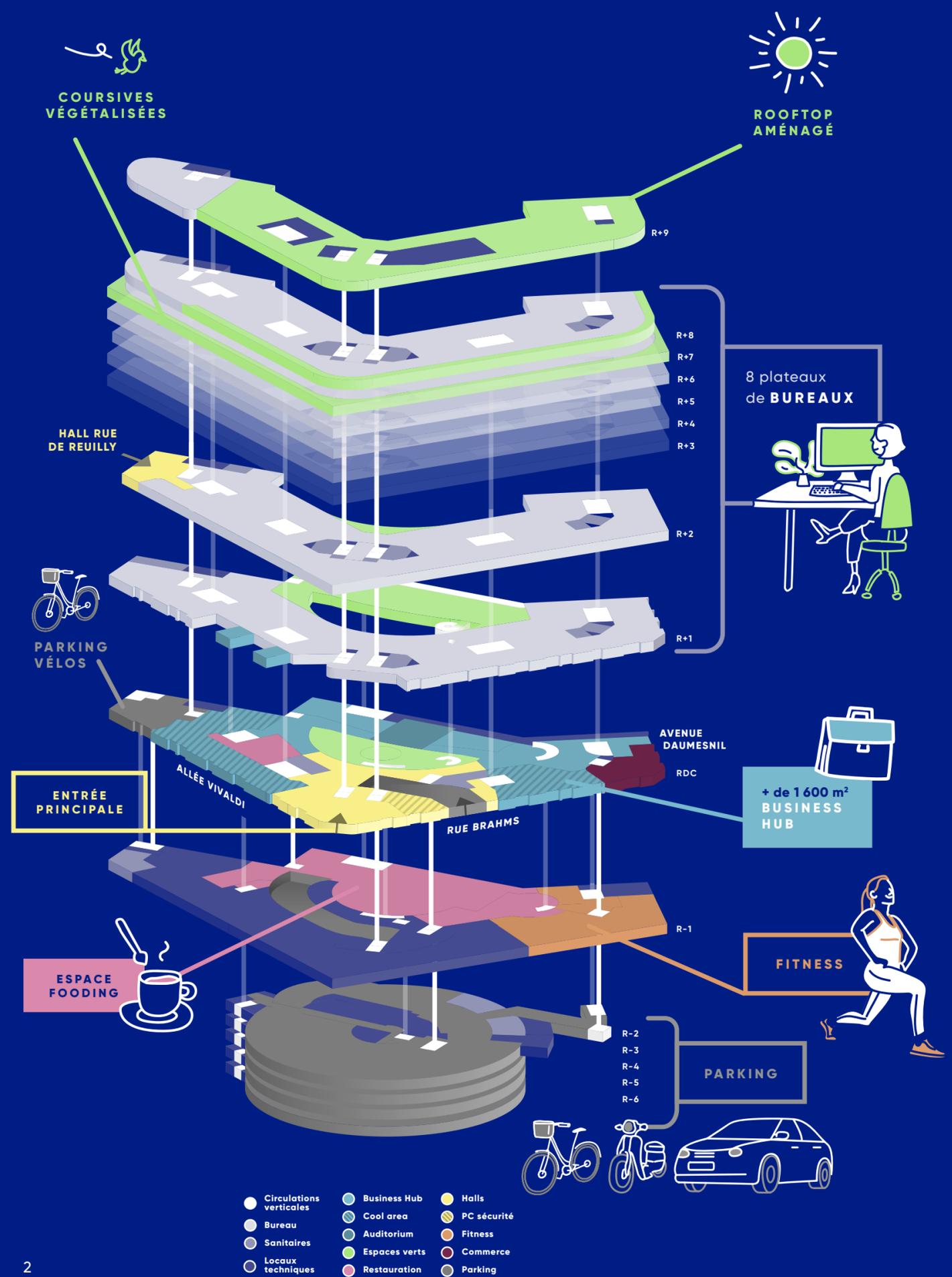




daum.n en détail

CAHIER
TECHNIQUE



Ratio capacitaire:
9 m²/pers.
en surface privative

Ratio capacitaire:
11 m²/pers.
en surface locative

NIVEAU	EFFECTIFS	SURFACES LOCATIVES <small>Quotes-parts des parties communes incluses</small>
R+9	26	274 m ²
R+8	159	1 834 m ²
R+7	179	2 038 m ²
R+6	197	2 249 m ²
R+5	184	2 107 m ²
R+4	194	2 224 m ²
R+3	194	2 222 m ²
R+2	193	2 073 m ²
R+1	173	1 938 m ²
RDC BUSINESS HUB	100	365 m ²
R-1 ESPACE FOODING FITNESS	-	-
R-2 à R-6	-	141 m ² <small>RÉSERVES SURFACES PONDÉRÉES*</small>
Total	1 599	17 465 m²

PARKING

202 places

- 10 places PMR
- 16 places équipées d'une borne de recharge
- 24 places motos
- 75 places vélos

*Soit une surface locative développée de 277 m² QPC comprises.

