



NOTICE DESCRIPTIVE TECHNIQUE

Indice 2 du 12 février 2021

IMMEUBLE E-NOVA

83 Avenue Aristide Briand
94 110 ARCUEIL



PROMOTEUR

SCI E-NOVA

1, allée du Robertsau
67000 STRASBOURG
03 88 60 27 28



SOMMAIRE

TITRE I – GENERALITES.....	3
1. ENSEMBLE IMMOBILIER	3
2. SURFACES ET EFFECTIFS.....	3
3. PRINCIPES GENERAUX DE PROGRAMMATION TECHNIQUE	3
4. FLEXIBILITE DES AMENAGEMENTS.....	4
5. ACCESSIBILITE DE SECOURS	4
6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE.....	4
TITRE II – LOTS TECHNIQUES	5
1. ELECTRICITE COURANT FORT	5
2. ELECTRICITE COURANT FAIBLE.....	6
3. CHAUFFAGE VENTILATION CLIMATISATION	6
4. ASCENSEURS	7
5. PLOMBERIE SANITAIRES	8

TITRE I – GENERALITES

La présente notice technique a pour objet de définir un niveau de qualité attendu : les moyens techniques pour y parvenir décrits dans le présent document devront, le cas échéant être complétés et adaptés.

Les objectifs qualitatifs définis ci-après doivent permettre d'atteindre au minimum pour l'objet vendu le respect de la labellisation BREAM niveau Good.

1. ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier consiste en la réalisation à ARCUEIL (94110), d'un ensemble immobilier désigné « E-NOVA » à usage de bureaux composé d'un immeuble de bureaux, composé de deux parties désignées A et B, élevé sur trois niveaux de sous-sol commun accueillant des parkings. L'assiette foncière globale est d'une surface approximative de 3395 m² constituée de la parcelle dont les références sont : préfixe 000, section : I, numéro 14. L'adresse du bâtiment est le n° 83 avenue Aristide Briand à 94110 ARCUEIL.

Le présent descriptif est établi sur la base du dossier PRO de plans réalisés par l'Architecte, Schwab Architectes Sàrl. Au niveau urbanisme, le Promoteur s'engage à respecter, dans son intégralité, le PLU de la ville d'ARCUEIL.

2. SURFACES ET EFFECTIFS

Le bâtiment développera une surface de plancher (SDP) globale d'environ 9 410 m².

La densité d'occupation prise en compte par le Promoteur pour la conception des immeubles est une personne pour 12 m² de surface de plancher comprenant les communs. C'est cette hypothèse qui a servi de base de calcul pour le dimensionnement des équipements techniques (nombre de m² / 10 * 25 m³/h * 1,30 pour les CTA) et pour le nombre de sanitaires mis en place.

3. PRINCIPES GENERAUX DE PROGRAMMATION TECHNIQUE

Le bâtiment présentera des largeurs conformément aux plans.

La trame de façade retenue est de 1,35 m.

Les trames des poteaux sont celles précisées sur les plans

De manière générale, le parc de stationnement en sous-sol sera conforme à la norme « NFP 91-120 Parc de stationnement à usage privatif », il se développe sur trois niveaux et comprendra 145 emplacements de stationnement conformes à la norme NF P 91-120 dont 3 Places à destination des PMR, 142 places de catégorie A.

Le niveau 0,00 du RDC (niveau sol fini) de l'ensemble du bâtiment sera fixé en prenant en compte les impératifs topographiques, géotechniques et hydrogéologiques des parcelles ainsi que les aménagements publics existants.

Les hauteurs entre niveaux en superstructure seront de 3,36 m.

Dans les parkings, les hauteurs sous tout obstacle seront les suivantes :

- 2,05 m minimum dans les circulations véhicules et pour les places de stationnement sauf obstacle ponctuel. Tout obstacle ponctuel sera mis en évidence par un marqueur visuel (type peinture de couleur, ou autre).

