

**L'ESPRIT
CRÉATIF**

**BEE
YO
ND**

**BE
YO
NID**

**L'ESPRIT
CRÉATIF**



NOUVELLE FIGURE URBAINE

L'immeuble Beyond, qui déploie sa façade remarquable le long de la rue Nationale dans le 13^{ème} arrondissement parisien, a été entièrement repensé pour devenir un lieu de création au service de ses futurs occupants.

SOMMAIRE



08

CHIFFRES CLÉS

12

PARIS 13

20

ACCÈS

26

ARCHITECTURE

30

SERVICES

34

BUREAUX

38

ESPACES
EXCEPTIONNELS

44

PLANS

CHIFFRES CLÉS

7 700 M²

DE SURFACE UTILE

9

NIVEAUX

600 PERSONNES

CAPACITAIRE BUREAU
DE 1 PERSONNE / 9 M²

670 M²

DE SURFACE UTILE
EN PLATEAU COURANT

LIVRAISON **T2**
2026

SERVICES

ERP DE TYPE W

193

PERSONNES

1 FITNESS

1 JARDIN
D'HIVER

ESPACES EXTÉRIEURS

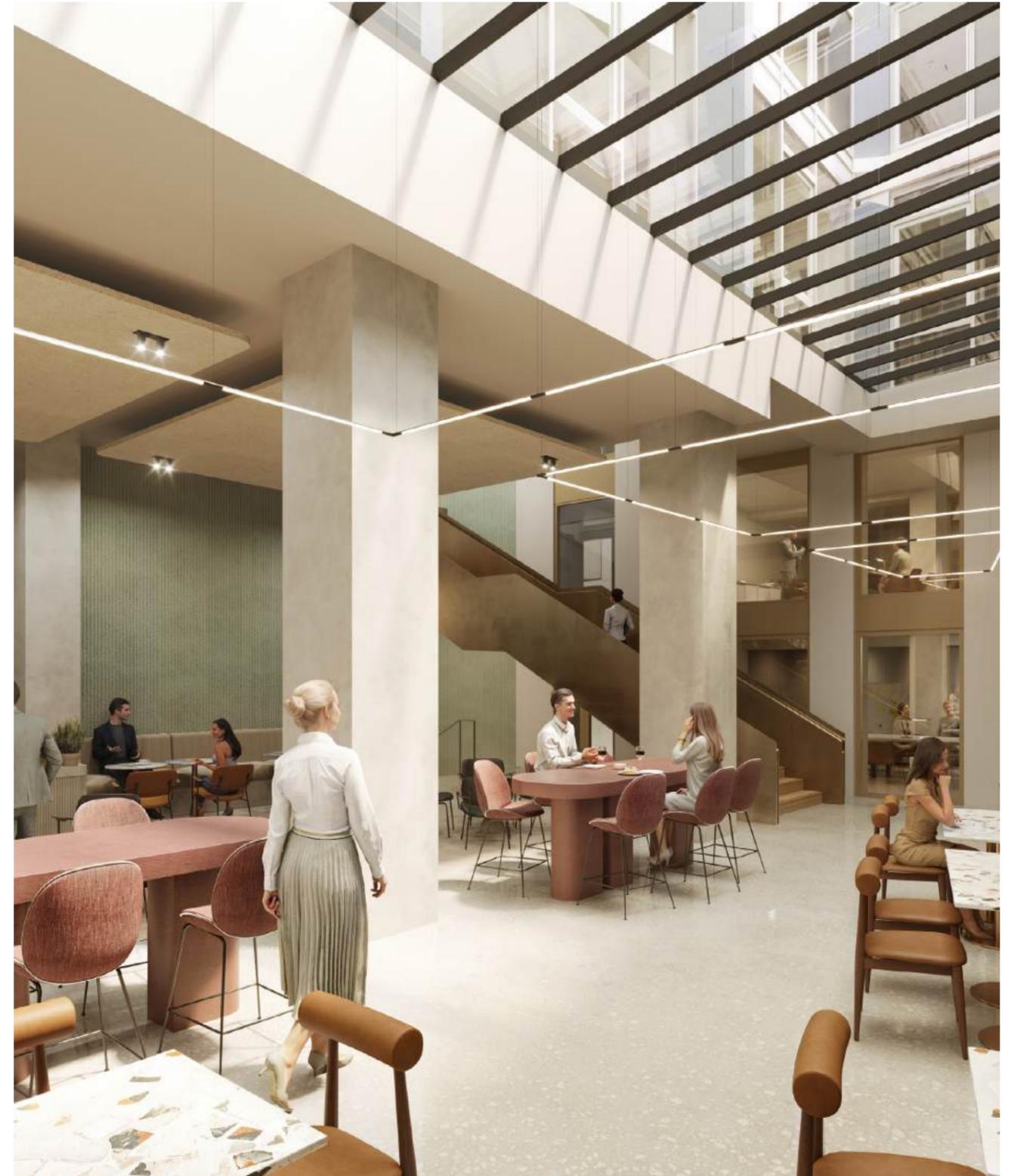
387 M² DONT **154 M²**

DE TERRASSES

EN ROOFTOP

11 PLACES AUTO
ÉLECTRIQUES

57 PLACES VÉLO



Proposition d'aménagement

PERFORMANT ET RESPONSABLE

Soucieux de son empreinte carbone, l'immeuble Beyond s'engage dans une démarche de développement durable illustrée par les labels, certifications et le niveau de performance visés.

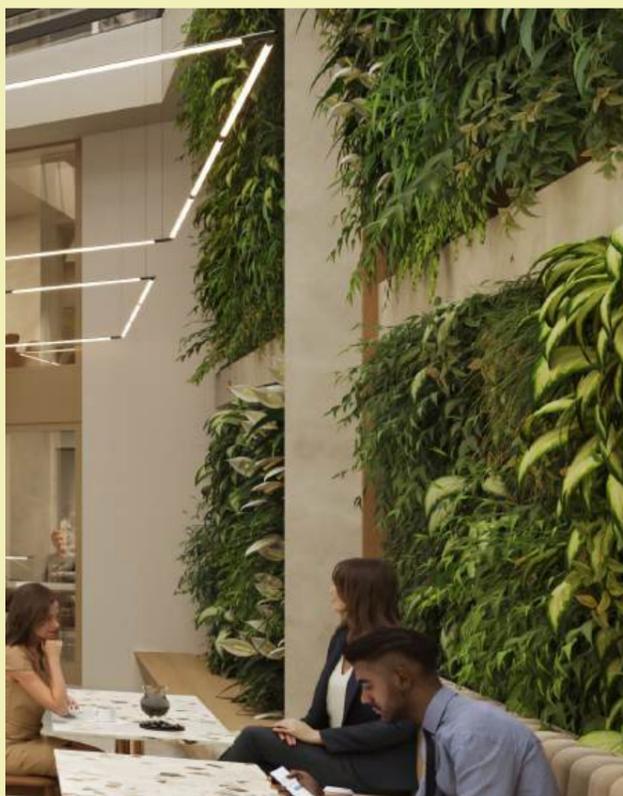
Le projet de réinvention de l'immeuble Beyond procède ainsi à une amélioration nette des performances énergétiques du bâtiment. Au-delà de la mise en œuvre d'une isolation optimisée sur l'ensemble des niveaux, le projet conserve son branchement au réseau CPCU et met en place des mesures conservatoires pour un raccordement futur au réseau Fraicheur de Paris. Cette connexion au réseau CPCU permet de répondre aux objectifs du plan climat de la Ville de Paris grâce à son mixte énergétique dont 51% sont issus d'ENR (chiffre 2021 pour les ENR Fiscaux, équivalent 24% taux d'ENR RE 2020)*.

**Source : CPCU. Le réseau en constante évolution sera intégralement décarboné à l'horizon 2050. Rapport de la DRIEAT.*

CERTIFICATIONS



BREEAM®



LE PROJET PRÉVOIT

84
KWH/M²/AN

EN ÉNERGIE FINALE,
tandis que le rapport du DRIEAT établit que « la consommation énergétique finale observée est en moyenne de **191 kWh/m²/an** »

La volonté d'intégrer le vivant

Envisagé comme une ascension de la végétation, avec ses parfums, ses couleurs, sa texture et son ambiance sonore, le projet paysager devient un moteur de l'expérience de l'utilisateur. Au cœur même de Beyond un jardin d'hiver naît : au niveau du rez-de-chaussée, une verrière soulignant un mur végétal qui se prolonge dans le jardin intérieur. La végétation composant ce mur sera sélectionnée pour créer une ambiance olfactive. Des nichoirs et hôtels à insectes pourront y être apposés pour permettre la nidification des passereaux et pollinisateurs.



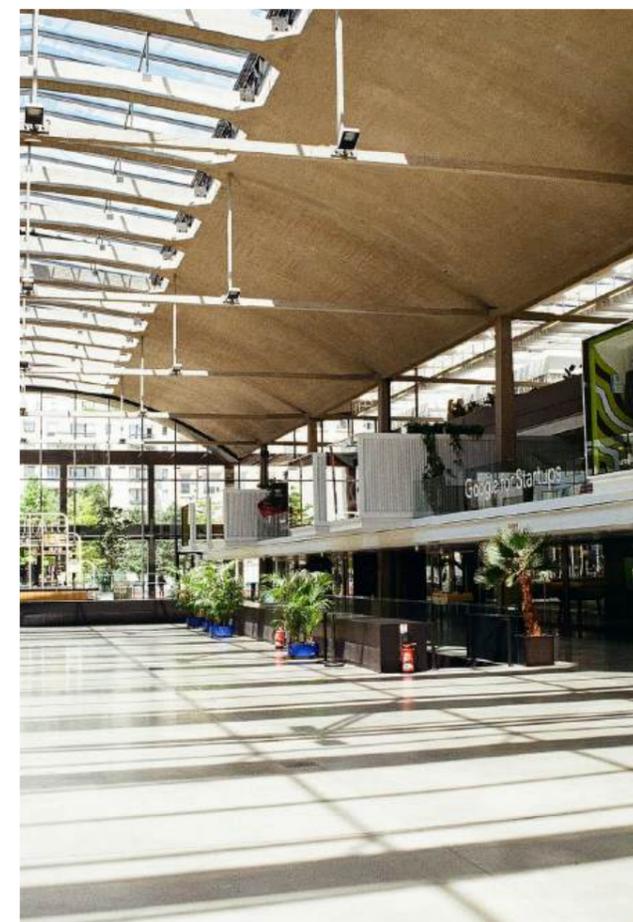
OFFRIR AUX COLLABORATEURS DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVILÉGIÉS

Beyond a intégré ce besoin et permet d'accueillir des plantes dans les étages grâce à la luminosité maximale des vitrages toute hauteur. La création de terrasses extérieures végétalisées, offre également aux utilisateurs un cadre inspirant.

L'EST PARISIEN... THE PLACE TO BE

« Le 13^{ème} est devenu
le quartier de Paris
où s'invente
notre avenir »

Bienvenue au cœur de cette nouvelle effervescence de l'Est parisien. Accueillant de grandes entreprises nationales et internationales telles que la Caisse des Dépôts, le groupe BPCE et Compass ou la plus grande agence d'architecture française (AREP), le 13^{ème} arrondissement est devenu un centre économique de grande importance, avec la Station F pour locomotive entrepreneuriale ; c'est un véritable élan de création qui confirme l'émergence d'une toute nouvelle attractivité pour ce territoire.



NOTRE ARRONDISSEMENT EST UN LIEU DE CULTURE(S)

PARIS 13

« Troisième plus grand arrondissement de la capitale, le 13^{ème} est perpétuellement en mouvement pour mieux s'adapter aux enjeux futurs. La création a toujours été présente sur le territoire : d'abord industrielle, avec la présence importante de la SNCF, les usines automobiles Delahaye et Panhard-Levassor, les Grands Moulins de Paris ou bien encore la raffinerie de sucre Say. Cette vocation industrielle a depuis fait la place à d'autres acteurs tels que l'université Sorbonne Tolbiac, les incubateurs d'entreprises et maintenant l'art contemporain.



