

SOMMAIRE

1

Une région
attractive

4

Planning de
livraisons

2

Aux portes
du grand Paris

5

Conditions
Commerciales

3

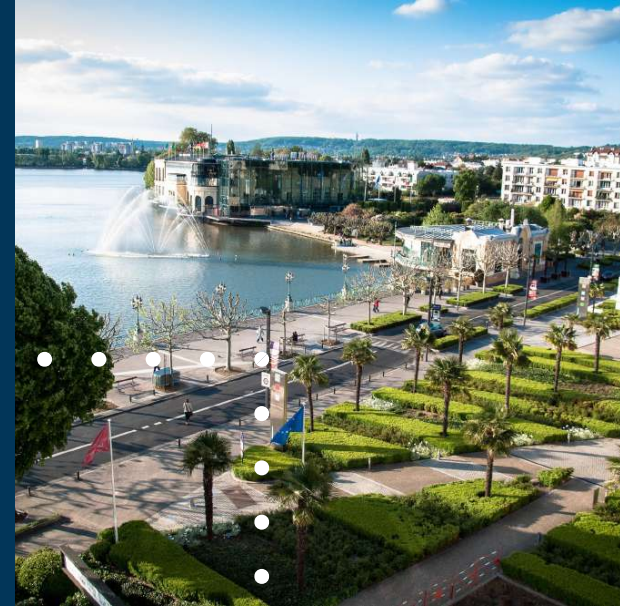
Le projet
Tech Park

6

Les acteurs
du projet

UNE RÉGION ATTRACTIVE

Île-De-France



UNE RÉGION ATTRACTIVE

AUX PORTES DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

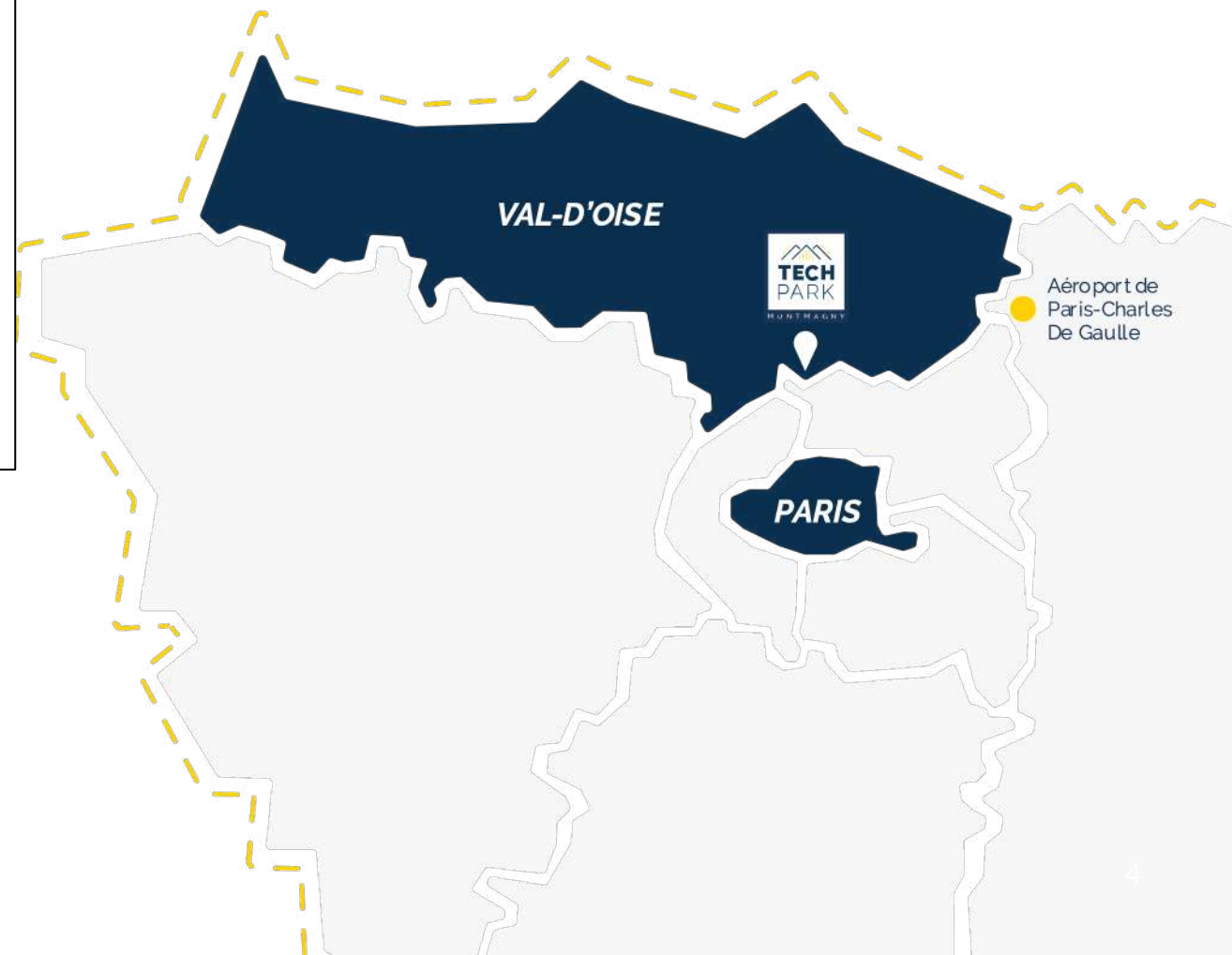
Située au cœur de l'Hexagone, la région est un véritable **hub économique, regroupant de nombreuses entreprises françaises et internationales**. Elle offre de nombreux avantages aux entrepreneurs et aux investisseurs, notamment grâce à sa position géographique centrale et son excellent réseau de transport.

Les grandes entreprises installent leur siège social et les startups bénéficient d'un écosystème favorable à leur développement.

5,4 M
DE POPULATION ACTIVE

1 354 700
ENTREPRISES

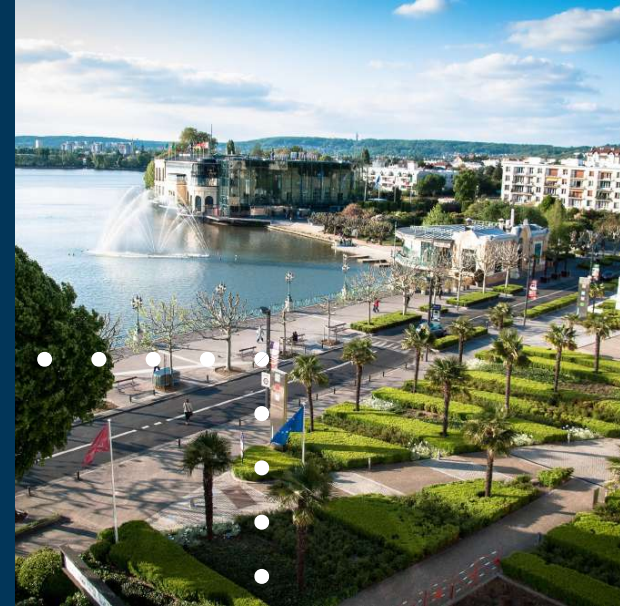
251 780
DE CRÉATION D'ENTREPRISES/AN





AUX PORTES DU GRAND PARIS

Une agglomération dynamique



UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

AUX PORTES DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

Plaine Vallée constitue un territoire d'exception, **au patrimoine remarquable**. Couverte en son coeur par la Forêt de Montmorency, l'Agglomération regroupe **une grande variété de paysages** (naturels, urbanisés, ruraux) et offre **toutes les infrastructures de loisirs**.

Située au carrefour des pôles économiques de Cergy-Pontoise, de Roissy et de la Plaine Saint-Denis, Plaine Vallée dispose **d'un tissu économique riche**, doté de nombreuses PME-PMI, leaders dans leur secteur d'activité. Appartenant à la communauté d'agglomération de Plaine Vallée, **Montmagny** est un territoire en pleine expansion.



SUPERFICIE
74,7 KM²



SURFACES AGRICOLES
22%



22%
ESPACES
VERTS



ENVIRONNEMENT IDÉAL

AUX PIEDS DE GRANDS AXES

- **11 gares** interconnectées par **la ligne H, le RER C et le T11 express**
- Un maillage routier structurant **A15, A115, A16, N1, Francilienne**
- 3 aéroports à proximité **Roissy-Charles-de-Gaulle, Beauvais, Le Bourget**



ACCÈS AÉROPORT

25 min par A1 en voiture

35 min via ligne B en métro



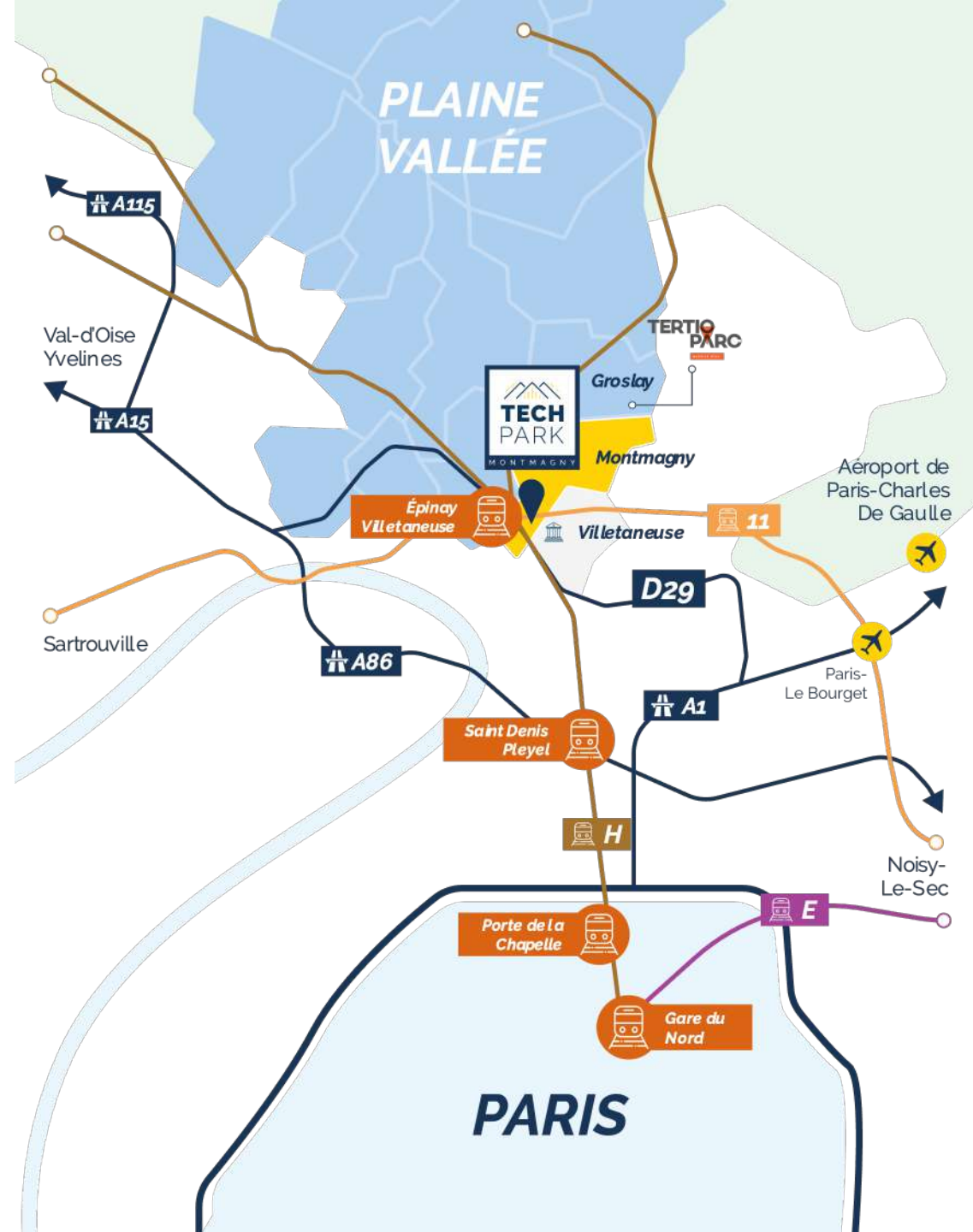
ACCÈS PAR TRANSPORT

15 min de Gare du Nord par la ligne H

10 min arrêt Le Bourget par le T11 Express

PLAINE VALLÉE intervient auprès d'Île-de-France Mobilités pour faire évoluer le réseau de bus.

30 lignes de bus desservent les communes du territoire.



S'IMPLANTER AU CŒUR DE PLAINE VALLÉE

UN ENCOURAGEMENT À LA CRÉATION ET L'INNOVATION

**La Communauté d'Agglomération
PLAINE VALLÉE** veille, sur l'ensemble
de son territoire, à coordonner
l'aménagement, la requalification et le
développement des zones d'activités
en étant force de proposition quant
à l'opportunité de nouveaux
projets d'aménagement.



24 PARCS D'ACTIVITÉS

800 NOUVELLES
ENTREPRISES/AN

14 000 ENTREPRISES
D'ACTIVITÉS



1 NOUVEAU PROJET
SUR **MONTMAGNY**



40 000 EMPLOIS



1 INCUBATEUR
NUMERICLAB

1 PÉPINIÈRE
D'ENTREPRISES : **14K**

1 TIERS LIEU
23K



S'IMPLANTER AU CŒUR

DE PLAINE VALLÉE

POUR DES INFRASTRUCTURES FORTES DÉDIÉES À L'ENTREPRENEURIAT

LE 14K

un lieu totem pour collaborer, communiquer, convaincre et se développer dans la convivialité

NUMERIC LAB

un incubateur de projets pour les industries créatives et culturelles.

23K

un tiers-lieu dédié à l'emploi et l'entreprise.

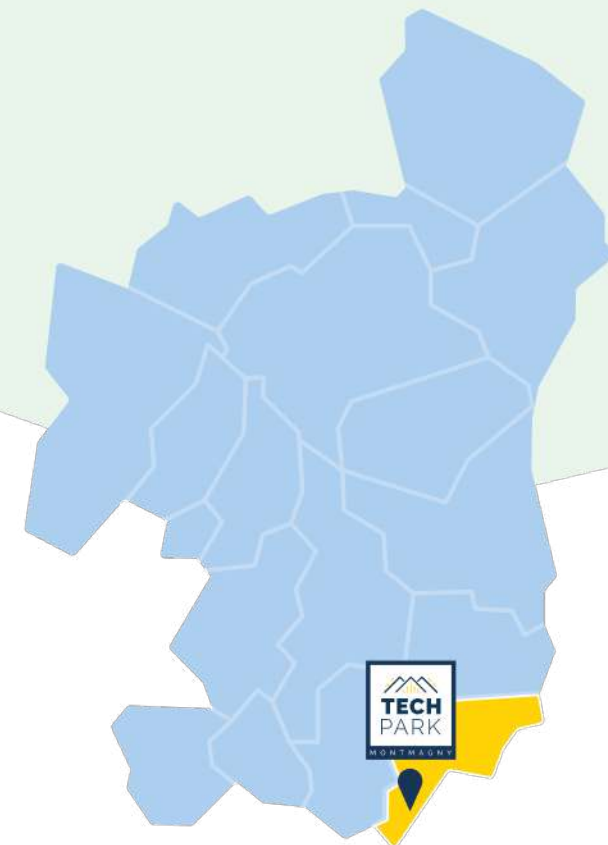
UN ÉCOSYSTÈME FAVORABLE À LA CRÉATION, AU DÉVELOPPEMENT ET À L'INNOVATION

Un large réseaux de **partenaires investis**, véritable accélérateur du parcours **entrepreneurial** (accompagnement, financement, co-développement).

UN PARCOURS RÉSIDENTIEL ADAPTÉ AUX PME-PMI

Un territoire en **mouvement** avec de nouveaux projets d'aménagements de **parc d'activités**.

Des solutions immobilières adaptées aux différents **stades de développement** des entreprises, qu'elles soient en voie de **pérennisation** ou en **croissance**.



MONTMAGNY

UNE VILLE EN EXPANSION



Par son passé industriel, Montmagny est aujourd'hui en pleine mutation. La ville se modernise à travers son parc technologique et sa pépinière d'entreprises.

Accueillant aujourd'hui un tout nouveau parc technologique, parmi lequel est implanté **le projet Tech Park**, le site devient un lieu attractif en plein développement social, environnemental et commercial.

500

Emplois à venir

14 987

habitants

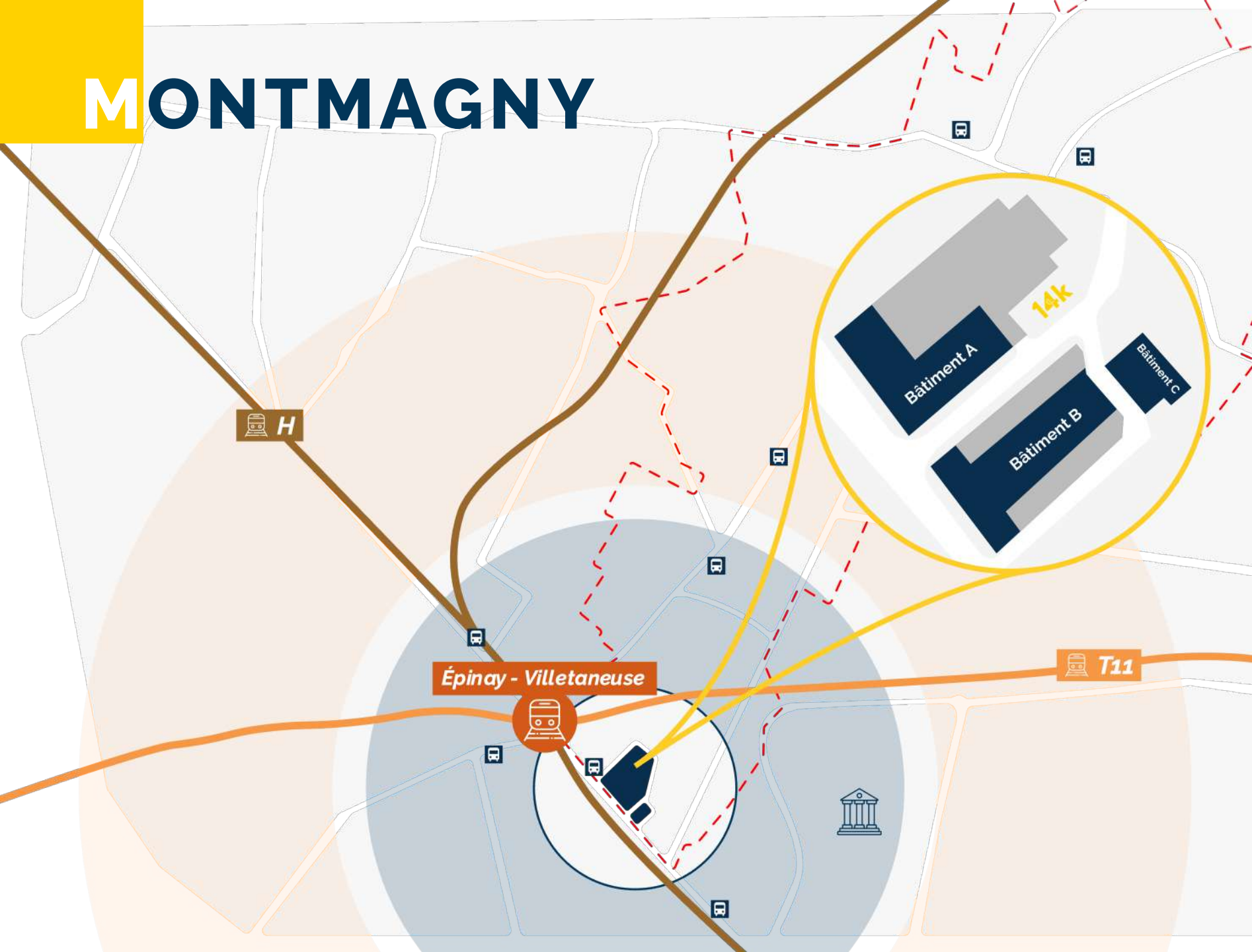
98

Entreprises actives

292

établissements actifs
employeurs

MONTMAGNY



À PROXIMITÉ DIRECT

- 8 Boulangeries/Pâtisseries
- 20 Restaurants
- 10 Supérettes/Supermarchés

SERVICES

- 7 Banques
- 1 Bureau de poste

ENSEIGNEMENT

- 6 Crèches-Relais
- 8 Écoles
- 2 Collèges
- 1 Lycée
- 1 Université

SANTÉ

- 6 Pharmacies/Parapharmacies
- 15 Médecins généralistes/spécialistes



Université Sorbonne Paris Nord



De 5 à 15 minutes à pied



À 10 minutes en voiture



Ville de Montmagny



LE PROJET TECHPARK

Un parc multi-activités



TECHPARK

PÉPINIÈRE MULTI ACTIVITÉS

Le TechPark de Montmagny intègre parfaitement les enjeux environnementaux d'aujourd'hui. Il s'agit d'apporter les meilleures conditions de travail afin d'améliorer le bien-être au travail.

Le projet est un programme immobilier de 6 500 m² de superficie, destiné à accueillir une trentaine d'entreprises.

