



MONCEAU
PANORAMIC

DESCRIPTIF TECHNIQUE

DESCRIPTIF TECHNIQUE - MONCEAU PANORAMIC

LE PROGRAMME

Restructuration lourde d'un ancien garage automobile situé au 23 boulevard de Courcelles - Paris 8ème.
Le bâtiment de bureaux développera 6 757 m² sur 9 niveaux dont 1 niveau de sous-sol et une terrasse rooftop accessible en R+7.

BUREAUX

Les plateaux de bureaux d'une surface utile de 850 m² comprennent deux compartiments par étage et sont divisibles niveau par niveau. Ils disposent tous de paliers d'étages, espace de bureaux, sanitaires ainsi que d'espaces tisaneries et locaux VDI en mesures conservatoires.
La hauteur libre des bureaux est de 2,6 m avec retombée de poutres ponctuelles à 2,45 m.
Les niveaux R+5, R+6 possèdent des terrasses revêtues de platelage bois. L'espace de bureaux en R+7 est en connexion avec deux espaces rooftop paysagers. La surface globale des espaces extérieurs végétalisés est d'environ 600 m².

ERP

L'immeuble est classé ERP de 5^{ème} catégorie type L & W avec des espaces accessibles au public cantonnés au RDC.
Les espaces de bureaux en superstructure et au SS1 ne sont pas accessibles au public et relèvent des dispositions du Code du Travail.

SERVICES

Le RDC comporte un hall d'accueil, un PC Sécurité, ainsi que les zones ERP: un espace de travail/salles de réunion (type W) de 189 m² et un auditorium (type L) pouvant accueillir 132 personnes (effectif de sécurité).

Le niveau -1 est composé d'une salle de sport de 76m² avec ses vestiaires et douches, d'espaces de restauration (en mesures conservatoires) permettant l'implantation de 80 places assises ouverts sur une cour anglaise côté sud. Ces espaces ne sont pas accessibles au public.

STATIONNEMENT

Un local vélos d'une surface de 110 m² accessible depuis le RDC est équipé de racks à double niveau permettant le stationnement de 142 vélos.

EFFECTIF DE SECURITE

Effectif de sécurité total: 799 personnes

Bureaux (non accessible au public):

Bureaux du R+1 au R+7 : 619 personnes (100 personnes par niveau courant)
Espaces communs SS1: 110 personnes (non cumulatif avec les effectifs des étages)

ERP au RDC:

Espace de travail / Salles de réunion: 40 personnes
Auditorium: 132 personnes

GROS OEUVRE

Nature	Niveau	Q (charge d'exploitation) kN/m²
Bureaux/Salles de réunion	TN	2,5
Hall	RDC	4
Auditorium	RDC	5
Zones de restauration	SS1	4
Salle de sport	SS1	5
Circulations	TN	2,5
Sanitaires	TN	2,5
Locaux vélos	RDC	2,5
Locaux techniques	SS1	5
Locaux déchets	RDC	5
Terrasse	R+7	3,5

MENUISERIES EXTERIEURES

MENUISERIES EXTERIEURS

Les menuiseries extérieures sont réalisées en profilés aluminium thermolaqués à rupture de pont thermique et équipées de double vitrage isolant. En rez-de-chaussée sur le boulevard de Courcelles, les vitrages intègrent une protection retardatrice d'effraction de classe NF EN 356 P5A.

FACADES

La **façade principale** sur boulevard est conçue en façade rideau aluminium type grille, intégrant des remplissages vitrés, opaques métalliques et shadow box, ainsi que des ouvrants à la française assurant la fonction d'ouvrant pompier. Elle comprend également une porte coulissante automatique télescopique en aluminium avec contrôle d'accès (accès au hall bureaux) ainsi qu'un portail à double vantaux permettant l'accès à la galerie couverte desservant la cour intérieure végétalisée, le local vélos et l'aire de livraison.

