



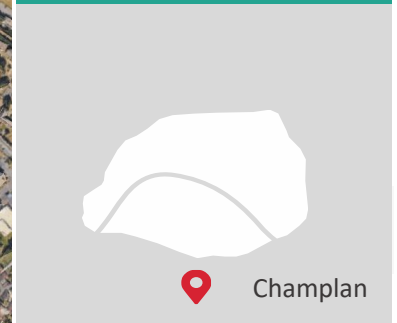
Rue des Cytises

CHAMPLAN (91 110)



# LOCALISATION

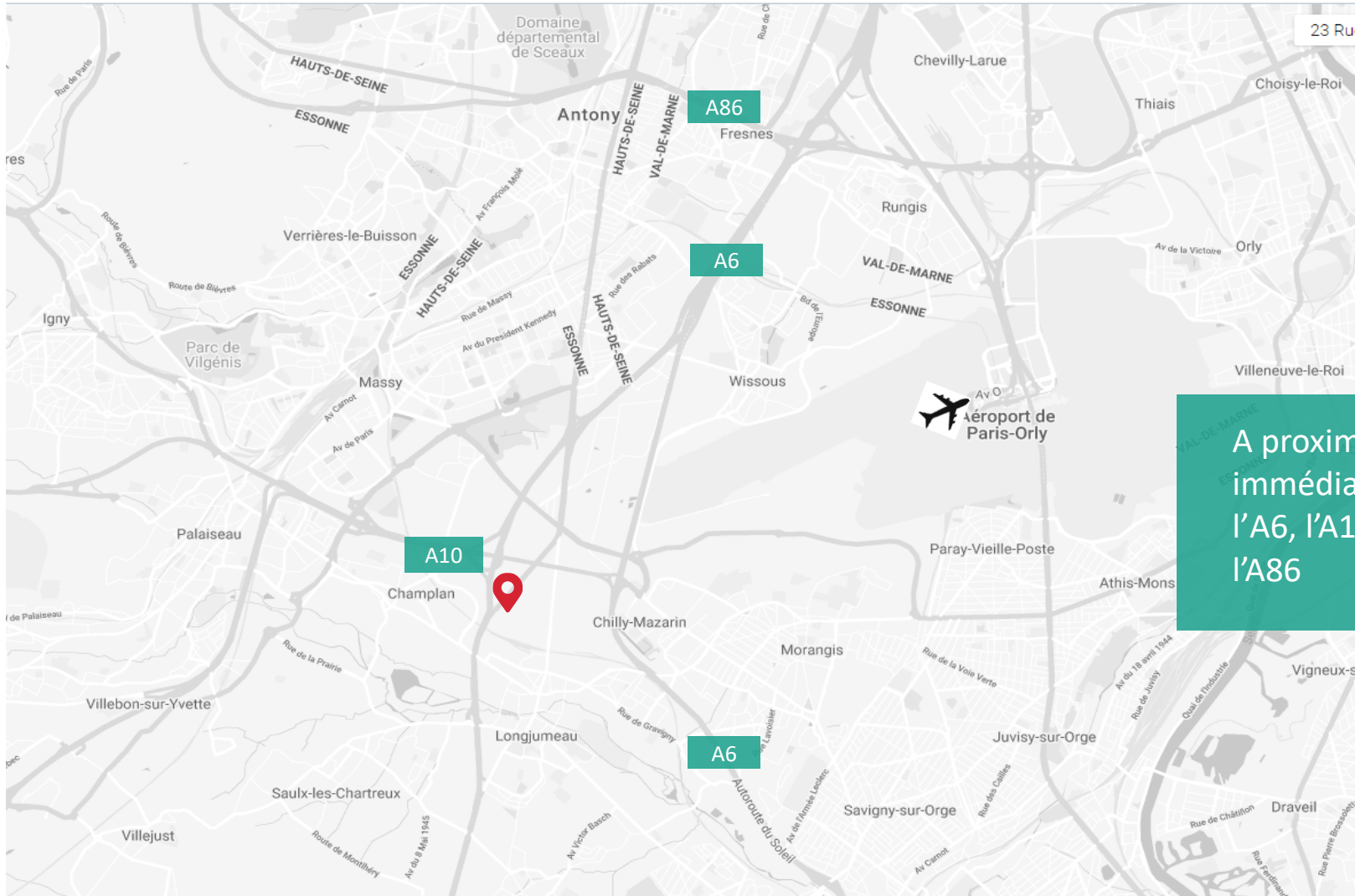
RUE DES CYTISES



Rue des Cytises

# LOCALISATION

RUE DES CYTISES



A proximité  
immédiate de  
l'A6, l'A10 et de  
l'A86