4. FLEXIBILITE DES AMENAGEMENTS

La distribution technique se fait par les faux-plafonds en zone de circulation et zone centrale et par des faux-plancher.

Les plateaux ont une surface qui va de 350 à 860 m², isolé CF 1h par rapport aux communs et ne nécessitent pas de désenfumage suivant validation du contrôleur technique de l'opération.

5. ACCESSIBILITE DE SECOURS

Les services de secours et de lutte contre l'incendie ont un accès direct à la façade longitudinale Sud ainsi qu'à la façade sur l'Avenue Aristide Briand.

Ces façades seront dites "accessibles" avec des ouvrants pompiers en nombre suffisants implantés suivant la réglementation.

Les ouvrants pompiers seront signalés par des marqueurs visuels (type signalétique de couleur collée sur vitrage, ou autre).

Le passage d'un lot à l'autre se fait par le palier d'étage par des portes palières simples de 100 cm de large. Dans le cas de regroupement de lots, les plateaux communiquent, les cloisons séparatives de lots n'étant réalisées qu'à la demande. Cependant aucun recouvrement CF de lot ne pourra excéder 300 m².

6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE

Dispositifs de lutte contre l'incendie

Les extincteurs appropriés aux risques, l'affichage des consignes de sécurité, les plans d'évacuation, les renseignements relatifs aux modalités d'appel des sapeurs-pompiers, seront installés par le ou les Preneurs dans les zones privatives de bureaux au droit des zones de circulation.

Il sera installé les plans et extincteurs dans les parties communes (hall, parking, locaux techniques) et les locaux à risques communs.

Des colonnes sèches équipent l'ensemble des escaliers d'accès au sous-sol.

Dispositifs de sécurité en toiture

Seuls sont autorisés à intervenir en zone technique en toiture :

- les personnes habilitées et formées par l'exploitant du bâtiment pour l'entretien courant ;
- le personnel des entreprises spécialisées pour les autres interventions (travaux, réfection...) sous la responsabilité de ces entreprises.

L'accès à la zone technique de la toiture (R+5) sera réalisé par une porte d'accès depuis les communs du dernier niveau pour permettre les interventions techniques.

Il sera prévu un caillebotis sur toute la surface de la zone technique avec mise en place de ventelles périmétriques conformément aux plans.

TITRE II – LOTS TECHNIQUES

1. ELECTRICITE COURANT FORT

L'opération est alimentée depuis 1 poste de distribution publique à l'opération.

Sont desservis :

- 1 tarif JAUNE 400A pour VMC, CTA, éclairage et utilités des parties communes ;
- 1 tarif JAUNE pour le sous-sol
- Des colonnes EDF 400 A pour répartir les différents comptages tarif bleu – et jaunes des différents lots de bureaux (un lot = un compteur tarif jaune) et le tarif jaune des services généraux du bâtiment.

La puissance des tarifs JAUNE de chaque lot sera fonction de la surface à desservir en prenant environs 80w/m².

Les différentes armoires divisionnaires sont alimentées depuis les colonnes de tarif JAUNE TGBT situées dans les gaines palières.

Les tableaux électriques comprennent :

- les sectionneurs : disjoncteurs différentiels,
- les matériels divers : horloges, relais, télécommandes, sous-compteurs, etc.,
- une réserve de capacité de 30 %.
- les compteurs d'énergie communiquant avec protocole MODBUS RTU permettant de suivre les consommations (CVC, éclairage, ECS)

Les tableaux électriques seront repérés dans les parties privatives.

Le réseau vertical circule dans les gaines palières.

La totalité des luminaires prévus seront des luminaires LED.

Lampe de Température de couleur 3000 K pour les bureaux.

Les commandes d'éclairage se feront par zones et seront réalisés sur commandes interrupteurs.

Les zones paliers, escaliers et sanitaires seront commandées par radar détecteur de présence sur minuterie.

Le Hall sera commandé en allumage et extinction par détecteurs de présence avec minuterie.

Les allumages du parking en sous-sol seront réalisés par détection de présence.