- **3** COMMERCES
- **6** LOCAUX D'ACTIVITÉS
- **1 447 m²** DE BUREAUX
- **1** SALLE DE SPORT
- **1** CRÈCHE



PRÉSENTATION

DES DIVERS LOCAUX

Le projet Tech Park regroupe 3 programmes immobiliers. Porté par le promoteur **Promoval**, il accueillera d'ici 2025, des activités destinées à améliorer le confort des 1 400 usagers du site avec des bureaux et commerces, mais également une crèche et une salle de fitness.



BÂTIMENT TECH'OFFICE

Bureaux et commerces



BÂTIMENT TECH'ACT

Locaux d'activités et commerces



BÂTIMENT TECH'KIDS

Crèche



BÂTIMENT TECH'OFFICE

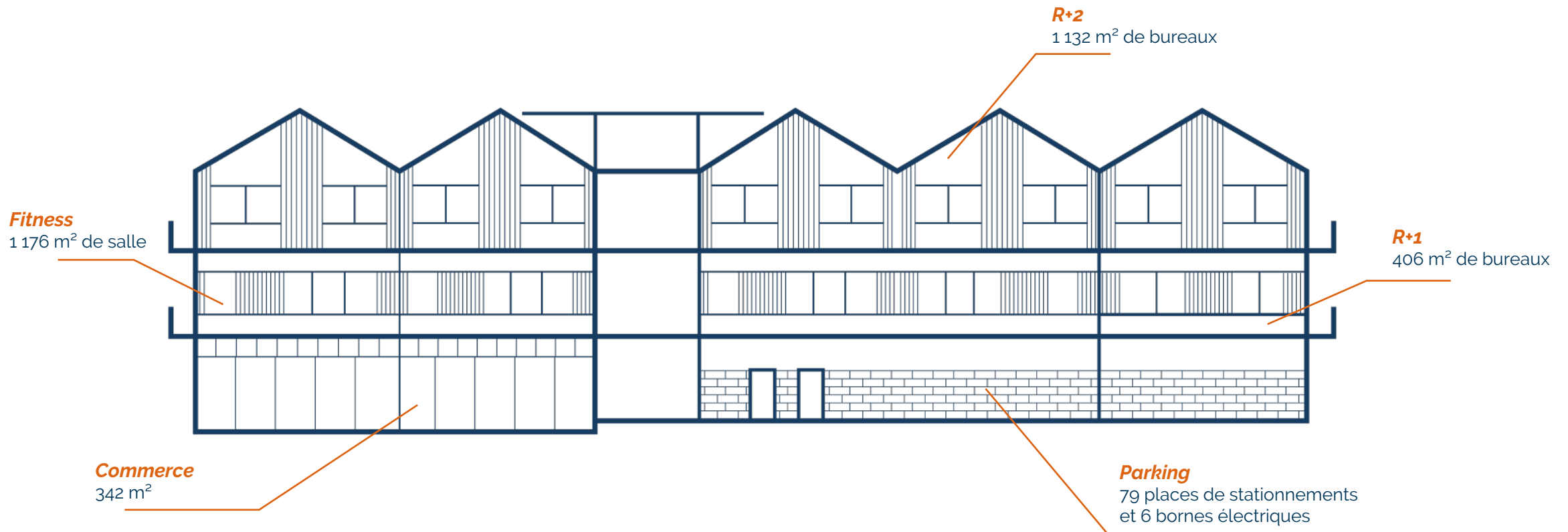
Bureaux et commerce



PLANS

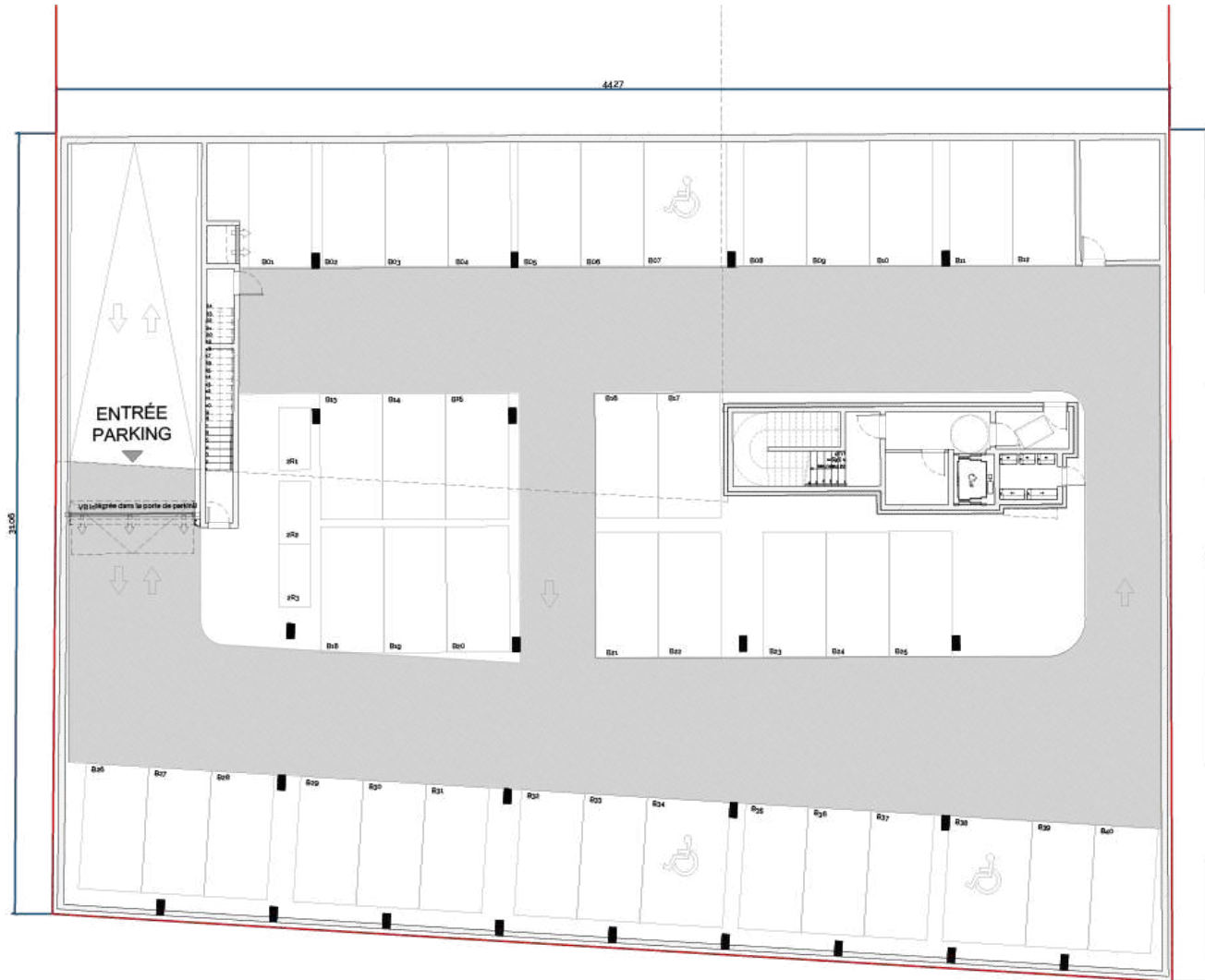
ET SURFACES

<i>Surface Bureaux</i>	1 447 m ²
Divisible à partir de	49 m ²
<i>Surface Fitness</i>	1 176 m ²
<i>Surface Commerce</i>	342 m ²
Total Bâtiment A	3 315 m²



PLANS

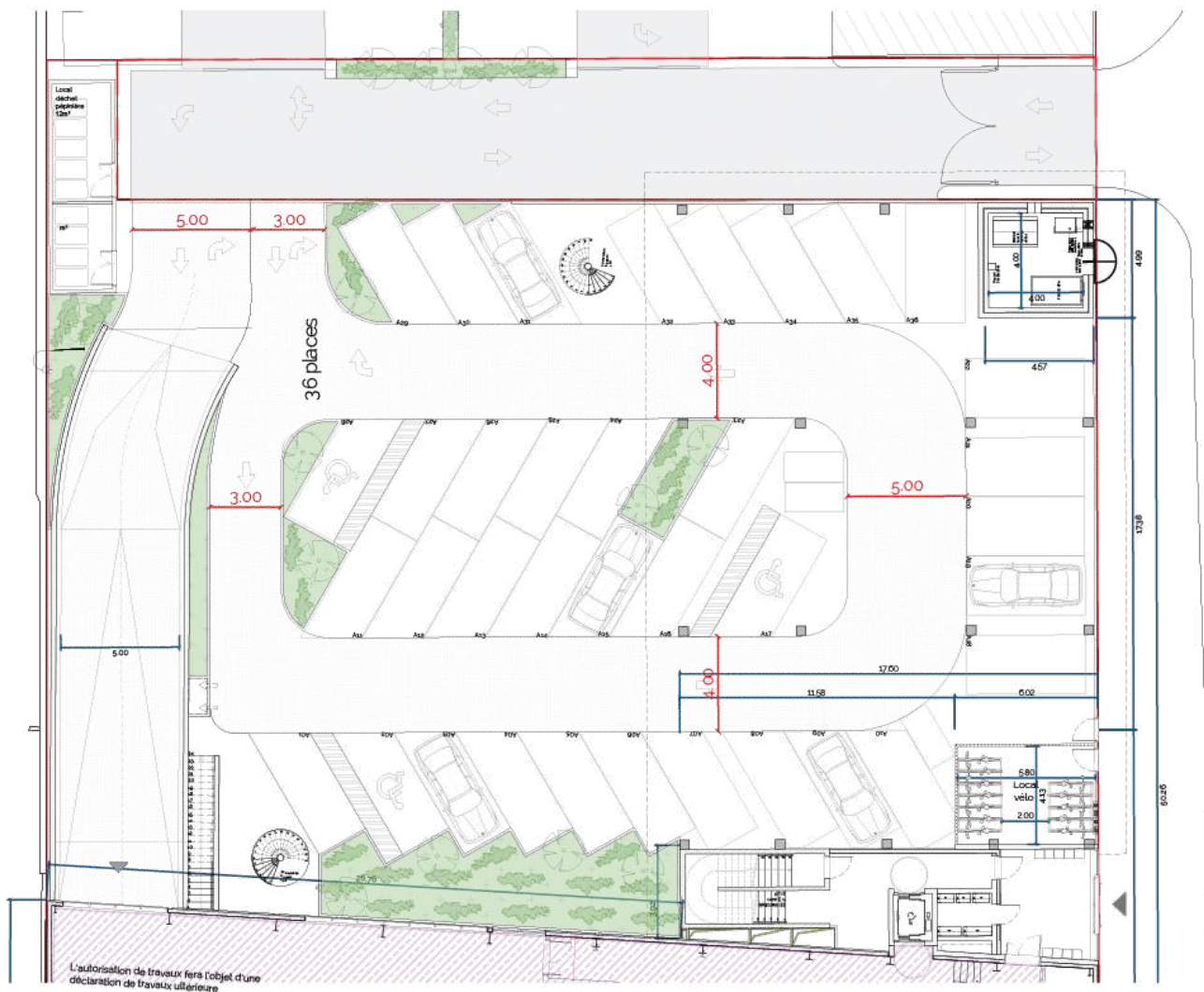
DU PARKING RDC



Parking Rez-de-chaussée
Nombre de place : 40 places

PLANS

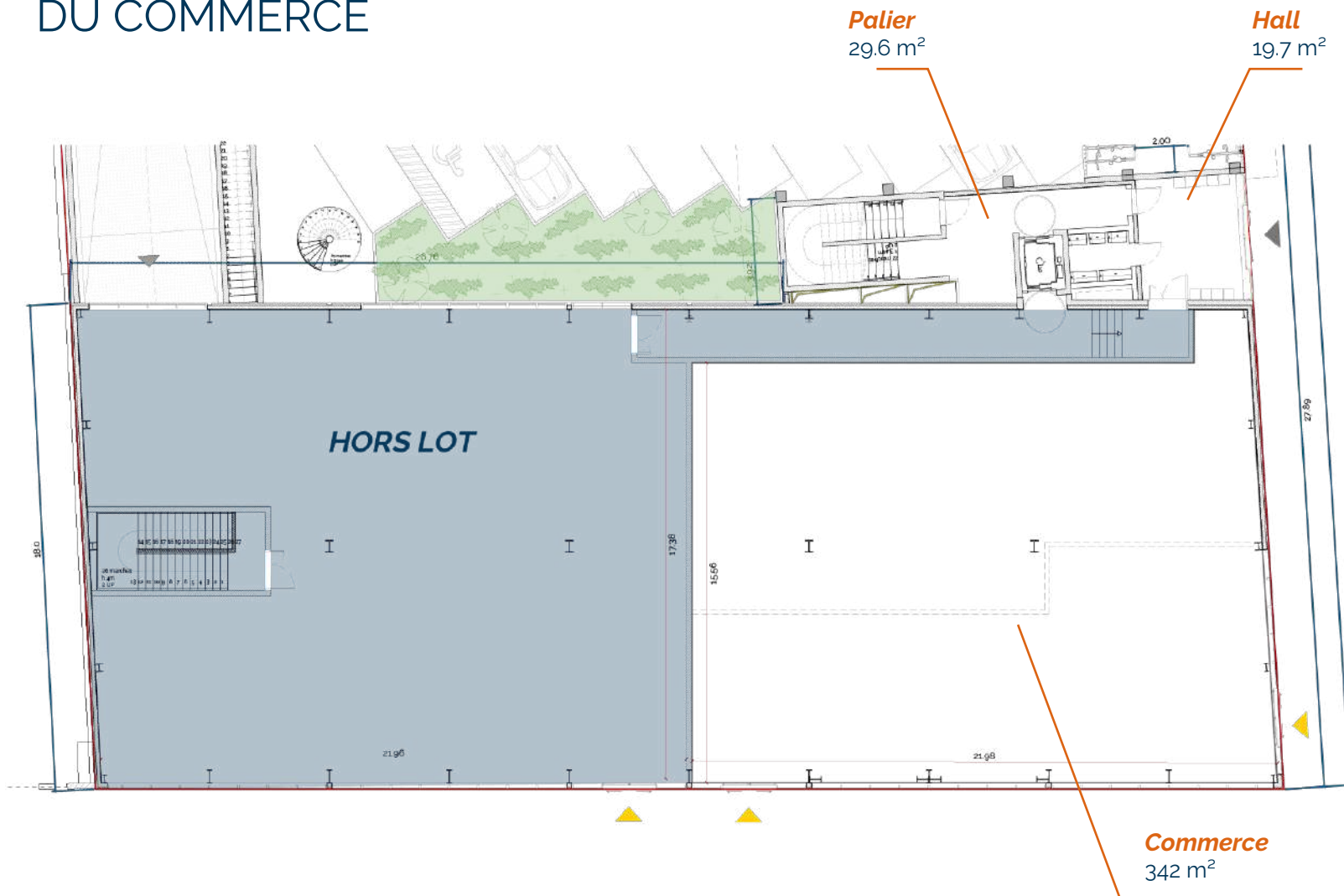
DU PARKING R+1



Parking R+1
Nombre de place : 36 places

PLANS

DU COMMERCE



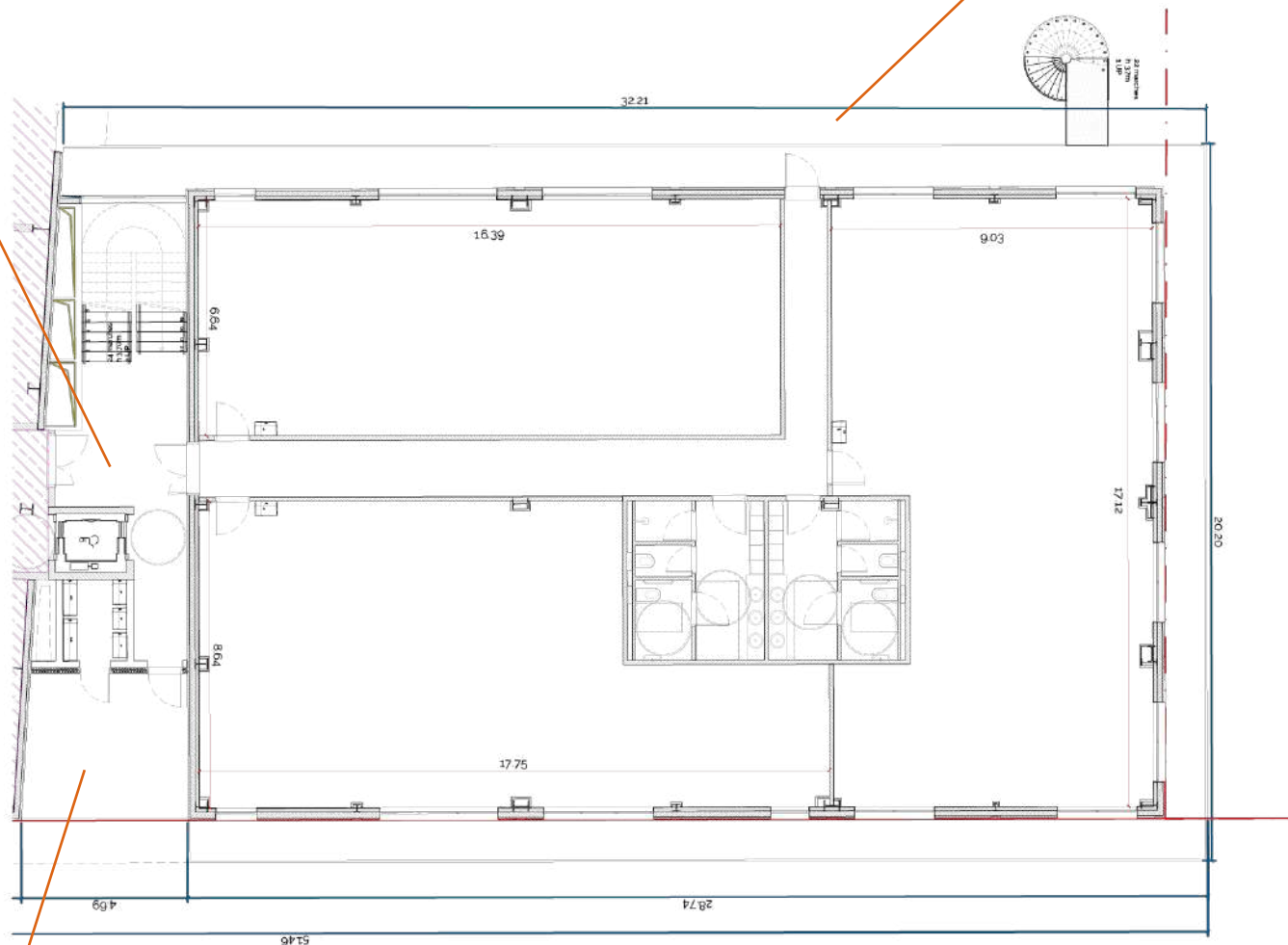
Surface Rez-de-chaussée
342 m² de commerce

L'autorisation de travaux fera l'objet d'une déclaration de travaux ultérieure. Une demande AT sera déposée.

