



AV. CHARLES DE GAULLE
NEUILLY-SUR-SEINE

Natural living - Effective working

SURCHARGES D'EXPLOITATIONS

- Hall d'accueil : 400 kg/m²
- Bureaux : 250 kg/m² + 100 kg/m² pour les cloisons amovibles
- Locaux techniques / Archives : 500 kg/m².

HAUTEUR LIBRE

Les hauteurs libres prévues, à ce stade des études (hauteur entre la surface de la finition de sol et la sous-face du faux-plafond) se situent à 2,50 m en plateau courant de bâtiment A, 2,50 m en plateau courant du bâtiment B et 2,30 m au niveau des circulations privatives bénéficiant des amenées d'air.

CERTIFICATIONS RECHERCHÉES

Pour l'ensemble de l'opération, les certifications internationales suivantes sont recherchées :

- BREEAM International, (Building Research Establishment Environmental Assessment Methods and tools) "Excellent"
- HQE Bâtiment Durable (Haute Qualité Environnementale) niveau Excellent
- WIREDScore, niveau Gold.

LOTS TECHNIQUES

Gestion technique du Bâtiment

Une gestion technique du bâtiment de classe A selon la NFC 15.232 ouverte, flexible, interopérable s'appuyant sur des marques leaders dans le domaine et des outils de type industriel reconnus sur le marché. Une infrastructure IP ouverte à l'ensemble des systèmes et interfaces digitales et commandable via smartphone. Les équipements suivants sont pilotés par la

GTB, avec pilotage par télécommande possible :

- Stores motorisés (asservis à une station météo)
- Ventilateurs-convecteurs des espaces de bureaux
- Luminaires LED gradables (asservis à une détection de présence).

CLIMATISATION – CHAUFFAGE – VENTILATION

L'occupation et le renouvellement d'air des principaux locaux sont fixés à :

Designation	Taux d'occupation	Débit AN unitaire
Bureaux	10 m ² SDP/pers.	25 m ³ /h pers ⁻¹
	ou 8 m ² SUBL/pers.	
	ou 7 m ² SUN/pers.	
Salle de réunion	2 m ² SUBL/pers.	30 m ³ /h pers ⁻¹

Des salles de réunions pourront être implantées en tout point des plateaux de bureaux, sur la base 15% de la SU du niveau concerné.

Productions

Les productions calorifique et frigorifique sont assurées par un thermo frigo pompe. La puissance frigorifique utile est évaluée à environ 520 kW, tandis que la puissance calorifique utile est évaluée à environ 400 kW.

Traitement climatique des locaux

Les bureaux situés en superstructure sont climatisés par des ventilateurs-convecteurs localisés en plafonds ou en allèges (pour les zones localisées en façade du bâtiment A). Les locaux spécifiques tels que le Hall, la zone restauration ou le business center sont traités par des Centrales de Traitement d'Air.

PLOMBERIE – SANITAIRES

Sanitaires

Les blocs sanitaires sont équipés de plan vasque, de robinetterie mitigeurs à déclenchement électronique et de WC suspendus. Les équipements permettront de satisfaire l'occupation maximum du plateau de bureaux, à raison d'un équipement pour 10 personnes.

Distribution d'Eau Froide Sanitaire

La distribution d'eau froide a pour origine les panoplies du concessionnaire, situées au R-1. La distribution d'eau des bureaux est surpressée. La pression d'alimentation est comprise entre 0,8 et 3 bars en tout point de l'ensemble immobilier. La distribution d'EFS est pourvue de comptages principaux et particuliers permettant la différenciation et la répartition des consommations d'eau.

Distribution d'Eau Chaude Sanitaire

La distribution ECS est locale pour les sanitaires des plateaux de bureaux et les espaces de coworking. Elle est réalisée par l'intermédiaire de ballons d'Eau Chaude Sanitaire électriques 15l semi-instantanés. La production d'ECS pour les cuisines, zone restauration, vestiaires est issue selon les cas d'une production instantanée, semi-instantanée ou à accumulation.