# L'IMMEUBLE

RUE DES CYTISES





# L'IMMEUBLE

RUE DES CYTISES





# L'IMMEUBLE

RUE DES CYTISES

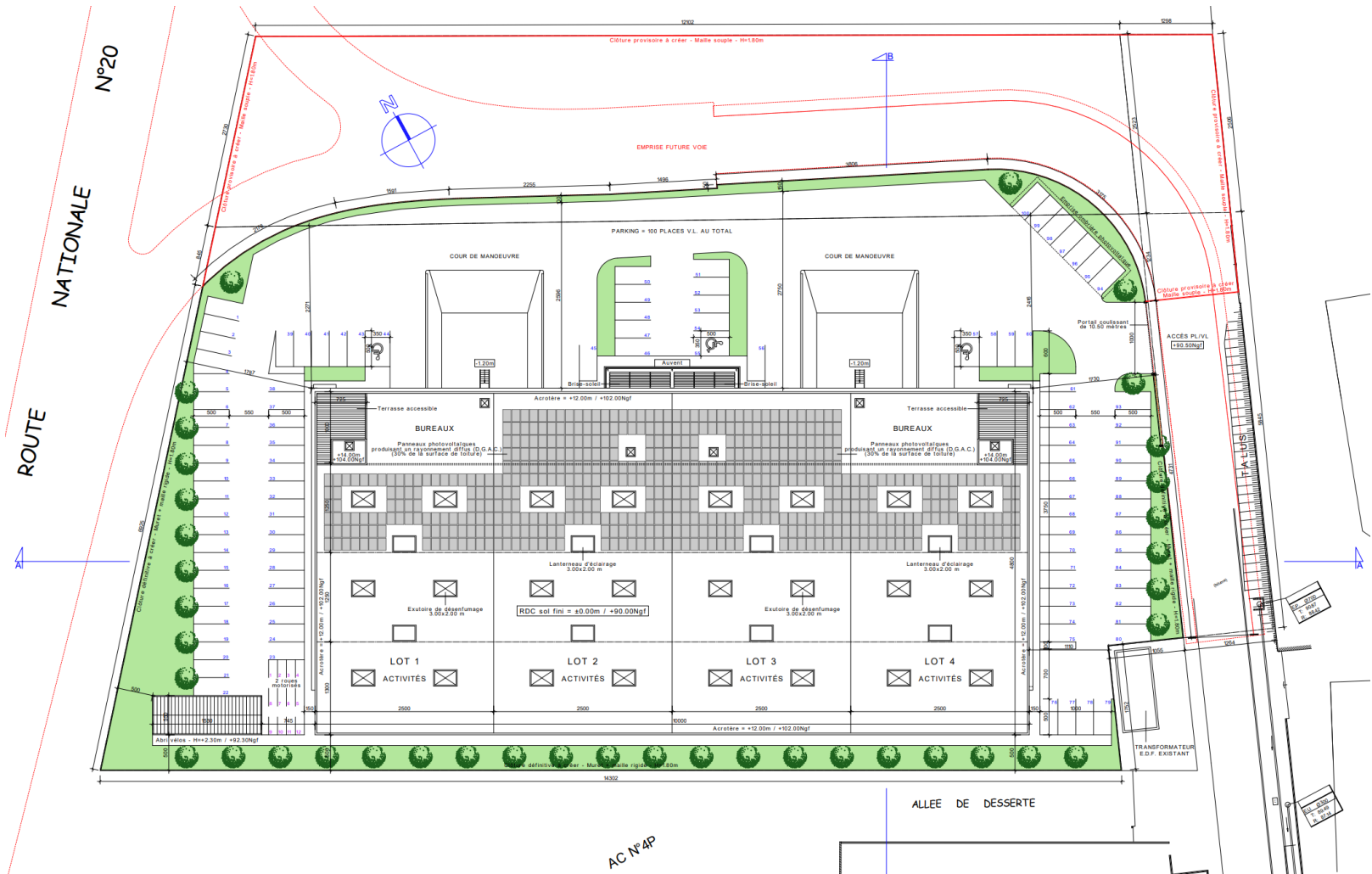






# PLAN / PLAN MASSE

RUE DES CYTISES

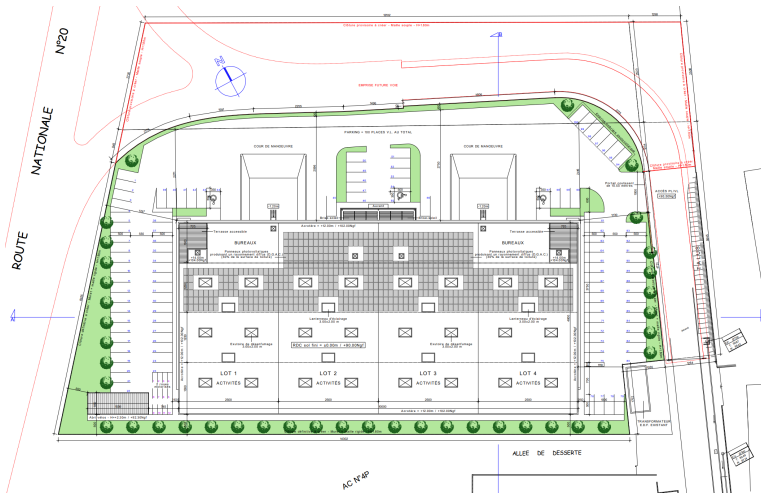




# IMMEUBLE INDÉPENDANT / CONFIGURATION MONO – UTILISATEUR

RUE DES CYTISES

