness : carrelage
- Business Center : parquet

CHC : revêtement de sol coulé.
Sanitaires bureaux : revêtement de sol opus incertum.
Hall d’entrée : revêtement en terrazzo.

7 — REVÊTEMENTS MURS

Zones bureaux/CHC : revêtements en peinture finition A.
Hall/RIE : finitions décoratives.
Sanitaires : peinture finition A dans les blocs et les cabines WC. Au droit de la vasque, revêtements muraux miroirs.

8 — PLAFONDS

Bureaux :

- Plafonds suspendus en bacs métalliques perforés démontables dans les circulations de bureaux.
- Plafond actif rayonnant sur les îlots de travail des bureaux type SAPP.
CHC : plafonds suspendus en bacs métalliques démontables.

9 — PLOMBERIE

Le bâtiment est alimenté depuis un branchement d’eau existant situé en infrastructure.

Sanitaires

Les appareils sanitaires sont à cuvette encastrée et suivront le projet de l’Architecte. Des attentes en faux plancher pour les futures tisaneries des lots sont mises en place à proximité de chaque bloc sanitaire des plateaux de bureaux.

Protection incendie :

- Extincteurs dans les parties communes, les parkings et les locaux techniques.
- Plans de sécurité dans les parties communes.
Sprinklage dans les niveaux de parking.
- Mesure conservatoire sprinklage en superstructure.

10 — CHAUFFAGE – CLIMATISATION – VENTILATION

Conditions extérieures selon le zonage réglementaire (H1a) :

Hiver :

- Température sèche : -5 °C

- Humidité relative (HR) : 90 %

Été :

- Température sèche : 32 °C

- Humidité relative (HR) : 40 %

Ambiances intérieures

- Bureaux

Été : 26 °C

Hiver : 19 °C +/- 1 °C

- Salles de réunion

Été : 26 °C

Hiver : 19 °C +/- 1 °C

- Hall d’entrée

Été : 26 °C

Hiver : 19 °C +/- 1 °C

Température donnée sur la zone d’occupation (hauteur : 2 mètres).
Renouvellement d’air bureaux et salles de réunion : 30 m³/h/pers.

Production de froid : Fraicheur de Paris
Production de chaud : CPCU

Afin de permettre le suivi des consommations et leur répartition, il est prévu les comptages d’énergie au départ de chaque circuit et à chaque niveau pour la partie bureaux. Il est également prévu un compteur par CTA. L’ensemble de ces comptages est repris sur la GTB.

Des CTA traiteront les zones de bureaux.

Les zones de bureaux sont traitées par plafond actif rayonnant pour le chaud et le froid. Des sondes de température sont mises en place sur ce plafond.

En cas d’ouverture des fenêtres, la climatisation ou le chauffage sont coupés, conformément à la réglementation.

Le hall d’accueil Business Center est traité en tout air par une CTA dédiée.

Le RIE est traité en tout air par une CTA dédiée.

Le désenfumage du bâtiment est conforme à la réglementation IGH.

Les locaux en infrastructure qui sont des locaux aveugles sont cloisonnés de façon à ce que leur superficie ne soit pas supérieure à 100 m². Ces locaux ne sont pas désenfumés.

Le Pavillon est désenfumé naturellement.

11 — ÉLECTRICITÉ – COURANTS FORTS

Les installations électriques du site ont pour origine le poste transformateur public ENEDIS situé sur la parcelle.

Il est prévu un poste de livraison bâtiment IGH qui alimentera entre autres un TGBT Preneur.

L’IGH est équipé d’une centrale de groupes électrogènes constituée par deux groupes électrogènes d’une puissance d’environ 1 100 kVA unitaire redondant. L’autonomie des groupes est de 36 heures.

Des mesures conservatoires sont prévues pour les preneurs :

- Un local « groupe électrogène » permettant l’installation d’un futur GE de 900 kVA avec une autonomie de 36 heures.
- Un local « onduleur » permettant la mise en place d’une alimentation de 160 kVA.

Les tableaux divisionnaires disposent d’une réserve de puissance et de place de 20 %. Le TGBT dispose d’une réserve de puissance et de place de 20 %. De même pour les chemins de câbles, une réserve de 30 % est prévue en emplacement disponible.

Il est prévu une gaine technique montante au niveau des noyaux techniques pour permettre le passage des alimentations tableaux divisionnaires des niveaux supérieurs.

Distribution secondaire

Les câbles cheminent de la manière

suivante :

- sur chemins de câbles dans des faux

plafonds ;

- en encastré dans les cloisons

pour les locaux dont la distribution est encastrée ;

- sur chemins de câbles ou sous tubes IRO dans les locaux où la distribution est apparente ;

- sous tube métallique MRB

dans les cheminements verticaux

à une hauteur inférieure à 1,5 m

dans les parkings ;

- à même le sol avec pattes de fixation dans les faux planchers des bureaux.

Les chemins de câbles courants forts sont éloignés des chemins de câbles CFA et VDI dans tous les parcours communs et empruntent au maximum les circulations. En cas d’impossibilité, le chemin de câbles CFA est remplacé par un chemin de câbles capoté fermé afin d’éviter les interférences.

Éclairage

Les luminaires sont de type LED et traités suivant le projet de décoration de l’Architecte.