Proposition d'aménagement

Espace cloisonné

Étage courant

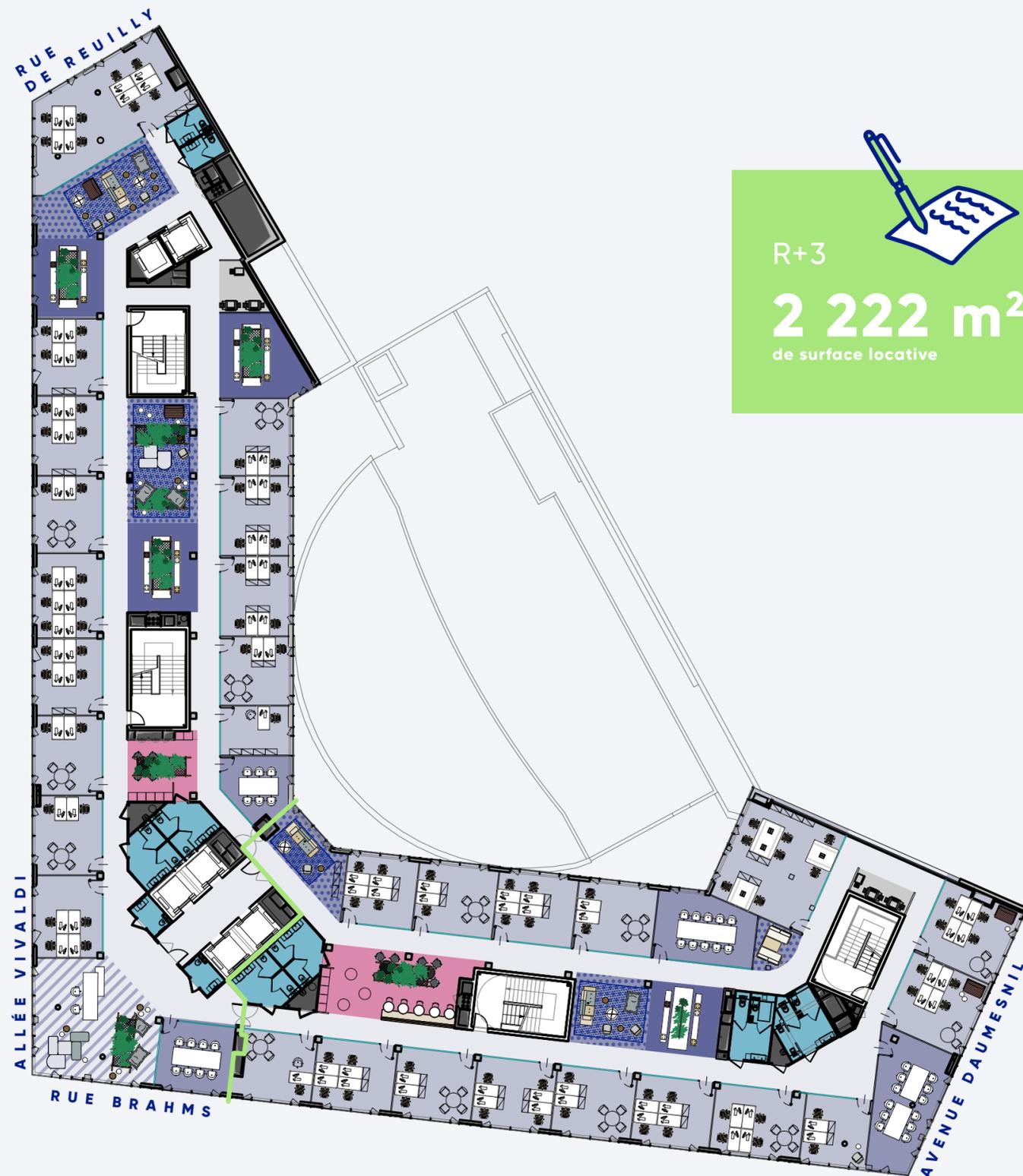


102

Effectif total

- 2 postes en bureau
8 personnes
- 1 postes en bureau
6 personnes
- 14 postes en bureau
4 personnes
- 10 postes en bureau
2 personnes
- 2 postes en bureau
de direction
- 2 postes d'accueil
- 1 salle de réunion
12 personnes
- 1 salle de réunion
10 personnes
- 1 salle de réunion
8 personnes
- 1 salle de réunion
6 personnes
- 5 espaces créatifs
- 4 espaces réunions informelles
- 2 tisaneries
- 2 reprographies

- Circulations verticales
- Circulations horizontales
- Bureaux cloisonnés
- Salles de réunion
- Espaces réunions informelles
- Espaces créatifs
- Espace d'accueil
- Sanitaires
- Tisaneries
- Reprographies
- Locaux techniques
- Divisibilité horizontale