Les locaux techniques seront commandés par bouton poussoir avec minuterie.

La distribution des prises de courant "bureautique" des postes de travail sera réalisée par des chemines de câbles en faux plancher chaque poste de travail est relié sur un boîtier de raccordement rapide.

Chaque boîtier est composé comme suit :

- 2 PC 16A 2P+T pour l'alimentation des postes de travail

Chaque poste disposera d'un mou de 1 à 2 mètres maximum pour le déplacement ultérieur

Il sera également prévu par niveau :

- 1 PC 16A 2P+T pour le ménage dans le palier d'étage,

L'éclairage de sécurité de l'immeuble de bureaux sera réalisé par des blocs autonomes à LED.

Dans les parkings les blocs seront placés en partie haute et basse le long des axes de circulation, près des issues et dans les escaliers.

2. ELECTRICITE COURANT FAIBLE

Le pré câblage Voix Données Image (VDI) est à la charge des utilisateurs.

Les autocommutateurs et les postes sont à la charge de l'utilisateur.

2 fourreaux Ø40 aiguillés en attente dans chaque lot depuis la gaine technique palière « Téléphone » ainsi que les cheminements verticaux et horizontaux (chemin de câble dalle marine) jusqu'au local opérateur.

L'immeuble sera doté d'une installation de contrôle des accès par GSM et/ou badge.

Système de contrôle d'accès type Vigik composé de :

- D'un ensemble de lecteurs de badges de proximité pour les accès par les portes extérieures d'accès à RDC vers les halls et pour la commande d'ouverture des portails ou barrières pour l'accès au sous-sol,
- Des lecteurs de badges en sortie pour déverrouiller les portes contrôlées,
- Des badges fournis aux usagers.
- Un lecteur de badge est prévu au sous-sol pour commander les ascenseurs.

Les éventuelles barrières dans les halls et leurs lecteurs de badges au niveau des portes palières seront à la charge de l'utilisateur.

Des vidéophones sont prévus au niveau des portes des halls. Ils permettent une liaison téléphonique (via liaison GSM – abonnement à souscrire) entre le vidéophone et chaque locataire (2 numéros joints en cascade).

3. CHAUFFAGE VENTILATION CLIMATISATION

Conformément à la réglementation, les calculs pour respecter les objectifs qualitatifs du projet sont basés sur les éléments suivants :

	Hiver	Eté	
Conditions extérieures	- 7°C	35°C	Température
	90 %	40 %	Hygrométrie
Conditions intérieures HR non contrôlée	20°C ± 1	NC	T° sanitaires
	20°C ± 1	26°C ± 1	T° halls
	20°C ± 1	26°C ± 1	T° bureaux

Les amenées d'air et le brassage seront considérés sur les bases suivantes :

- Apports d'air neuf réglementaire = 25 m³/h par occupant de bureaux,
- Dimensionnement des CTA : nombre maximum d'occupants x 25 m³/h avec prise en compte d'un coefficient de 1,5 pour les futures salles de réunion à implanter de préférence en zone centrale de façon uniforme.

Ventilation

Une centrale double flux installée en local technique CTA assure l'amenée d'air et l'extraction d'air pour l'ensemble du bâtiment. Celle-ci fonctionne en 100% air neuf (pas de recyclage) et possède des filtres absolus (type hospitalier, salle blanche).

Un échangeur permet de récupérer 80% de l'énergie sur l'air extrait.
La classe des filtres permet de respecter une qualité d'air intérieur très performante.

Les reprises se font à partir des circulations principales ou dans les zones bureaux par des bouches de reprise.

Des caissons simple-flux d'extraction VMC permettent la ventilation des blocs sanitaires.

Chauffage et rafraîchissement

Le chauffage et rafraîchissement du bâtiment sera réalisé à partir de groupes de production type VRV à récupération d'énergie 3 tubes installés en toiture.

Les unités de production VRV à récupération d'énergie en toiture alimentent l'ensemble des unités intérieurs.