PLANS

DES BUREAUX R+1

Palier
31.6 m²



Balcon
90.6 m²

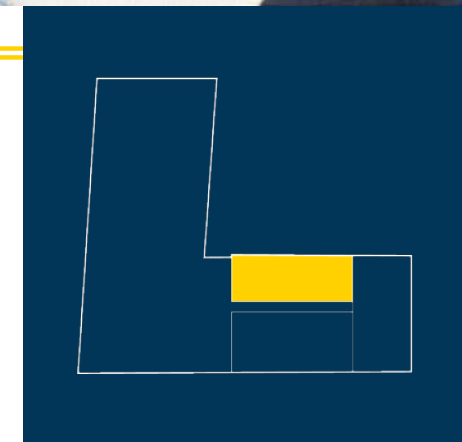
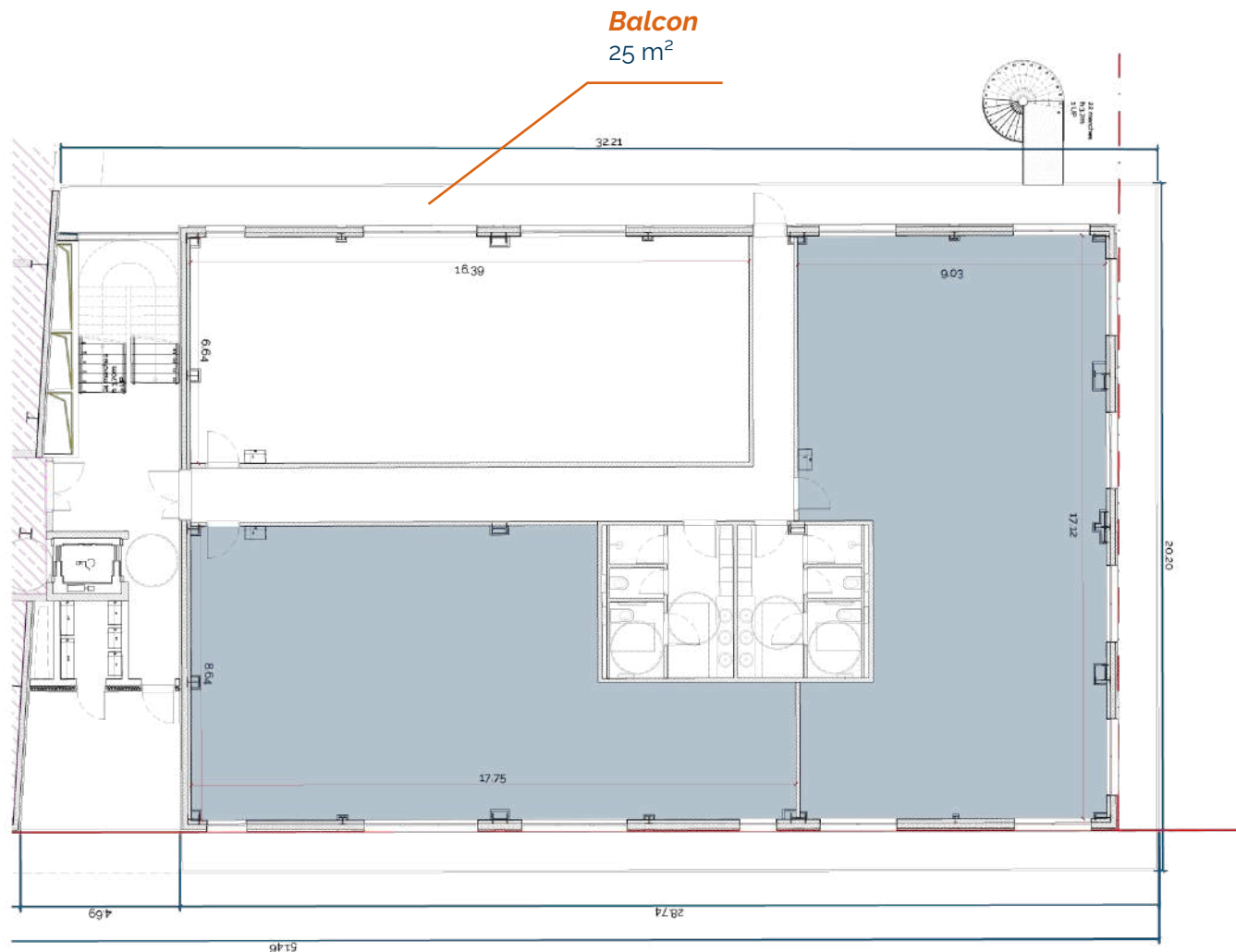
Terrasse
18.4 m²



Surface R+1
382 m² de Bureaux
De 110 m² à 144 m²

PLAN DE VENTE R+1

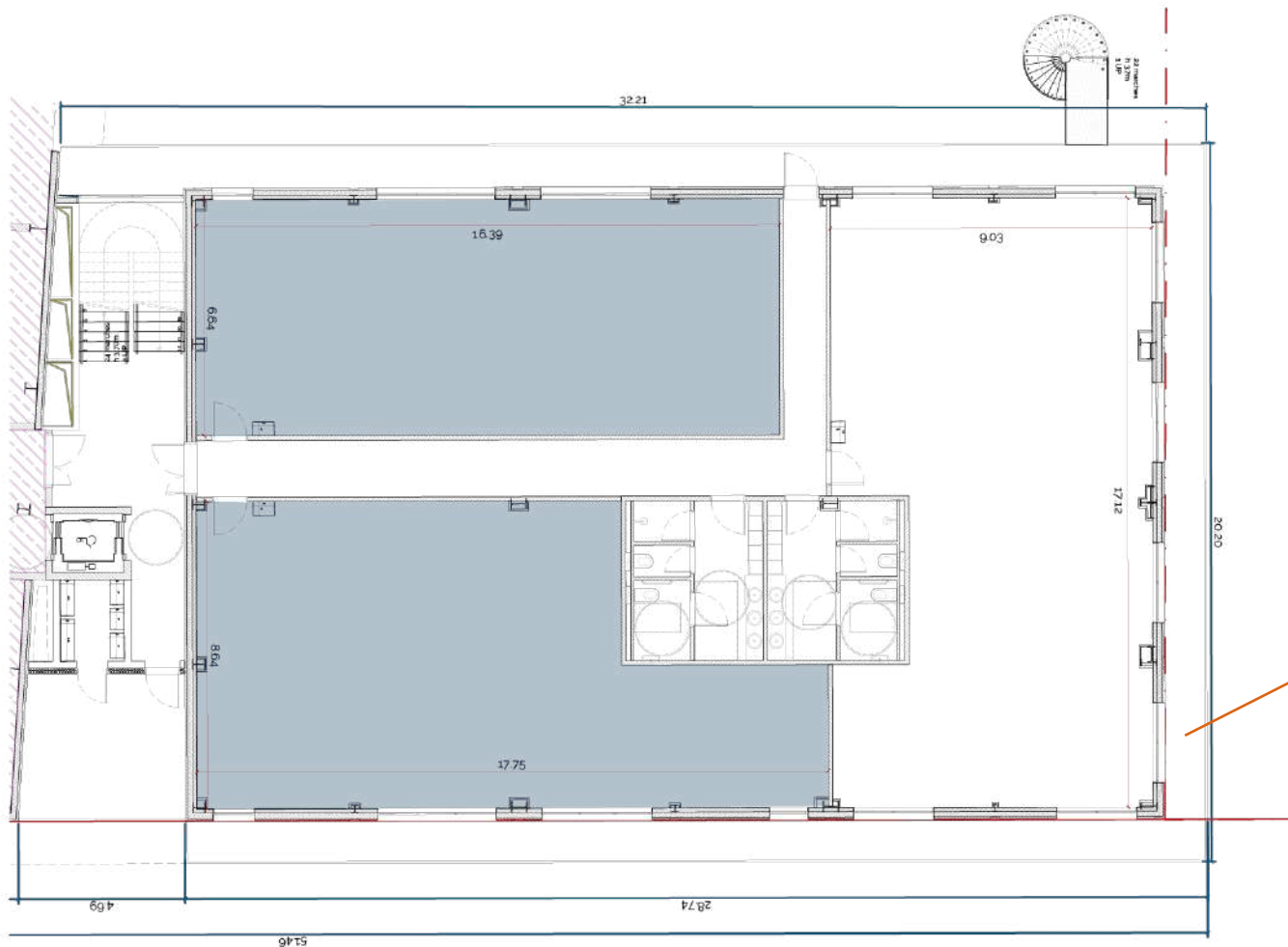
BUREAU 1



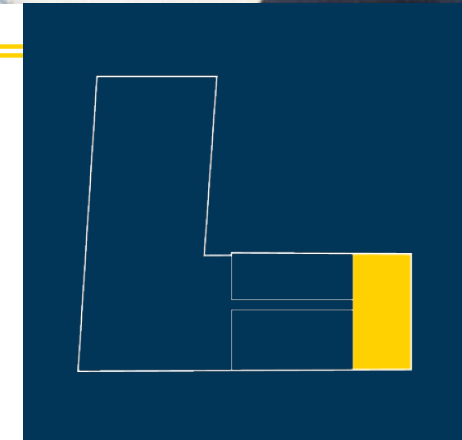
Bureau 1
110 m² de Bureau

PLAN DE VENTE R+1

BUREAU 2



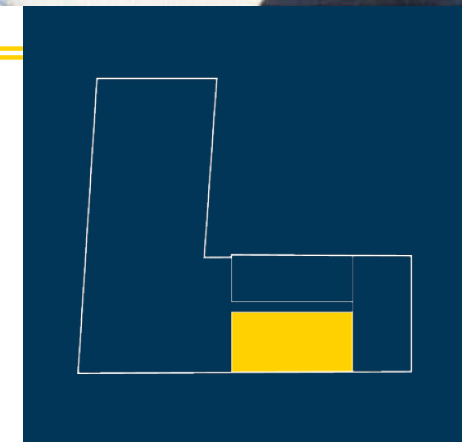
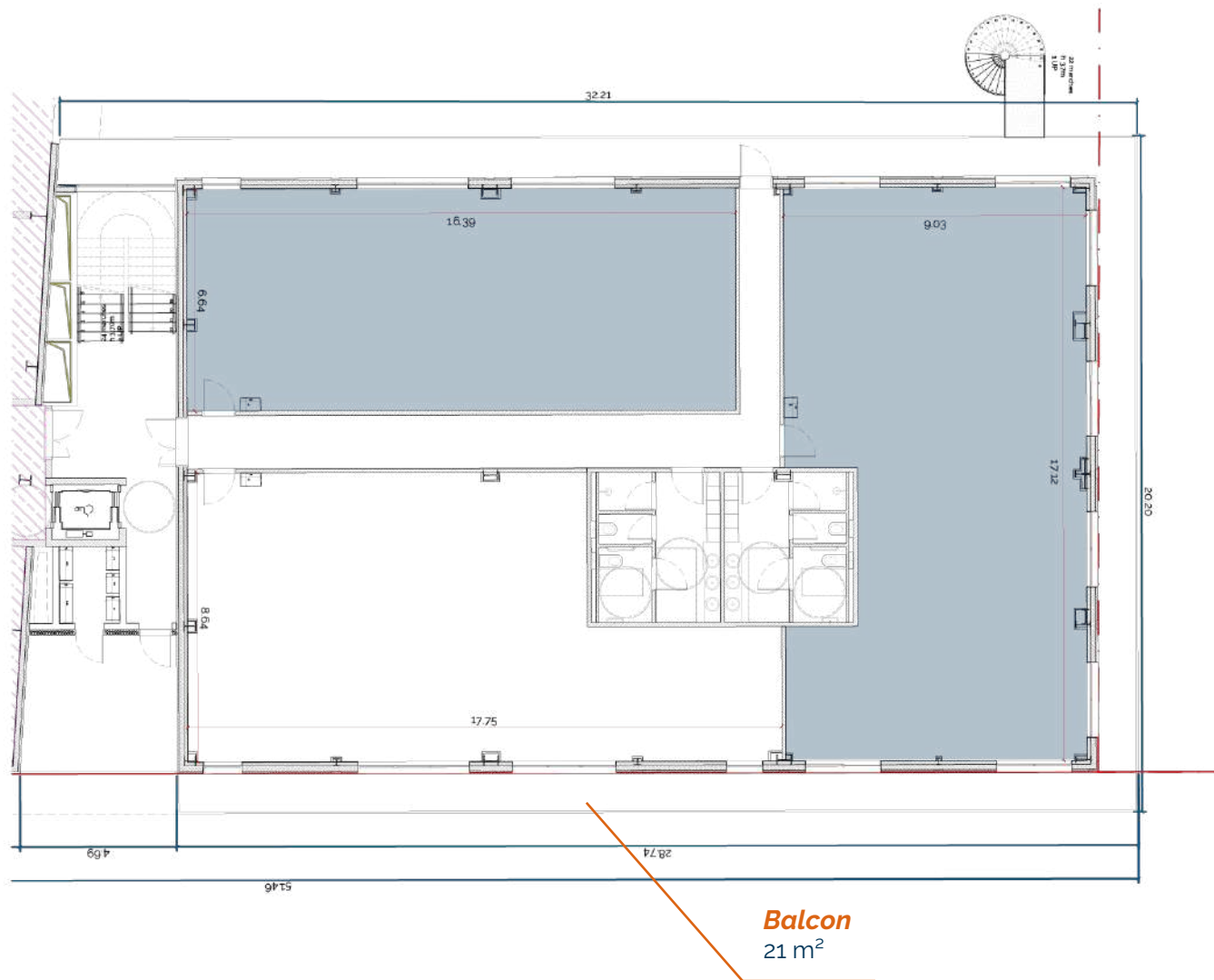
Balcon
44 m²



Bureau 2
144 m² de Bureau

PLAN DE VENTE R+1

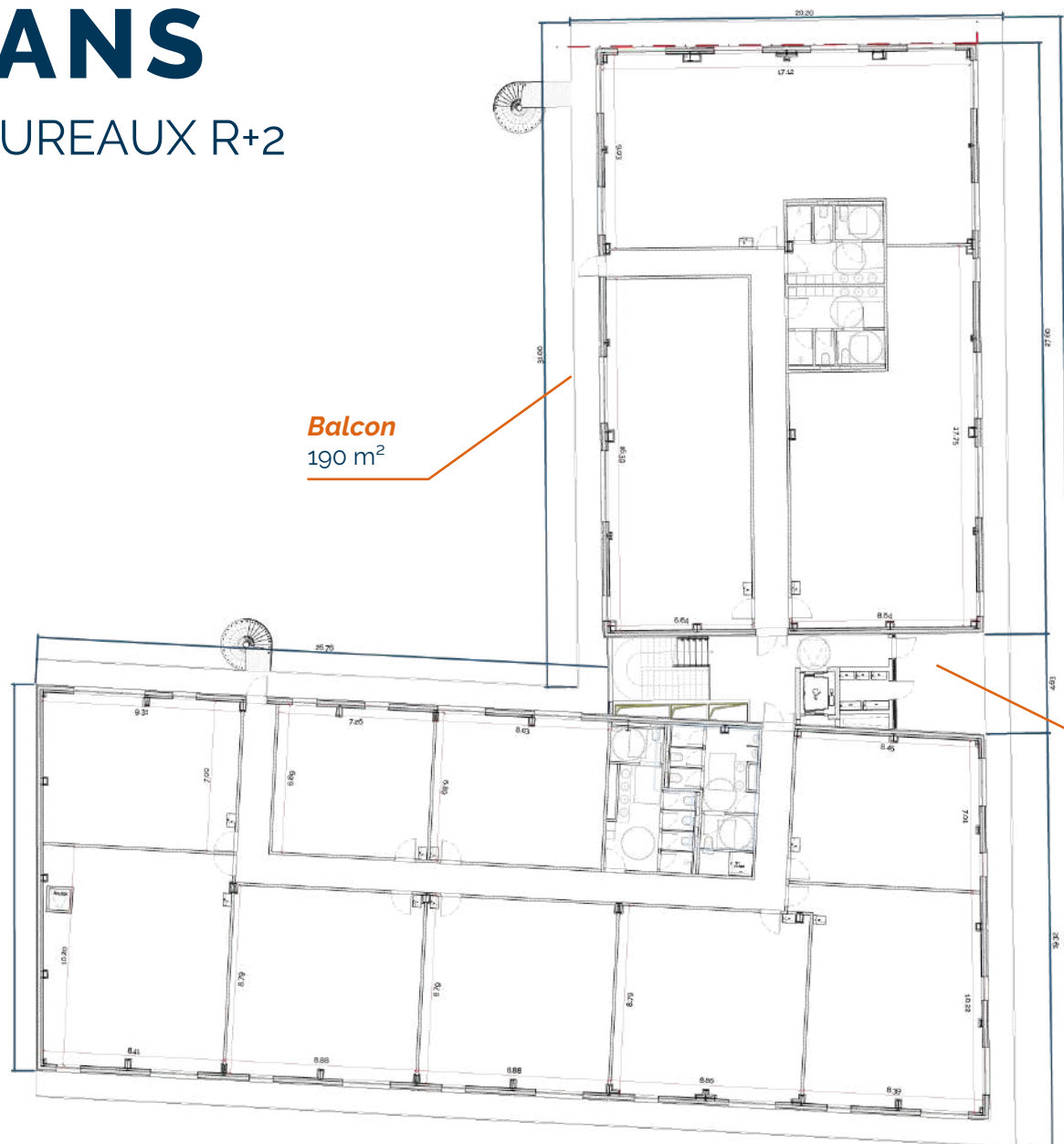
BUREAU 3



Bureau 3
128 m² de Bureau

PLANS

DES BUREAUX R+2



Balcon
190 m²

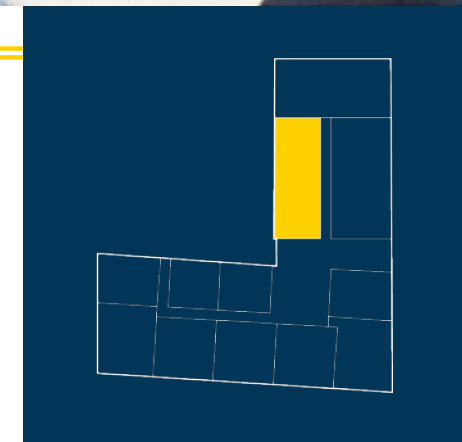
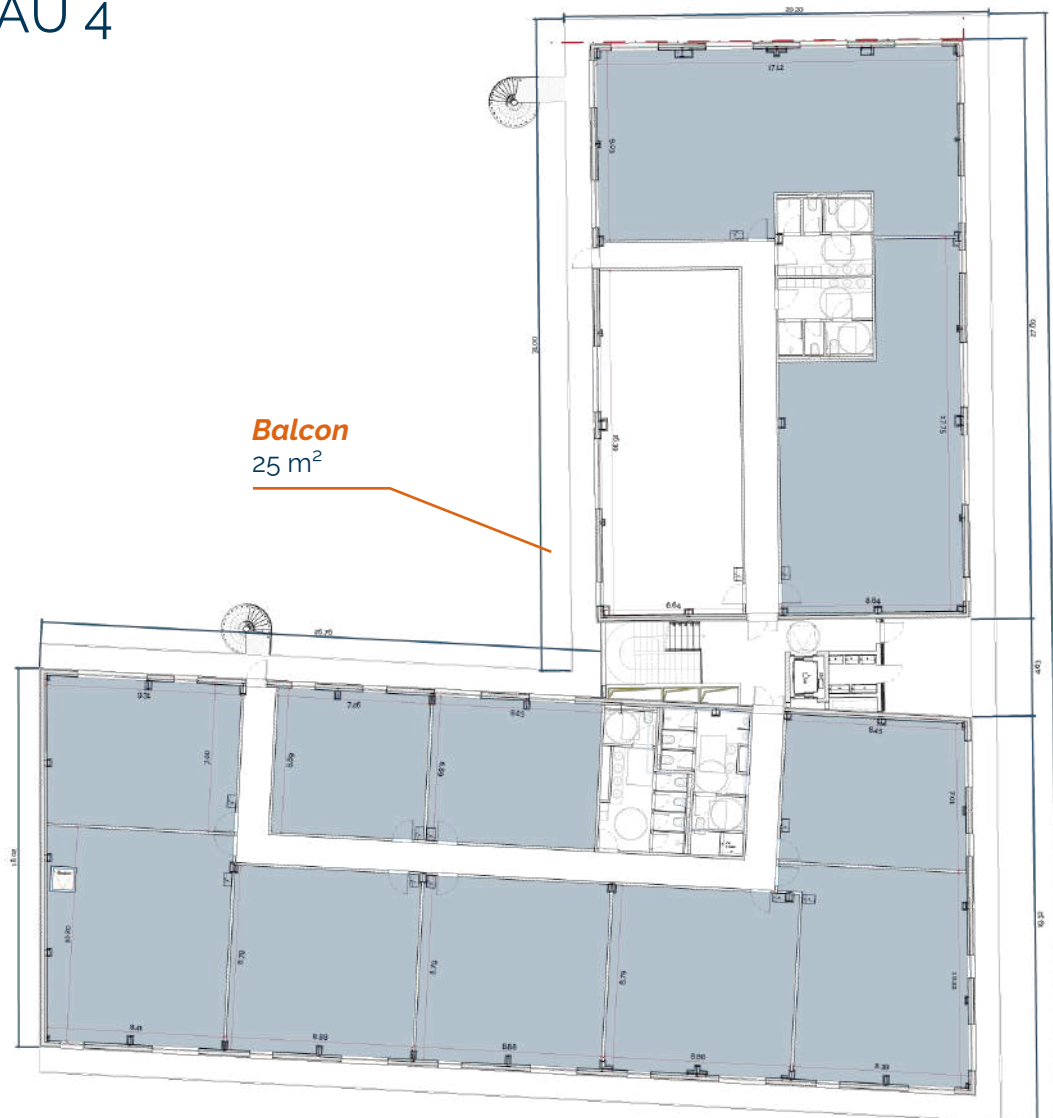
Terrasse
24 m²