JÉRÔME COUMET
MAIRE DU 13^{ÈME}

« Pour le street art, nous avons été les premiers à nous saisir de ce mouvement et à le faire entrer pleinement dans le domaine urbain avec des grands murs, un musée à ciel ouvert et des événements comme la Tour Paris 13. Je voulais confirmer la dimension culturelle de cet arrondissement qui accueille déjà beaucoup d'ateliers d'artistes, c'est celui à Paris où il y en a le plus, et le street art a permis d'accroître cette nouvelle identité de l'arrondissement.

Autre initiative importante, en 2015, l'arrondissement accueillait le premier écoquartier de la capitale. Une façon de vivre plus écologique et qui renforce le lien social entre les habitants et rend l'arrondissement plus attractif et agréable pour tous. Cette capacité à vivre ensemble est véritablement inscrite dans notre ADN... Le 13^{ème} arrondissement est ainsi certainement l'un des lieux les plus vivants et créatifs de la capitale. »



GALERIE
ITINERANCE



LA NOUVELLE
GALERIE D'AGNÈS B.



FAILE

STREET ART



Exemple de street art sur pignon, due à la libre interprétation de l'illustrateur



REKA



PANTONIO



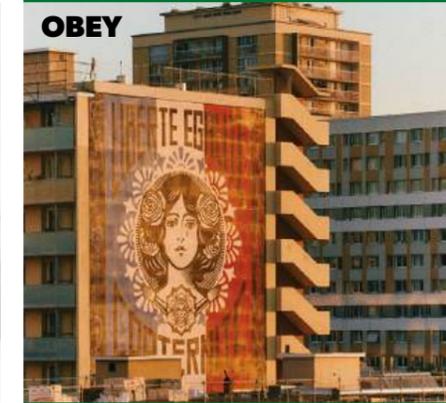
D*FACE



SETH



FAILE



OBEY

BEYOND : L'OPPORTUNITÉ DE DEVENIR L'UNE DES NOUVELLES FIGURES URBAINES & ARTISTIQUES

Le parcours Street Art constitué de 32 fresques et situé dans le 13^{ème} arrondissement de Paris a été inauguré en mai 2019 et compte désormais parmi les étapes culturelles de la capitale. Cette création artistique monumentale, réalisée en collaboration avec la Galerie Itinérance, est devenue une attraction touristique pour de nombreux visiteurs français et internationaux, et donnant une grande visibilité au 13^{ème}.

L'agence Bouchaud crée avec Beyond un immeuble aux performances et design emblématiques. Conçu comme une œuvre urbaine moderne, avec sa façade de terre cuite émaillée, cette nouvelle destination parisienne va jusqu'à intégrer dans sa conception la possibilité de participer, en concertation avec les futurs utilisateurs, à ce concert artistique du 13^{ème} sur le mur pignon exposé aux regards des piétons.

NOS ADRESSES COUP DE CŒUR



NEFIS

Cuisine turque
67 rue Nationale
🚶 2 min

BORIA

Brasserie
43 rue du Château des Rentiers
🚶 4 min

THAÏ YIM 2

Spécialités thaïlandaises
70 rue du Château des Rentiers
🚶 4 min

CHEZ TRASSOUDAINE

Restaurant traditionnel
3 place Nationale
🚶 5 min



Le 13^{ème} arrondissement de Paris est réputé pour sa variété culinaire, reflétant la richesse et la diversité culturelle de ses habitants. Ce quartier cosmopolite regorge de restaurants proposant des cuisines venues d'Asie du Sud-Est, notamment chinoise, vietnamienne, et thaïlandaise. Mais on y trouve aussi des restaurants français traditionnels, des brasseries, des spécialités italiennes, ainsi que des établissements aux cuisines africaines et moyen-orientales. Ce mélange de saveurs et de cultures fait du 13^{ème} un véritable carrefour gastronomique à découvrir... et à apprécier au quotidien.



PRENDRE LE TEMPS
DE FLÂNER
ET DÉCOUVRIR
LES « PÉPITES »
DU QUARTIER



L'ATELIER SAISONNIER

Bar à vins – Brunch
55 rue de Tolbiac
🚶 5 min

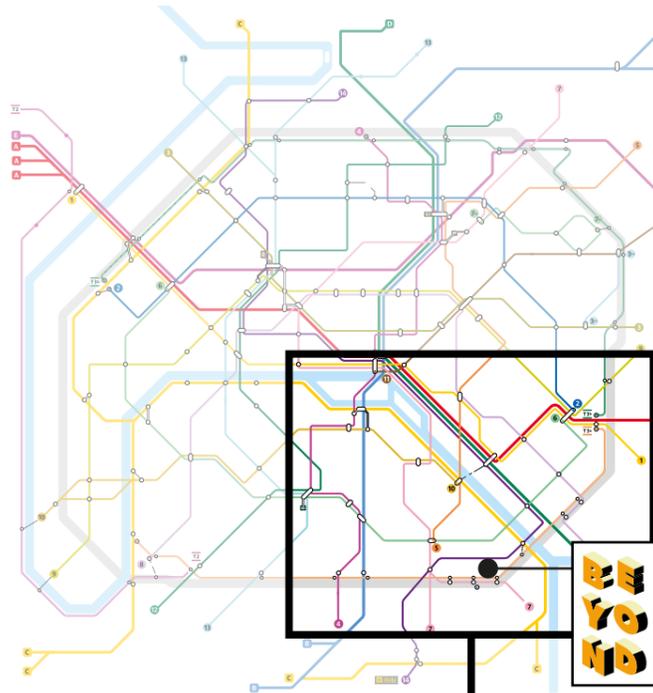
LES MARMITES DU SOLEIL OLYMPIADES

Cuisine réunionnaise
103-105 rue de tolbiac
🚶 5 min

L'HOMMAGE

Cuisine moderne
36 avenue de Choisy
🚶 12 min

ACCÈS TRANSPORT EN COMMUN



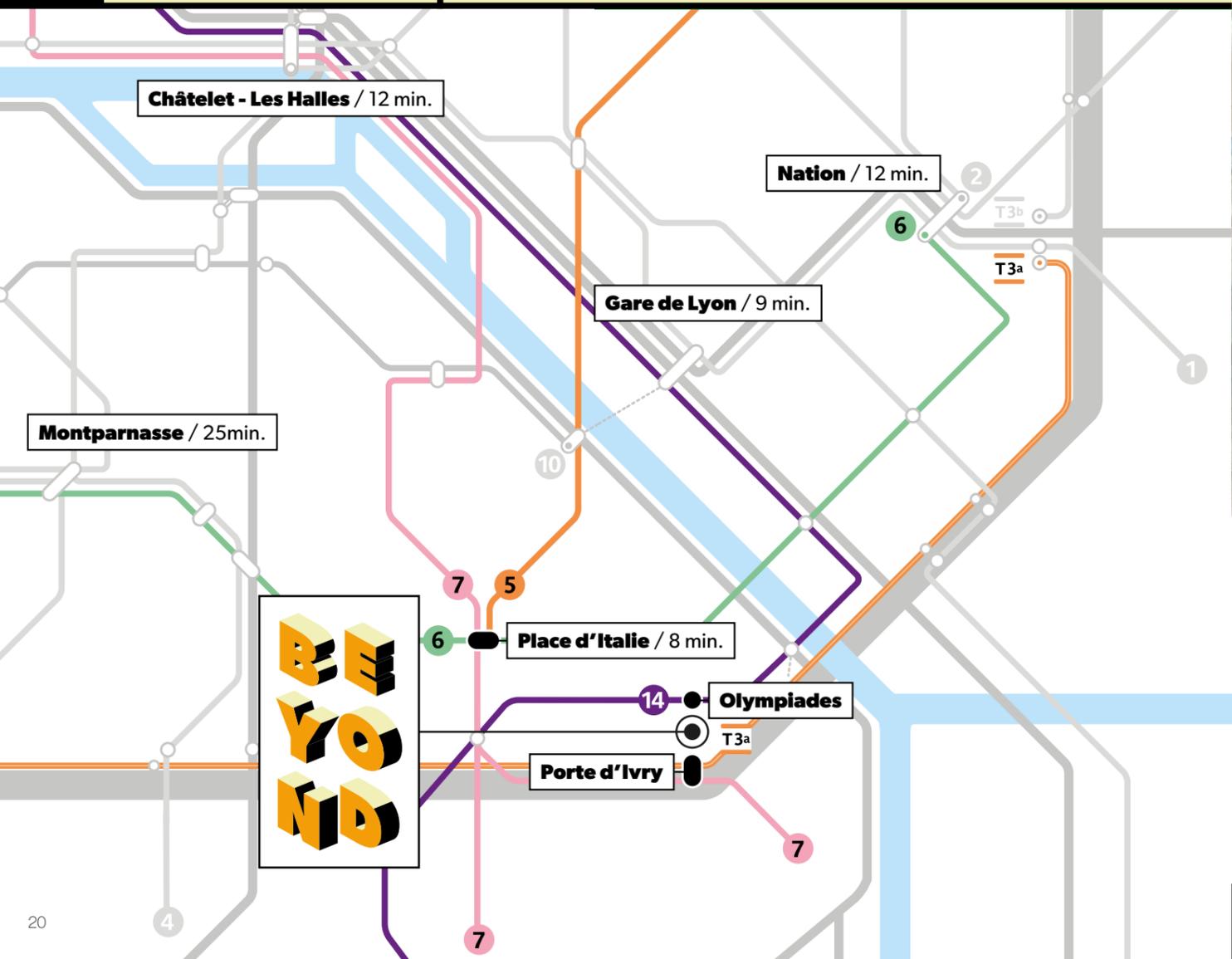
Carte du métro parisien

STATION OLYMPIADE 14 :
2 MINUTES À PIED

STATION PORTE D'IVRY 7 T3a :
6 MINUTES À PIED



**VOUS ÊTES CONNECTÉS À TOUS
LES POINTS IMPORTANTS
DE LA CAPITALE EN MOINS
DE 20 MINUTES**



Gare de Lyon
9 minutes

Place d'Italie
8 minutes

Châtelet
12 minutes

Opéra
14 minutes

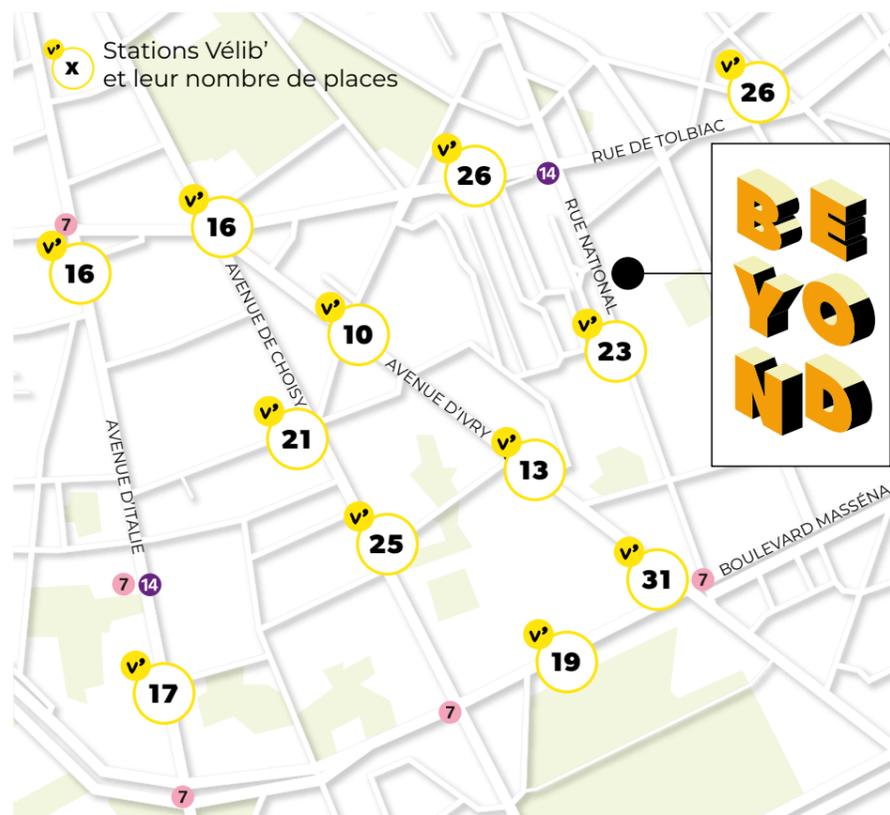
Étoile
17 minutes

Orly
17 minutes



BEYOND S'INSCRIT DANS LA DYNAMIQUE DES MOBILITÉS DOUCES

Paris compte déjà plus de 1000 kilomètres d'aménagements cyclables, dont plus de 415 kilomètres de pistes. Le vélo met en moyenne 35 minutes à parcourir une distance de 10 km à Paris, alors qu'une voiture met 70 minutes !



