



STONEHEDGE[®] CHARTRES

Parc d'activité 15 840 m² | 28 Eure-et-Loir



STONEHEDGE
www.stonehedge.fr

Présent sur les régions Île-de-France, Auvergne, Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte-d'Azur, STONEHEDGE développe et réalise actuellement plus de 800 000 m² de bâtiments industriels & tertiaires.

MAÎTRISE GLOBALE

Grâce à sa maîtrise globale des volets techniques, commerciaux, financiers et administratifs, **STONEHEDGE** assure avec son équipe pluridisciplinaire un accompagnement sur mesure, adapté aux spécificités de chaque projet.

NOUVEAUX STANDARDS

À travers la labélisation de ses programmes et l'utilisation de matériaux durables, **STONEHEDGE** poursuit l'élaboration de nouveaux standards autour de l'innovation et de l'efficacité énergétique. Cette transformation se concrétise aujourd'hui avec la réalisation de multiples programmes de parcs d'activité et d'ensembles tertiaires.

INVESTISSEMENT DE CHOIX

La durabilité, l'intégration environnementale et l'accessibilité sont devenus des critères déterminants dans les choix d'investissement d'une société. **STONEHEDGE** a pour vocation d'offrir à ses clients, qu'ils soient Investisseurs ou Utilisateurs, la garantie de constructions innovantes qui répondent aux nouvelles exigences du marché de l'immobilier d'entreprise.





Vue aérienne du parc d'activité - Architectes : ATELIER 62



Perspective du parc d'activité

Programme en développement

STONEHEDGE® CHARTRES

28 Eure-et-Loir | Parc d'activité 15 840 m²



Surface du terrain
58 294 m²



SDP Totale
15 840 m²



Livraison
1T 2023

STONEHEDGE a sollicité la Communauté d'Agglomération de Chartres Métropole dans le but de développer **un parc d'activités et des clés en main sur 5,8 ha** dans la ZI EDMOND POILLOT à Chartres (28).

Cet ensemble sera dédié aux PME/PMI à la recherche de locaux disponibles à la location. **Ce programme, d'une surface de plancher d'environ 30 720 m² sera composé de :**

- **Un parc d'activité** d'une surface de plancher totale de **15 840 m²**
- **Un ou deux bâtiments clés-en-main** d'une surface totale de **14 880 m²**, répartis sur deux emprises foncières : **12 200** et **12 600 m²**.

Certification BREEAM

Ce programme s'inscrit dans une démarche éco-responsable intégrant tous les enjeux du développement durable.

Notre parc d'activités vise ainsi une certification BREEAM GOOD qui a pour but d'améliorer les performances des bâtiments, d'attester et de valoriser les performances durables atteintes.