Surface R+2
1 025 0m² de Bureaux
De 51 m² à 144 m²

PLAN DE VENTE R+2

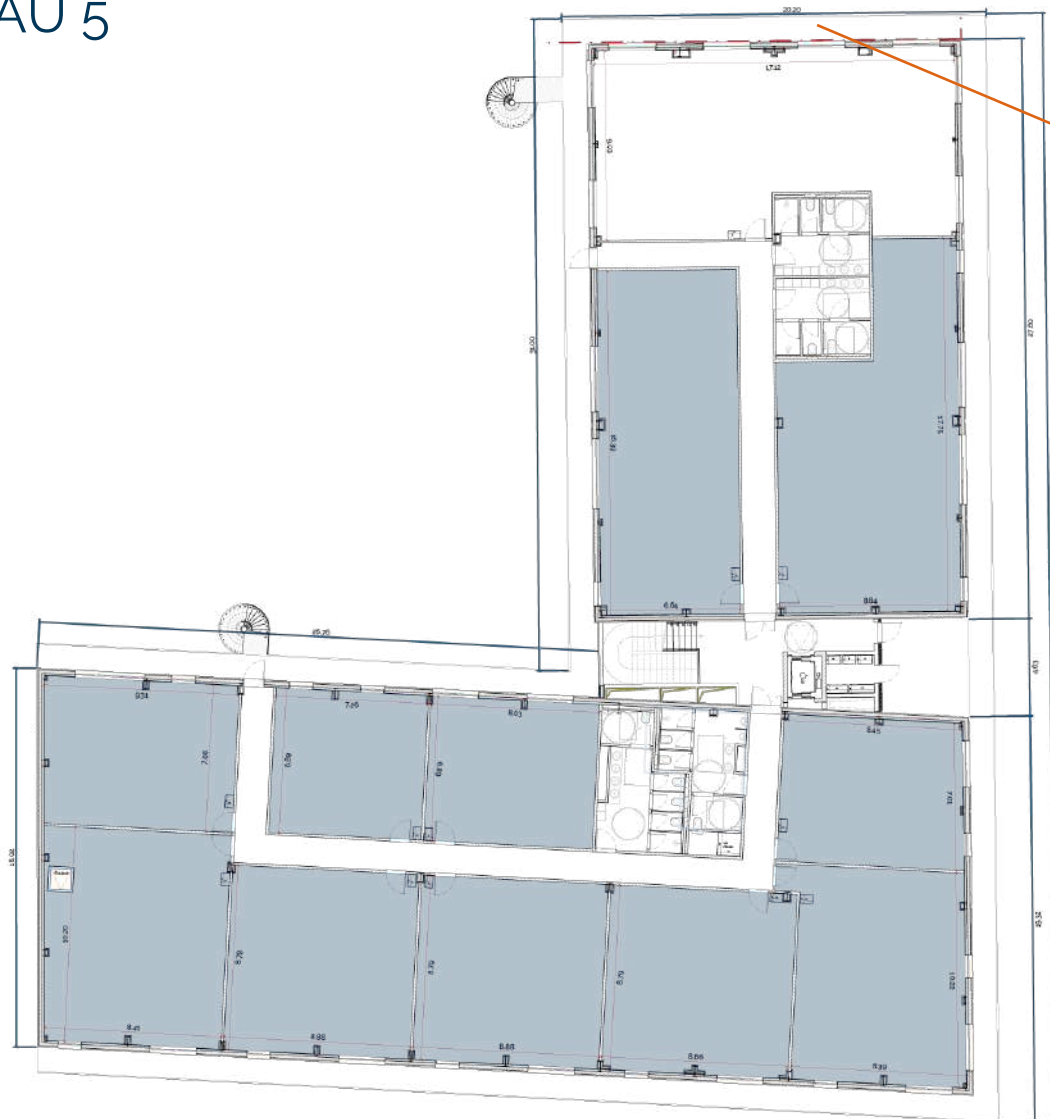
BUREAU 4



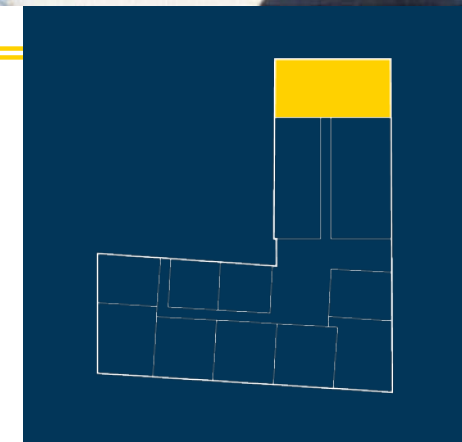
Bureau 4
110 m² de Bureau

PLAN DE VENTE R+2

BUREAU 5



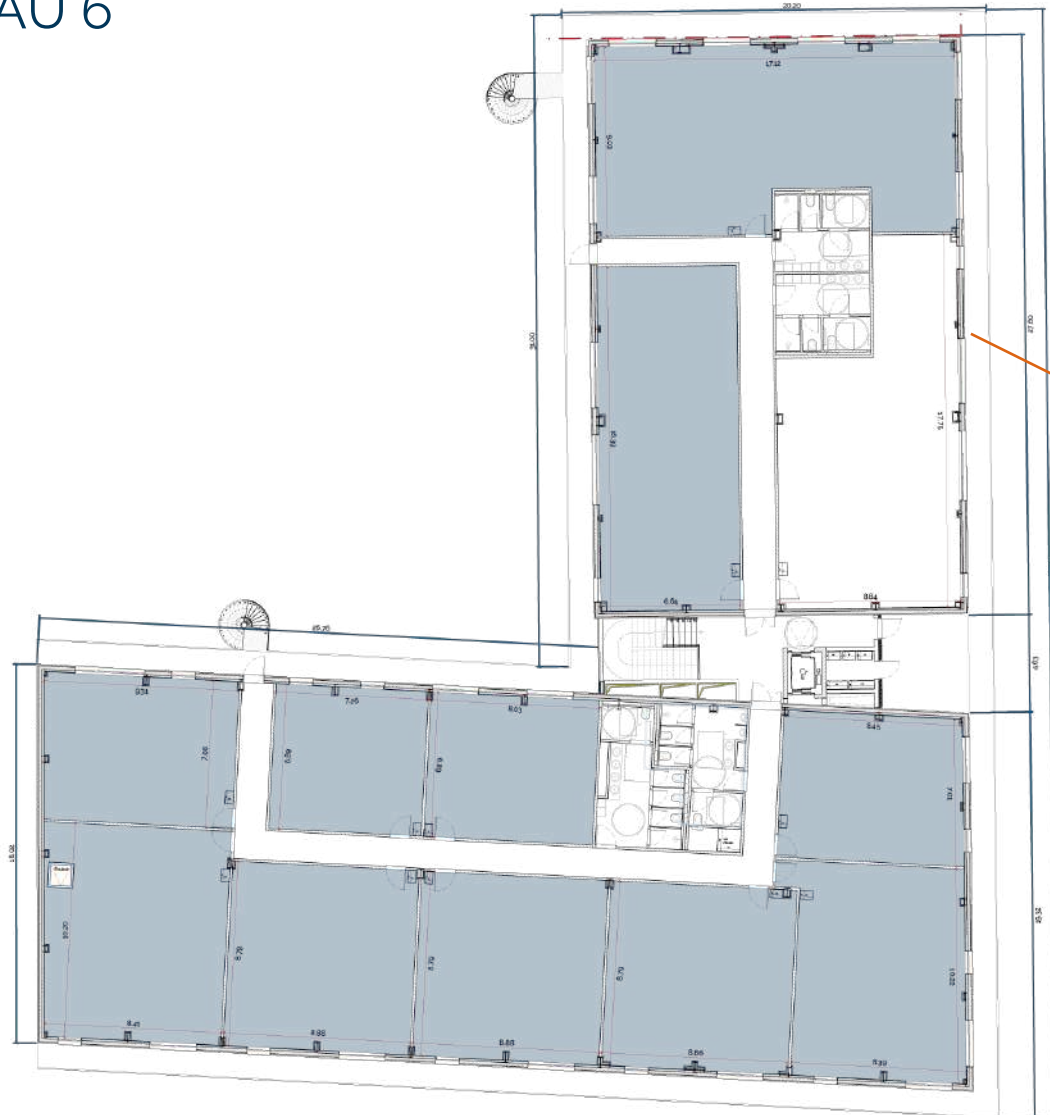
Balcon
45 m²



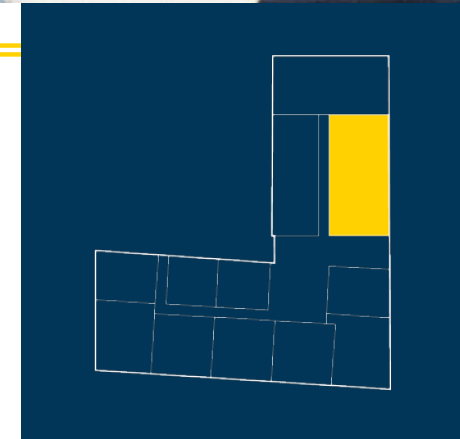
Bureau 5
144 m² de Bureau

PLAN DE VENTE R+2

BUREAU 6



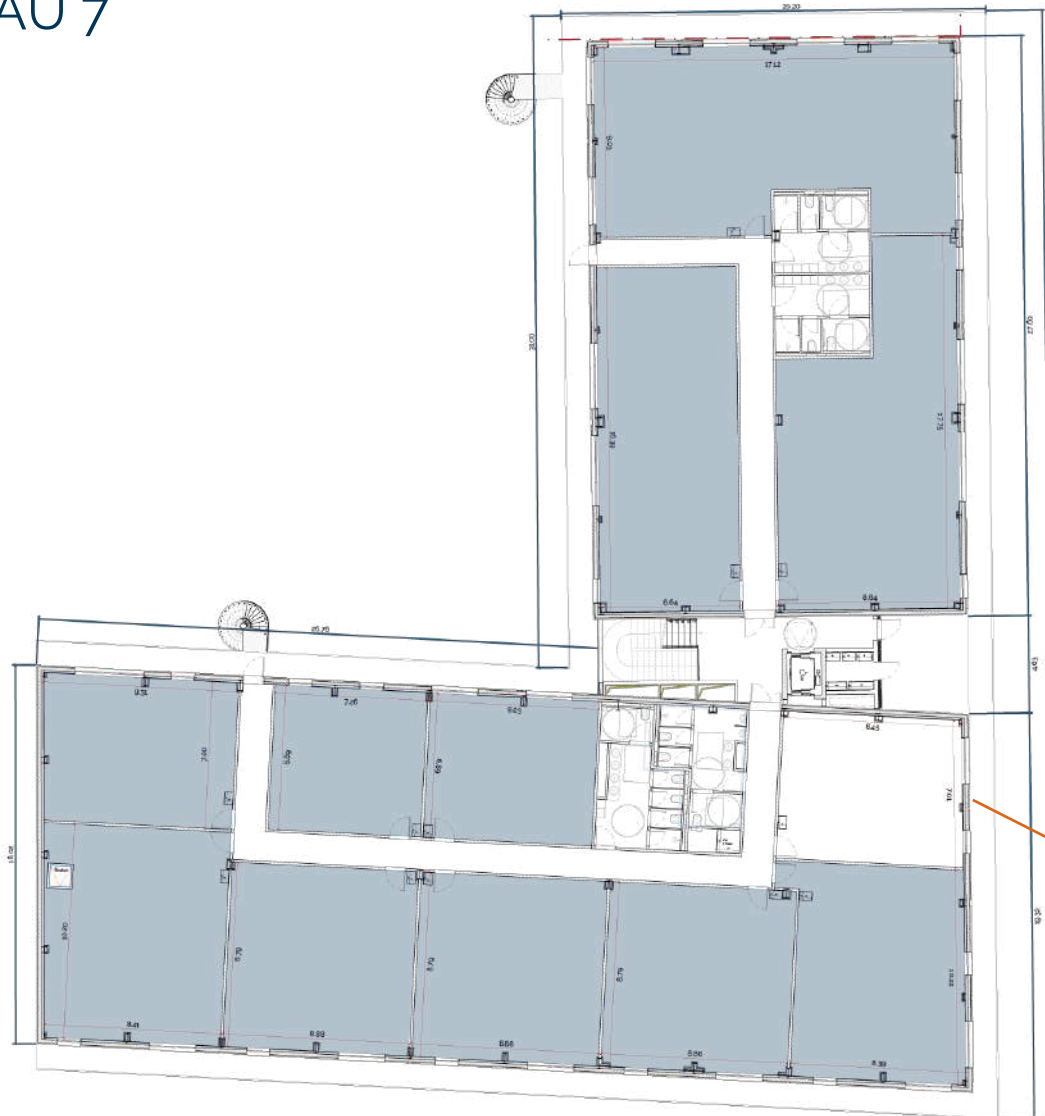
Balcon
21 m²



Bureau 6
128 m² de Bureau

PLAN DE VENTE R+2

BUREAU 7



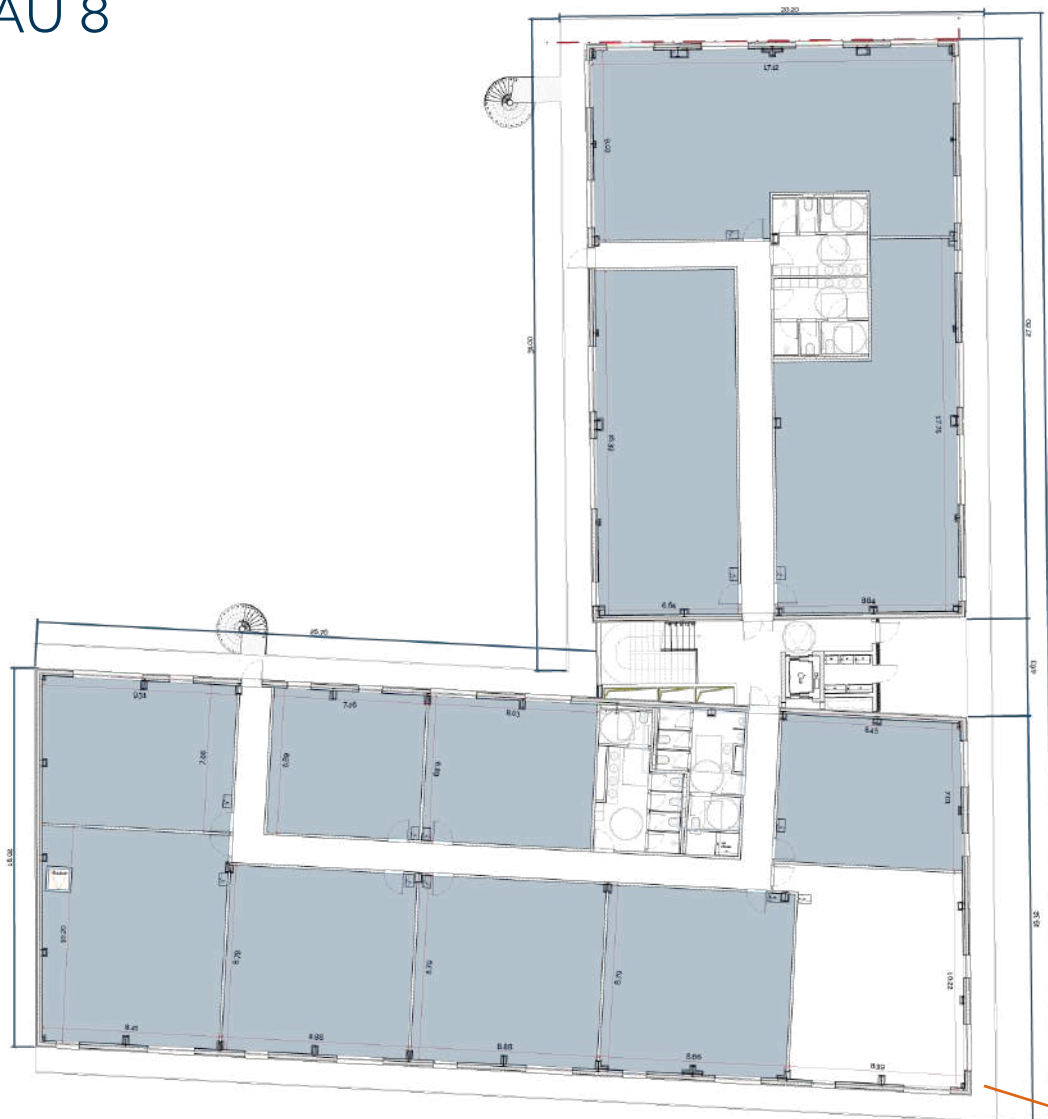
Balcon
8 m²



Bureau 7
62 m² de Bureau

PLAN DE VENTE R+2

BUREAU 8



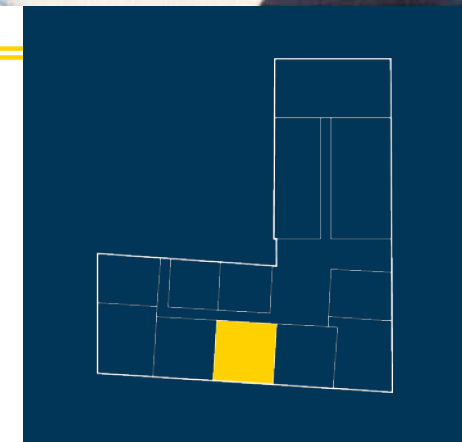
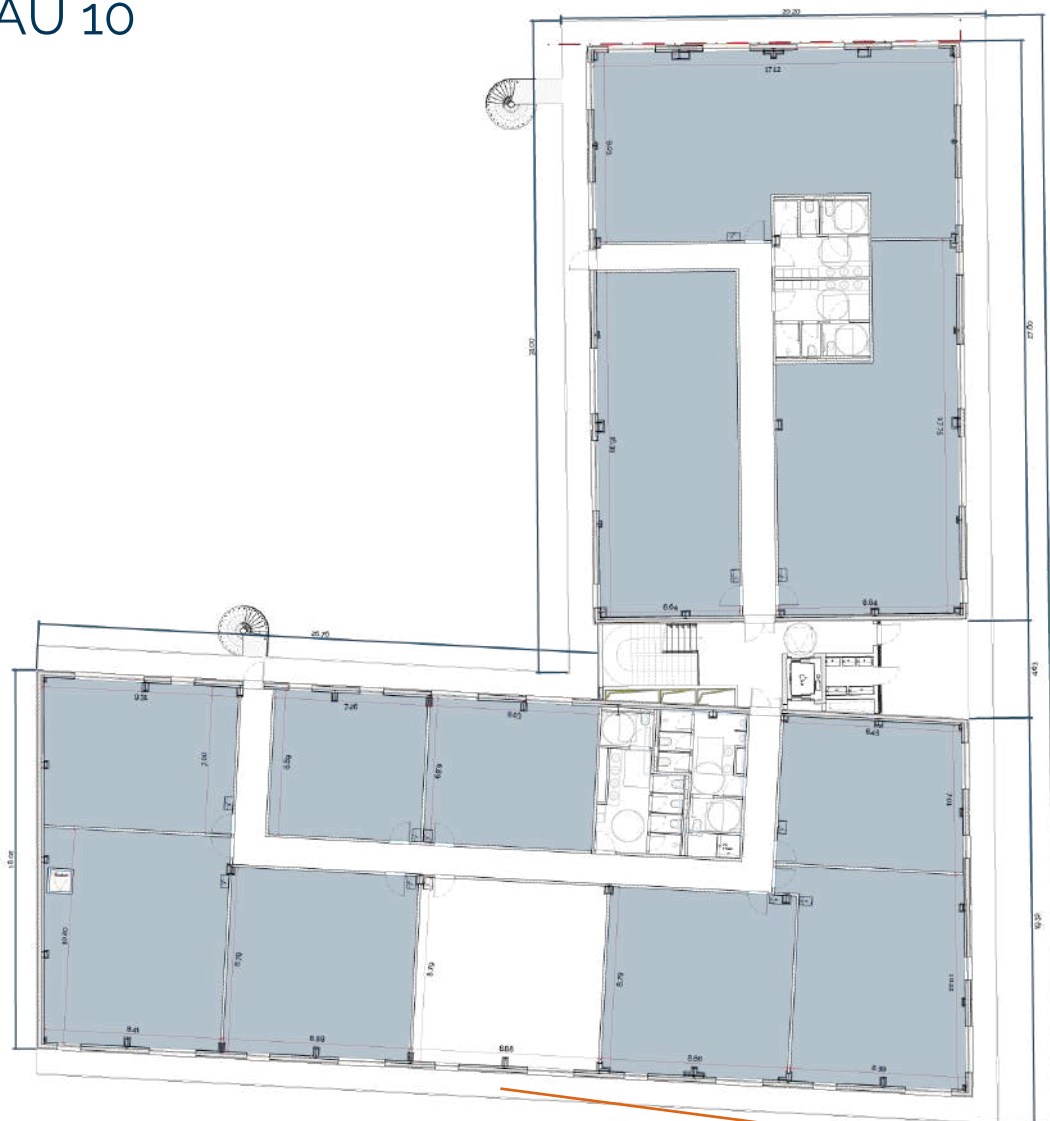
Balcon
24 m²



