

8/10, RUE HENRI SAINTE-CLAIRE DEVILLE
92500 RUEIL-MALMAISON

Voyager



Visite Technique

Performances techniques

GÉNÉRAL

- Immeuble de bureaux d'environ 42 200 SUBL. (superficie totale utile)
- RDC / 1er étage : hall / auditorium avec 200 places couvrant une superficie de 540 m²
- RDC : restaurant et cafétéria d'environ 2 420 m² – 1er étage : salle de fitness d'environ 270 m² – Sous-structure : plomberie / chauffage / zone sanitaire avec installations du site (vestiaires pour hommes et femmes, salle polyvalente avec point d'eau) d'environ 100 m²
- Garage de stationnement couvrant 4 niveaux de sous-sol avec une capacité de 870 places de parking et 100 espaces motos.
- Parking vélo d'une capacité de 70 places – Circulations verticales et toilettes dans le noyau central.
- 2,70 m de hauteur de plafond libre et continue

ACCÈS

- Halls d'entrée sur la rue Henri Sainte-Claire Deville
- Les aires de stationnement pour vélos au RDC sont accessibles depuis la voie publique.
- Les aires de livraison extérieures sont agencées et accessibles depuis la voie publique.
- Le parking est accessible par une double rampe "entrée / sortie".

DIVISIBILITÉ

- L'immeuble de bureaux est conçu pour être divisé horizontalement en 3 lots commerciaux (Lot A = A1+A2, Lot B = B1+B2, Lot C = C1+C2) à tous les niveaux permettant une variété de combinaisons pour l'allocation de l'espace.

DIMENSION DE L'ESPACE D'UN BUREAU

- La taille du bâtiment est conçue pour accueillir 2 800 personnes dans les bureaux.

PROGRAMME

ENVIRONNEMENTAL

Certification visée : CERTIVEA Haute Qualité Environnementale (label Effinergie + ☼) et BREEAM Nouvelle Construction Internationale 2013 (niveau "Excellent")

TRAVAUX STRUCTURELS

- Surcharge d'exploitation des sols pour les bureaux 350 kg / m² (dont 100 kg / m² pour le cloisonnement), garage de stationnement 250 kg / m², zone de livraison 1 000 kg / m², salles de maintenance / cuisine / salle à manger / auditorium / fitness 500 kg / m², terrasses accessibles 150 kg / m².
- Toit comprenant des terrasses techniques inaccessibles et des terrasses plantées (niveau plancher surélevé au dernier étage) avec un système d'étanchéité mixte autoprotégé (bitume élastomère + asphalte gravillonné).
- Terrasses accessibles avec étanchéité mixte traditionnelle protégées par des rebords en bandes de bois solides

FAÇADES

- Façade vitrée avec rebords de fenêtre à 47 cm – Six types de façades différents avec menuiseries externes variées en thermo laqué, sections en aluminium avec protection thermique et des éléments de façade en bois.
- Protection solaire des façades par pare-soleils automatiques réglables en aluminium.
- L'ouverture et la fermeture des stores extérieurs sont contrôlées par la direction technique du bâtiment, en fonction de l'ensoleillement sur chaque façade.
- Système de nettoyage de façade partiellement automatique.

GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

- Une équipe technique du bâtiment assurera la gestion et veillera au bon fonctionnement de l'équipement technique, à partir d'un poste de contrôle.

ÉLECTRICITÉ

- L'alimentation électrique normale est fournie en double détournement par ERDF à HTA 20 kV (ou 15 kV), dans un poste de livraison.
- Les installations de services généraux et surfaces louées seront fournies avec 230 / 400 V, de la sous-station privée avec un ou plusieurs transformateurs privés de 20 kV (ou 15 kV) / 400 V de puissance
- Conformément à l'article PS20, un générateur de sécurité est installé dans le parking pour plus de 500 véhicules
- Un groupe électrogène de secours, d'une puissance de 1 200 kVA, est installé dans une pièce spéciale au niveau du premier sous-sol, combiné avec un réservoir de carburant d'une capacité permettant 72 heures d'autonomie, arbre vertical pour le conduit d'évacuation, ventilation supérieure et inférieure dans la salle des générateurs, système de refroidissement du générateur avec refroidisseur sec sur le toit.
- Deux onduleurs (N+1) d'une puissance de 80 kVA et 30 minutes d'autonomie, y compris un panneau central de distribution haute qualité (TGHQ) et un panneau secondaire de distribution haute qualité (TDHQ) pour chaque niveau
- Distribution des prises électriques à travers un collecteur par poste de travail, équipé de : -3 PC 2 X 10 / 16 A+T, 2 prises de réserve, 1 connecteur pour l'alimentation du collecteur, 1 différentiel 30 mA (dans le cas d'une distribution en trois phases)
- Points de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides au sous-sol