Évacuations d'eau

Les réseaux d'évacuation seront séparatifs dans la hauteur de l'immeuble. Les eaux usées et les eaux vannes seront regroupées aux derniers niveaux desservis. Les cuisines et autres

locaux de préparation alimentaire de l'ensemble immobilier seront raccordés sur un séparateur à graisse installé au R-3.

Désenfumage

L'ensemble de locaux dont la surface est supérieure à 300 m² bénéficiera d'un désenfumage. Ce désenfumage pourra être de type naturel ou mécanique en fonction des typologies des locaux. Les locaux spécifiques (Rue Pompier...) bénéficieront également d'un désenfumage.

ÉLECTRICITÉ – COURANTS FORTS / FAIBLES

Alimentation Générale

L'alimentation générale de l'ensemble immobilier est issue d'un transformateur de 1 000 kVA, localisé au SS1. Le poste de livraison est alimenté en Haute Tension sur le mode : coupure d'artère. Les Services Généraux seront alimentés au départ du TGBT SG et TGBT S2. Les parties privatives seront alimentées au départ de TD. Des sous comptages équiperont les tableaux électriques, dans le respect de la réglementation applicable.

Tableaux et distribution d'étage

Les tableaux d'étage seront dimensionnés sur la base de 40 W/m² SUN. Les tableaux contiendront un jeu de barres pour les départs prises de courants ondulables. Les tableaux seront dimensionnés pour préserver un minimum de 30% de place par jeu de barres.

La distribution est réalisée afin de permettre à l'utilisateur d'installer ses nourrices sur la base :

- D'une nourrice comportant 3 prises de courant 2 x 16A + T pour le courant normal ;
- D'une nourrice comportant 2 prises de courant 2 x 16 A + T + disjoncteur diff. 30 mA et, avec dispositif de détrompage pour le courant Haute Qualité dont la mise en place de la Source sera à la charge du Preneur ;

Des boîtiers de connectique rapide seront implantés en base dans les éléments menuisés, localisés en périphérie des plateaux de bureaux, et au niveau des poteaux centraux du bâtiment A.

Groupes électrogènes de secours et de remplacement

L'ensemble immobilier comprendra une mesure conservatoire dans le TGS (permettant la mise en place d'un disjoncteur général avec inverseur de sources) permettant la mise en place future d'un groupe électrogène.

Système de Sécurité Incendie

Un système de sécurité incendie de catégorie A avec alarme de type 1 est installé dans le Poste Central de Sécurité.

Contrôle d'accès, contrôle intrusion et vidéosurveillance

En base, les entrées / sorties de l'immeuble sont contrôlées et surveillées. Des mesures conservatoires sont prévues pour étendre ce système aux plateaux de bureaux. Le système installé permet une gestion multi-locataire et multi-site.

Précâblage – WIFI

Des rocades, à la fois en fibres optiques et en cuivre, sont tirées depuis le local opérateur, jusqu'à chacun des niveaux. Les rocades sont en attente de raccordement dans des gaines verticales. Il est prévu, par niveau de bureau :

- 2 fibres 12 brins OM4
- 12 liens 4 paires LSHZ catégorie 6Ea.

ASCENSEURS

L'ensemble immobilier comprend :

- Pour le bâtiment A, une batterie triplex, 800 kg, 1,6 m/s, du SS3 au R+9
- Pour le bâtiment B, une batterie duplex, 630 kg, 1 m/s, du SS3 au R+4
- Un monte-personne terrasse, 400 kg, du R+9 au R+10
- Un ascenseur de charge, 1000 kg, du SS2 au SS1.

Mesures conservatoires par plateau

Des mesures conservatoires seront prévues (fourreaux / branchements EF...) pour accueillir un local technique IT en liaison avec les colonnes IT. Des mesures conservatoires pour l'accueil de futures tisaneries / kitchenettes d'étage sont également prévues, à chaque étage. Un local ménage d'étage est intégré à chaque plateau de bureaux.