Vue aérienne du parc d'activité

Programme en développement

STONEHEDGE® CHARTRES

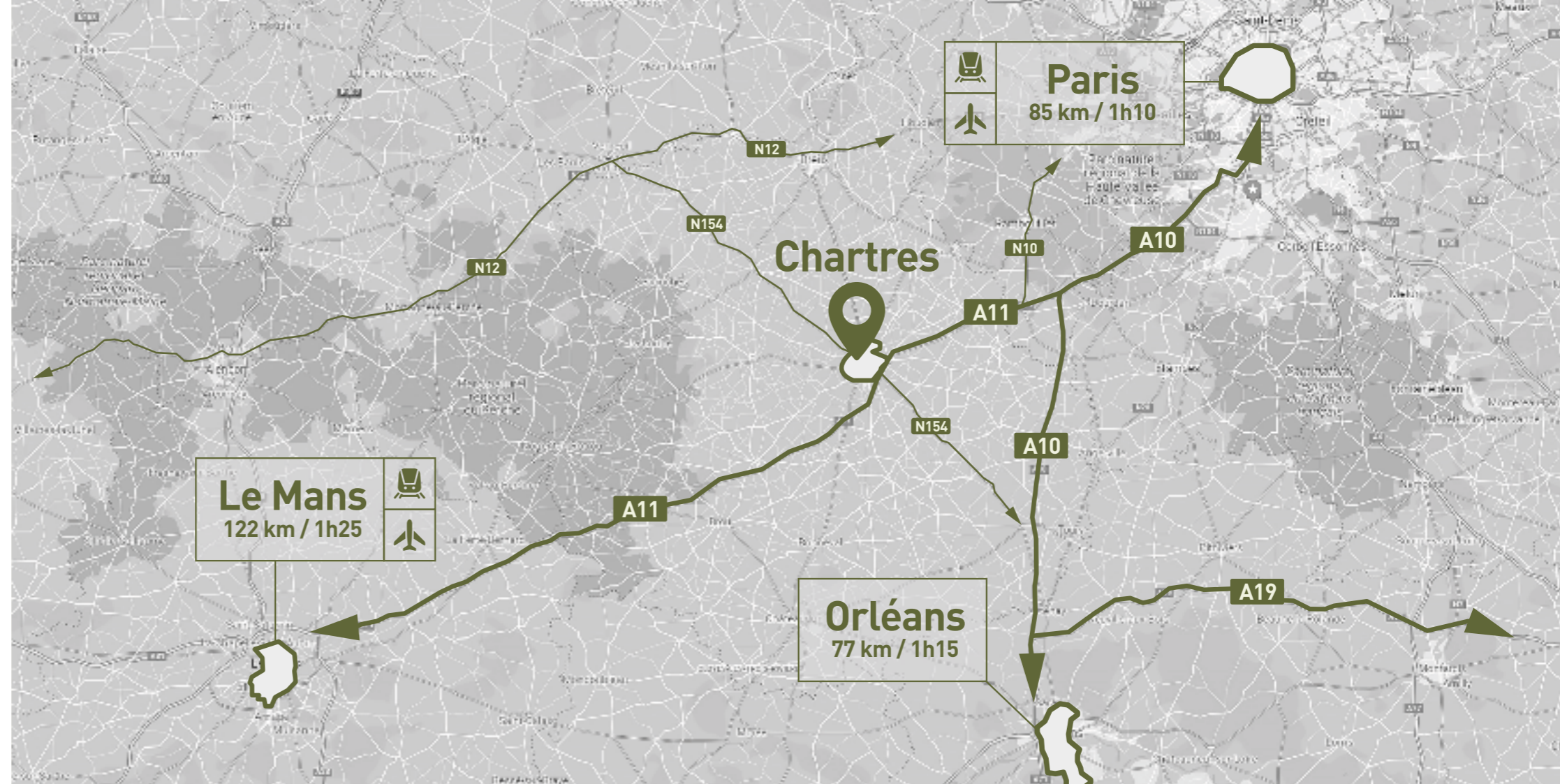
LOCALISATION

ACCÈS

- A11 à 6 km / 8 min
- 3 autoroutes : A10 / A11 / A19
- 4 nationales : N10 / N12 / N23 / N154
- N154 : Axe Rouen-Orléans en projet
- Aéroport d'Orly 1h
- Gare TGV Massy 40 min
- SNCF : 40 A/R quotidiens pour Paris (1h)

DISTANCE

- Paris 85 km / 1h10
- Le Mans 122 km / 1h25
- Le Havre 200 km / 2h



Programme en développement

STONEHEDGE® CHARTRES

PLAN MASSE

SDP Totale 15 840 m ²	Divisibilité 480 m ²	Lots 22	Places VL 170	Livraison 1T 2023
--	---	-------------------	-------------------------	-----------------------------



STONEHEDGE® CHARTRES

TABLEAUX DES SURFACES



Vue aérienne du parc d'activité

BÂTIMENTS	LOTS	SDP ACTIVITÉ	SDP BUREAUX	SDP TOTALE	PARKINGS VL
A	A1	400 m ²	80 m ²	480 m ²	8
	A2	800 m ²	160 m ²	960 m ²	8
	A3	400 m ²	80 m ²	400 m ²	8
	A4	400 m ²	80 m ²	480 m ²	8
	A5	400 m ²	80 m ²	480 m ²	8
	A6	400 m ²	80 m ²	480 m ²	7 (dont 1 PMR)
	A7	800 m ²	160 m ²	960 m ²	5
	A8	800 m ²	160 m ²	960 m ²	7
	A9	800 m ²	160 m ²	960 m ²	7
	A10	800 m ²	160 m ²	960 m ²	5 (dont 1 PMR)
TOTAL Bât A	10 Cellules	6 000 m²	1 200 m²	7 200 m²	71
B	B1	400 m ²	80 m ²	480 m ²	7
	B2	400 m ²	80 m ²	480 m ²	8
	B3	400 m ²	80 m ²	480 m ²	8
	B4	400 m ²	80 m ²	480 m ²	8
	B5	400 m ²	80 m ²	480 m ²	8
	B6	400 m ²	80 m ²	480 m ²	8
	B7	800 m ²	160 m ²	960 m ²	5
	B8	800 m ²	160 m ²	960 m ²	7
	B9	800 m ²	160 m ²	960 m ²	7
	B10	800 m ²	160 m ²	960 m ²	7
	B11	800 m ²	160 m ²	960 m ²	7
	B12	800 m ²	160 m ²	960 m ²	5
TOTAL Bât B	12 Cellules	7 200 m²	1 440 m²	8 640 m²	85