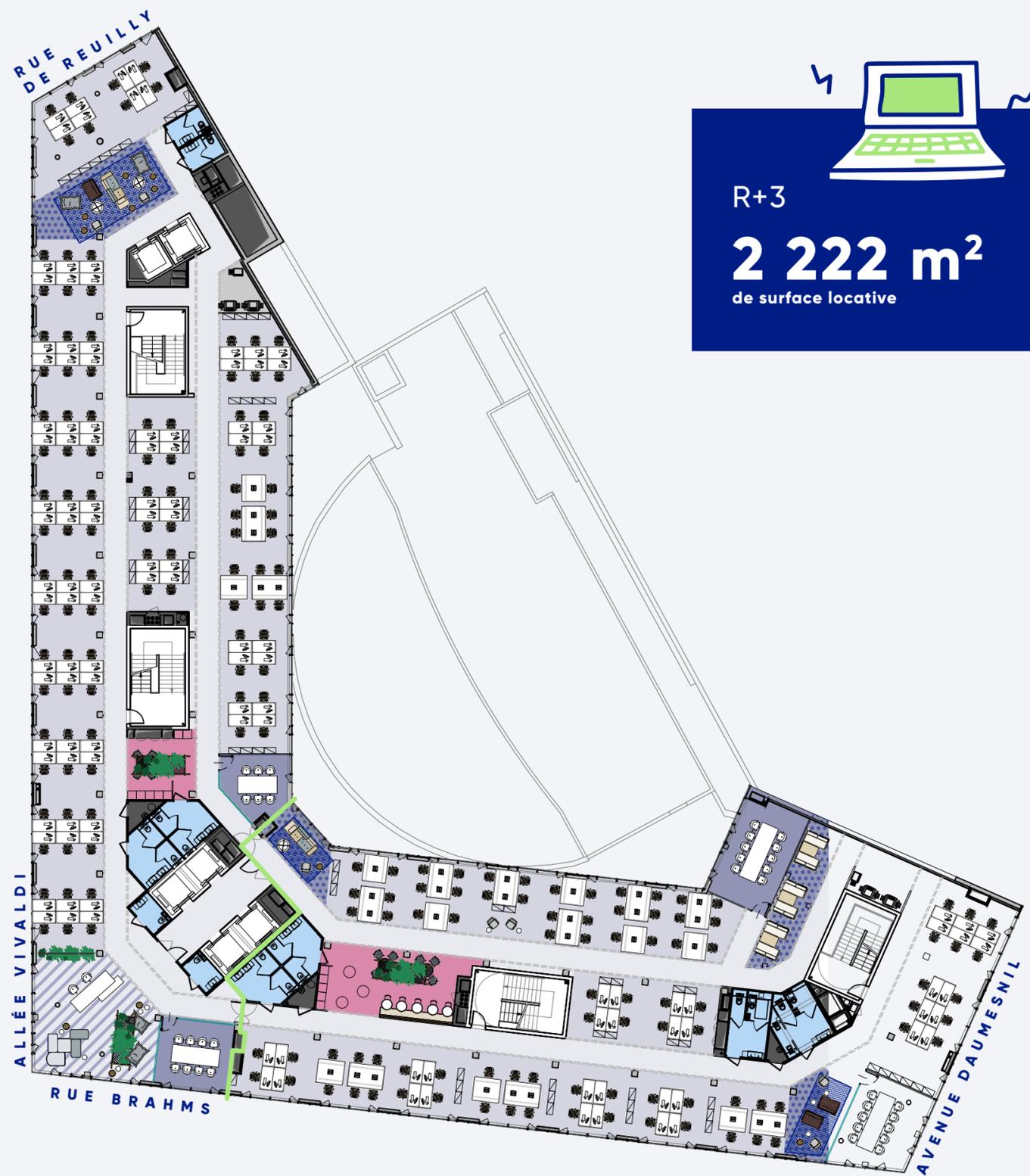


R+3

2 222 m²
de surface locative



Ce plan d'aménagement n'est pas contractuel ; il doit être validé par l'architecte du bâtiment, ainsi que par un bureau de contrôle.



R+3
2 222 m²
 de surface locative



Proposition d'aménagement

Espace ouvert

Étage courant

- Circulations verticales
- Circulations horizontales
- Bureaux cloisonnés
- Salles de réunion
- Espaces réunions informelles
- Espaces créatifs
- Espace d'accueil
- Sanitaires
- Tisaneries
- Reprographies
- Locaux techniques
- Divisibilité horizontale

Effectif total	194
postes en open space	192
postes d'accueil	2
salles de réunion 10 personnes	2
salle de réunion 8 personnes	1
salle de réunion 6 personnes	1
espaces réunions informelles	3
phonebox	3
tisaneries	2
reprographies	2



Caractéristiques techniques

Programme

Le projet de restructuration concerne l'ensemble immobilier situé entre l'avenue Daumesnil, la rue de Reuilly et la rue Brahms dans le 12^{ème} arrondissement de Paris constitué de 9 étages sur RdC et 6 niveaux en infrastructure, autour d'un patio et agrémenté de terrasses. Surface locative d'environ 17 500 m².

Parc de stationnement en infrastructure :

202 places véhicule dont 10 places PMR et 20 places équipées de bornes de recharge accélérée pour véhicules électriques (7 KW).

24 emplacements affectés au stationnement des véhicules 2 roues motorisés.

2 espaces de stationnements vélos, en conformité avec le PLU et les objectifs environnementaux, de 155 m² (environ 75 places) au deuxième sous-sol, équipé de vestiaires et douches, et de 105 m² au RdC (environ 50 places).

ACCÈS :

- Piétons depuis rue Brahms via le hall d'accueil principal double hauteur et depuis rue Reuilly via le hall secondaire.
- Véhicules par la rampe depuis la rue Brahms.
- Aire de livraison par véhicules légers par la rampe au premier sous-sol depuis la rue Brahms.