**10
MIN.**

GARE D'AUSTERLITZ

**16
MIN.**

BASTILLE

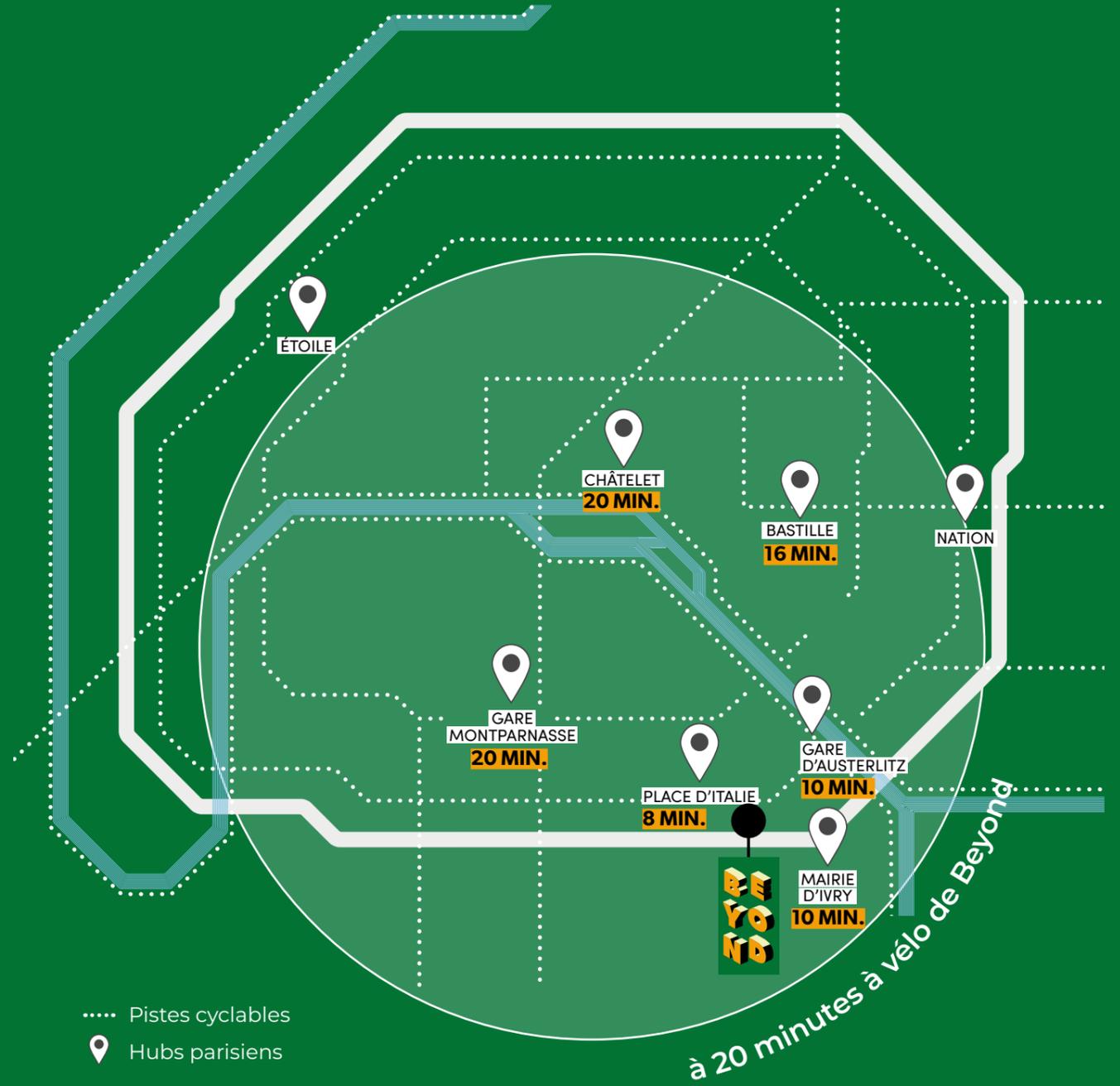
**18
MIN.**

GARE MONTPARNASSE

**20
MIN.**

CHÂTELET

BEYOND EST À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DES GRANDES AVENUES CYCLABLES PARISIENNES



OFFRIR AUX COLLABORATEURS DES LOCAUX VÉLO LARGEMENT DIMENSIONNÉS, DIRECTEMENT ACCESSIBLES DEPUIS LA RUE EST DEVENU INCONTOURNABLE

VISITE GUIDÉE



CRÉER UN LIEU CONTEMPORAIN QUI RÉPOND AUX ATTENTES DES ENTREPRISES

Bouchaud
architectes

« Chez Bouchaud Architectes, nous aimons conserver ce qui fait l'originalité d'un lieu ou d'un espace. L'immeuble Beyond tire ainsi parti de son écriture puissante, que nous avons adoucie avec des gestes contemporains, mais en conservant sa première intention : proposer un cadre de travail inspirant et surtout original. Chaque zone est pensée selon l'intensité de son usage, pour encourager la collaboration tout en offrant par ailleurs des environnements calmes pour se concentrer. Le design est résolument épuré, avec une touche de modernité et d'élégance sobre. La lumière naturelle inonde les espaces grâce à de larges ouvertures, renforçant le bien-être des occupants et favorisant une atmosphère apaisante. »



BRUNO BOUCHAUD

ENTRER AU CŒUR
DE BEYOND C'EST AVOIR
LA SENSATION
DE DÉCOUVRIR
UN LIEU « HABITÉ »



ASSOCIER LA MATÉRIALITÉ BRUTE À UN DESIGN CONTEMPORAIN POUR CRÉER UN LIEU DISTINCTIF

Le hall dessiné par les équipes de Bouchaud Architectes est un bel exemple de la maîtrise des lignes et des usages. Il exprime parfaitement cette volonté d'offrir aux collaborateurs un lieu aux multiples fonctions, réversible, et capable de s'adapter dans le temps à des nouvelles fonctions que nous n'imaginons pas encore.

Transparent, lumineux, communiquant avec la ville, le hall de Beyond est un lieu vivant où l'équilibre des volumes et la composition des matières définissent un univers intemporel au caractère affirmé.



LE JARDIN D'HIVER ACCUEILLANT À TOUTE HEURE DE LA JOURNÉE

Lieu hybride, le jardin d'hiver accessible toute la journée offre aux collaborateurs un espace convivial pour se détendre, échanger ou travailler dans un cadre informel. Reprenant les codes de Beyond, associant matériaux bruts et design élégant, ce type d'aménagement favorise les interactions spontanées, stimulant la créativité et le foisonnement d'idées. L'espace bénéficie de l'éclairage naturel grâce à la grande verrière qui le surplombe et est directement connecté au hall.

UN LIEU CHALEUREUX
OÙ L'ON PEUT DÉJEUNER,
TRAVAILLER OU ÉCHANGER AU GRÉ
DES BESOINS DES ÉQUIPES.



Proposition d'aménagement

UN HAVRE DE CONVIVIALITÉ

Bienvenue au jardin d'hiver, un espace chaleureux et raffiné où chaque instant se savoure. Que ce soit pour un café matinal, un déjeuner ou une séance de travail autour d'un thé, cet espace de convivialité vous accueille tout au long de la journée.

Cet espace situé au même cœur de Beyond, directement accessible depuis le hall, a été conçu pour avoir la capacité d'accueillir de nombreuses options de restauration en fonction des besoins de l'entreprise et des équipes.



Installez-vous confortablement dans une ambiance cosy et laissez-vous porter par un moment de détente. Le jardin d'hiver est l'endroit idéal pour une parenthèse gourmande, seul ou entre collègues, dans un cadre convivial et élégant.

LUMIÈRE ET CONFORT

— Bénéficiant d'une double exposition avec une profondeur idéale pour conserver les bienfaits de la lumière naturelle, les plateaux de Beyond sont conçus pour optimiser le confort des utilisateurs. Dotés d'une hauteur sous plafond béton de 2,70 m, ils autorisent quasiment tous les aménagements. Des ouvrants disposés à chaque trame sont également un élément participant au confort des collaborateurs.

**LES CIRCULATIONS, PARFAITEMENT INTÉGRÉES
AUX ESPACES DE TRAVAIL, FLUIDIFIENT
LES DÉPLACEMENTS ET ENCOURAGENT LES ÉCHANGES**



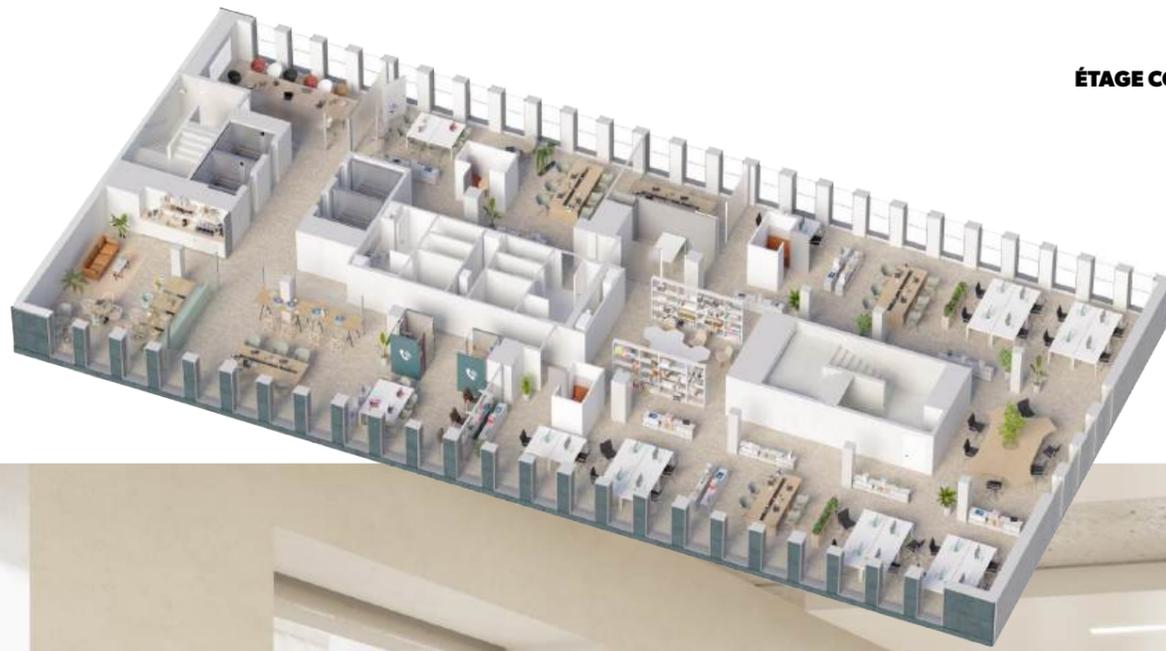
Proposition d'aménagement

ÉTAGE COURANT

DENSITÉ ET EFFICACITÉ

La configuration simple et rationnelle des plateaux ouvre le champ de tous les possibles : semi-cloisonnés, open spaces ou versions hybrides, à vous d'adopter le space planning convenant à vos équipes et à leur organisation.

La largeur de chaque espace aménagé reste ainsi systématiquement à l'échelle humaine, ce qui permet, même avec une densité importante d'offrir des espaces agréables à vivre.



Proposition d'aménagement

DES ESPACES EXCEPTIONNELS

Beyond multiplie les terrasses extérieures offrant des vues grandioses sur la capitale. Ces espaces privilégiés, tous accessibles, depuis les étages bas jusqu'au rooftop surplombant le grand paysage parisien, sont l'un des atouts majeurs de l'immeuble.