Bureau 8
85 m² de Bureau

PLAN DE VENTE R+2

BUREAU 10

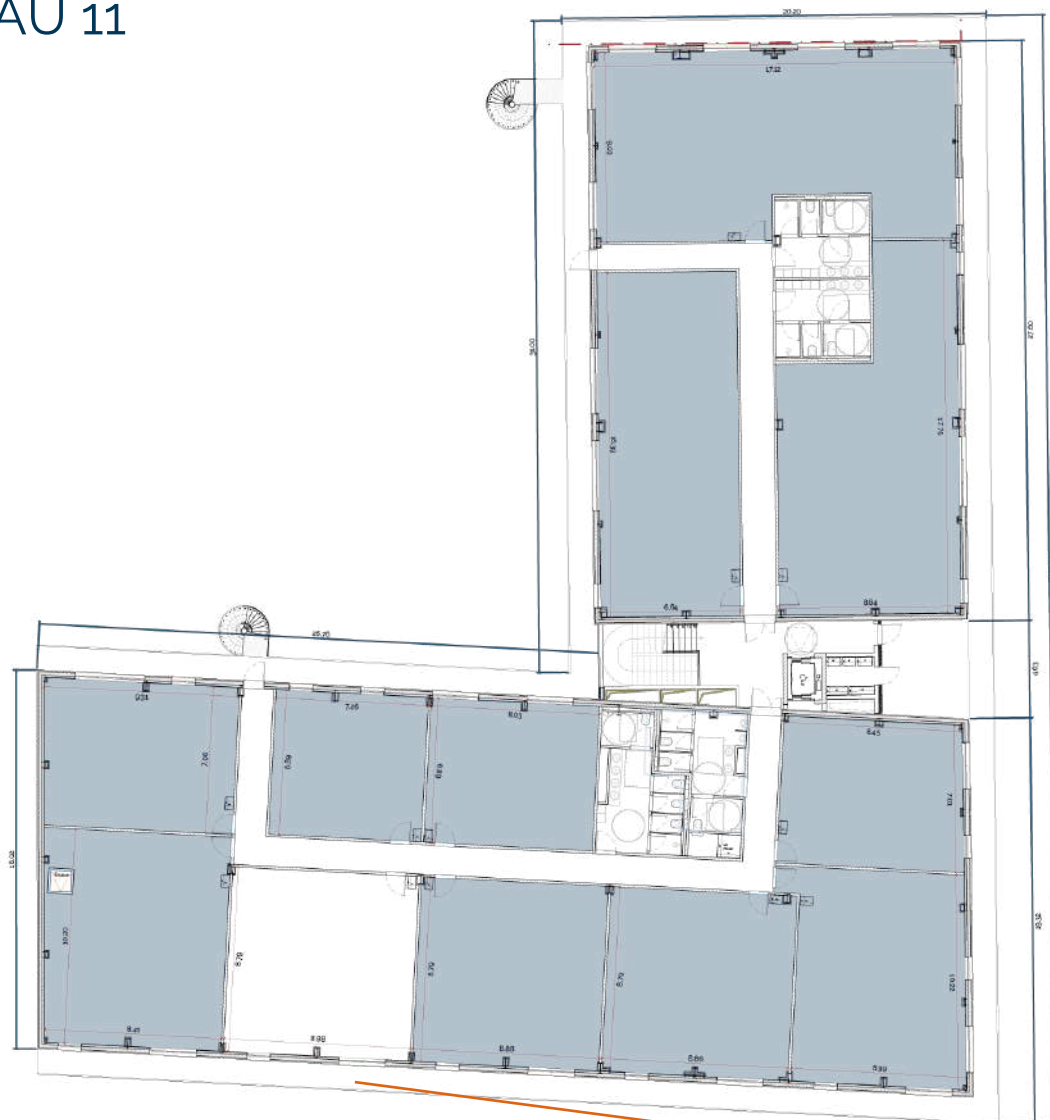


Bureau 10
79 m² de Bureau

Balcon
10 m²

PLAN DE VENTE R+2

BUREAU 11



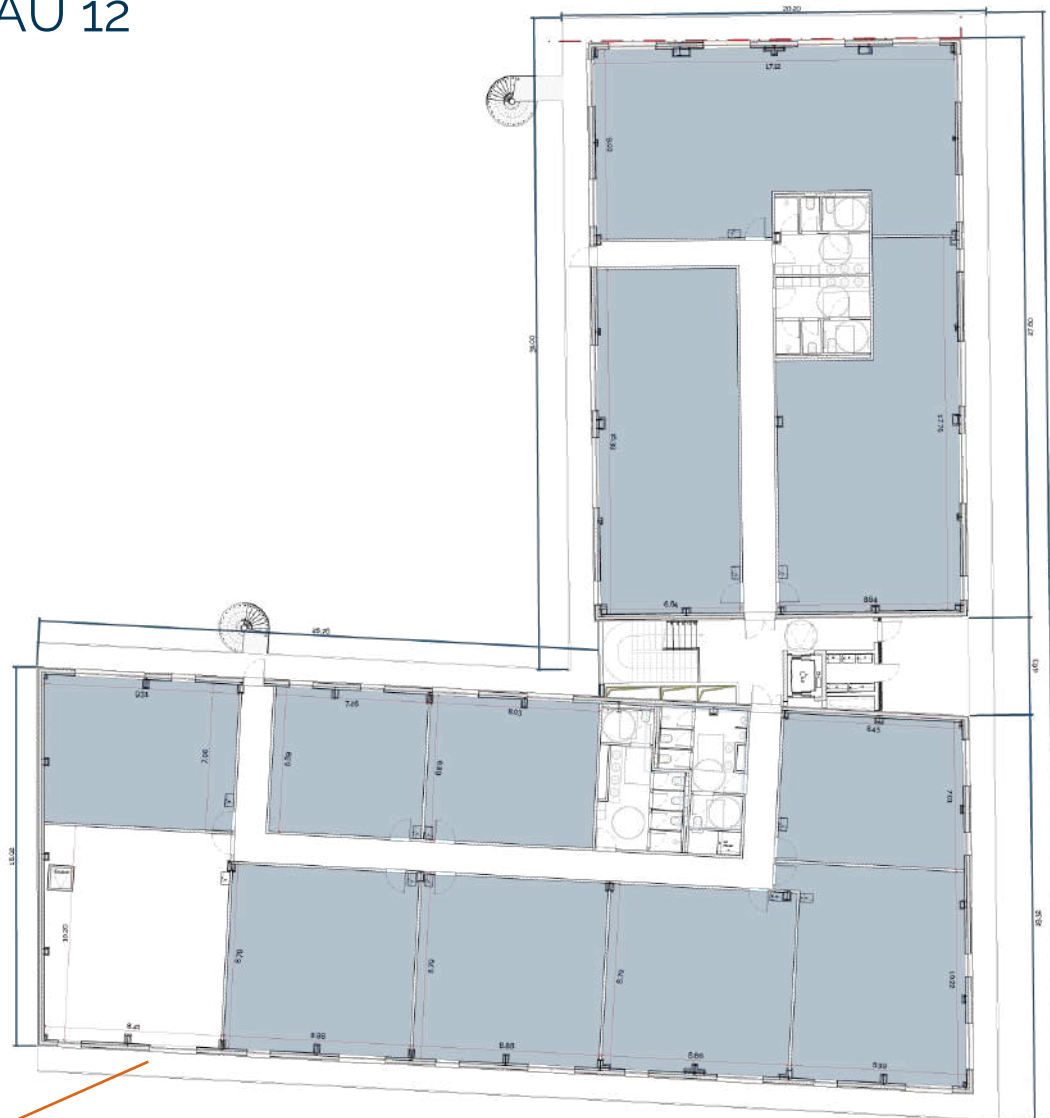
Balcon
10 m²



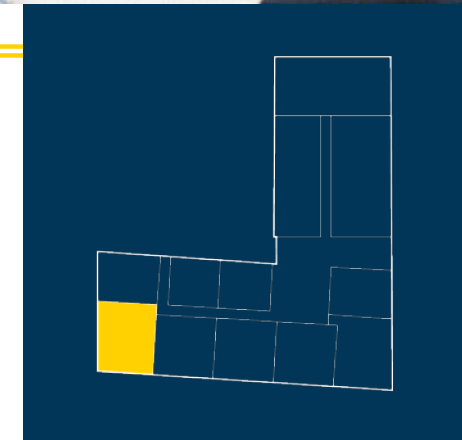
Bureau 11
79 m² de Bureau

PLAN DE VENTE R+2

BUREAU 12



Balcon
10 m²



Bureau 12
88 m² de Bureau

PLAN DE VENTE R+2

BUREAU 13

Balcon
8 m²

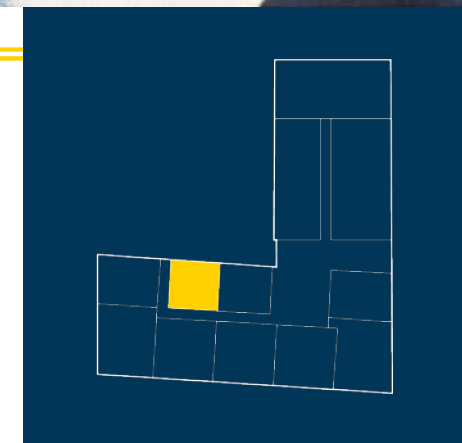
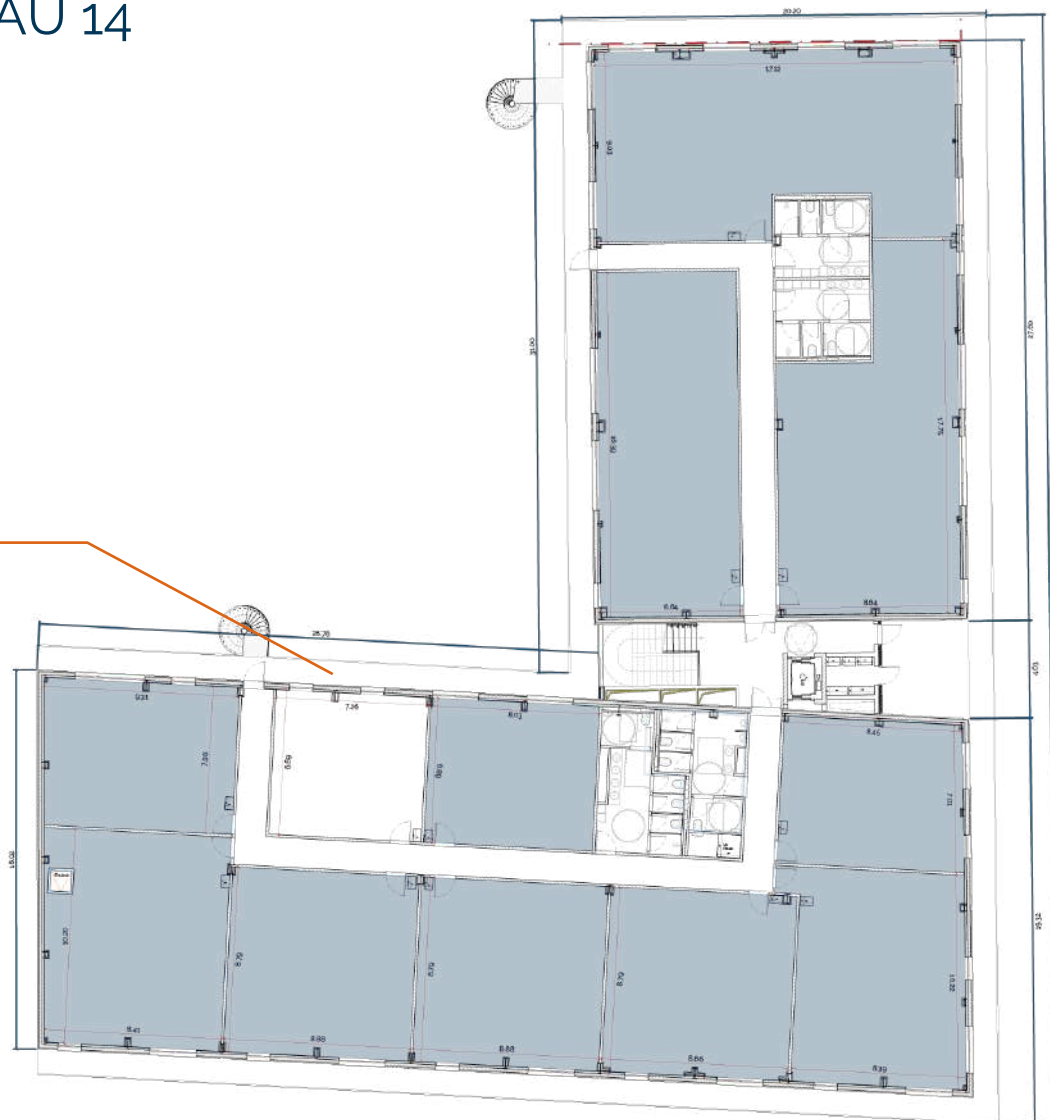


Bureau 13
64 m² de Bureau

PLAN DE VENTE R+2

BUREAU 14

Balcon
9 m²

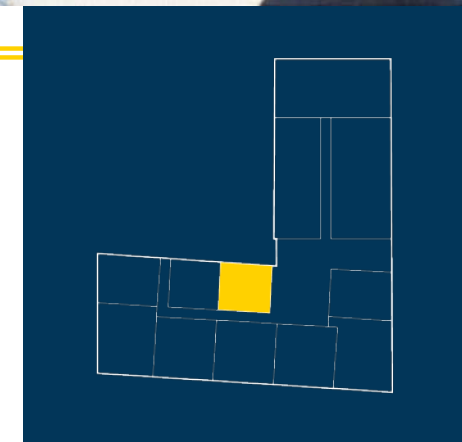


Bureau 14
51 m² de Bureau

PLAN DE VENTE R+2

BUREAU 15

Balcon
7 m²



Bureau 15
56 m² de Bureau

PRESTATIONS

TECHNIQUES – BUREAUX

Les travaux de construction de ce programme seront exécutés dans le respect de la réglementation thermique RT 2012, seront certifiés BREEAM avec un niveau VERY GOOD et en conformité avec toutes les normes en vigueur.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA STRUCTURE

Le bâtiment sera constitué d'une ossature principale en charpente métallique

Les dalles entre les niveaux intermédiaires seront réalisées en béton armé ou en plancher collaborant. Les planchers assureront l'isolation phonique, l'isolation thermique et la tenue au feu conformément aux réglementations en vigueur.

Les façades principales seront constituées de bardage métallique double peau isolée.

AMÉNAGEMENT DES LOTS PRIVATIFS

Parois

Les lots seront livrés nus de toutes cloisons à l'exception des cloisons séparatives entre lots privatifs et en séparation avec les circulations communes. Les parois donnant sur l'extérieur seront pourvues d'un doublage intérieur. Ces parois seront conformes aux réglementations incendie et acoustique en vigueur applicable au bâtiment. Elles recevront deux couches de peinture acrylique blanche.

Les lots recevront une moquette en dalles de 50 x 50 cm.

Les faux-plafonds suspendus de chaque lot de bureaux seront en dalles minérales de dimensions 60 x 60 cm. La hauteur sous faux-plafond sera de 2,70 m minimum. **Pour des contraintes techniques, cette hauteur pourra être diminuée tel que les plafonds des parties communes et sous certains soffites.**

La porte d'entrée de chaque lot privatif sera à âme pleine, anti-effraction 5 min, équipée d'une serrure de sûreté, d'une butée de porte et d'un béquillage sur plaque ou sur rosace intérieur et extérieur, en finition stratifiée 2 faces.

Les menuiseries extérieures seront en aluminium, équipées d'un double vitrage. Elles seront fixes ou ouvrantes à la française. Des portes-fenêtres seront mises en place dans chaque lot pour permettre l'accès à son balcon privé. Des brises soleils orientables seront installées sur les façades exposées directement au soleil.

Électricité

Chaque lot privatif comportera une gaine technique électrique indépendante avec son compteur.

En périphérie de chaque lot, un pré-équipement des postes de travail sera réalisé par goulottes PVC, installées en saillie formant plinthe et de couleur blanche. Il est prévu un poste de travail câblé de 3 PC 220 V pour 12 m² environ de surface utile.

L'éclairage sera réalisé avec des luminaires encastrés en faux-plafond de type pavé LED 60x60cm. Il est prévu 1 luminaire par tranche de 10 m².

Chaque plateau privatif sera muni d'un vidéophone permettant l'ouverture à distance de l'entrée principale située dans le hall du RDC du bâtiment. Le système comportera un contrôle d'accès par badge VIGIK ou une carte RFID.

Le raccordement du bâtiment au réseau fibre optique sera réalisé jusqu'au local dédié. Le raccordement fibre optique au lot privatif, les installations des courants faibles (baie de brassage, prises RJ45, etc.) et les câblages au sein du lot, ne sont pas prévus par le bailleur et resteront à la charge du preneur.

CVC

Le système de renouvellement d'air, CTA double-flux, sera commun à l'ensemble de l'immeuble.

La production du chauffage et de rafraîchissement des bureaux sera commune à l'ensemble des lots, et sera assurée par un système DRV ou plusieurs pompes à chaleur type AIR-AIR. Le système sera de type réversible, assurant le chaud et le froid.

Chaque lot privatif comportera en faux plafonds des unités de type cassette (1 pour 25 m²) ou bouche de soufflage et reprise d'air. Chaque utilisateur sera indépendant en termes de régulation et de gestion. Une horloge de programmation et des thermostats individuels permettront de gérer le fonctionnement des unités.

Dans chaque lot privatif, il sera seulement prévu en attente dans le faux-plafond au droit de la porte d'entrée du lot : une alimentation en eau froide et une évacuation PVC. Si le preneur souhaite installer un espace office/tisanerie, il aura l'obligation de mettre en place une pompe de relevage pour les évacuations et un chauffe-eau pour la production d'eau chaude.

Balcons

Chaque lot privatif possédera sa surface de balcon composé d'un garde-corps et d'un plancher type caillebotis ou finitions bois.

PRESTATIONS

TECHNIQUES – BUREAUX

AMÉNAGEMENT DES PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES

Hall – Desserte des niveaux

Les étages seront desservis par un escalier et un ascenseur. L'accès aux plateaux de bureau se fera par l'entrée du bâtiment situé au rez-de-chaussée.

L'immeuble sera accessible 24/24h et 7/7j. Le contrôle d'accès du bâtiment se fera avec un système interphone ou vidéophone en platine de rue avec contrôle d'accès type VIGIK ou carte RFID et platine de défilement des noms.

Les boîtes aux lettres seront posées dans le SAS d'entrée du hall privatif.

Sanitaires communs

Les étages comporteront des sanitaires hommes et femmes et des sanitaires conformes à la réglementation PMR.

Accessible à l'ensemble des utilisateurs des plateaux de bureaux, ces sanitaires comporteront :

- Au sol : carrelage ;
- Aux murs : faïence toute hauteur et toute périphérie ;
- Au plafond : faux-plafonds en plaques de plâtres non démontables ;
- Éclairage : encastré type LED sur détection de présence ;
- Équipement : WC suspendu PMR, vasque suspendue PMR avec miroir, robinetterie temporisée, lave-main.

L'immeuble comporte des vestiaires/douches Hommes et des vestiaires/douches Femmes conformes à la réglementation PMR.

Local déchets

Un local privatif dédié à l'ensemble des plateaux de bureaux sera prévu à l'extérieur du bâtiment.

Local ménage

Un local ménage est prévu en sous-sol.

Terrasses

Une terrasse commune au bureau sera présente à chaque étage composé d'un garde-corps et d'un plancher type caillebotis ou finitions bois.

AMÉNAGEMENT DES PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES

Accès communs et voirie

L'accès des véhicules légers et des vélos se fera depuis la rue des Sablons via un portail battant sur contrôle d'accès.

Un accès piéton depuis le trottoir public se fera un portillon sous contrôle d'accès.

Les circulations disposeront de projecteurs ou de candélabres permettant l'éclairage réglementaire.

Stationnement privatif

Le parking en sous-sol sera dédié aux bureaux et disposera des caractéristiques suivantes :

- 41 places de stationnements dont des emplacements PMR selon la réglementation ;
- Des places comportant des bornes de recharge de véhicules électriques ;
- Un local vélo dédié aux 2 roues ;
- Délimitation des places par un traçage au sol ;
- Éclairage semi-permanent par luminaire type néon étanche.

Le bâtiment disposera d'emplacement pour les vélos disposé au sous-sol et/ou au rez-de-chaussée.

Panneaux photovoltaïques

Des panneaux photovoltaïques sont disposés en toiture du bâtiment permettant une énergie électrique décarbonée pour partie en autoconsommation.

BÂTIMENT A

Le BREEAM – BUREAUX R+1 & R+2



BONNE SANTÉ & BIEN-ÊTRE

Confort hygrothermique été comme hiver

Isolation performante du bâtiment et protections solaires permettant d'adapter le confort intérieur aux conditions climatiques extérieures

Qualité d'air intérieur

ventilation asservie par des capteurs de polluants, revêtements intérieurs à très faible taux de COV, possibilité de ventiler naturellement les bureaux



BIODIVERSITÉ ET PRÉSERVATION DES RESSOURCES EN EAU

Dépollution des sols et sous sols

Restauration de la biodiversité et préservation de la santé des usagers

Désimperméabilisation des sols

Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales

Végétalisation des espaces extérieurs

et installation de gîtes pour la faune



ÉNERGIE PROPRE

Energie solaire pour l'autoconsommation

chauffe-eau, éclairage, chauffage, ventilations..

Une mobilité électrique augmentée

bornes pour véhicules légers, 2 roues, trottinettes

Pompe à chaleur dans les bureaux

Émission de 8 tonnes de GES évitées par (rapport à un système de chauffage au gaz)



CROISSANCE ÉCONOMIE

Apport technologique

Capteurs de polluants, capteurs thermiques, gestion technique centralisée (stores, hygrométrie, températures..)

Balcons et terrasses

Renaturations des espaces

Espaces et aménagements évolutifs

Travail, salles de réunions, échanges et partage, tisanerie, terrasses, salles de douches..