ÉCLAIRAGE

- Plafonds équipés de détecteurs multifonction infrarouge ou radiofréquence qui détectent la lumière et mesurent sa force pour adapter l'intensité de la lumière artificielle selon la quantité de lumière naturelle
- Bureaux : lumières LED encastrées dans le faux plafond, niveau d'éclairage moyen 300 lux / m²
- Zones de circulation: niveau de lumière de 150-300 lux / m²
- Auditorium : éclairage ambiant réglable, niveau d'éclairage moyen 300 lux / m² avec éclairage LED et / ou appliques murales
- Salle de fitness : contrôles individuels dans chaque pièce, niveau d'éclairage moyen 300 lux / m²
- Sanitaires : éclairage moyen niveau 200 lux / m² – Parking : combinaison de lumière permanente et détecteur de mouvement, 100 lux / m² dans les zones de circulation, 50 lux / m² minimum dans les parkings.
- Couloirs / cantine du personnel / cafétéria : éclairage moyen niveau 300 lux / m²

- Extérieur : feux de démarcation dans le patio le long des chemins : 20 lux, lumières pointant sur la façade et l'entrée de livraison

SÉCURITÉ

- Contacts sur les ouvertures donnant accès à l'extérieur du bâtiment
- Surveillance par caméras vidéo en couleur – Contrôle d'accès via des badges magnétiques – Visiophones entre le poste de contrôle et la zone de livraison / l'entrée principale / l'entrée du parking

VENTILATION AIR CONDITIONNÉ

- Conditions internes de base : Hiver 19 °C NC, Été 26 °C NC
- Les tolérances de température sont de +/- 1 °C (1 / 2 °C pour le hall et les paliers à chaque étage)
- Pièces entièrement ventilées avec de l'air frais provenant de l'extérieur
- Les bureaux sont traités par un système de chauffage / plafonds réfrigérés avec un réseau de 4 tuyaux (eau chaude dans les deux sens, eau froide dans les deux sens) situé dans les zones de circulation privées
- Chaque cadre d'une façade (1,35 m) est constitué de dalles de faux plafond en acier "actives", connectées les unes aux autres par des tuyaux et alimentées par un réseau de 2 tuyaux distribuant eau chaude ou froide
- Les pièces avec une pollution spécifique telles que les sanitaires sont équipées d'un système d'extraction spécifique de ventilation mécanique
- Les parkings sont ventilés mécaniquement, les ventilateurs résistent au feu pendant 2 heures à 400 °C pour les niveaux de sous-sol -1 et -2 (pas de gicleur) et pendant 2 heures à 200 °C pour les niveaux de sous-sol -3 et -4 (avec des gicleurs)
- La fumée est évacuée des étages dans un système "mixte" basé sur l'instruction technique n° 246 de la régulation ERP sur les compartiments en plan ouvert

PRÉ-CÂBLAGE ZONES PRIVÉES

- Chemins de câbles des opérateurs locaux pour les données des futurs utilisateurs de réseau (ouvertures d'accès et chemins de câbles horizontaux et verticaux)
- Réserve de trois espaces suffisants pour trois réseaux de données par niveau, de R+1 à R+7

ÉQUIPEMENT POUR LA PROTECTION CONTRE LE FEU

- Des extincteurs sont situés dans les parties communes et les salles de maintenance du bâtiment et sur les plans de sécurité
- Chaque cage d'escalier de la superstructure est équipée d'un conduit de maintenance distinct; chaque conduit a un dispositif d'alimentation menant à la façade du bâtiment
- À partir du 3ème sous-sol, un système d'arrosage extincteur de feu est installé dans le garage