La plupart de ces espaces extérieurs, massivement végétalisés, sont conçus de manière à pouvoir accueillir des aménagements pour des déjeuners ou des séances de travail dès l'arrivée des beaux jours. Ces terrasses seront plantées d'espèces soigneusement sélectionnées : plantes aromatiques, fleurs comestibles, plantes à baies.



DOUBLE HAUTEUR POUR UN ESPACE ULTRA- LUMINEUX

Au 8^{ème} étage de Beyond, un espace de création et de réception inédit en double hauteur est imaginé pour réunir les collaborateurs et les partenaires de l'entreprise. Avec un accès à la terrasse extérieure et à la mezzanine du 9^{ème} et au rooftop, il se transforme aisément au gré des événements. Un espace original qui marque la différence de Beyond.





DES SERVICES SUR-MESURE

FLÉXIBILITÉ MAXIMALE

Offrir des services de qualité dans un immeuble de bureaux est essentiel pour créer un environnement de travail agréable et productif. Beyond l'a bien compris et a intégré de nombreux espaces dédiés à accueillir ces services. Ces services, qu'il s'agisse de restauration, d'entretien ou de commodités, cultivent le bien-être des occupants et renforcent leur satisfaction au quotidien.



**CONCIERGERIE
BUSINESS CENTER
JARDIN D'HIVER
FITNESS
GARAGE VÉLO**

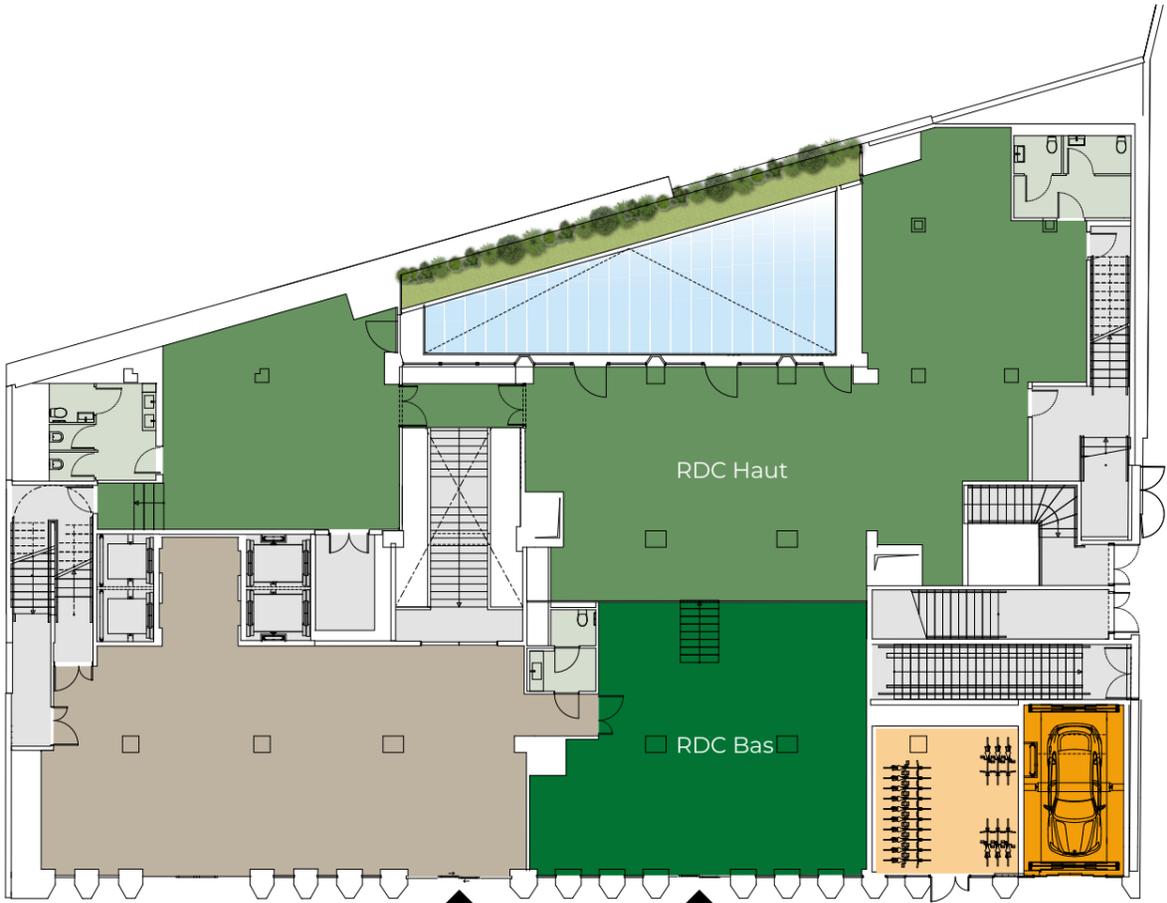


PLANS & TECHNIQUE



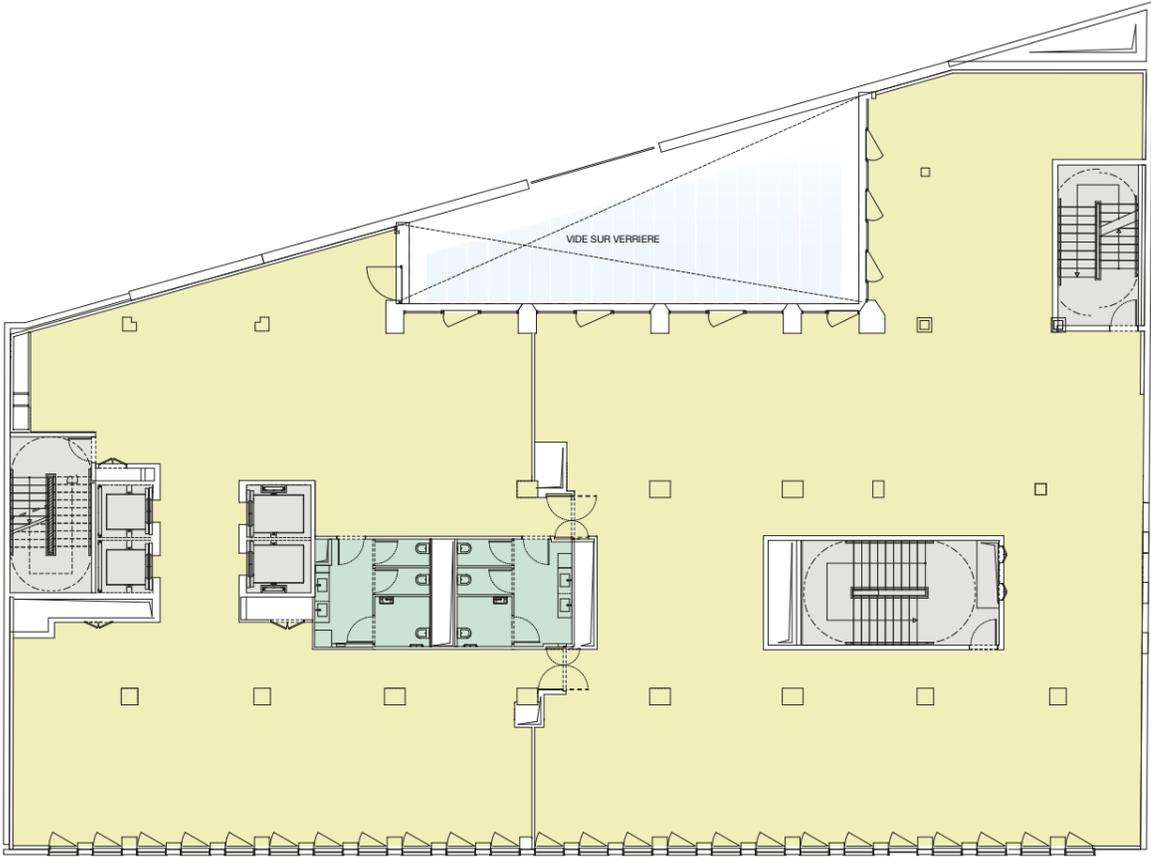
PLANS

RDC



- Business center ERP - RDC Bas
- Business center ERP - RDC Haut
- Hall
- Local vélos
- Ascenseur parking
- Circulations
- Sanitaires