De nombreux espaces à usages partagés tels que des salles de réunion, salle de conférence, un coffee shop, une zone meeting hub, des espaces de restauration, une salle de fitness.

Un local accueillant un PC sécurisé.

Un local à usage de commerce d'environ 117 m² de surface utile, ERP 5^{ème} catégorie, indépendant de l'immeuble de bureaux

Réglementation et Performances environnementales

L'immeuble est assujéti au Code du travail et soumis à la réglementation thermique RT2012 pour la partie neuve uniquement, le reste étant soumis à la RT Rénovation.

L'immeuble est accessible aux Personnes à Mobilité Réduite.

Les certifications et labels visés sont :

- Certification BREEAM Refurbishment and Fit-Out 2015, niveau Excellent
- Certification WELL Core V2, niveau Gold
- Certification HQE 2015 Rénovation, niveau Excellent
- Label Wiredscore, niveau Gold

Démarche Circolab (réemploi de matériaux).

Capacitaire

Un capacitaire en superstructure de 1 599 personnes (effectif sécuritaire et CVC, hors effectif sanitaires).

Un RdC organisé en zone de partage, avec faculté de privatiser des zones pouvant accueillir jusqu'à 100 postes fixes.

Plateaux de bureaux

La hauteur sous faux-plafonds est d'environ 2,70 m dans les plateaux de bureaux et les parties centrales, et d'environ 2,50 m dans les circulations.

Les espaces de bureaux disposent d'un **faux-plancher technique** d'une hauteur libre de 5 cm minimum.

Il est possible d'implanter des salles de réunions par zone prédéfinie sur les plateaux de bureaux à hauteur de 20% de la surface utile par niveau sans impact sur la hauteur libre et moyennant des travaux preneurs (grilles de reprise et pièges à son au droit des cloisons). Au-delà de 20% de la surface utile, il est possible d'implanter des salles de réunion complémentaires sans impact sur la hauteur libre dans les angles Daumesnil/Brahms et Brahms/Vivaldi moyennant, en plus des travaux preneurs ci-dessus, l'ajout de ventilo-convecteurs en plafond des distributions (des attentes EG sont prévues à cet effet). Sur le reste du plateau, l'implantation de salles de réunion supplémentaires moyennant travaux preneurs (dito ci-dessus) est envisageable et aura un impact sur la hauteur libre.

Les faux-plafonds sont de type actifs/non actifs (chaud/froid), métalliques perforés.

L'éclairage des bureaux est assuré par des luminaires encastrés à panel LED fonctionnant sur détecteurs de présence, graduables et pilotés par la GTB avec la possibilité de forçage. Le premier jour des plateaux sera asservi à la luminosité extérieure via des capteurs de luminosité positionnés pour permettre un cloisonnement flexible (sans rajouts de capteurs) selon la trame de bureau.

Il est prévu environ 150 boîtiers d'ambiance tactiles (ratio de 40/m², soit 4 postes de travail) pour le pilotage individuel de la température et de l'éclairage. La GTB permettra également l'application des dernières technologies disponibles au jour de la livraison (gestion possible par smartphone, réservation de salles, conciergerie, déclarations d'incident, etc.).

Chauffage – Ventilation – Climatisation

Climatisation de l'ensemble des locaux de bureaux prévue pour assurer une température de 26°C pour une température extérieure de 32°C en été et une température de 19°C pour une température extérieure de -5°C en hiver.

La production frigorifique sera assurée par des groupes froids existants.

La production calorifique sera assurée par une sous-station CPCU.

Le traitement climatique des bureaux se fera à partir de plafonds actifs réversibles chaud/froid avec une vanne 6 voies toutes les 2 trames, à l'exception du niveau 9 qui sera traité par une centrale de traitement d'air à double flux avec récupération d'énergie. Cette centrale de traitement d'air assurera la ventilation et le chauffage/ climatisation du plateau.