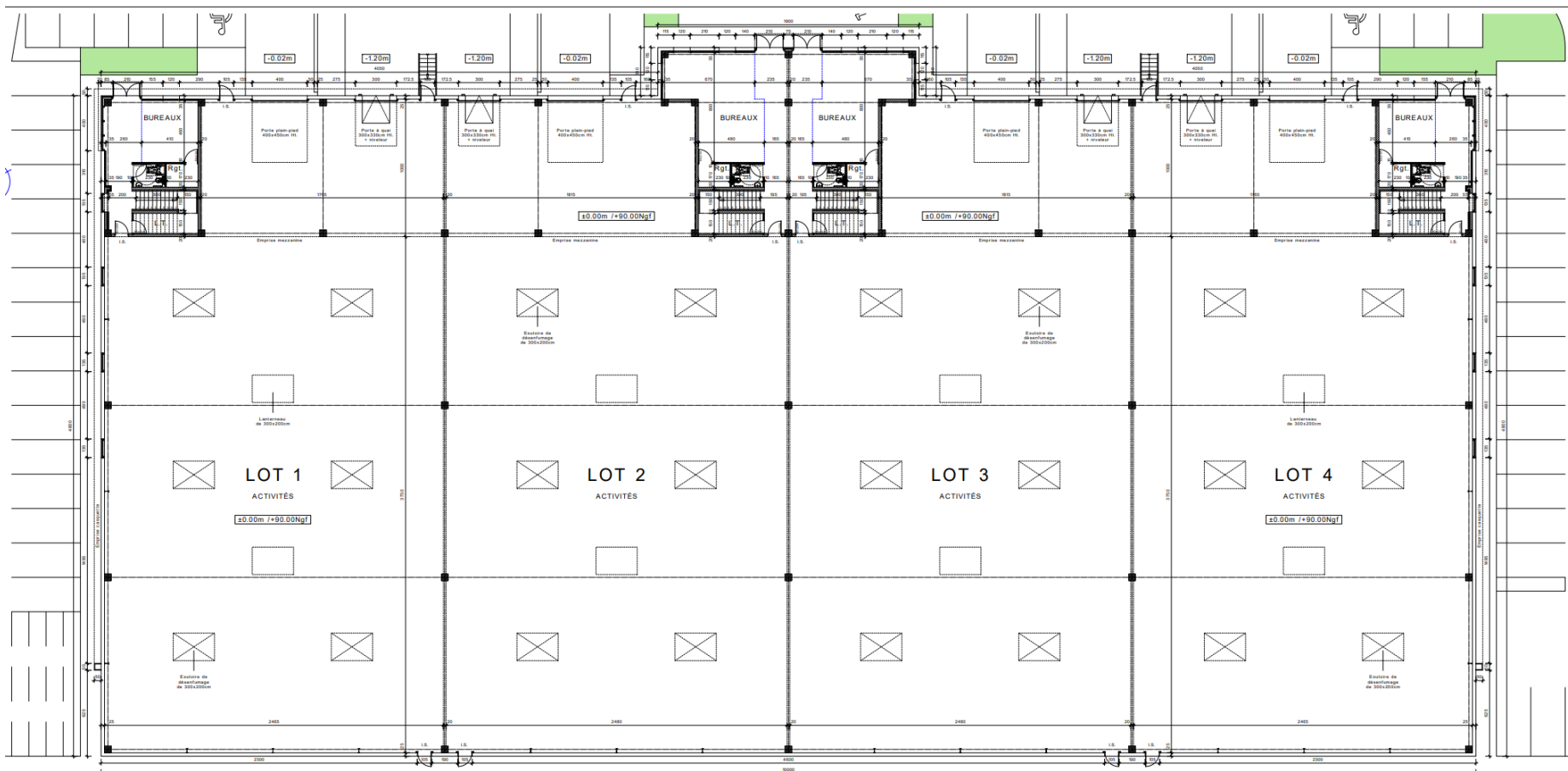
- Bâtiment indépendant de 5 829 m<sup>2</sup>
- Cours de manœuvre de 26 mètres
- Quatre portes à quai
- Quatre portes de plain-pied
- 100 places de parkings VL
- 75 m<sup>2</sup> d'abris vélo