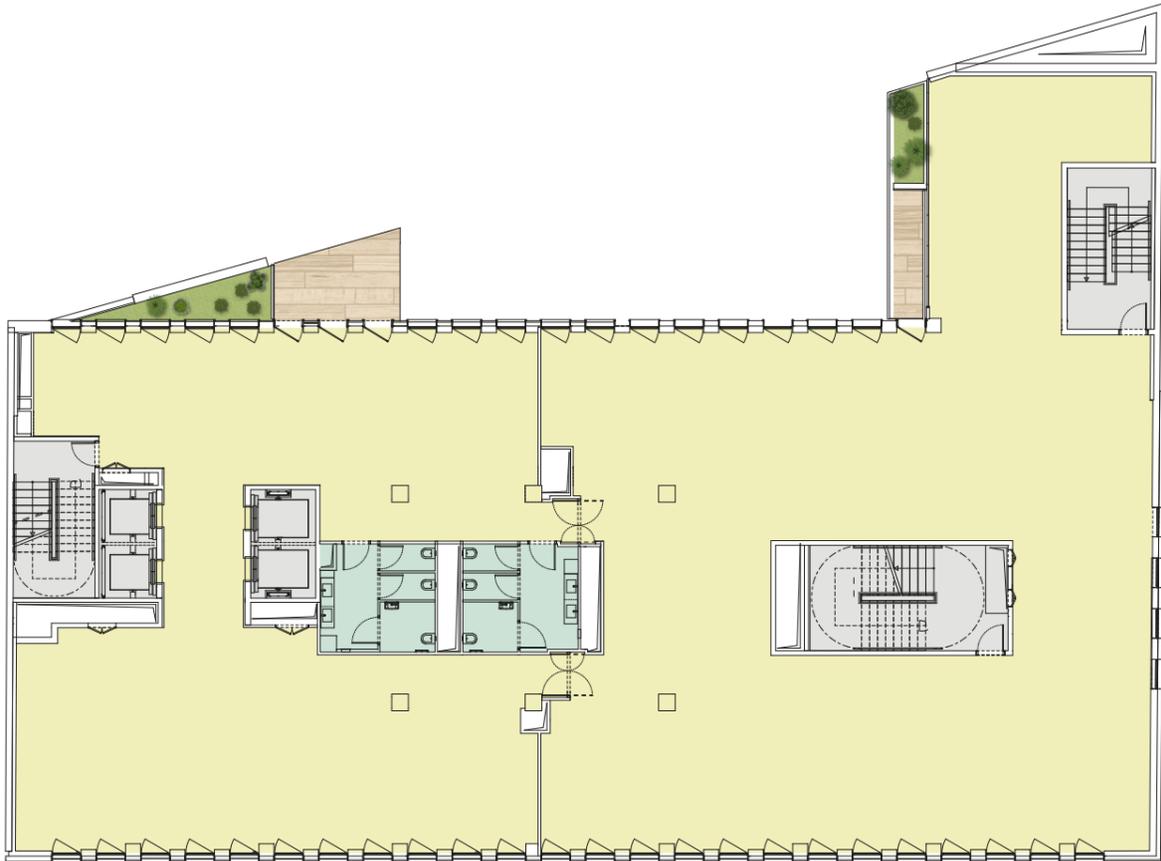
R+1



- Bureaux
- Circulations
- Sanitaires

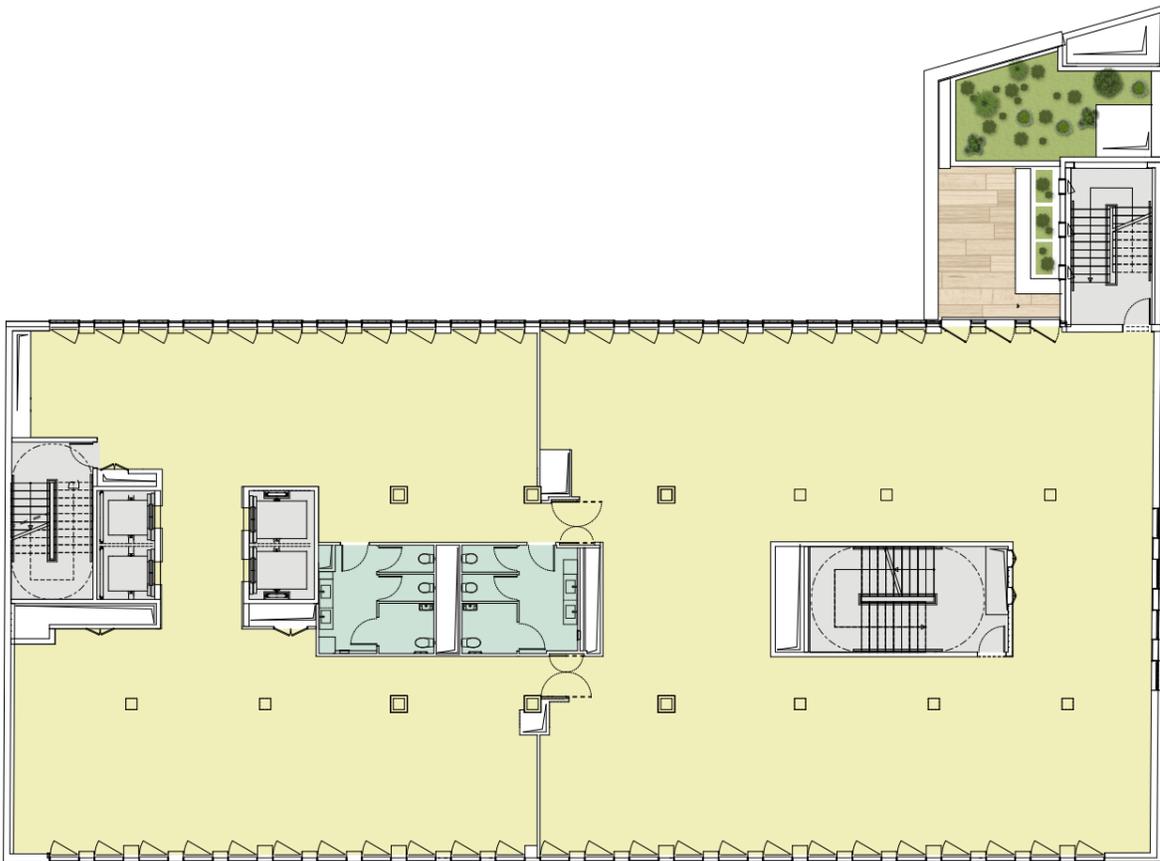
PLANS

R+2



- Bureaux
- Sanitaires
- Circulations
- Terrasses

R+3

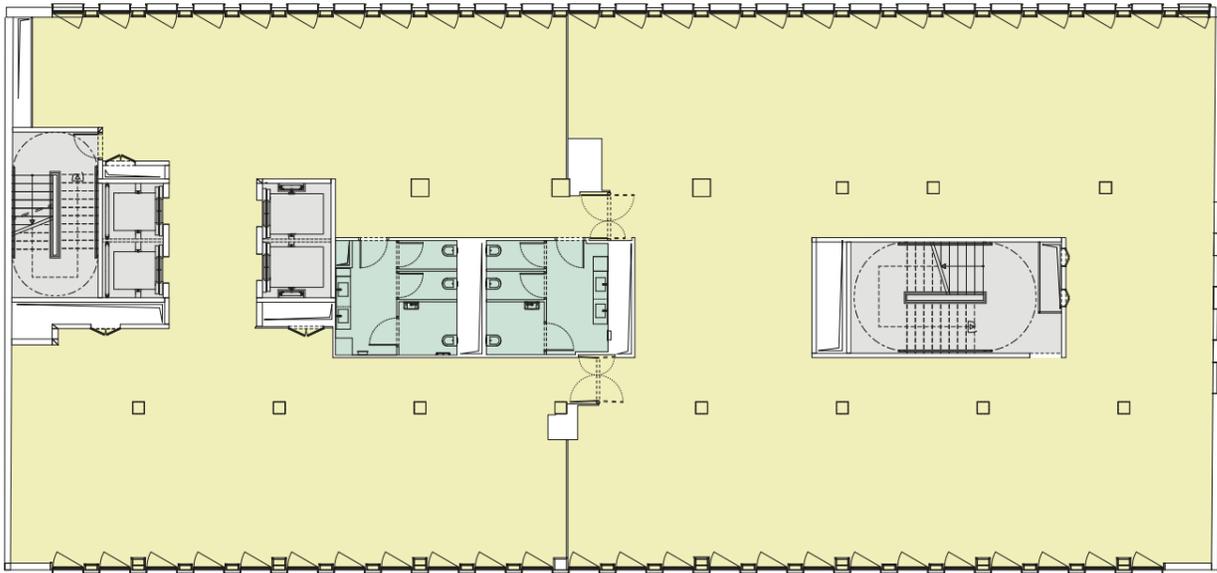
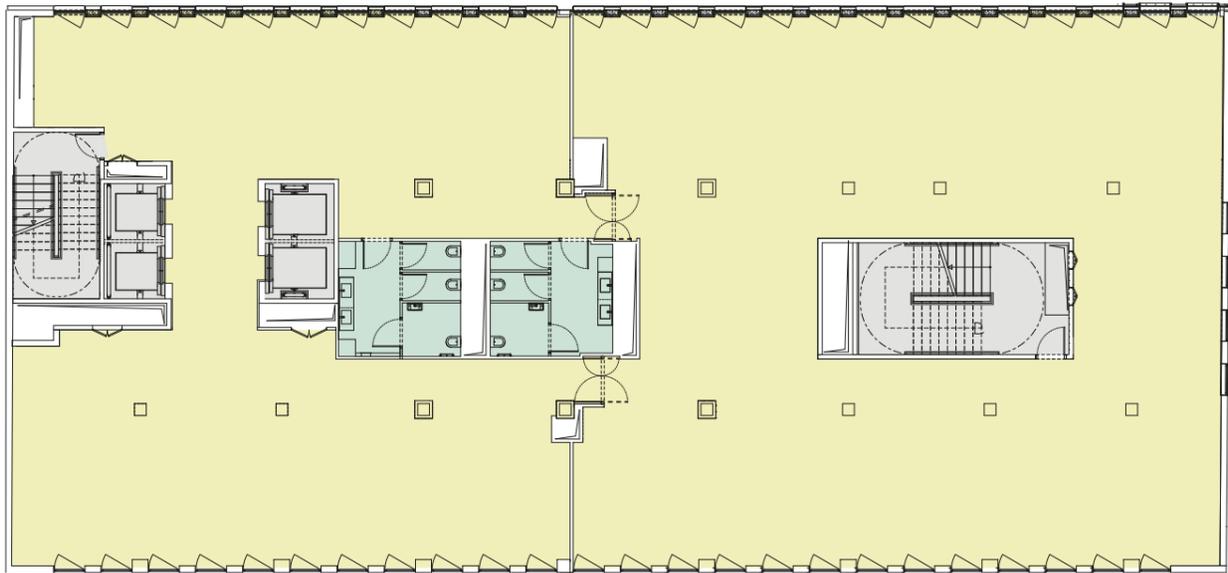