La **façade sud** est composée de menuiseries aluminium avec parties fixes vitrées et ouvrants à la française dédiés à la ventilation de confort, avec encadrements de baies traités en bardage aluminium plié.

Les **façades donnant sur cour et atrium** sont réalisées en façade semi-rideau aluminium avec parties fixes et ouvrantes, intégrant des garde-corps métalliques et des modénatures rapportées en aluminium extrudé. Les zones en rez-de-chaussée sur atrium comprennent des façades coupe-feu EI60 avec vitrages feu EI60.

ATRIUM

L'atrium est couvert par une verrière pare-flamme 1 heure à deux pans, composée d'une structure primaire stable au feu 1 heure, de remplissages vitrés E60, de chéneaux intégrés monopentes ainsi que d'une coursive technique d'entretien équipée d'une ligne de vie.

PROTECTIONS SOLAIRES

Les façades exposées sont équipées de stores screen intérieurs manuels ou motorisés selon l'orientation, assurant une protection solaire efficace, le contrôle des apports lumineux naturels et la réduction de l'éblouissement.

COUVERTURE – ETANCHEITE

La toiture de la zone bureaux du R+7 comprend un charpente métallique neuve habillée d'une couverture en zinc à joint debout.

Les toitures terrasses bénéficient de complexes bicouche avec isolation thermique performante adaptés à leurs usages.

- toitures inaccessibles autoprotégées,
- terrasses multi-usages aménagées selon les zones avec dalles sur plots, platelages bois, caillebotis métalliques, dalles béton ou espaces végétalisés paysagers.
- Galerie couverte du RDC circulaire pour véhicules légers avec finition en pierre naturelle,

APPAREILS ELEVATEURS

Ascenseurs triplex : 3 x 800 kg / 1,6 m/s / desservant les niveaux infrastructure et superstructure y compris le rooftop

Monte-charge bureaux à double service : 1 000 kg / 1,6 m/s / desservant les niveaux infrastructure et superstructure

Monte-charge cuisine: 1 000 kg / 1 m/s / desservant le RDC et SS1

FAUX PLAFOND

Plateaux de bureaux (R+1 à R+6) :

Zones bureaux: plafonds suspendus en plaques de plâtre lisses et perforées selon les zones.

Circulations: plafonds suspendus en bacs métalliques basculants

Hall, Auditorium: faux-plafond acoustique

Salles de réunion ERP du RDC: plafonds en feutre acoustique modulaires.

Zones de restauration du SS1: plafonds suspendus en plaques de plâtre lisses et perforés ainsi que des bacs métalliques basculants dans les circulations

Salle de sport : plafonds métalliques ajourés complétés par des plafonds microperforés dans les circulations.

FAUX PLANCHER

Plateaux de bureaux et circulations équipés de faux-planchers techniques composés de dalles de 600 x 600 mm en bac acier 5 faces, épaisseur 30 mm

Des nourrices en faux plancher sont prévues livrées en carton au preneur.

ESPACES EXTERIEURS VEGETALISES

Jardin intérieur : Création d'une cour arborée en RDC avec zone de pleine terre et passerelles en caillebotis permettant la circulation.

Toitures : Toiture terrasse paysagère du R+7 accessible avec espaces verts paysagers.

Atrium : un deuxième vide de 12x10 m est créé pour un atrium sous verrière au niveau du 3^{ème} étage. Un mur végétalisé viendra habillé cet espace.

DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

CERTIFICATIONS ET LABELS VISES

HQE Batiment Durable, V3.1, niveau EXCELLENT,
BREEAM RFO 2015, niveau EXCELLENT
Label R2S 1 étoile,
Label OsmoZ,
Label BBKA Rénovation,



LOTS TECHNIQUES

Chauffage, Ventilation, Climatisation

Les productions calorifiques et frigorifiques sont assurées par le biais de sous-station concessionnaires (CPCU et Fraicheur de Paris) implantés au SS1.