Les unités intérieures seront de type gainable non carrossés installés en plénum de plafond sont gainés au refoulement ; ils traitent les zones bureaux.

Les moteurs des ventilateurs sont de type à économie d'énergie.

Les gainables sont disposés à raison d'un toutes les 2 trames en façade sauf dispositions particulières.

Les gainables seront positionnés de façon à faciliter l'accès aux filtres pour la maintenance.

Le réseau de distribution frigorifique sera réalisé en tube cuivre. Il sera calorifugé.

Le raccordement des condensats s'effectuera en pvc avec interposition de tés de visite et de siphons anti-odeur aux raccordements sur les chutes EU.

Une GTB permettra le pilotage et la visualisation des équipements.

4. ASCENSEURS

6 ascenseurs équiperont le bâtiment, 1 ensemble triplex dans le bâtiment A, 1 ensemble duplex dans le bâtiment B et 1 ascenseur dans la zone commune.

Ces ascenseurs sont de type Gen2 Life.

La répartition est la suivante :

BATIMENT A :

- Ensemble triplex d'appareils 630 kg, 8 personnes, vitesse 1m/s, desservant les niveaux du RDC au R+5

BATIMENT B :

- Ensemble duplex d'appareils 630 kg, 8 personnes, vitesse 1m/s, desservant les niveaux du RDC au R+4 et un des deux ascenseurs desservira également le R+5

ZONE COMMUNE :

- 1 appareil 630 kg, 8 personnes, vitesse 1,6m/s, desservira les trois niveaux de sous-sol et le RDC ainsi que les étages avec contrôle d'accès.

Porte : 90 cm x 200 cm,
Cabine : 110 cm x 140 x 210 cm,
Hauteur : 2.20 m,
Il est prévu une motorisation par courroie avec système Regen™ Drive de chez OTIS ou produit équivalent,

Les appareils fonctionneront en montée/descente collective, manœuvre duplex/triplex.
Les portes seront à ouverture centrale 2 vantaux avec une ouverture latérale dans le bâtiment A pour les lots de 430 personnes.

Les ascenseurs seront conformes à la norme EN 81-70 - accessibilité aux ascenseurs pour toutes les personnes y compris les personnes avec handicap.

Les ascenseurs ont été sélectionnés dans la gamme Optima d'OTIS ou équivalent.

La gamme sera de type Advanced ; ambiance MODERN : Inox brossé grain 220 des Ets OTIS ou équivalent.

Les cabines ascenseurs respecteront les normes en vigueur

5. PLOMBERIE SANITAIRES

Eau froide

L'eau froide est distribuée depuis le collecteur principal en sous-sol et en colonne montante et alimente les points suivants :

- Le réseau services généraux du bâtiment,
- Le réseau des sanitaires bureaux,
- Le surpresseur (si nécessaire)

Les régulateurs de pression, si nécessaire, seront prévus à chaque niveau.

Les canalisations d'alimentation sont prévues en tubes multicouches et en PER.

Les réseaux principaux sont réalisés en tubes multicouches, calorifugés anti-condensation en sous-sol et en gaines techniques.

Les raccordements des différents blocs sanitaires sont réalisés en tubes multicouches, depuis les gaines techniques prévues à cet effet. Pour permettre les interventions de maintenance en limitant les zones de coupure, il sera prévu en plénum une vanne d'arrêt facilement accessible :

- Par bloc sanitaire (homme et femme),
- Permettant d'isoler les différents tronçons de réseau.

La distribution finale sera non apparente par tuyau P.E. flexible et robinet d'arrêt pour chaque sous-groupe d'appareils d'un bloc.

Un comptage sera prévu pour :

- L'alimentation principale
- Chaque bloc sanitaire
- L'espace coworking

Eau chaude

La production est assurée par des ballons d'eau chaude électriques individuels à chauffe rapide implantés au droit des blocs sanitaires dans les plénums, accessibles par le faux-plafond démontable, d'une puissance unitaire de 2kW pour les ballons de 30 L.