- Bureaux
- Sanitaires
- Circulations
- Terrasses

PLANS

R+4

R+5

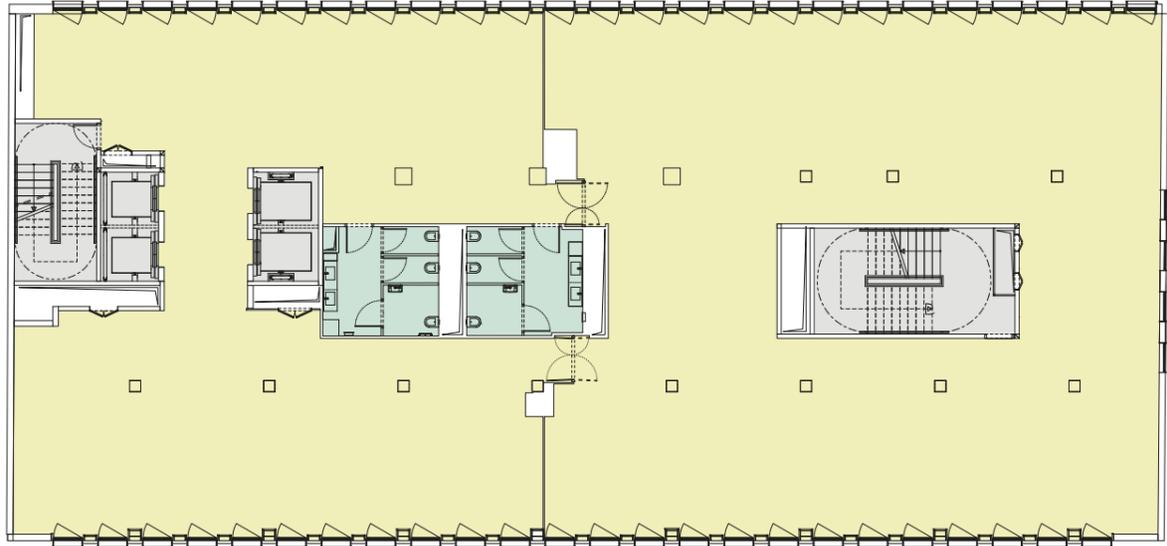


■ Bureaux ■ Sanitaires
■ Circulations

■ Bureaux ■ Sanitaires
■ Circulations

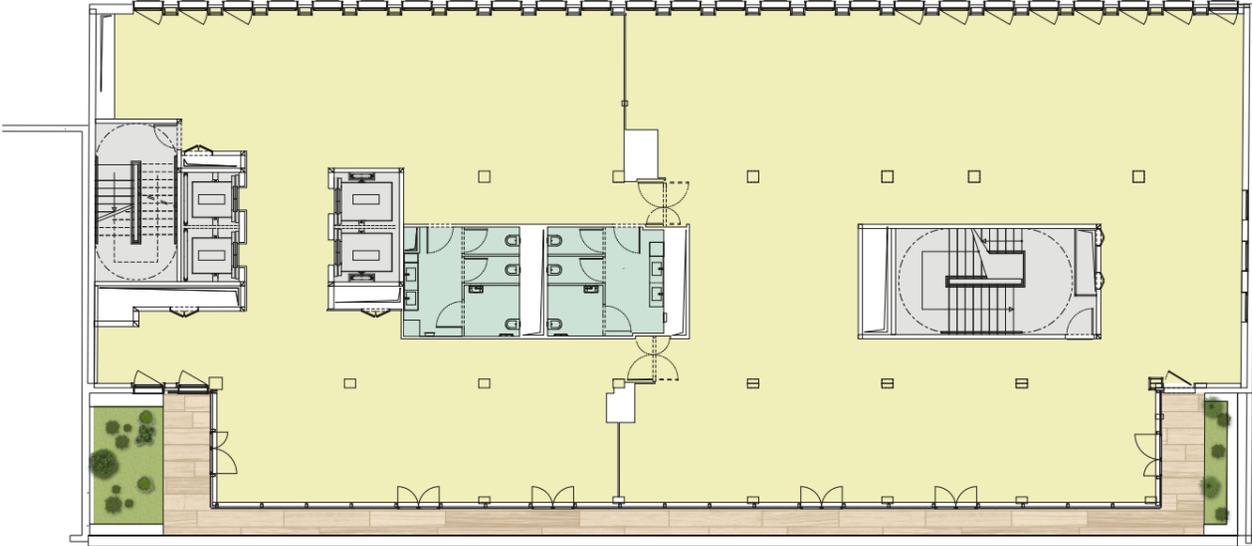
PLANS

R+6



- Bureaux
- Sanitaires
- Circulations

R+7

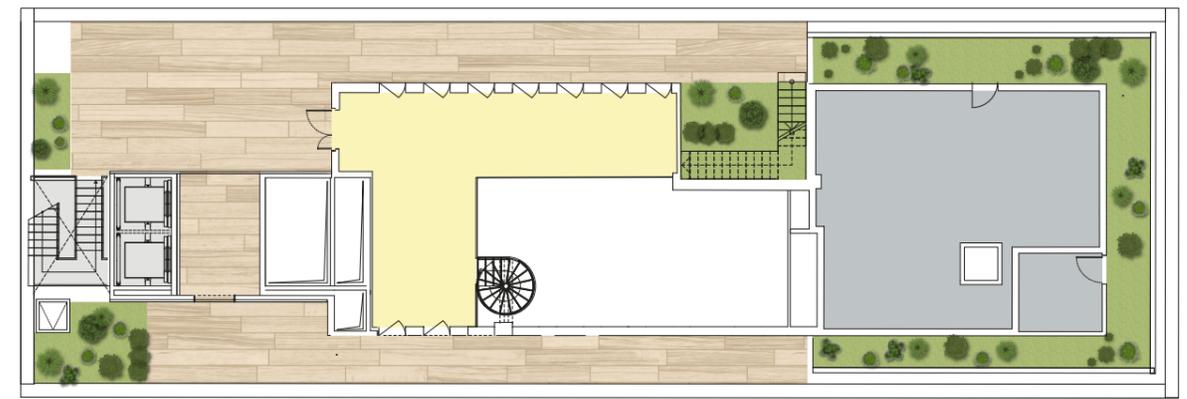
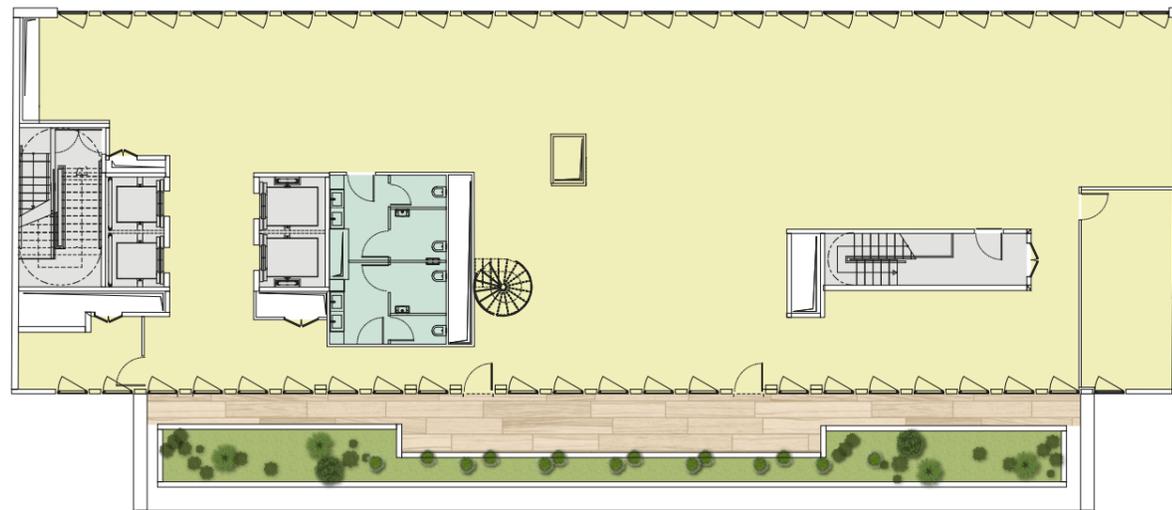


- Bureaux
- Sanitaires
- Circulations
- Terrasses

PLANS

R+8

R+9

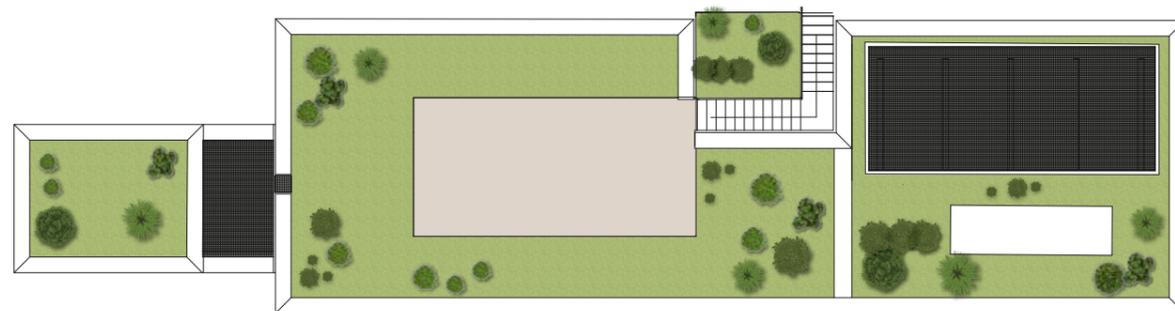


- Bureaux
- Sanitaires
- Circulations
- Terrasses

- Bureaux
- Circulations
- Locaux techniques
- Terrasses

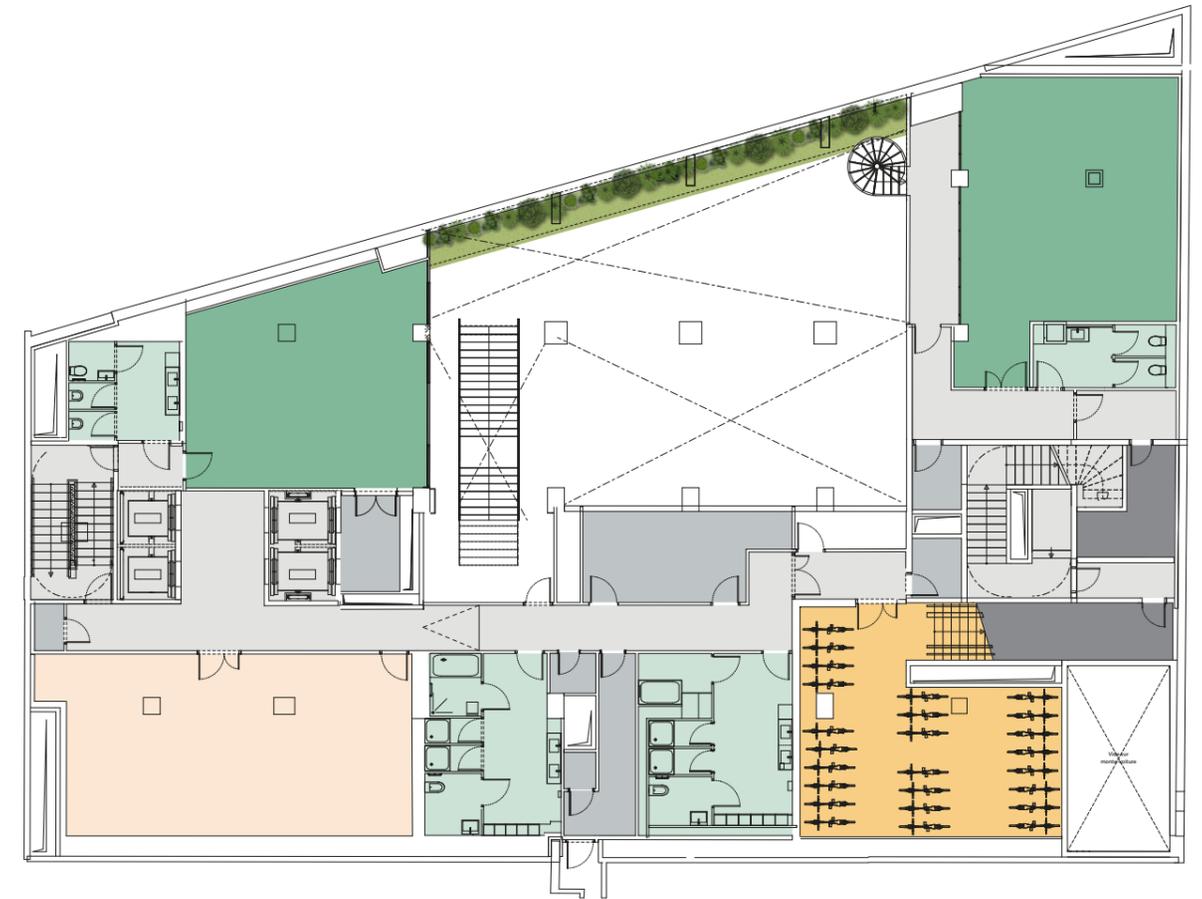
PLANS

Rooftop



- Espaces végétalisés
- Terrasses
- Grilles

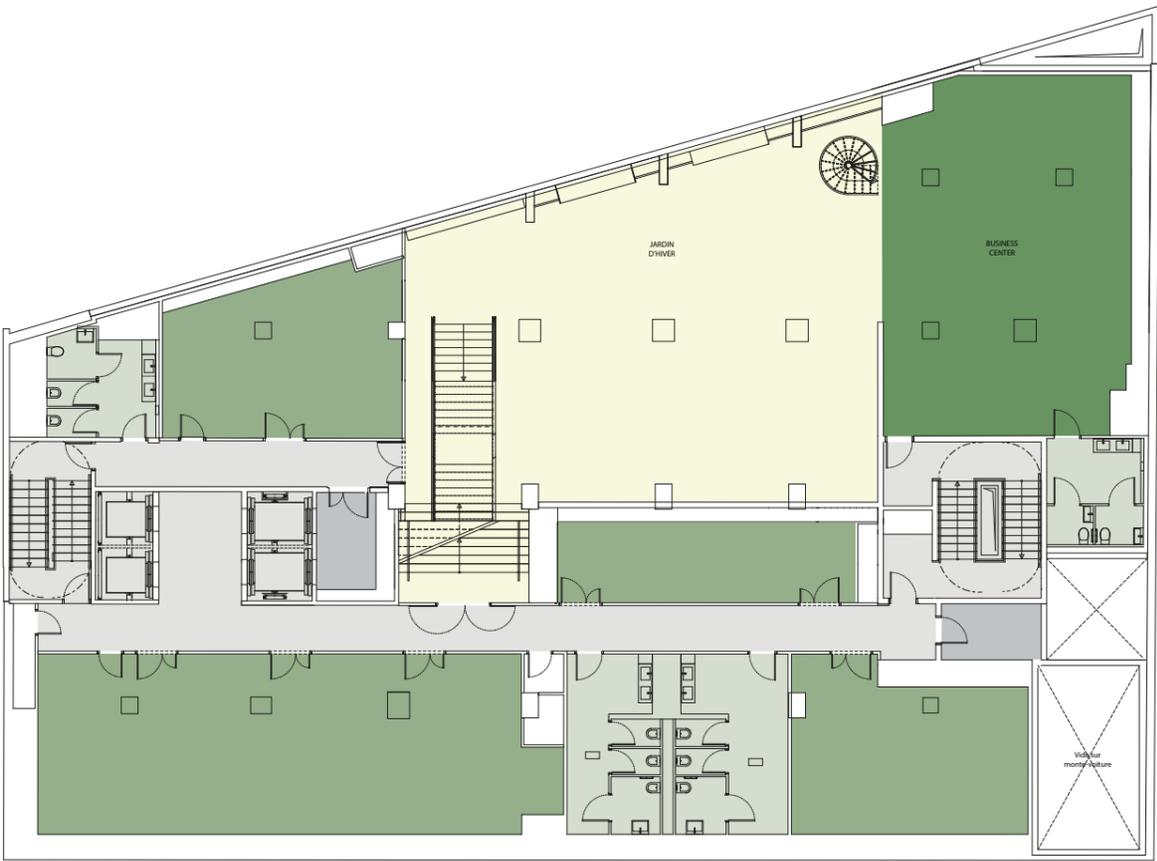
R-1



- Salles de réunion
- Salle de sport
- Local vélos
- Locaux techniques
- Archives
- Circulations
- Sanitaires / vestiaires