La température d'ambiance contrôlée hiver/été est de 19/26 °C avec une tolérance de +/- 2 °C

Traitement thermique:

Bureaux: ventilo-convecteurs en caniveau intégrés dans le faux-plancher

Espaces communs: ventilo-convecteurs en plafond

Attentes VDI: 2 attentes d'eau glacée d'une puissance individuelle de 3 kW prévues à chaque niveau de bureaux (une par compartiment) pour le raccordement d'un futur local VDI par le preneur.

RENOUVELLEMENT D'AIR

Le renouvellement d'air hygiénique des bureaux sera assuré par des centrales de traitement d'air du type double flux avec récupération de chaleur. L'air neuf des bureaux sera traité et réparti sur les terminaux par un ensemble de CTA installées en sous-sol.

30% de la SUBL des niveaux de bureaux pourra être occupé en salle de réunion.

Débit:

- Bureaux: 28 m3/h/pers
- Salle de réunion : 30m3/h/pers
- Espace restaurant : 30 m3/h/pers
- Salle de sport : 45 m3/h/pers

Densité d'occupation:

- Bureaux: 1 pers / 8m² de SUBL
- Salle de réunion: 1 pers / 2 m²
- Salle de restaurant: 80 personnes en simultané
- Salle de sport: 19 personnes

Mise en œuvre de registre motorisé (un toutes les deux trames de bureaux) asservi à la détection de présence permettant la coupure de l'air neuf en cas d'inoccupation des bureaux.

DESENFUMAGE

Chaque compartiment de bureaux sera désenfumé par extraction mécanique et amenée d'air naturel sur conduits collectifs. Afin de prendre en compte d'éventuels aménagements de bureaux cloisonnés, l'extraction sera réalisée afin de respecter la règle d'alternance VH/VB dans le cadre d'un désenfumage de circulation.

Pour le compartiment sur deux niveaux R+6/R+7, le désenfumage sera réalisé pour l'ensemble du volume constitué par les 2 niveaux

Le désenfumage de l'atrium sera mécanique et réalisé conformément à l'IT 263.

PLOMBERIE

Production d'eau chaude locale des sanitaires des bureaux par ballon d'eau chaude électrique.

Production d'eau chaude centralisé depuis CPCU par ballon de stockage de 1000 L pour les vestiaires du fitness et les espaces de restauration.

Tisanerie: 2 attentes eau froide en mesure conservatoire pour la création de future tisanerie à chaque niveau (une par compartiment) de bureaux.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Un poste HT/BT privé neuf équipé d'un transformateur sec de 630 kVA.

Distribution via TGBT alimentant les tableaux divisionnaires des étages et des zones communes.

Distribution bureaux en force normale et mesures conservatoires départs ondulables.

Les bureaux seront éclairés avec 300 Lux moyen pris en open space.

SECOURS COURANT FORT

Equipements de sécurité alimentés depuis l'armoire TGS en amont du TGBT.

Eclairage de sécurité réalisée par blocs autonomes.

SECURITE INCENDIE

Système de sécurité incendie de catégorie A avec alarme type 1 et détection partielle.

CMSI central avec tableau de signalisation à adresse et supervision au poste de sécurité.

Déclencheurs manuels, diffuseurs sonores et lumineux pour l'évacuation de l'ensemble du bâtiment.

Détection automatique dans les locaux à risques, techniques et circulations privatives, avec gestion du désenfumage et des dispositifs de sécurité.

Flashes lumineux dans les sanitaires.

SURETE DU BATIMENT

Dispositif anti-intrusion périmétrique à l'immeuble

Vidéosurveillance des différents accès depuis le PCS

Contrôle d'accès des espaces communs (mesures conservatoires des PNG dans le hall)

Mesures conservatoires pour les plateaux de bureaux

CONNECTIVITE DU BATIMENT

Couverture GSM indoor du bâtiment

Précâblage WIFI: câblage RJ45 en plafond permettant la mise en œuvre de bornes WIFI par le preneur

GTB

L'installation d'une GTB conforme au décret BACS, permettant la gestion, programmation, surveillance, comptage et maintenance préventive.