Les halls seront équipés de ventilo-convecteurs.

Le renouvellement d'air hygiénique sera de 25 m³/h par occupant pour les bureaux et de

30m³/h par occupant pour les salles de réunion et sera assuré par des centrales de traitement d'air de type double flux avec récupération d'énergie, moteur à vitesses variables.

Les zones spécifiques à l'immeuble telles que salles de conférences, les espaces de restaurant, les cuisines, l'espace fitness, le hall, etc... seront traitées par des CTA spécifiques.

Désenfumage naturel des plateaux de bureaux devant respecter le balayage de façade à façade.

Le désenfumage des parkings, des espaces au R-1 et RdC sera mécanique.

GTB

L'immeuble est équipé d'une Gestion Technique du Bâtiment conforme à la norme NF EN 15-232 avec un système évolutif et ouvert. Le système permettra entre autres :

- La gestion globale des installations de ventilation et chauffage.
- La gestion des installations CFO.
- La relève des consommations réelles en eau, électricité, chauffage, rafraîchissement, par zone preneur et commun.
- La maîtrise des coûts d'exploitation en assurant un suivi et une analyse des consommations énergétiques.
- Le suivi en temps réel du fonctionnement des installations et veiller au confort des occupants.
- Le traitement des alarmes.
- La supervision des dérogations utilisateurs.
- Le paramétrage des zonings maître-esclave.
- Le pilotage du fonctionnement des équipements en fonction de besoins et des facteurs variables externes.

Ascenseurs

Le dimensionnement réalisé à partir des hypothèses suivantes :

- 1 599 personnes réparties dans les étages de superstructure.
- Un absentéisme estimé à 15% des effectifs.
- Une répartition de l'arrivée de la population avec 2 entrées : 75% côté Hall Brahms et 25% côté hall Reuilly.

Les ascenseurs et monte-charges prévus sont :

Un quadruplex d'ascenseurs

à prédestination d'appels sur contrôle d'accès assuré par les portiques non gardiennés prévus en base de 1 275 Kg de charge utile chacun (17 personnes) avec une vitesse nominale de 2 m/s :

- ASC 1 desservant les niveaux R-1 à R+8.
- ASC 2 desservant les niveaux R-1 à R+9.
- ASC 3 desservant les niveaux RdC à R+8.
- ASC 4 desservant les niveaux RdC à R+9.

Un duplex d'ascenseur/monte-charge

à prédestination d'appels sur contrôle d'accès avec une vitesse nominale de 2 m/s :

- ASC 5 (1 000 Kg – 13 personnes) desservant les niveaux R+1 à R+8.
- MC 1 (1 275 Kg – 17 personnes) desservant les niveaux RdC à R+9 et dimensionné pour l'acheminement des cloisons et mobiliers bureaux.

Un duplex d'ascenseurs à manœuvre traditionnelle de 800 Kg de charge utile chacun (10 personnes) avec une vitesse nominale de 1 m/s :

- ASC 6 desservant les niveaux R-5 à RdC (R-1 non desservi).
- ASC 7 desservant les niveaux R-5 à RdC (R-1 non desservi).

Un ascenseur simple à manœuvre traditionnelle de 630 Kg de charge utile (8 personnes) avec une vitesse nominale de 1 m/s :

- ASC 8 desservant les niveaux R-1 à R+1 (accès au R-1 contrôlé par clef).

Un monte-charges simple à manœuvre traditionnelle de 1 600 Kg de charge utile avec une vitesse nominale de 1 m/s à usage de l'espace de stationnement vélos au R-2 :

- MC 2 desservant les niveaux R-2 et RdC (R-1 non desservi).

Un monte-charges simple à manœuvre traditionnelle de 630 Kg (8 personnes) avec une vitesse nominale de 1 m/s :

- ASC 9 desservant les niveaux R-1 et RdC (contrôle d'accès sur clef).