VILLE DURABLE

Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC)

8 tonnes de réduction par an de GES

Dépollution sols et sous-sols

Renaturation et développement de la biodiversité

Production et autoconsommation

0 carbone avec 121 Mwh/an pour les usagers

Certification BREEAM VERY GOOD

Pour les bureaux, attestant de la qualité environnementale du projet

Mobilités douces

local vélo sécurisé et facilement accessible



BÂTIMENT ÉCONOME

Isolation performante

pour réduire les consommations énergétiques

Programmation et suivi des consommations

du bâtiment grâce à une GTB et des sous-comptages adaptés

Autoconsommation

de l'énergie produite par les panneaux photovoltaïques en toiture (121 MWh/an pour les usagers)

B

BÂTIMENT TECH'ACT

Locaux d'activités & commerces



PLANS

ET SURFACES

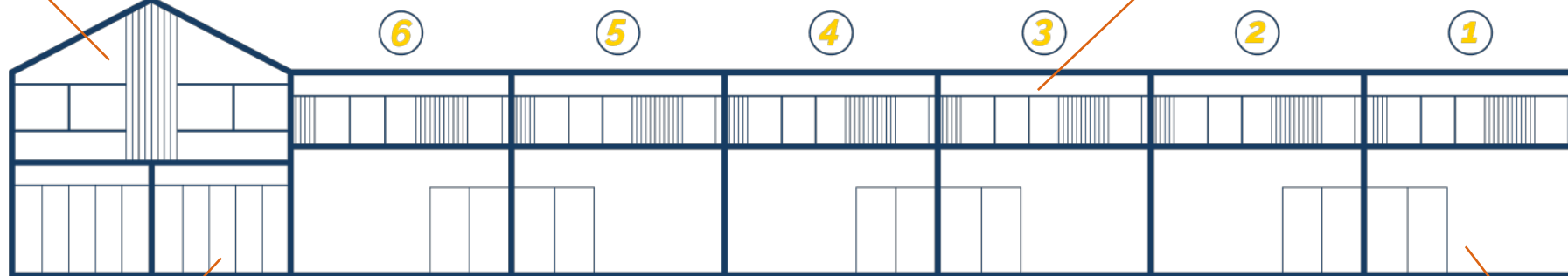
Commerce 1
257 m²

Locaux d'activités mezzanine
466 m²

Commerce 2
314 m²

Parking
13 places de stationnements

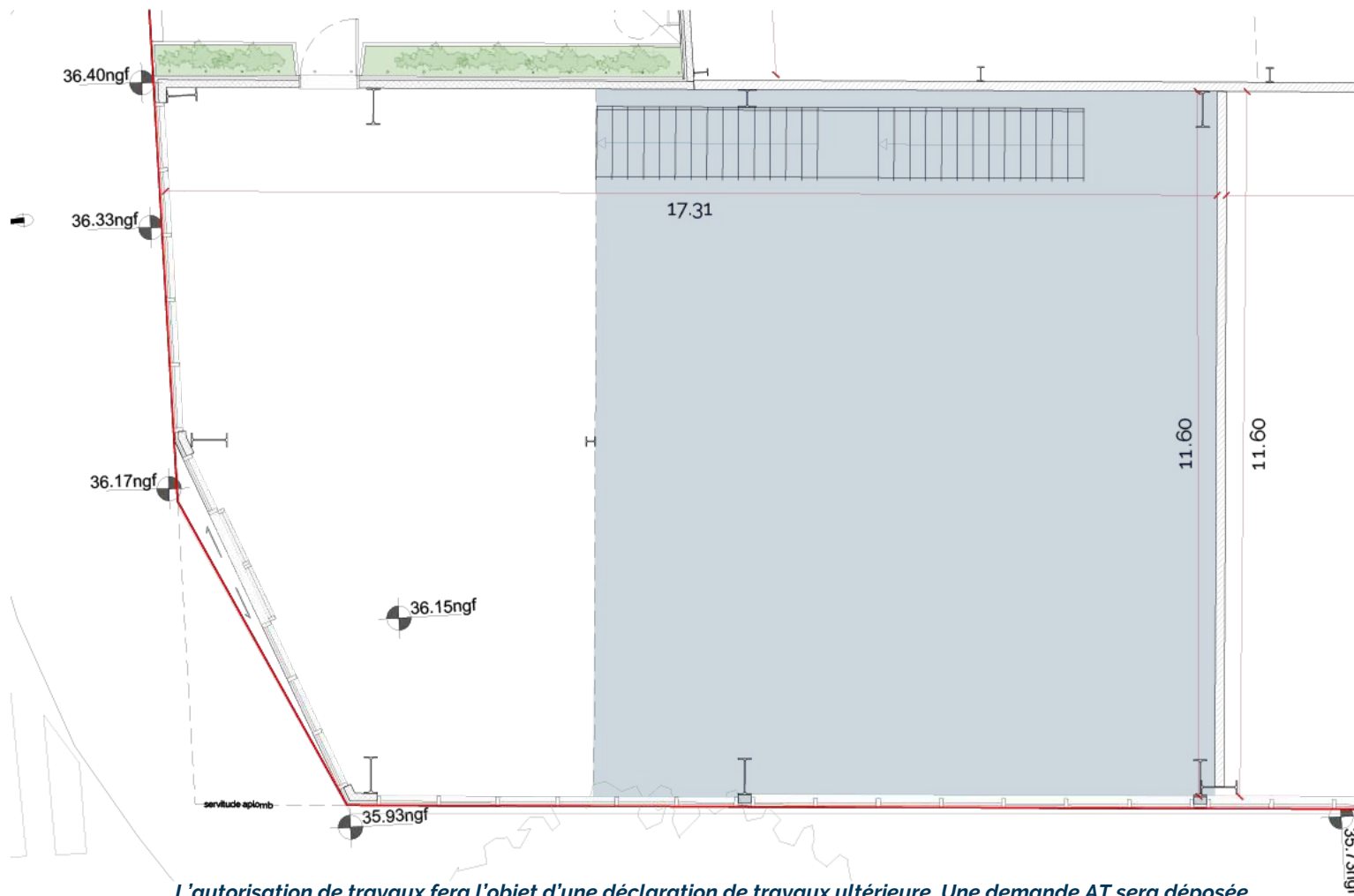
6 Locaux d'activités
1 065 m²



Lot 1	250 m ²
Lot 2	256 m ²
Lot 3	260 m ²
Lot 4	264 m ²
Lot 5	268 m ²
Lot 6	274 m ²
TOTAL SURFACE	1 572 m²
Surface Commerce 1	257 m ²
Surface Commerce 2	314 m ²
Total Bâtiment B	2 143 m²

PLANS

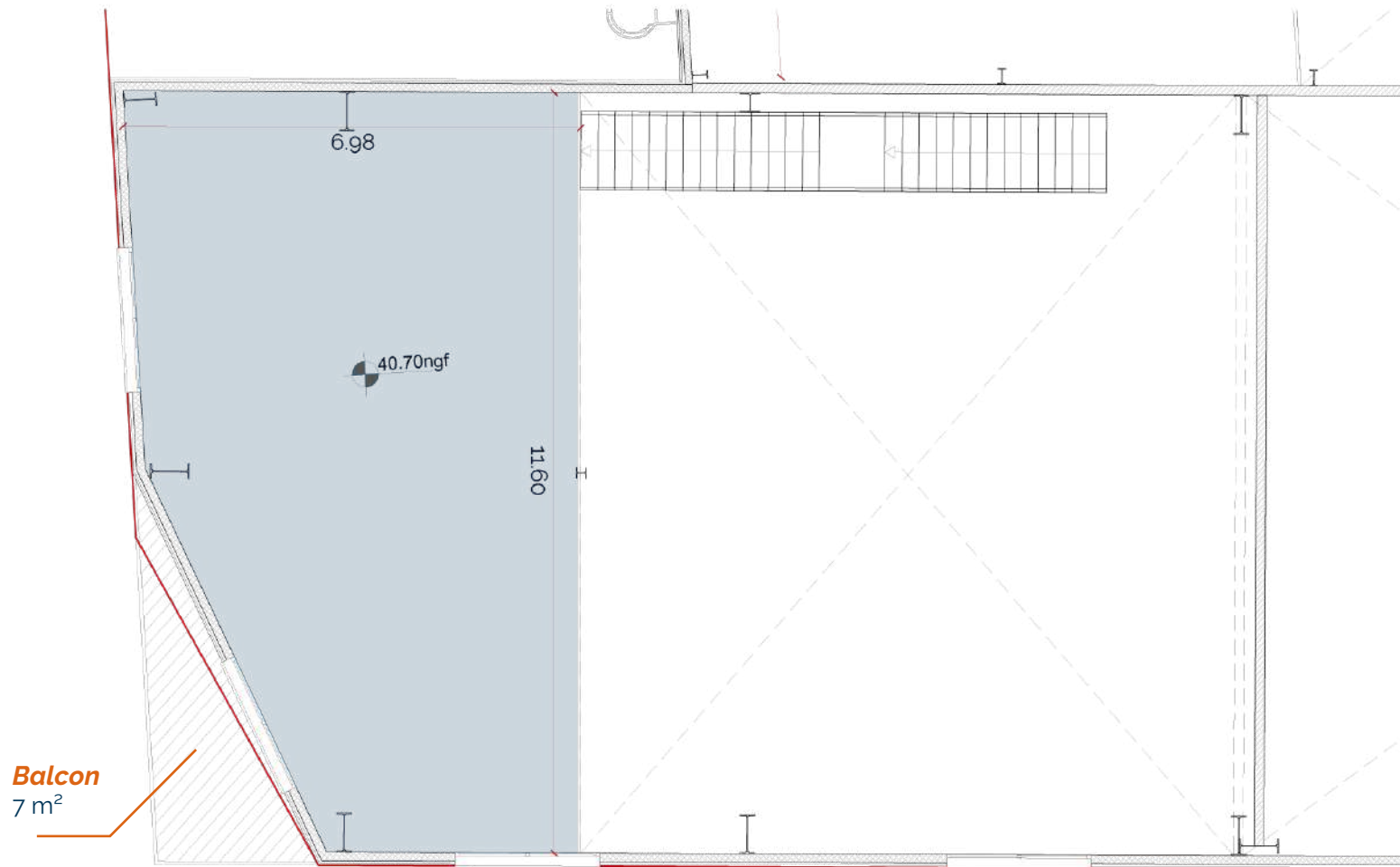
ET SURFACES – COMMERCE 1 RDC



Surface Rez-de-chaussée
185,8 m² de Commerce

PLANS

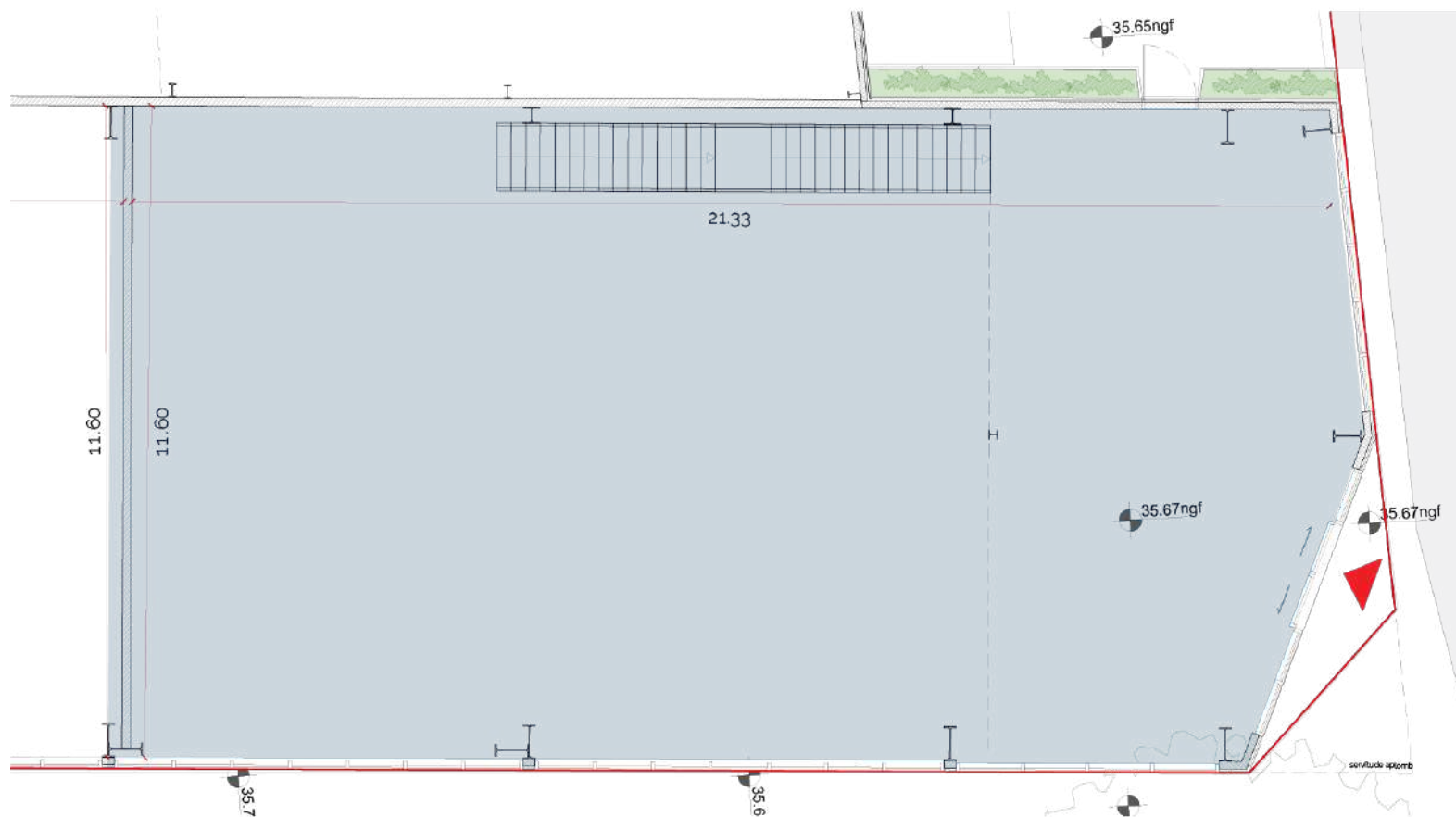
ET SURFACES – COMMERCE 1 MEZZANINE



Surface Mezzanine
71.3 m² de Commerce

PLANS

ET SURFACES – COMMERCE 2 - RDC

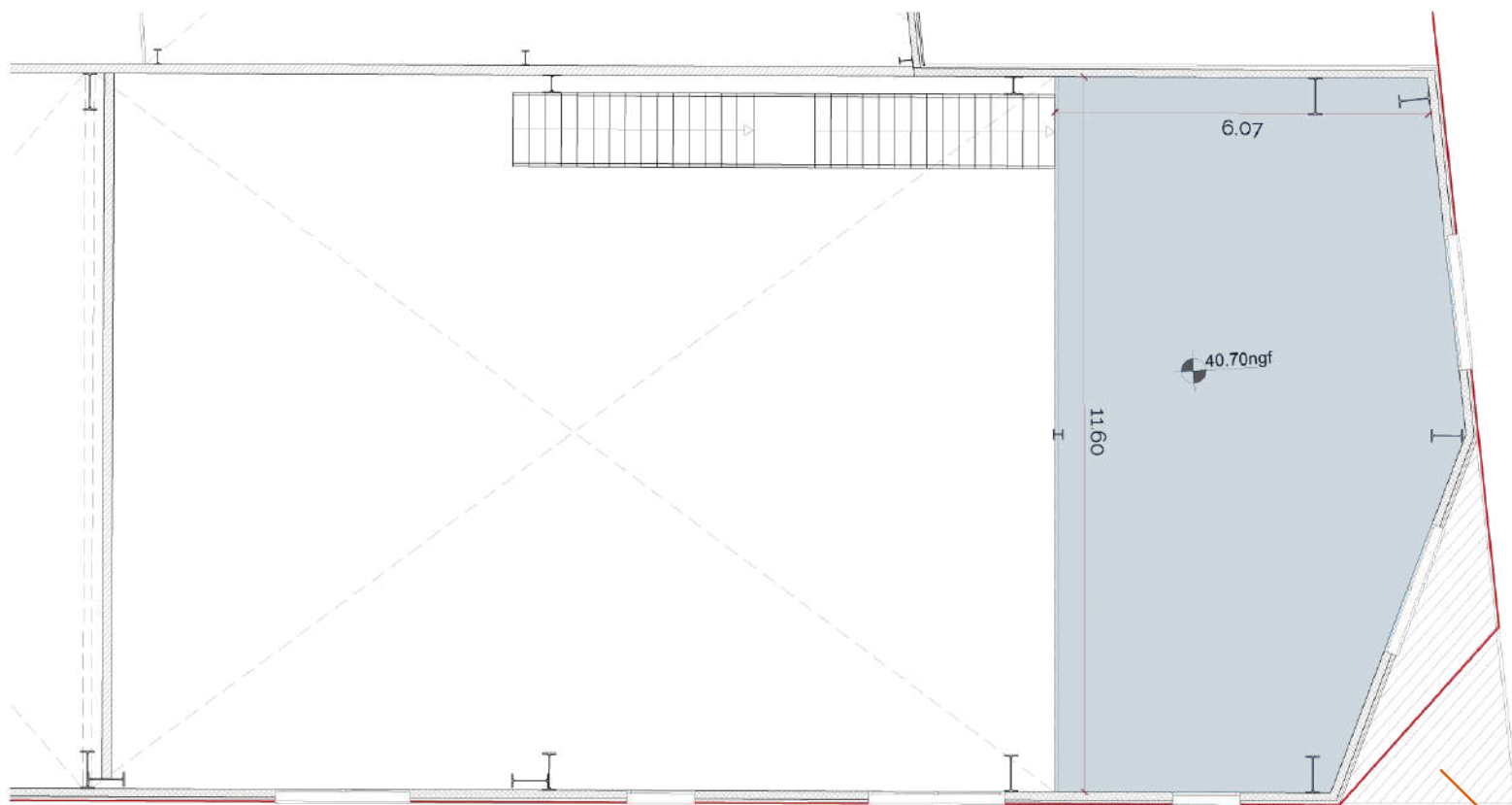


Surface Rez-de-chaussée
242,7 m² de Commerce

L'autorisation de travaux fera l'objet d'une déclaration de travaux ultérieure. Une demande AT sera déposée.

PLANS

ET SURFACES – COMMERCE 2 - MEZZANINE



Balcon
8 m²



Surface Mezzanine
71,2 m² de Commerce

L'autorisation de travaux fera l'objet d'une déclaration de travaux ultérieure. Une demande AT sera déposée.

PRESTATIONS

TECHNIQUES COMMERCES

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA STRUCTURE

Le bâtiment sera constitué d'une ossature principale en charpente métallique.

Au rez-de-chaussée, un dallage ou une dalle portée en béton armé finition quartz lissé sera réalisé au niveau fini 0.00m. La surcharge d'exploitation sur dallage prévue est de 2t/m².

La dalle des mezzanines sera réalisée en plancher collaborant. La surcharge d'exploitation sur dallage prévue est de 500kg/m².

Les hauteurs sous poutres suivantes sont prévues :

- En fond de cellule = 8.80m environ ;
- Sous mezzanine = 4.00m environ ;
- Sur mezzanine = 4.00m environ.

Les façades principales seront constituées de bardage métallique double peau isolée.

La toiture sera une couverture en double bac ou panneau sandwich.

AMÉNAGEMENT DES LOTS PRIVATIFS

Parois

Les lots seront livrés bruts de finitions : sans peinture, sans revêtement de sol.

De même, aucun cloisonnement de distribution, aucun doublage, aucune menuiserie intérieure, ni faux-plafond ne seront prévus à l'intérieur de chaque cellule.

Les murs séparatifs entre cellules privatives seront réalisés en maçonnerie parpaing. Leur épaisseur sera dimensionnée selon réglementation incendie.

Les menuiseries extérieures seront en aluminium, équipées d'un double vitrage. Elles seront fixes ou ouvrantes à la française. Des portes-fenêtres seront mises en place dans chaque lot pour permettre l'accès à son balcon privé. La cellule possèdera un ou plusieurs bloc-portes battants d'entrée/sorties à 1 ou 2 vantaux, munie d'un ferme-porte, d'une crémone pompier, et de bâtons de maréchal. L'ensemble des menuiseries extérieures du RDC recevront un vitrage anti-effraction. La vitrophanie, ainsi que l'installation de rideaux métalliques restent à la charge du preneur.

Serrurerie

Chaque cellule d'activité possèdera :

Un ensemble de garde-corps métallique industriel en mezzanine côté vide sur zone de stockage selon code du travail ;
Un escalier d'accès à la mezzanine et son garde-corps métallique industriel.

Électricité

Chaque lot privatif comportera une gaine technique électrique indépendante avec son compteur. Le coffret de coupure ENEDIS de la cellule sera prévu en pied de façade.

La cellule sera alimentée en courant fort, mais pas en courant faible. Aucune innervation de câble courant faible et de prises RJ45 ne seront prévus. Cette prestation sera à la charge du preneur.

Un éclairage général sera installé dans la cellule de type réglette étanche ou gamelle led.

Toutes les autres prestations seront à la charge du preneur et les installations devront être conformes aux normes en vigueur.