PLANS

Jardin d'hiver R-2



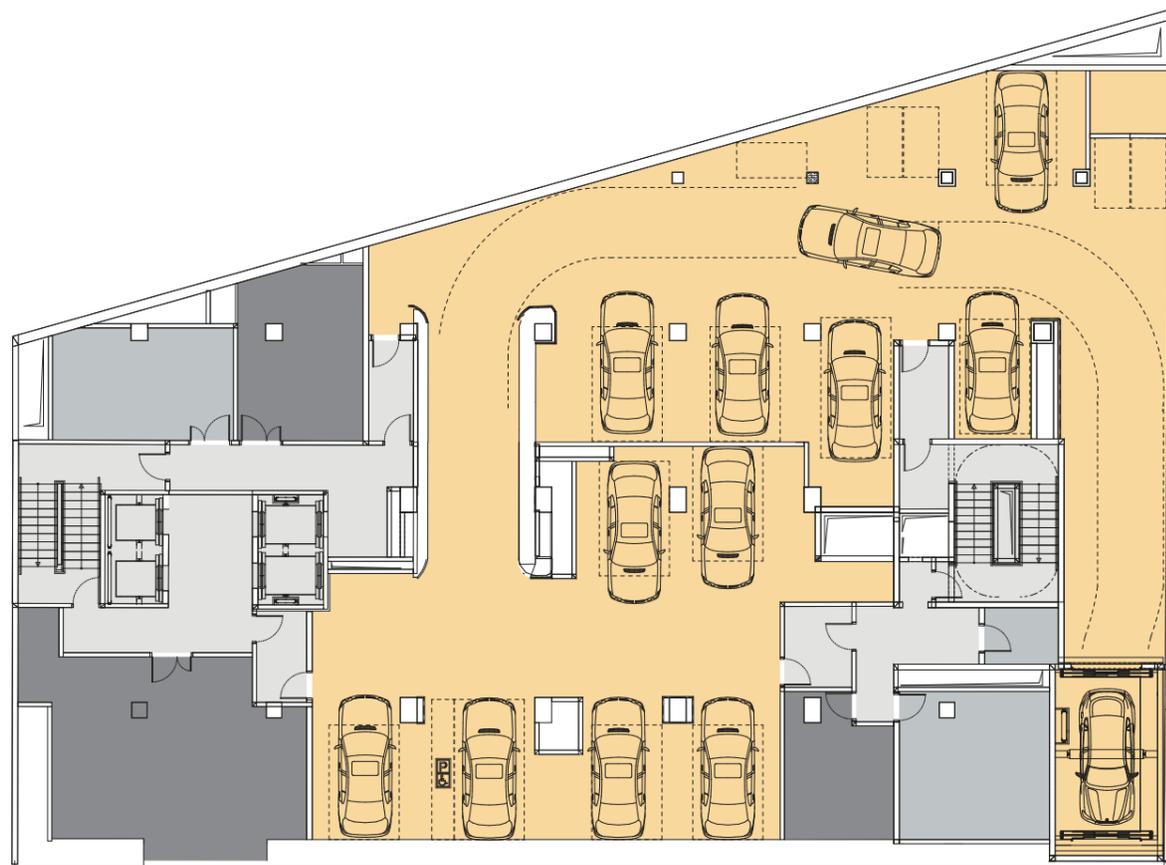
- Jardin d'hiver
- Salle de réunion
- Business center
- Locaux techniques
- Circulations
- Sanitaires



Proposition d'aménagement

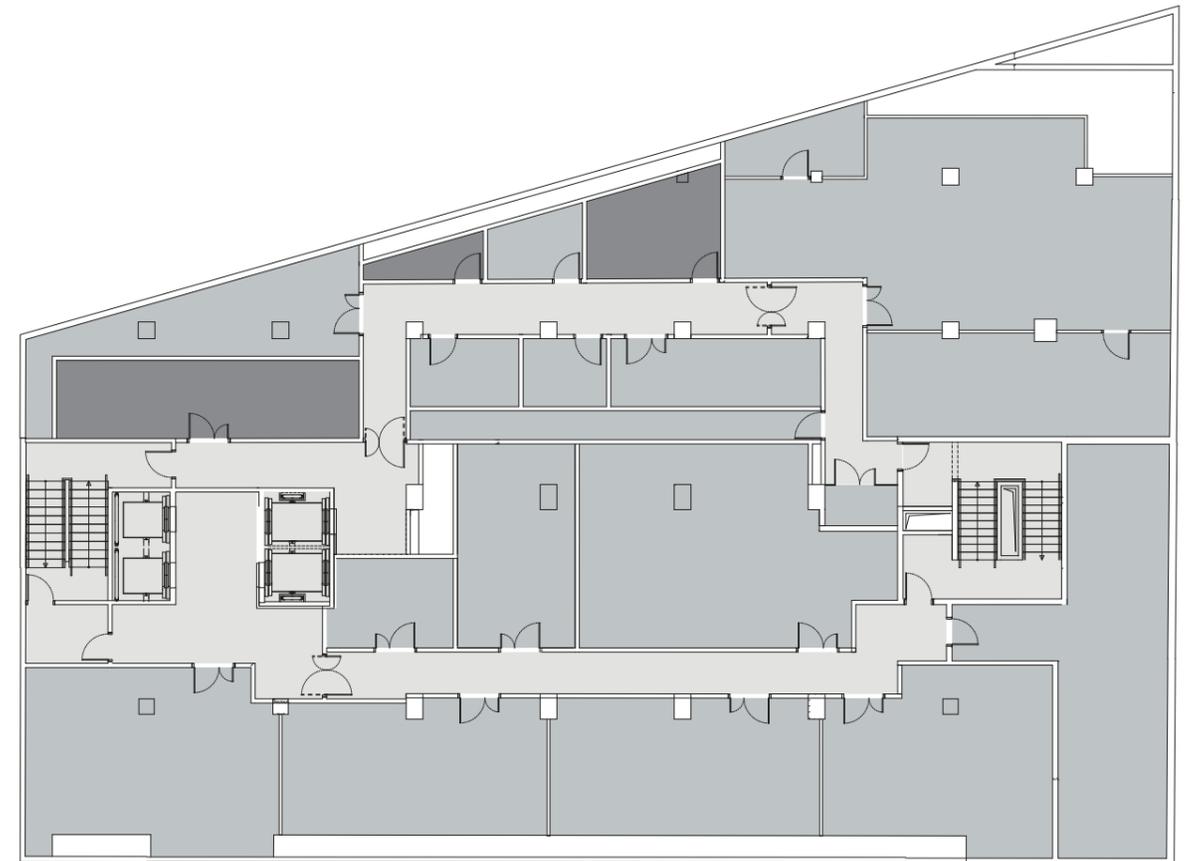
PLANS

R-3



- Parkings
- Locaux techniques
- Archives
- Circulations

R-4



- Locaux techniques
- Archives
- Circulations

AXONOMÉTRIE

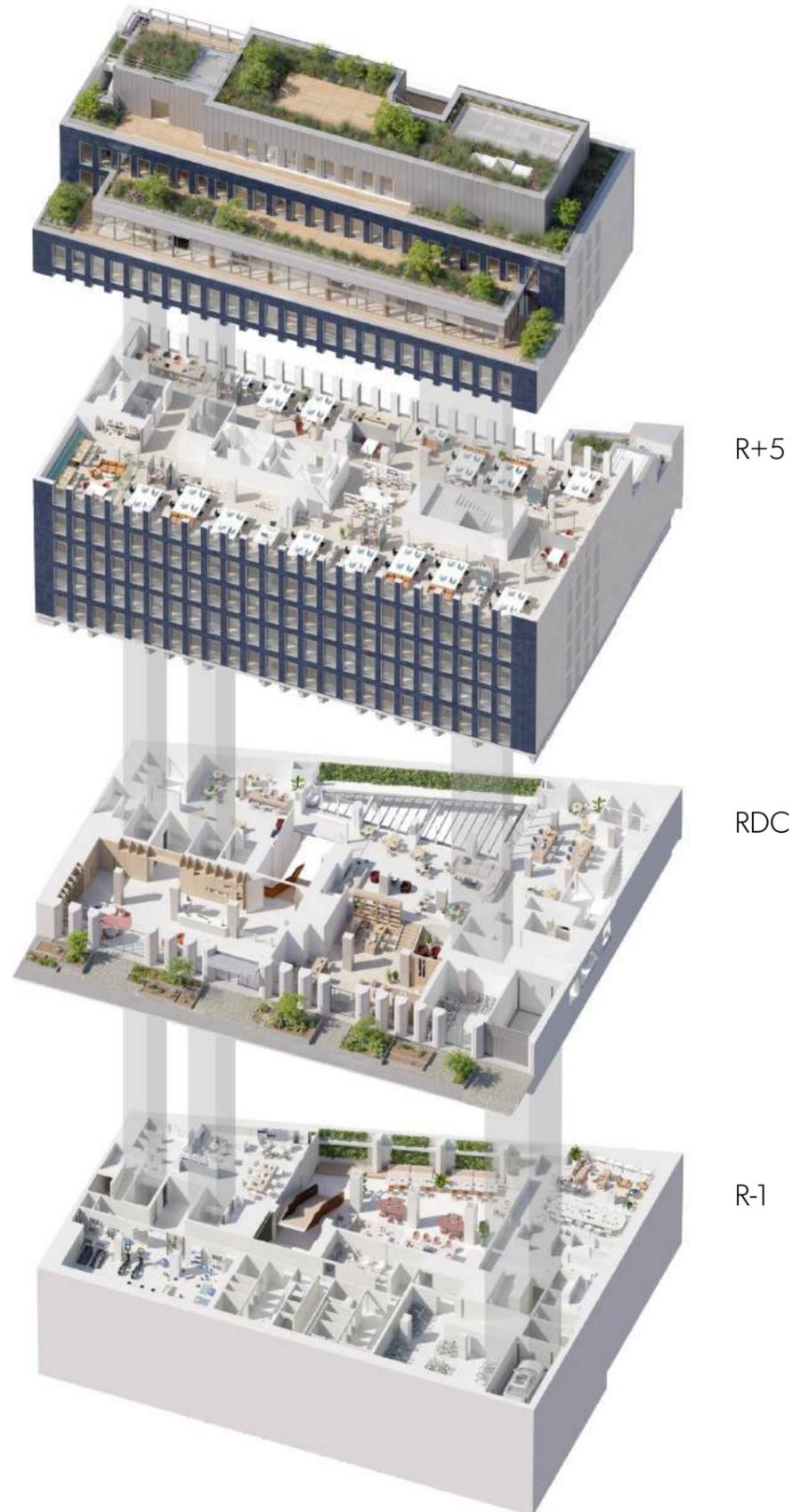


TABLEAU DES SURFACES

Niveau	Surface SUBL	Surface extérieure	Effectifs
Rooftop	0	187	
R9	65	239	15
R8	462	115	50
R7	598	67	66
R6	673	0	75
R5	673	0	75
R4	672	15	75
R3	677	45	75
R2	731	28	82
R1	774	0	86
RDC	651	0	97
SS1	509	0	38*
SS2	749	0	24*
SS3	249	0	96
SS4	235	0	79*
Total	7717	694	792

* SdR, S2 haut et S1 réservées aux usagers de bureaux en étage

SPACE PLANNING

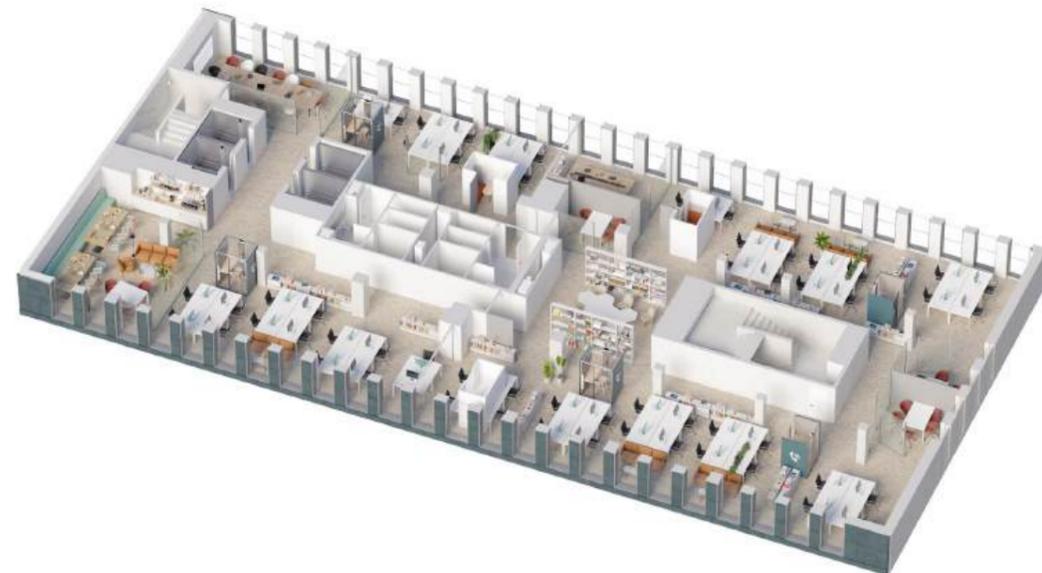
Scénario 1:

Décloisonné

Rappel capacitaire max selon nombre de sanitaires : 60 personnes

NOMBRE TOTAL DE PLACES : 109

Nombre de poste de travail : 58
 Nombre de places informelles : 5
 Nombre de places en réunion : 46



SPACE PLANNING

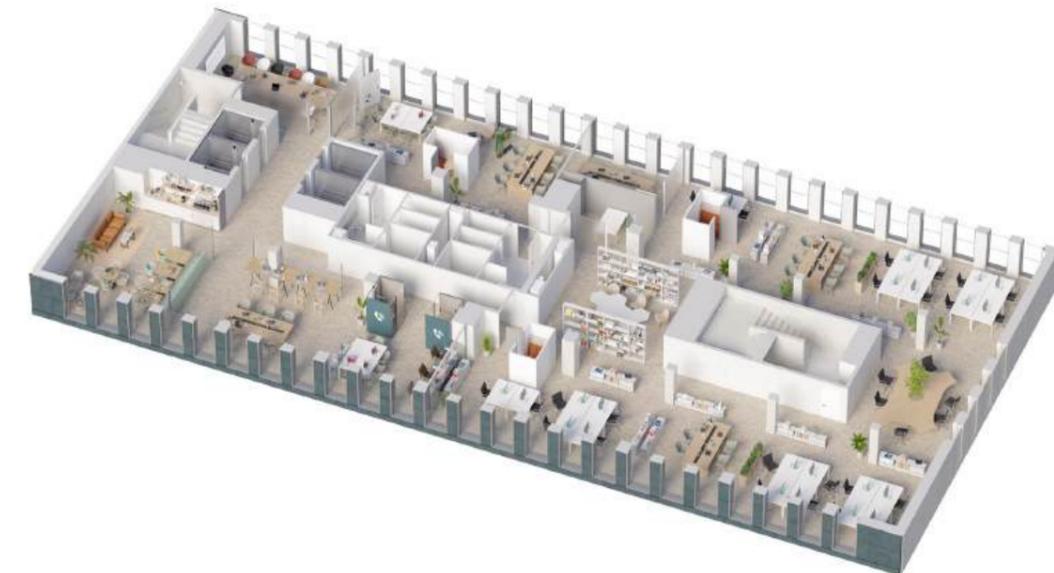
Scénario 2:

New Way Of Working (Nwow)

Rappel capacitaire max selon nombre de sanitaires : 60 personnes

NOMBRE TOTAL DE PLACES : 116

Nombre de poste de travail : 59
 Nombre de places informelles : 17
 Nombre de places en réunion : 40
 Nombre de places en réunion : 40



DESCRIPTIF TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

Le projet de restructuration concerne l'ensemble immobilier situé 56-60 rue Nationale à Paris dans le 13^e arrondissement de Paris, d'une surface utile de bureaux d'environ 7 717 m².

L'ensemble immobilier est à usage de bureaux et comprend :

- Dix niveaux en superstructure (RdC à R+9),
- Un hall d'accès principal, en double hauteur, situé sur la rue Nationale,
- Un rooftop avec vues panoramiques,
- Des terrasses végétalisées aux R+2, R+3, R+7, R+8, R+9 et R+10,
- Un espace fitness d'environ 75 m² au 1^{er} sous-sol avec vestiaires,
- Deux locaux vélos cumulant 52 places accessibles depuis la rue, le 1^{er} au RdC et le 2^e au SS1, accessibles via une rampe avec assistance motorisée à la remontée,
- Un espace ERP (type W, 5^e catégorie) situé au RdC et au SS2, comprenant un plateau de bureaux, une salle polyvalente et des salles de réunion,
- Un parking au SS3, accessible depuis un monte-voiture, disposant de 11 places et équipé de bornes électriques ainsi que 5 places 2-roues motorisées.

HAUTEURS LIBRES

Principales hauteurs libres indicatives pour les plateaux de bureaux en premier jour :

- 2,45 m à 2,70 m au R+9,
- 2,65 m au R+8 (double hauteur ponctuelle à 5,80 m),
- 2,60 m au R+7,
- 2,70 m du R1 au R6,
- 4,10 m dans le hall en double hauteur.

Les plafonds des plateaux de bureaux en premier jour sont de type dalle béton apparente lasurée avec terminaux de climatisation assurant la ventilation et l'éclairage (îlots métalliques perforés fixés en sous face). Les hauteurs libres indicatives sont considérées entre îlots.

Les plateaux de bureaux en superstructure sont pourvus d'un faux-plancher technique, avec plenum de 5 cm minimum, permettant la distribution électrique et informatique en faux-plancher.

EFFECTIFS ET DIVISIBILITÉ

Capacitaire de l'immeuble de 792 p au titre de la notice de sécurité (dont 599 p au titre du personnel et 193 p au titre du public dans les zones ERP). Le ratio maximal d'occupation est d'env. 1 p / 9 m² SU dans les plateaux de bureaux courants en superstructure.

Capacitaire du rooftop de 19 p.

L'immeuble est divisible par niveau.

CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES ET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

L'immeuble est assujéti au Code du Travail et soumis à la RE2020 pour les parties neuves, le reste étant soumis à la RT existant méthode globale.

Les certifications environnementales et labels de performances visés sont :

- HQE Bâtiment Durable, niveau EXCELLENT,
- BREEAM Refurbishment and Fit-out, niveau EXCELLENT,
- WIREDScore, niveau GOLD,
- BBC Effinergie Rénovation,
- BBCA Rénovation,
- BiodiverCity,
- Label Accessibilité,
- Ready 2 OsmoZ,
- Décret Tertiaire 2050 (méthode relative).

TERRASSES - ESPACES VERTS - BIODIVERSITÉ

L'ensemble des espaces extérieurs sont végétalisés en favorisant la diversité de la végétation et l'installation de la faune. Un mur végétalisé monumental de 45 m² est créé en continuité du jardin d'hiver jusqu'au RdC.

APPAREILS ÉLÉVATEURS

Quadriplex avec manœuvre à prédestination (tous les niveaux sont desservis du SS4 au R+9, 2 cabines desservent le R+9)

Mesure conservatoire pour la mise en œuvre d'un lecteur de badges.

2 cabines dites « monte-charges » sont dimensionnées avec une HSFP de 2,80 m pour faciliter l'acheminement de cloisons et mobiliers de bureaux.

Charges utiles : 2 appareils à 1000 kg (13 p) et 2 appareils à 1125 kg (15 p).

Vitesse : 1,6 m/s.

Monte-voiture avec appel par télécommande

Capacité: 4 000 kg (dimensions utiles 5 480 x 2 400 mm).

Vitesse : 1,0 m/s.

EQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE ET DE CLIMATISATION

Production calorifique par une sous-station CPCU.

Production frigorifique autonome par groupe froid à condensation par eau refroidie par Dry-Cooler en V adiabatique.

Les températures contrôlées sont les suivantes :

- Été : 26°C +/- 1°C par 35°C extérieur.
- Hiver : 20°C +/- 1°C par -7°C extérieur.
- Mi-saison : 20 à 26 °C.

Traitement des zones de bureaux

Panneaux rayonnants hybrides réversibles implantés sur toutes les trames de la façade du RdC au R+9.

Vannes 6 voies de régulation.

Traitement du hall, jardin d'hiver et zone ERP sur rue à RDC par :

Centrale de traitement d'air en fonctionnement tout air.

Vannes 3 voies de régulation.

Traitement des zones en infrastructure

Ventilo-convecteurs 4 tubes.

Vannes 2 voies de régulation.

Ventilation hygiénique de 30 m³/h/p toutes zones et centrales de traitement d'air (CTA) de type double flux avec récupération d'énergie, moteurs à vitesses variables, localisées au SS4.

Dimensionnement des réseaux aérauliques principaux pour l'aménagement de salles de réunion tous niveaux selon des zones d'implantation prédéfinies. Hypothèse de dimensionnement des salles de réunion : 19% de la SU d'un niveau courant, et 19% de la SU totale.

DESENFUMAGE

En superstructure, chaque niveau du R+1 au R+7 est constitué de 2 compartiments :

- désenfumage mécanique du compartiment Nord avec amenées d'air naturelles par ouvrants télécommandés en façades,
- désenfumage naturel du compartiment Sud par balayage de façade à façade,
- désenfumage naturel des escaliers.

En Infrastructure :

- désenfumage mécanique du jardin d'hiver avec amenées d'air naturel depuis cour intérieure,
- désenfumage naturel des escaliers.

PLOMBERIE / SANITAIRES

Adduction en eau froide du bâtiment réalisée depuis le réseau concessionnaire jusqu'au local branchement au SS1.

Détection de fuite en GTB avec dispositifs hydro-économiques permettant de limiter la consommation d'eau.

Système de contrôle de l'alimentation en eau (électrovannes), afin de limiter le risque de fuite dans chaque bloc sanitaire.

Production ECS collective issue de CPCU et des blocs sanitaires par ballons d'eau chaude électriques à chauffe rapide.

Des alimentations et évacuations sont prévues à chaque étage pour des futures tisaneries et distributeurs de boissons.

Le parking est protégé par un système d'extinction automatique de type brouillard d'eau.

ÉLECTRICITÉ

Alimentation générale de type tarif vert depuis un poste de transformation privé de 1250 kVA situé au SS3.

Distribution électrique principale unique offrant la possibilité de diviser l'immeuble par niveau. Un tableau divi-

sionnaire par étage, dimensionné avec 20% de réserve.

Chaque plateau d'étage dispose de ses propres installations et distributions électriques, avec comptages individuels.

Éclairage

Dans les zones de bureaux, la commande d'éclairage est assurée par détection de présence et de luminosité intégrée au luminaire. Détection de présence et gradation selon les apports de l'éclairage naturel. La marche/arrêt et la gradation manuelle pourront être forcés par télécommande IR ou radio et GTB toutes les deux trames.

Un capteur multifonction par bureaux cloisonables soit toutes les 2 trames.

Les sources d'éclairage sont sélectionnées en fonction de leur faible consommation et sont de type LED à haut rendement.

Alimentation au poste de travail

Distribution en faux plancher des postes de travail, chaque nourrice pourra être équipée de 2PC N + 2PC O.

GTB

L'immeuble est équipé d'une Gestion Technique du Bâtiment conforme à la norme NF EN15-232 avec un système évolutif et ouvert. Le système permettra entre autres :

- Le pilotage et gestion de la production CVC,
- La gestion et pilotage des éclairages,
- Les remontées des sous-comptages,
- Les remontées des alarmes techniques,
- Équipements motorisés / Équipements plomberie / Équipements CVC.

SÉCURITÉ - SÛRETÉ

Contrôle d'accès

L'immeuble est doté d'un système de contrôle d'accès par badge pour les accès extérieurs, certains locaux intérieurs et pour les ascenseurs. Des mesures conservatoires sont prévues au niveau des portes donnant sur les plateaux de bureaux depuis les escaliers. Des PNG sont installés dans le hall.

Vidéophone sur les accès principaux et le monte-voiture.

Vidéo-surveillance et anti-Intrusion

Un système de supervision est installé dans le local PC sécurité avec mise en place de caméras permettant de contrôler les accès à l'immeuble (hall principal, sorties de secours, locaux vélos), les locaux vélos et le parking.

Des contacts de bris de glace sont installés sur tous les ouvrants accessibles depuis la rue (portes et fenêtres) et des détecteurs bi-volumétriques seront installés dans le hall et les espaces communes à RDC.

Sécurité incendie

SSI de Catégorie A et équipement d'alarme de type 1, détection incendie dans les locaux à risques particuliers.

CRÉDITS

Images : RSI Studio, Bouchaud Architectes

Photos : Getty Images, Unsplash

Conception : Charlemagne

Document non contractuel

BE YO ND



Maître d'Ouvrage Délégué