# PLAN DE L'ACTIVITE / RDC

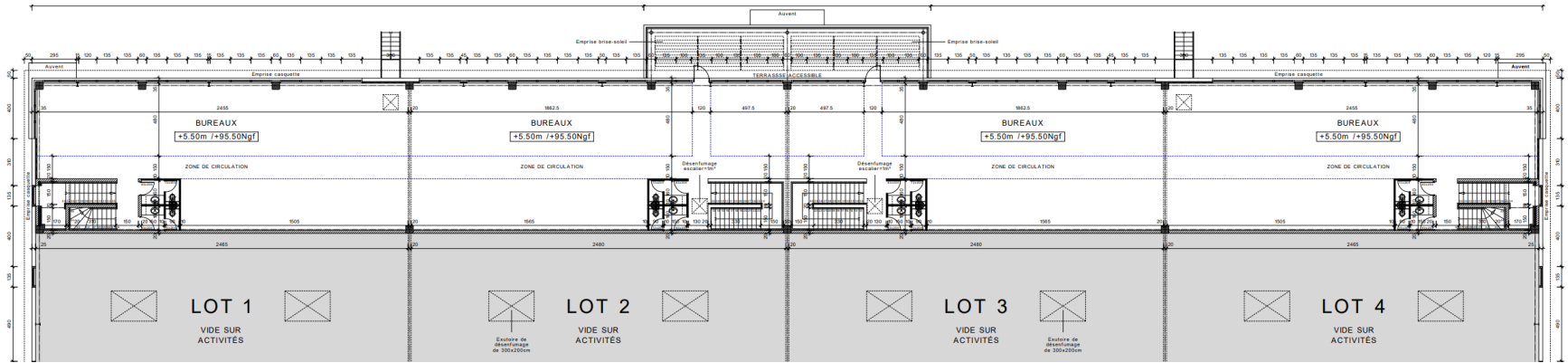
RUE DES CYTISES





# PLAN DES BUREAUX / R+1

RUE DES CYTISES





# SURFACES / MONO UTILISATEUR

RUE DES CYTISES

NIVEAUX	Activités	Bureaux	Total
RDC	4 518m <sup>2</sup>	349 m <sup>2</sup>	4 867 m <sup>2</sup>
R+1		962 m <sup>2</sup>	962 m <sup>2</sup>
Total destination	4 518 m <sup>2</sup>	1 311 m <sup>2</sup>	5 829 m <sup>2</sup>
Parking V.L	100 places V.L.		