PLAFONDS

- Plafond suspendu en dalles métalliques perforées – Hauteur du sol au plafond dans les bureaux avec section perpendiculaire entre chaque cadre de 1,35m dans les bureaux, les zones de circulation et de service des ascenseurs sur les paliers et leurs zones de circulation : 2,70 m ± 2 cm
- Contenant métallique autoportant avec une hauteur minimum de 2,40 m dans les installations sanitaires
- Plafonds ECOPHON HYGIÈNE sur cadres visibles dans la cuisine et la salle à manger

MENUISERIE INTERNE

- Hauteur des portes intérieures : 2,20 m en zone d'occupation complète en superstructure et 2,04 m ailleurs
- Les escaliers auront des mains courantes en acier peint
- Balustrade autour de la terrasse d'entretien supérieure, en tube d'acier avec rails horizontaux thermo laqués
- Balustrades sur les terrasses accessibles du 7ème étage et terrasses en retrait sur les différents étages, faites en tube d'acier thermo laqué
- Portes d'accès au garage et zone de livraison : portes basculantes automatiques en acier galvanisé, finition en peinture thermo laquée ou plastifiée, avec mécanisme électrique contrôlé par lecteurs de badges, temps d'ouverture ≤ 15 sec.
- Bureaux et zones de circulation équipés d'un faux plancher de 30 mm d'épaisseur en aggloméré recevant une feuille d'acier sur 5 côtés, format 600 mm x 600 mm, placé sur cylindres réglables en hauteur, sans cadre, assurant un plénum technique de 120 mm (+/- 10 mm) en hauteur – Planchers peints avec un manteau de plénum sous le faux plancher s'élevant jusqu'à la plinthe, manchon de câble pour pelle à poussière, 1 par poste de travail
- Sur ce faux plancher, moquette composée de carreaux de 50 cm x 50 cm, classée U3P3, antistatique
- Sol en céramique grès format 30 cm x 30 cm ou 30 cm x 60 cm dans les sanitaires
- Les planchers de cuisine seront couverts de carreaux de céramique grès antidérapants posés sur un plancher scellé

ASCENSEURS

- Performance de la batterie en superstructure : nombre de personnes transportées en 5 minutes entre 11 % et 15 % ; temps d'attente maximum sous 35 secondes ; capacité maximale de l'ascenseur 80 %
- 3 batteries principales quadruplex : charge 1 275 kg, vitesse 1,6 m / sec, niveaux servis RDC à R+7, taille de la porte sur l'atterrissage largeur 1,10 m / hauteur 2,30 m, ouverture centrale
- Lift Simplex : charge 1 000 kg, vitesse 1 m / sec, niveaux servi RDC à R+7, taille de la porte sur la largeur de l'atterrissage 0,90 m / hauteur 2,30 m, ouverture centrale
- Ascenseurs de service : charge 1 600 kg, vitesse 1 m / sec, niveaux desservis RDC à R+7, taille de la porte sur la largeur de l'atterrissage 0,90 m / hauteur 2,10 m, ouverture latérale
- Ascenseurs parking et garage : charge 800 kg, vitesse 1 m / sec, niveaux desservis SS4 à RDC, taille de la porte sur l'atterrissage largeur 0,90 m / hauteur 2,10 m, ouverture centrale

EXTÉRIEUR

- Toit avec système SOPRANATURE – Patio central avec des arbres, des arbustes et des plantes vivaces, des sentiers pédestres, des terrasses, et un éclairage de sécurité – Arbustes et arbres entourant le bâtiment avec système de gicleurs automatiques et un décor de roche paysagée
- Devant le bâtiment, allée pavée en pierres naturelles et zones plantées, fontaine décorative dans l'espace adjacent à l'allée – Installations de sécurité pour l'accès des véhicules et des piétons compris dans la sécurité du site, incluant des palissades de sécurité et des portes entourant l'opération
- Terrasses sur les différents étages avec du bois naturel ou terrasses en composite



Nous contacter

NH'ÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER POUR
OBTENIR PLUS D'INFORMATIONS OU
RENDEZ-VOUS SUR LE SITE VOYAGER:

Charles SANTOT

+33 (0)6 30 06 46 67

ASSET MANAGER - BNP PARIBAS REAL
ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

charles.santot@realestate.bnpparibas

OPÉRATION



DÉVELOPPEMENT



SITE VITREINE

voyager-rueil.com



8/10, RUE HENRI SAINTE-CLAIRE DEVILLE
92500 RUEIL-MALMAISON

Voyager



voyager-rueil.com