Niveaux d’éclairement

Les niveaux d’éclairement respectent le Code du travail et les certifications environnementales.

Les niveaux minimums d’éclairement sont :

- Hall d’entrée :

250 lux au sol

- Plateaux de bureaux :

300 lux moyen. Coefficient d’uniformité de 0,6 minimum à 70 cm du sol.

- Paliers ascenseurs bureaux :

150 lux

- Sanitaires :

120 lux au sol

Éclairage de sécurité

L’éclairage de sécurité du bâtiment sera conforme à la réglementation IGH.

Il sera composé :

- de l’éclairage minimal de sécurité

pour les CHC, les paliers et les escaliers ;

- de blocs autonomes d’éclairage de sécurité

et d’ambiance (BAES) en dehors des zones pourvues d’éclairage minimal.

L’éclairage de sécurité du Pavillon est réalisé par des BAES non autonomes.

Nourrices

La distribution des prises de courant des postes de travail sera réalisée par des nourrices équipées de :
3 PC 10/16 A 2P+T réseau normal de couleur blanche. La quantité de nourrices est d’une pour 12 m² de surface de plancher ; elles sont livrées dans des cartons, la pose revenant au locataire selon son plan d’aménagement.

Mesure conservatoire : emplacement pour les TD HQ à chaque étage. Chaque nourrice est équipée d’une réserve de 2 PC ondulables.

Bornes de recharge pour véhicule électrique

Au niveau R-2, 40 places de parking sont équipées de bornes de recharge rapide de 22 kW.

Des mesures conservatoires sont prévues pour l’alimentation de 106 bornes de recharge lente supplémentaire des véhicules électriques.

12 — ÉLECTRICITÉ – COURANTS FAIBLES

Sécurité incendie

IGH : il est installé un SSI de catégorie A avec équipement d’alarme de type IGH.

Pavillon : il est installé un SSI de catégorie B avec équipement d’alarme de type 2a.

Vidéophonie

IGH : il est prévu un système d’interphonie et de vidéophonie pour l’immeuble.

Les vidéophones d’appel seront situés :

- aux entrées de l’immeuble (accès utilisateurs et livraison) ;

- aux entrées et sorties de parking ;

- à l’entrée du PCS.

Le système de vidéophonie sera de type Full-IP.

Contrôle d’accès

Il est prévu la mise en œuvre d’un système central unique pour assurer les fonctions de contrôle d’accès et de détection des intrusions de l’immeuble. Le système est constitué d’un équipement central, d’unités déportées, de lecteurs, de capteurs et d’actionneurs.

Il est prévu les mesures conservatoires pour un contrôle d’accès par badge sur les portes d’accès des bureaux et sur les portes de compartimentage ainsi que dans les cabines ascenseurs et monte-charge.

L’accès aux bureaux depuis le hall au RDC est contrôlé par la mise en place de portiques de type PNG (portillons non gardiennés).

Vidéosurveillance

Le site est équipé d’une installation de vidéosurveillance du type tout numérique et couplée au système de sûreté avec serveur de gestion et de supervision commun.

Gestion technique du bâtiment

Le système de GTB mis en place permet de fédérer l’ensemble des installations techniques du bâtiment (CVC, Electricité, plomberie, appareils élévateurs, compteurs d’énergie et d’eau froide). La supervision est assurée depuis un logiciel dédié, supportant les divers protocoles de communication du bâtiment.

Ces protocoles sont tous de type ouvert.

Le poste GTB immeuble est installé à RDC dans le PC Sureté.

Mesures conservatoires

Il est prévu les mesures conservatoires nécessaires permettant la mise en œuvre ultérieure par le preneur d’un réseau téléphonique et informatique :

- Précâblage VDI : il est prévu un emplacement pour un local VDI par niveau.

- Installation de chemins de câbles entre les adductions et le local opérateur.

- Installation de chemins de câbles entre les locaux opérateurs et les gaines verticales de distribution principale.

13 - APPAREILS ÉLÉVATEURS

Appareils en superstructure du bâtiment IGH :

- Nombre : 6 appareils du RDC au R+16

- Capacité : 1 600 kg

- Finition suivant projet de décoration

de l’Architecte

Appareils desservant les espaces de services du bâtiment IGH :

- Nombre : 2 appareils. Un desservant du RDC au R-1 et le second desservant du RDC au R+16.

- Capacité : 1 000 kg et 1 800 kg

Appareils desservant les parkings :

- Nombre : 2 appareils du R-3 au RDC

- Capacité : 1 000 kg

- Finition suivant projet de décoration de l’Architecte

Appareil desservant le Pavillon :

- Nombre : 1 appareil du R-1 au R+1

14 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Les espaces extérieurs du RDC et R+2 et du rooftop sont végétalisés suivant le projet du paysagiste de l’opération.

Les zones extérieures accessibles aux usagers sont revêtues d’un platelage type dalle.

 Document non contractuel, illustrations à caractère d'ambiance. Conception et réalisation : Tactile.

 Plans et space planning : LAN, Quadrilatère.

Les renseignements et les visuels donnés dans ce document sont apportés à titre indicatif et ne sauraient engager les sociétés citées, propriétaires de leurs marques et de leurs logotypes.

Tactile

SCOPE

68-76 QUAI DE LA RAPÉE - 75012