Il est prévu les mesures conservatoires pour l'installation du contrôle d'accès par le Preneurs (câbles réseau en pendentifs) sur les ascenseurs 6 et 7 et monte-charge 2.

Espace restauration et cafétéria

L'espace de restauration principal est situé en sous-sol-1 accessible par ascenseurs ou par l'escalier monumental. Il offre une capacité de 245 places assises avec un taux de rotation de 2,20, soit environ 540 couverts/jour.

En RdC, le bâtiment dispose également d'un coffee shop dans la zone meeting Hub. Espace informel de travail pouvant offrir des boissons chaudes, viennoiseries (etc.) avec une capacité de 36 places assises.

Charges

Dans toutes les zones bureaux :

La surcharge admissible est de 350 Kg/m² (au sens de la norme NF P06-001 pour les bureaux en open-space).

Hall d'entrée : 350 Kg/m².

Espaces polyvalents (RdC) : 350 Kg/m².

Fitness et Restaurant (sous-sol-1) : 250 Kg/m².

Commerce (RdC) : 350 Kg/m².

Espaces de stockage (en sous-sol – noyau central) : 500 Kg/m².

Parking (tous niveaux) : 250 Kg/m².

Façades

Les façades sont entièrement neuves et équipées ponctuellement d'ouvrants de confort.

Elles disposent de mur-rideau VEP/VEC dont les parties vitrées sont traitées en double vitrage ; des parties pleines sont isolées par l'extérieur afin de respecter les contraintes acoustiques (affaiblissement acoustique de 30 à 36 dB) et énergétiques.

Les façades vitrées seront équipées de stores intérieurs en toile screen à enroulement manuel.

Une trame de 1,35 m s'ajustant parfaitement à un cloisonnement intérieur de plateaux de bureaux.

Des nacelles de nettoyage à bras, circulant sur des chemins de nacelles, sont positionnées en toiture afin de permettre le nettoyage et les interventions de maintenance.

Électricité courant fort

Le bâtiment est alimenté en énergie électrique par le réseau public haute tension et possède son propre poste de livraison abonné (comptage tarif vert).

Pour la distribution principale, les armoires électriques seront dimensionnées avec 30% de réserve. Pour la distribution secondaire, il sera prévu une réserve à chaque boîtier dérivateur pour une flexibilité future de l'implantation des postes de travail.

Les tableaux sont dimensionnés afin d'avoir une réserve de puissance de 30%.

L'éclairage des zones de circulation sera piloté par des détecteurs de présence. La commande de l'éclairage des bureaux est faite par boîtier d'ambiance et détecteurs présence/luminosité et par le biais de la GTB.

Fourniture de 1 500 nourrices avec 2 prises de courant normal et 2 prises de courant ondulable (mesures conservatoires pour des onduleurs) avec cordon de branchement, laissées à disposition dans les cartons.

Il est prévu en mesure conservatoire un coffret de raccordement en façade et permettant le raccordement d'un groupe de secours de 670 KvA.

Électricité courant faible

Le bâtiment sera équipé d'un système de sécurité incendie de catégorie B avec un équipement d'alarme de type 2a pour l'ensemble du site.

Contrôle d'accès :

- Il est prévu les mesures conservatoires pour la mise sous contrôle d'accès par le Preneur des portes palières des plateaux de bureaux. Les portes de compartimentages sont prévues en base avec ventouses DAS de maintien en position ouverte
- Il est prévu les mesures conservatoires pour l'installation du contrôle d'accès par le Preneurs (câbles réseau en pendentifs) sur les ascenseurs 6 et 7 et monte-charge 2.
- À titre de mesures conservatoires également, il est prévu la mise en place de fourreaux en attente sous dallage du hall Reuilly pour installation ultérieure de portillons de contrôle d'accès.
- Il est prévu l'installation du contrôle d'accès avec portiques non gardiennés au droit des ascenseurs principaux (quadruplex) ainsi que pour séparer le hall du reste des espaces du RdC.
- Pour l'entrée du parking, il sera mis en place un contrôle d'accès par badges.
- Le contrôle d'accès par badges des portes extérieures au RdC est prévu.