Le raccordement du bâtiment au réseau fibre optique sera réalisé jusqu'au local technique dédiée. L'installation d'un fourreau vide en attente entre le local technique télécom et la gaine électrique privative de chaque lot sera assurée. Le raccordement et le passage du réseau et du câblage entre le local technique télécom et la gaine électrique privative de chaque lot sera réalisé par le fournisseur du preneur lors de sa demande de raccordement.

CVC - Plomberie

Toutes les installations de chauffage-ventilation-climatisation seront réalisées par les preneurs. Une sortie diamètre 125mm et une crosse diamètre 60 seront prévues en toiture. Les unités extérieures devront être posées en toiture, dans l'espace technique prévu à cet effet.

Il sera prévu :

- Un réseau d'alimentation eau potable en attente dans la cellule au RDC sous l'escalier ;
 - Une attente d'évacuations EU/EV sera mise en place dans chaque cellule sous l'escalier.
- Tous les équipements seront installés par le preneur, à sa charge et sous sa responsabilité.

Désenfumage – Éclairage zénithal

Un skydôme de désenfumage sera installé à proximité de l'escalier d'accès à la mezzanine. Un éclairage zénithal par un skydôme sera prévu dans la cellule.

Balcons

Chaque lot privatif possèdera sa surface de balcon composé d'un garde-corps et d'un plancher type caillebotis ou finitions bois.

PRESTATIONS

TECHNIQUES COMMERCES

AMÉNAGEMENT DES PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

Accès communs et voirie

Un accès piéton depuis le trottoir public se fera librement.
Des places de livraison sur domaine public seront présentes, route de Saint Leu.

Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres seront posées à l'extérieur du bâtiment.

Local déchets

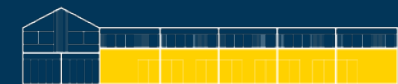
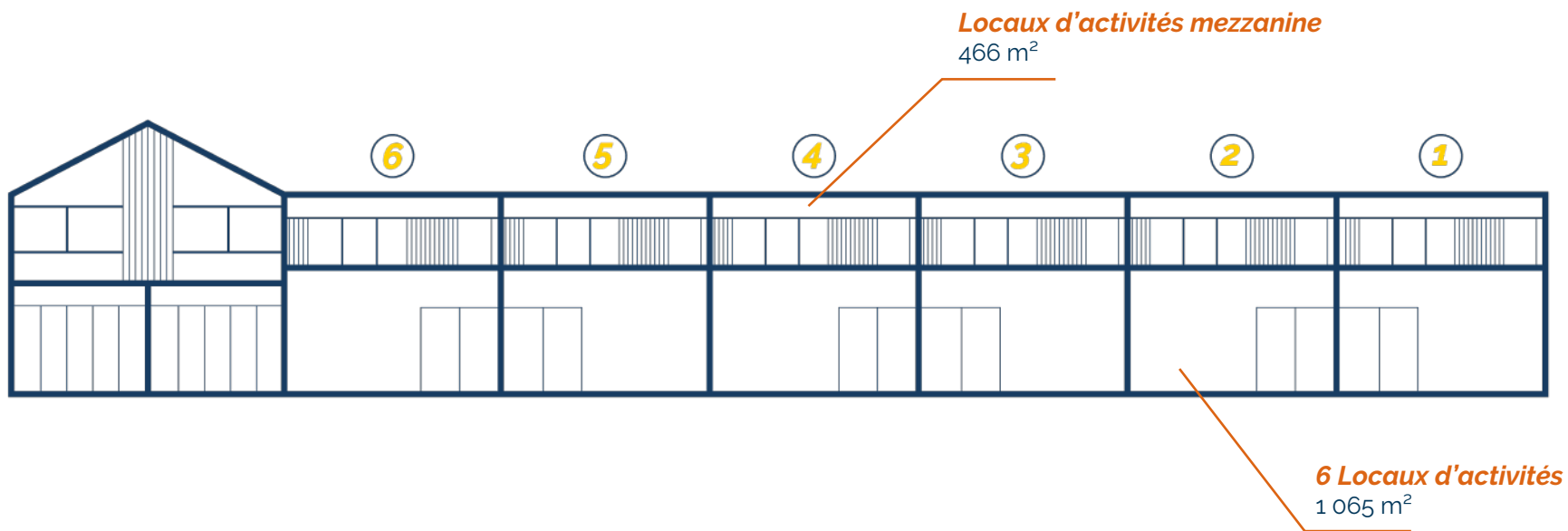
Un local extérieur permettant de recevoir les containers à déchets banaux sera situé sur le parking de l'ensemble immobilier.

Accès toiture

Un accès pour l'entretien de la toiture se fera par une échelle à crinoline dans la mesure possible ;
Si nécessaire, des crochets pour ligne de vie seront installés en toiture pour les opérations de vérification annuelle ou de maintenance.

PLANS

ET SURFACES – LOCAUX ACTIVITÉ

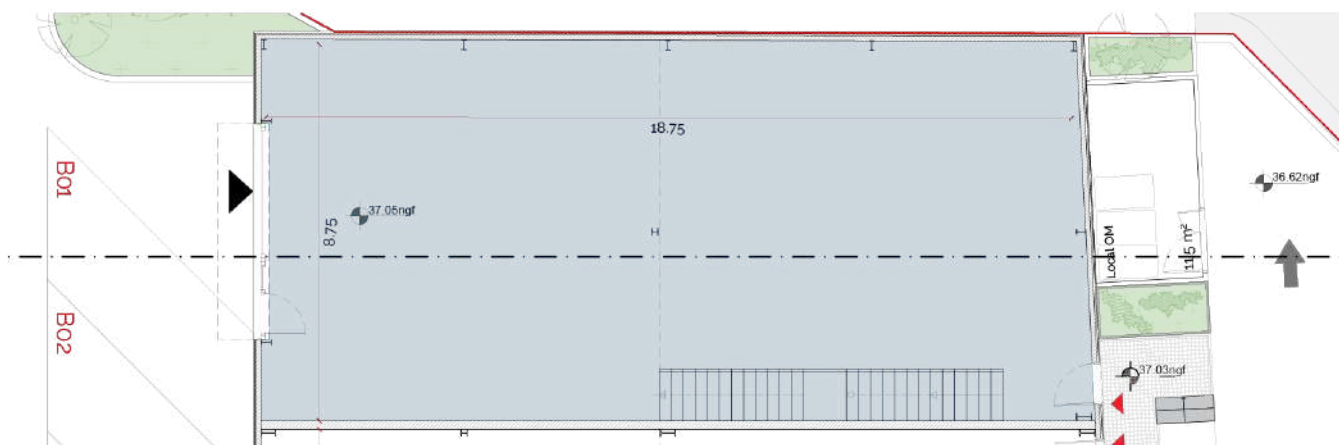
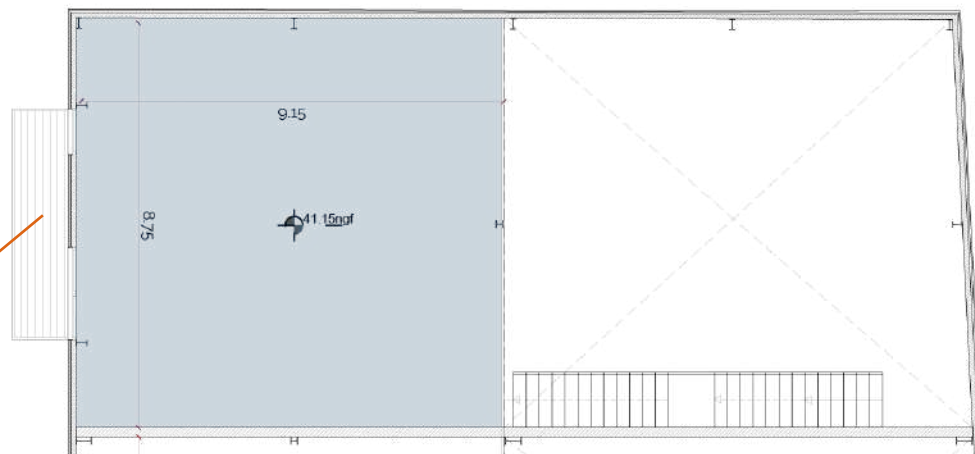


Surface Locaux Activités
1 572,3 m² de locaux d'activités

PLAN DE VENTE

LOCAL ACTIVITÉ 1

Balcon
5,6 m²

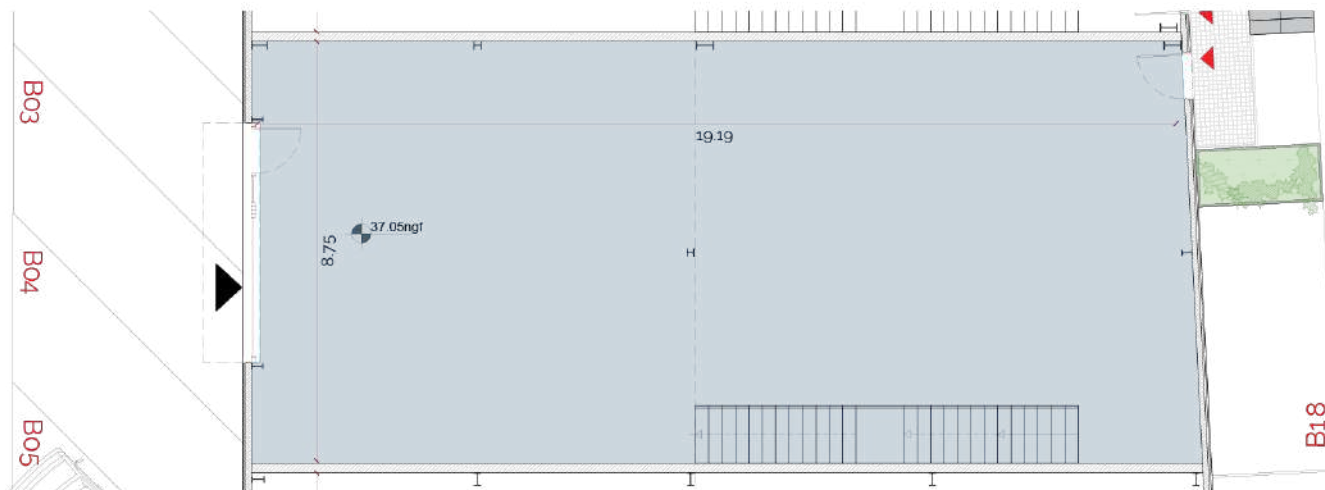
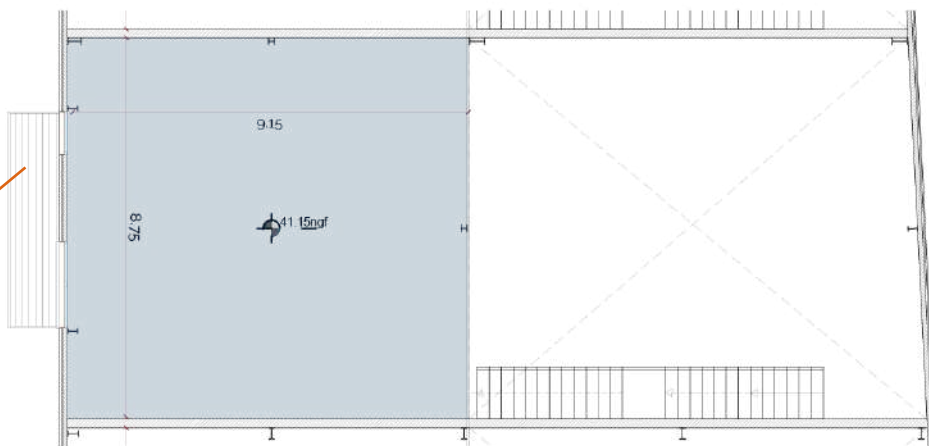


Surface Local 1
167,5 m² de rez-de-chaussée
83,1 m² de mezzanine

PLAN DE VENTE

LOCAL ACTIVITÉ 2

Balcon
5,6 m²

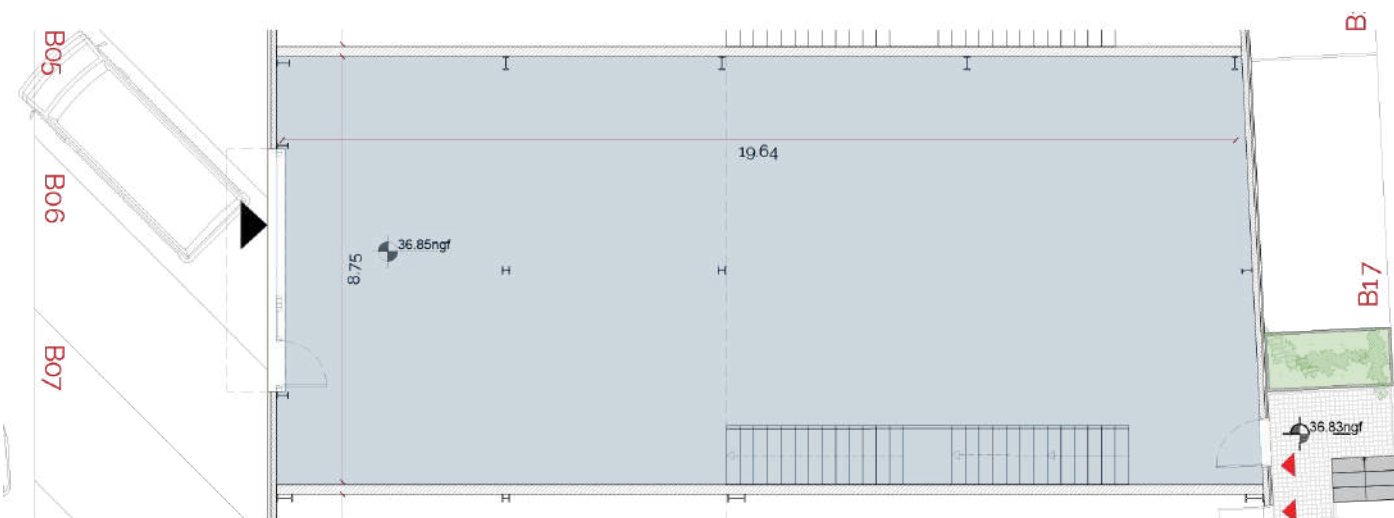
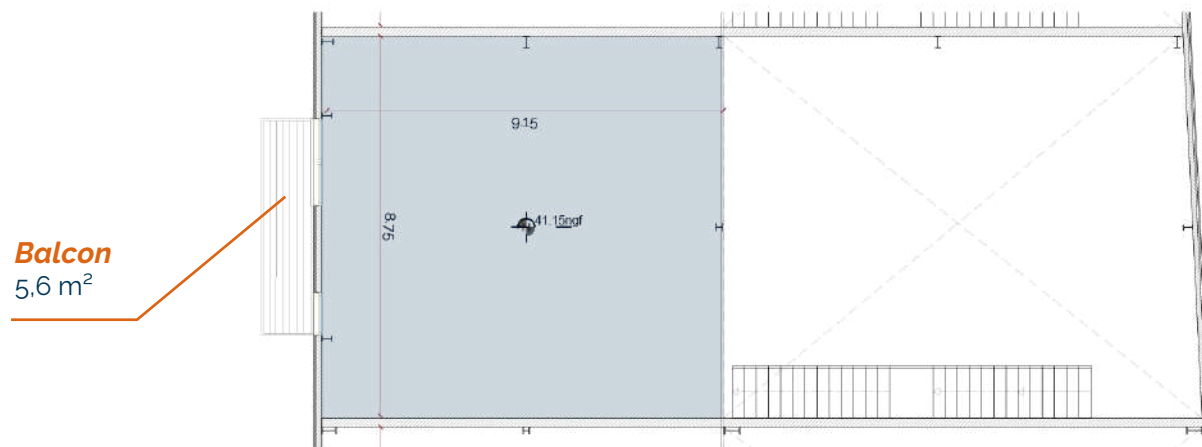


Surface Local 2

172,5 m² de rez-de-chaussée
83,4 m² de mezzanine

PLAN DE VENTE

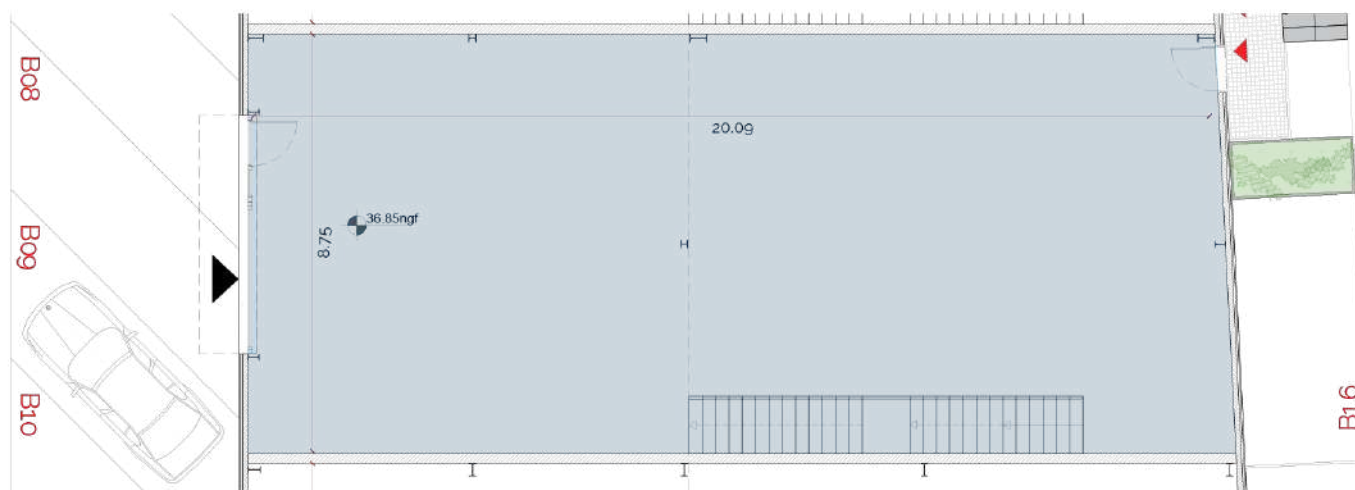
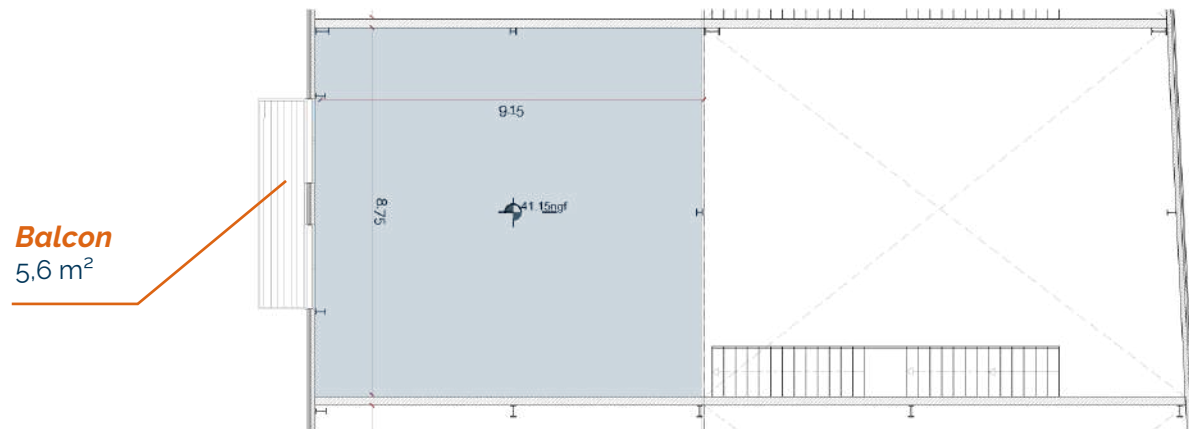
LOCAL ACTIVITÉ 3