SDP TOTALE
15 840 m²

LOYER ACTIVITÉ
85 €/m²

LOYER BUREAUX
115 €/m²

PLACES DE STATIONNEMENT VISITEURS

14
PLACES VL

DONT

6
AVEC BORNE
ÉLECTRIQUE



Les deux bâtiments clés-en-main en arrière-plan - Architectes : ATELIER 62



Vue aérienne des bâtiments clés-en-main

Programme en développement

STONEHEDGE® CHARTRES

BÂTIMENTS CLÉS-EN-MAIN

Sur une emprise foncière de 2,5 ha, STONEHEDGE propose la construction d'un ou deux bâtiments clés-en-main. Il sera possible d'en être acquéreur, utilisateur ou locataire.

STONEHEDGE et ses équipes vous accompagneront de la phase conception jusqu'à la réalisation et la livraison de votre bâtiment, selon votre cahier des charges et sa destination.

Nous vous proposons un bâtiment personnalisé, conforme, vertueux, durable, avec un budget et planning maîtrisés.

BÂTIMENT A				
CLÉS-EN-MAIN	FONCIER	SDP ACTIVITÉ	SDP BUREAUX	SDP TOTALE
1	12 200 m ²	5 856 m ²	1 464 m ²	7 320 m ²

BÂTIMENT B				
CLÉS-EN-MAIN	FONCIER	SDP ACTIVITÉ	SDP BUREAUX	SDP TOTALE
2	12 600 m ²	6 048 m ²	1 512 m ²	7 560 m ²

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Voirie en enrobés lourds pour PL
- Voiries en enrobés légers pour VL
- Parkings en enrobés
- Bornes de recharges pour véhicules électriques
- Portails d'accès au site motorisés
- Traçage au sol des stationnements et sens de circulation
- Engazonnement et plantations conformes à la notice paysagère
- Boîtes aux lettres à l'entrée du site
- Local vélos
- Local déchets

CLOS ET COUVERT

- Charpente bois mixte lamellé-collé métal
- Toiture en bac acier étanché isolé
- Installation de panneaux photovoltaïques
- Bardage double peau avec isolation
- Eclairage zénithal par skydôme
- Menuiseries aluminium à rupture de pont thermique finition laquée
- Double vitrage retardateur d'effraction pour les châssis situés au RDC
- Portes sectionnelles manuelles de dimension 4 * 4,5 m pour accès de plain-pied

FINITIONS INTÉRIEURES

ACTIVITÉS

- Hauteur libre sous poutre : 8m
- Faces intérieures couverture et bardage laquées
- Dalle finition surfacé quartz, résistance 3T/m²
- Alimentation électrique par tarif jaune 60 kVA
- Éclairage LED pour 250 lux
- Chauffage par aérotherme indépendant électrique ou gaz permettant d'atteindre 11°C par -7°C à l'extérieur
- Escalier béton pour l'accès à l'étage
- Plancher béton sur bac collaborant dimensionné pour 250 kg/m² de charge utile et 100 kg/m² de charge constante
- Murs séparatifs coupe-feu 1h

BUREAUX EN MEZZANINE

- Doublage périphérique Placostyl sur ossature avec isolant
- Finition peinture
- Sol PVC ou moquette
- Faux-plafond suspendu en dalles minérales 60*60 cm
- Climatisation réversible
- Éclairage par pavés LED
- Plinthe électrique PVC périphérique deux compartiments (3 PC 230V prévus tous les 3m)



LA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Certification & Mises en œuvre



BRE Environmental Assessment Method (BREEAM) est la méthode d'évaluation du **comportement environnemental des bâtiments** développée par le Building Research Establishment (BRE)

La certification **BREEAM** pour le projet de site industriel & logistique de Chartres est :

BREEAM GOOD

CONCEPTION

- Simulation Thermique Dynamique du bâtiment
- Étude du confort thermique pour les usagers
- Étude sur l'Éclairage naturel afin de maximiser les apports lumineux et la vue sur l'extérieur dans les bureaux
- Éclairage extérieur LED adaptatif
- Mise en place du freecooling permettant le rafraîchissement naturel des espaces la nuit
- Étude d'analyse du cycle de vie des matériaux de construction sur une période de 50 ans
- Qualité de l'air renforcée et contrôlée dans les bureaux avec la mise en place de matériaux faiblement émissifs en Composants Organiques Volatiles (COV)