Vidéosurveillance : des caméras IP sont réparties à l'extérieur du bâtiment, dans le patio et le hall. Un PC de surveillance associé à un enregistreur d'une capacité de 30 jours sont disposés dans le PCS.

Il est prévu un système d'anti-intrusion pour les parties communes au RdC ainsi que sur les accès extérieurs aux R+1 et R+2 permettant de contrôler les issues et les passages obligés dans le bâtiment. Le système est extensible à tous les niveaux du bâtiment, y compris les divers locaux locatifs.

Vidéophonie : il est prévu un système de visiophonie à la banque d'accueil pour les accès principaux du bâtiment (notamment hall principal, hall Reuilly du R+2 et entrée véhicules du parking). Des mesures conservatoires sont également prévues afin d'assurer une commande de l'entrée du parking depuis les étages.

Les espaces d'attentes sécurisés seront équipés d'interphones de sécurité reliés au poste central de sécurité.

Couverture GSM indoor (4G Multi operateurs) pour tous les niveaux du toit (roof top) au R-1. Dimensionnement prévu pour avoir la possibilité ultérieure de couvrir les niveaux de parking R-2 à R-6 dans un second temps.

Plomberie

Des alimentations et évacuations sont prévues à chaque étage dans chaque lot de bureaux à proximité des sanitaires pour de futures tisaneries et distributeurs de boissons.

Pour atteindre le capacitaire maximum de 1 599 personnes en superstructure conformément au Code du Travail, il est prévu des mesures conservatoires pour rajouter 20 sanitaires sur l'ensemble de la superstructure.

Tous les appareils sanitaires sont de couleur blanche (email de classe 3). Les WC seront suspendus à double commande chasse d'eau 3/6 litres.

L'ensemble des zones de parking seront protégées par un système d'extinction automatique en eau (sprinklage).

Terrasses accessibles

Le projet offre 5 terrasses et balcons accessibles paysagés valorisant la façade du bâtiment et favorisant le développement de la biodiversité :

- **Le jardin en RdC** est composé de 3 grands massifs plantés d'arbustes et de plantes herbacées. L'effectif réglementaire est de 199 personnes.
- **La terrasse du R+1** aménagée de grandes surfaces plantées. L'effectif réglementaire est de 100 personnes
- **La toiture terrasse du R+9 (rooftop)** qui se compose de 2 espaces ouverts dédiés à des activités d'événementiel et reliés entre eux par des passages végétalisés. Les pare-vues des locaux techniques seront colonisés par des plantes grimpances permettant une meilleure intégration visuelle. L'effectif réglementaire est de 199 personnes.
- **Des coursives sont également accessibles aux niveaux 7 et 8** (effectif réglementaire de 100 personnes maximum par coursive soumis à la déclaration du chef d'établissement). Le retrait de façade au R+5, non accessible, sera entretenu par nacelle exclusivement. Toutes les coursives sont composées de jardinières plantées avec des arbustes et/ou des graminées et/ou vivaces.

Commerce indépendant

Un commerce indépendant classé en ERP de 5^{ème} catégorie est localisé au RdC de l'immeuble et accessible depuis l'avenue Daumesnil. Ce local d'une surface utile de 117 m² sera livré « coque brut » avec des mesures conservatoires :

- **CVC :** la gaine d'extraction et la gaine d'amenée d'air sont prévues en base.
- **Plomberie :** une attente eau froide et une attente eau usée/eau de vanne sont prévues.
- **Électricité courant fort :** il est prévu l'alimentation du comptage tarif bleu depuis la limite de propriété, le coffre de raccordement EDF en limite de propriété (CCPI) et le tableau de comptage avec son disjoncteur de branchement.
- **Électricité courant faible :** il est prévu un fourreau partant du local commerce jusqu'au local opérateur de l'immeuble.