Surface Local 3
176,5 m² de rez-de-chaussée
83,4 m² de mezzanine

PLAN DE VENTE

LOCAL ACTIVITÉ 4

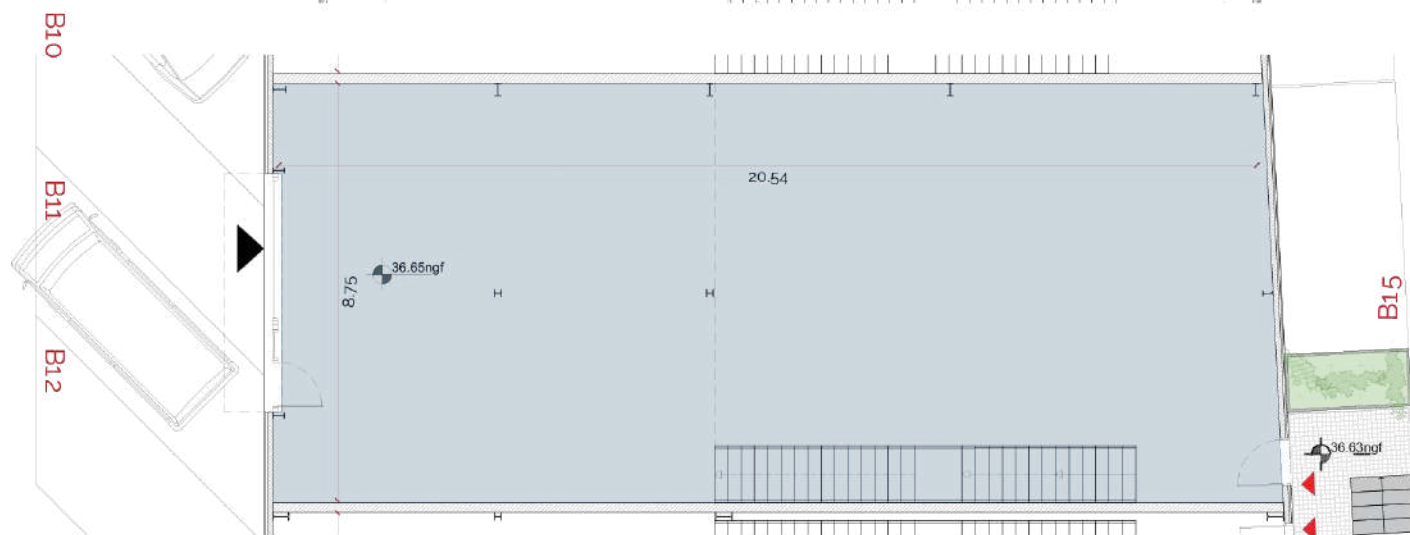
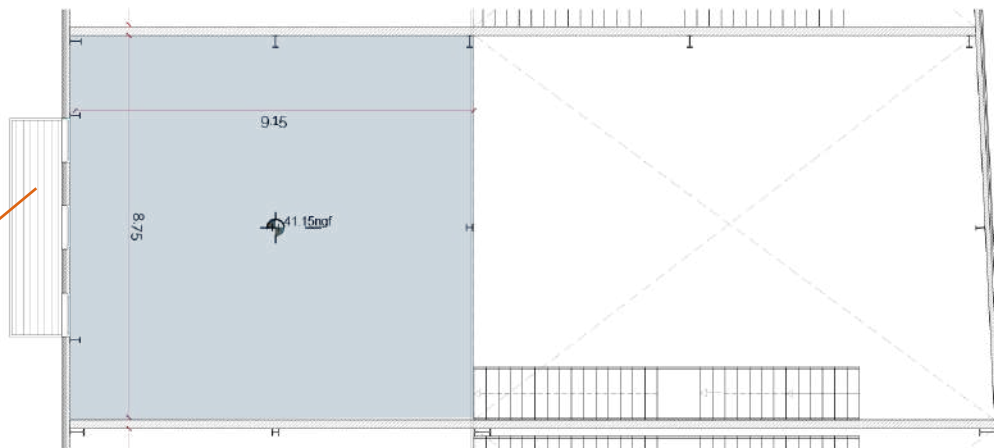


Surface Local 4
180,6 m² de rez-de-chaussée
83,4 m² de mezzanine

PLAN DE VENTE

LOCAL ACTIVITÉ 5

Balcon
5,6 m²

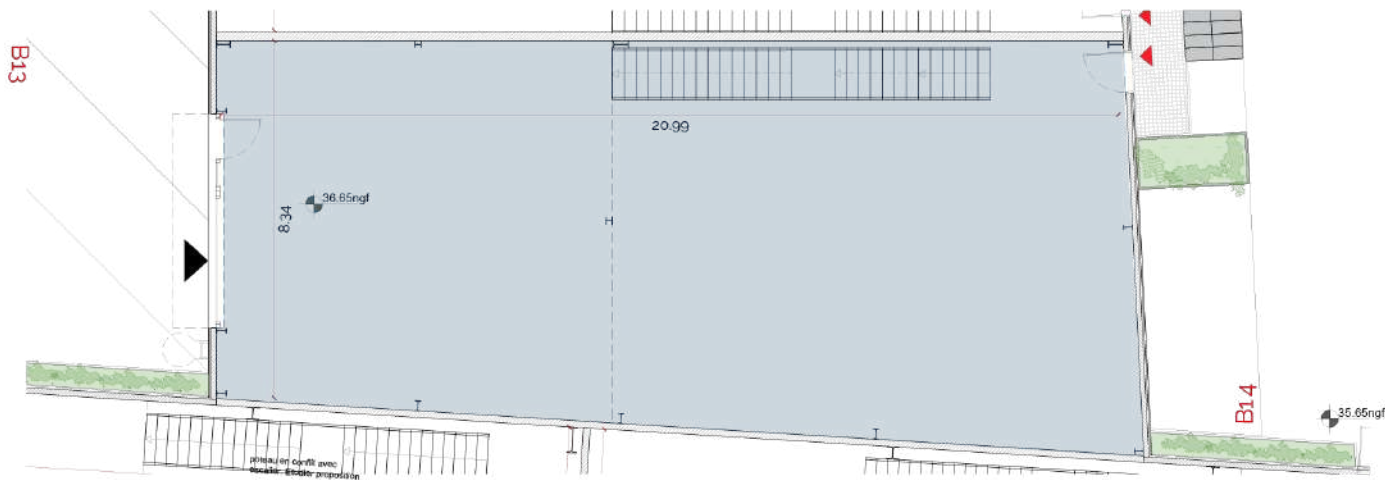
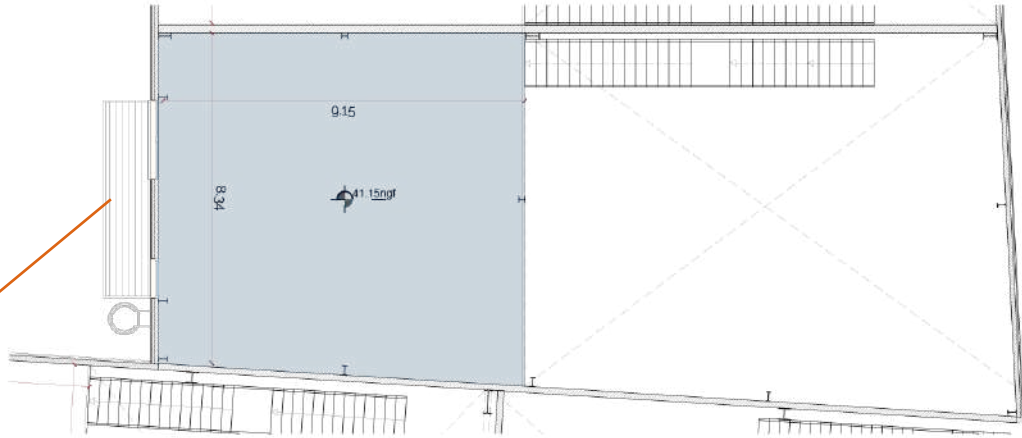


Surface Local 5
184,6 m² de rez-de-chaussée
83,4 m² de mezzanine

PLAN DE VENTE

LOCAL ACTIVITÉ 6

Balcon
5,6 m²



Surface Local 6
192,9 m² de rez-de-chaussée
81 m² de mezzanine

PRESTATIONS

TECHNIQUES LOCAUX ACTIVITÉS

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA STRUCTURE

Le bâtiment sera constitué d'une ossature principale en charpente métallique.

Au rez-de-chaussée, un dallage ou une dalle portée en béton armé finition quartz lissé sera réalisé au niveau fini 0.00m. La surcharge d'exploitation sur dallage prévue est de 2t/m².

La dalle des mezzanines sera réalisée en plancher collaborant. La surcharge d'exploitation sur dallage prévue est de 500 kg/m².

Les hauteurs sous poutres suivantes sont prévues :

- En fond de cellule = 6.80 m environ ;
- Sous mezzanine = 3.50 m environ ;
- Sur mezzanine = 2.70 m environ.

Les façades principales seront constituées de bardage métallique double peau isolée.

La toiture sera une couverture en bac acier recevant une isolation et un complexe d'étanchéité type membrane.

AMÉNAGEMENT DES LOTS PRIVATIFS

Parois

Les lots seront livrés bruts de finitions : sans peinture, sans revêtement de sol.

De même, aucun cloisonnement de distribution, aucun doublage, aucune menuiserie intérieure, ni faux-plafond ne seront prévus à l'intérieur de chaque cellule.

Les murs séparatifs entre cellules privatives seront réalisés en maçonnerie parpaing. Leur épaisseur sera dimensionnée selon réglementation incendie.

Les menuiseries extérieures seront en aluminium, équipées d'un double vitrage. Elles seront fixes ou ouvrantes à la française. Des portes-fenêtres seront mises en place dans chaque lot pour permettre l'accès à son balcon privé. L'ensemble des menuiseries extérieures du RDC recevront un vitrage anti-effraction.

Serrurerie

Chaque cellule d'activité possèdera :

- Une porte sectionnelle de plain-pied de Lg 3,00 m x Ht 3,50 m environ, à commande électrique intérieure ;
- Un bloc-porte plein à un vantail battant d'entrée/sortie, munie d'un ferme-porte, finition peinture intérieur et extérieur, couleur selon choix de l'architecte en harmonie avec la façade, il sera muni d'une serrure 3 points ;
- Un ensemble de garde-corps métallique industriel en mezzanine côté vide sur zone de stockage selon code du travail ;
- Un escalier d'accès à la mezzanine et son garde-corps métallique industriel.

Électricité

Chaque lot privatif comportera une gaine technique électrique indépendante avec son compteur. Le coffret de coupure ENEDIS de la cellule sera prévu en pied de façade.

La cellule sera alimentée en courant fort, mais pas en courant faible. Aucune innervation de câble courant faible et de prises RJ45 ne seront prévus. Cette prestation sera à la charge du preneur. Un éclairage général sera installé dans la cellule de type réglette étanche ou gamelle led. Toutes les autres prestations seront à la charge du preneur et les installations devront être conformes aux normes en vigueur.

Le raccordement du bâtiment au réseau fibre optique sera réalisé jusqu'au local technique dédiée. L'installation d'un fourreau vide en attente entre le local technique télécom et la gaine électrique privative de chaque lot sera assurée. Le raccordement et le passage du réseau et du câblage entre le local technique télécom et la gaine électrique privative de chaque lot sera réalisé par le fournisseur du preneur lors de sa demande de raccordement.

CVC - Plomberie

Toutes les installations de chauffage-ventilation-climatisation seront réalisées par les preneurs. Une sortie diamètre 125mm et une crosse diamètre 60 seront prévues en toiture. Les unités extérieures devront être posées en toiture, dans l'espace technique prévu à cet effet.

Il sera prévu :

- Un réseau d'alimentation eau potable en attente dans la cellule au RDC sous l'escalier ;
- Une attente d'évacuations EU/EV sera mise en place dans chaque cellule sous l'escalier.

Tous les équipements seront installés par le preneur, à sa charge et sous sa responsabilité.

Désenfumage – Éclairage zénithal

Un skydôme de désenfumage sera installé à proximité de l'escalier d'accès à la mezzanine. Un éclairage zénithal par un skydôme sera prévu dans la cellule.

Balcons

Chaque lot privatif possèdera sa surface de balcon composé d'un garde-corps et d'un plancher type caillebotis ou finitions bois.

PRESTATIONS

TECHNIQUES LOCAUX ACTIVITÉS

AMÉNAGEMENT DES PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES

Accès communs et voirie

L'accès des véhicules légers se fera depuis la rue des Sablons ou l'allée des Sablons.
Un accès piéton depuis le trottoir public se fera librement.

Les circulations disposeront de projecteurs ou de candélabres permettant l'éclairage réglementaire.

Stationnement privatif

Deux parkings sont positionnés sur les deux façades du bâtiment.

- Délimitation des places par un traçage au sol ;
- Éclairage semi-permanent par luminaire type néon étanche.

Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres seront posées à l'extérieur du bâtiment.

Local déchets

Un local extérieur permettant de recevoir les conteneurs à déchets banaux sera situé sur le parking de l'ensemble immobilier.

Enseignes

La signalétique comprendra les éléments suivants :

- Plaques d'enseigne pour chaque cellule : dimension 50 x 50cm minimum sur laquelle les preneurs apposeront leur enseigne par stickage collé ;
- Numérotation de chacune des cellules d'activité.

Accès toiture

Un accès pour l'entretien de la toiture se fera par une échelle à crinoline dans la mesure possible ;
Si nécessaire, des crochets pour ligne de vie seront installés en toiture pour les opérations de vérification annuelle ou de maintenance.

C

BÂTIMENT TECH'KIDS

CRÈCHE



PLANS

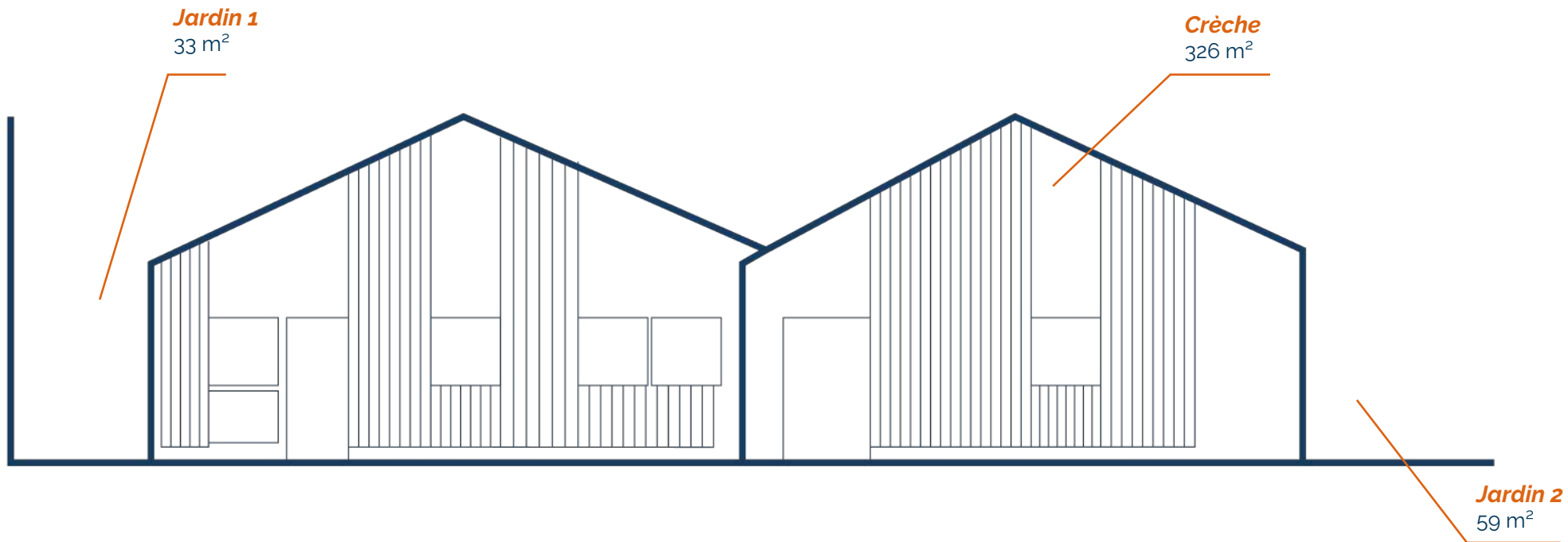
ET SURFACES - CRÈCHE



PLANS

ET SURFACES

Jardin 1	32 m ²
Jardin 2	60 m ²
TOTAL EXTÉRIEUR	92 m²
Crèche	326 m ²
Total Crèche	418 m²



PLAN DE VENTE

CRÈCHE



Surface Crèche
326.3 m² de crèche

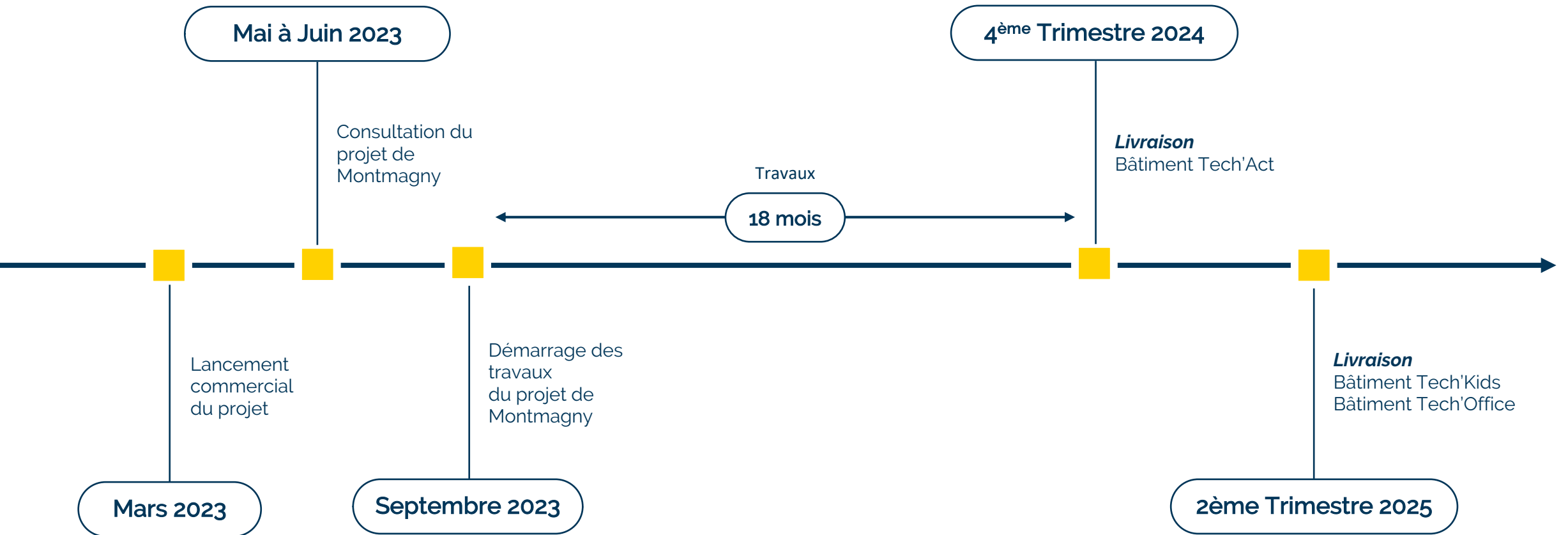
L'autorisation de travaux fera l'objet d'une déclaration de travaux ultérieure. Une demande AT sera déposée.

4

PLANNING LIVRAISONS



PLANNING LIVRAISON



5

CONDITIONS COMMERCIALES



CONDITIONS COMMERCIALES

BÂTIMENT A

COMMERCE REZ-DE-CHAUSSÉE

PRIX DE LA LOCATION

155 € HT et hors charges an/m²

PRIX DE VENTE

2 480 € le m² HT

BUREAUX

PRIX DE VENTE

Surfaces de bureaux au 1er étage | 3 000 € HT le m²

Surfaces de bureaux au 2ème étage | Surfaces < à 100 m² : 3 108 € le m² HT

Surfaces > à 100 m² : 3 301 € le m² HT

CONDITIONS COMMERCIALES

BÂTIMENT B

PRIX DE VENTE

LOCAUX D'ACTIVITÉS

2 025 € le m² HT

LOCAUX COMMERCIAUX

2 500 € le m² HT

PRIX DE LOCATION

LOCAUX COMMERCIAUX

210 € le m² HT et hors charges/an

6

LES ACTEURS DU PROJET



LES COMMERCIALISATEURS

À VOTRE ÉCOUTE

BNP PARIBAS – REAL ESTATE



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

INVEST CONSEIL



INVEST CONSEIL
IMMOBILIER

PLAINE VALLÉE

UNE AGGLO PROCHE DE VOUS



Plaine Vallée & CO
Forêt de Montmorency

Vivre & travailler autrement

Plaine Vallée est un territoire dynamique sur le plan économique, avec la présence de nombreuses entreprises de toutes tailles et de tous secteurs. Elle dispose notamment d'un important pôle de compétitivité, le pôle Systematic Paris-Région, qui rassemble plus de 800 acteurs de l'innovation et de la recherche. Elle est dotée de plusieurs zones d'activités économiques.

UNE AIDE POUR LES ENTREPRISES

Plaine Vallée propose également des organismes spécialisés proposant des aides financières aux entreprises innovantes pour favoriser leur développement et leur implantation sur le territoire.

Parmi ces aides, on peut citer l'aide à l'installation de nouvelles entreprises, qui peut prendre la forme d'un accompagnement personnalisé dans les démarches administratives et financières, ou encore d'une aide à la recherche de locaux adaptés aux besoins de l'entreprise.

PROMOVAL

UN GROUPE SINGULIER



PROMOVAL

Forts de notre savoir-faire immobilier et de nos 35 ans d'expérience, nous avons créé plusieurs milliers de logements, des dizaines de résidences ainsi que nombre de bâtiments tertiaires et santé sur la région Auvergne-Rhône-Alpes, le Grand Ouest et le Grand Sud.

Notre indépendance et notre agilité nous permettent de développer, avec un maximum de réactivité, des projets immobiliers mixtes et complexes.

Promoteur responsable et acteur de la transition énergétique, nous nous engageons durablement avec les collectivités locales et les territoires.

UNE APPROCHE PLURIELLE

Construire la ville de demain, pour nous, tout commence d'aujourd'hui. Pour répondre à tous les enjeux environnementaux et humains, nous avons fait le choix stratégique de nous diversifier avec 4 expertises métiers :

- Immobilier neuf résidentiel
- Immobilier ancien
- Immobilier tertiaire & d'entreprise
- Immobilier de santé