Abri vélos = 80 m<sup>2</sup>

Terrasse = 66 m<sup>2</sup>



# DESCRIPTIF TECHNIQUE / ACTIVITÉ

RUE DES CYTISES

## Réseaux

- **Eau potable** : Distribution par compteur privatif
- **Électricité** : Distribution par compteur privatif
- **Téléphone** : Tête de ligne privative
- **Fibre optique** : Fourreaux disponibles en attente
- **Gaz** : Distribution par compteur privatif

## Espaces Extérieurs

- Site clos, contrôle d'accès sur portails.
- Clôtures à treillis soudé.
- Voirie lourde pour permettre le passage de poids lourd.
- Espaces verts selon les plans de paysagement, bordures et trottoirs.
- Éclairage extérieur : Luminaires étanches accrochés en façade et candélabres
- Emplacements de stationnement suivant plans.

## Finitions de l'activité

- Dallage quartz industriel. Résistance au sol : 3T/m<sup>2</sup>
- Menuiseries extérieures aluminium
- 4 portes de plain pied : 4 m x 4,5 m
- 4 portes à quai équipés de niveleurs : 3 m x 3,3 m
- Toiture isolante multicouche
- Désenfumage selon réglementation

## Hauteur sous plafond

- HSP: 8,50 m

## Électricité / Eclairage

- Eclairages par gamelles LED
- Niveau d'éclairage de 150 lux
- Distribution électrique en attente dans armoire TGBT
- Eclairage de sécurité selon réglementation pour local libre avant aménagements spécifiques

## Chauffage / Ventilation

- L'activité est chauffé par l'intermédiaire d'aérothermes gaz
- Performance : +12°C intérieur par -7°C Extérieur



# DESCRIPTIF TECHNIQUE / BUREAUX

RUE DES CYTISES

## Finitions des bureaux

- Toiture végétalisée : Toiture isolée et végétalisée
- Sol : Moquette type MILIKEN ou équivalent
- Murs : Doublage par BA13 demi still isolé
- Peinture : 2 couches de peinture blanche RAL 9010
- Faux plafond : Dalles avec ossature en T
- Menuiseries extérieures aluminium

## Finition des sanitaires

- Sol carrelé
- Faux plafond
- Revêtement mural : Faïence toute hauteur et liseré décoratif
- Appareillage Grohe ou équivalent
- Meuble vasque menuisé ou équivalent (débits conformes à la réglementation du travail)

## Électricité / courant fort / courant faible

- Eclairage : 300 lux.
- Luminaires : dalles Led 60x60 encastrées dans les faux plafonds
- Prises de courant dans les plinthes périphériques.
- Eclairage de sécurité selon réglementation.
- Courant faible : à câbler par le Preneur

## Chauffage / Climatisation

- Equipement conforme à la RE 2020
- Chauffage des locaux en hiver (+20°/-5°ext),
- Rafraîchissement en été +27°C/+32°C extérieur  $\pm 2^{\circ}\text{C}$ ,
- Traitement des locaux en chaud ou en froid sera réalisé par ventilo-convecteurs en allège ou plafond,
- Alimentation en air hygiénique sera du type simple flux par extraction d'air.

# CONDITIONS JURIDIQUES & FINANCIÈRES

RUE DES CYTISES

- Charges : 9% du loyer annuel HT/HC
- Taxe foncière : NC
- Taxe sur les bureaux : NC
- Taxe sur les parkings : NC

- Bail 6/9/12
- Dépôt de Garantie : 3 mois de loyer HT
- Indexation : ILAT



- **Loyer Activité** : NC € /m<sup>2</sup>/an HT/HC
- **Loyer Bureaux** : NC € /m<sup>2</sup>/an HT/HC
- **Loyer Parking** : NC €/U/an HT/HC

La disponibilité des locaux  
est prévue :



Document non contractuel édité le :

**24/11/2023**





SIRIUS



85 boulevard  
Hausmann  
75008 PARIS

Tél : 01 58 36 17 00  
Fax : 01 58 36 17 01

[www.sirius-immo.com](http://www.sirius-immo.com)