La production d'eau chaude sera délocalisée au droit de chaque bloc sanitaire assurant ainsi un maintien de la température supérieure à 50°C en tout point du système de distribution du réseau ECS.

Evacuation EU/EV sanitaires

Les réseaux d'évacuation EU et EV sont en séparatif pour les chutes verticales, et sont unitaires pour les réseaux horizontaux au sous-sol jusqu'au branchement d'égout.

Un isolant sera prévu aux endroits nécessaires.

Un siphon de sol en fonte sera mis en œuvre dans le local poubelles et dans chaque local technique.

Les chutes verticales seront ventilées à leur partie supérieure par des conduites menées hors toiture. Protection coupe-feu des pieds de descente si nécessaire.

Evacuation EP

Les chutes EP passant en gaine en superstructure sont réalisées en PVC M1.

Collecteur en plancher haut du sous-sol gravitaire jusqu'à l'égout.

Protection coupe-feu des pieds de descente si nécessaire

Appareils sanitaires

Plans vasques en résine de synthèse avec vasques encastrées (nombre suivant plans), mitigeurs électroniques sur pile marque GROHE gamme BAUEDGE, bonde et siphon chromés.

Lave-mains dans les cabines de sanitaires PMR de chez DURAVIT série VERO AIR avec mitigeurs électroniques sur pile marque GROHE gamme BAUEDGE, bonde et siphon chromés.

Cuvette WC suspendue de marque DURAVIT Me By STARCK, réservoir double chasse attenant, mécanisme silencieux, abattant double en PVC réticulé de marque DURAVIT assorti à la cuvette et robinet d'arrêt. Bâti-support GROHE et plaque finition électronique sur secteur et manuel Marque GROHE TECTRON SKATE chromée. Cuvette WC rallongée pour PMR, marque DURAVIT STARCK 3, avec équipements identique au WC normal et rajout de la barre coudée de maintien et de relevage.

Urinoir de marque DURAVIT gamme Me By STARCK, accroché sur bâti-support de marque GROHE avec plaque de commande électronique sur secteur TECTRON SKATE chromée.

Le local déchet au RDC du bâtiment sera équipé d'un robinet de puisage et d'un siphon de sol.

ANNEXE 01 : PERFORMANCES DES INSTALLATIONS DANS LE CONTEXTE COVID 19

Aération régulière

Au sein du bâtiment, le renouvellement de l'air et l'évacuation des pollutions (chimiques, biologiques...) et de l'humidité sont assurés par les dispositifs suivants :

- une aération par ouverture des ouvrants notamment des fenêtres
- une ventilation mécanique simple flux dans les sanitaires
- une ventilation mécanique double flux dans les bureaux
- une centrale de traitement d'air (CTA) sans recyclage de l'air (100% air neuf)

Concernant le système de ventilation mécanique des bureaux :

- La centrale est en fonctionnement 24/24h sans recyclage
- Les filtres sont changés tous les 6 mois
- Filtration de type absolu (identique aux salles d'opérations)
- La gestion est centralisée et accessible/programmable à distance 24h/24

Concernant les unités de climatisation :

- sur chaque unité de l'air neuf est apporté
- chaque unité possède sa propre télécommande permettant un arrêt si nécessaire et une adaptation bureau par bureau

Hygiène sanitaire

Dans les communs, les équipements sont conçus pour limiter ou éliminer les contacts :

- Les équipements sanitaires sont équipés de robinetteries électroniques
- Les éclairages sont sur détecteurs de présence

En l'état actuel des connaissances de la propagation du covid 19 dans l'air, il est recommandé :

- d'assurer, quel que soit le contexte, un renouvellement régulier de l'air dans tous les espaces clos au moyen d'une aération (ouverture des fenêtres...) et/ou d'une ventilation naturelle ou mécanique, afin d'apporter de l'air "neuf" venant de l'extérieur
- d'évacuer l'air ayant séjourné à l'intérieur vers l'extérieur
- d'éviter le recyclage ou la recirculation de l'air dans les locaux