RÉALISATION

- Chantier faibles nuisances avec un suivi rigoureux des approvisionnements
- Tri des déchets du chantier (5 catégories) avec un objectif d'une valorisation à hauteur de 85%

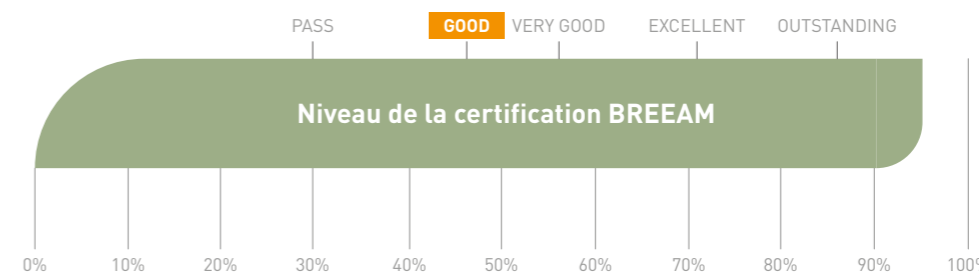
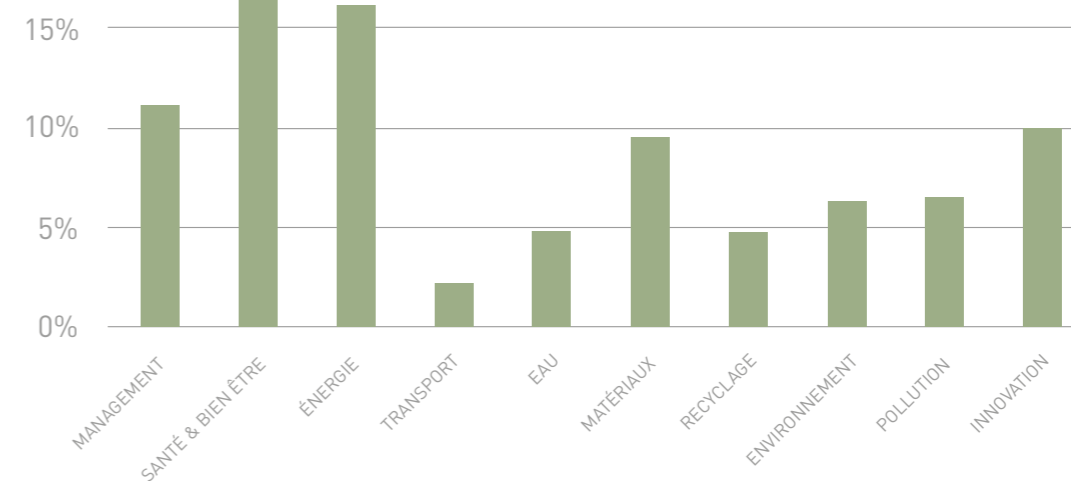
MAINTENANCE

- Commissioning saisonnier et plan de gestion des espaces verts
- Commissioning des lots techniques à la livraison et accompagnement des usagers à l'utilisation des équipements tout au long de la première année

CATÉGORIES BREEAM



CERTIFICATION BREEAM EXCELLENT



L'EAU

- Préservation du cycle naturel de l'eau avec une gestion ZERO REJET.
- Contrôle, modération des usages et réduction des consommations de l'eau (détecteurs de fuite, équipements hydro-économiques, récupération d'eau de pluie).
- Étude des risques d'inondation sur une période de 100 ans en prenant en compte les changements climatiques



100% Infiltration à la parcelle



Réflexion sur les usages énergétiques



Diminution du taux ruissellement



Matériaux avec analyse de cycle de vie

L'ÉNERGIE

- Étude de conception bioclimatique qui optimise les besoins énergétiques privilégiant la bonne exposition du bâtiment
- Bâtiment intelligent avec remontée centralisée des consommations d'énergie.
- Une Centrale Photovoltaïque d'une puissance totale de 2,5MWc soit la production équivalente à la consommation annuelle de 1100 habitants
- Consommations énergétiques du bâti réduites par rapport aux seuils de référence des bâtiments conformes à la RE 2020 et les objectifs du décret éco-énergie tertiaire 2030.



Gestion de l'énergie



Aménagements paysager avec des essences locales



Centrale Photovoltaïque en toiture



Chantier faibles nuisances

LE CARBONE

- Une démarche volontaire « bas-carbone » limitant les émissions de gaz-à-effets de serre tout au long du cycle de vie du bâtiment.
- Une approche rationnelle de la construction du bâtiment et de son inclusion dans son milieu, avec un ajustement des prestations au plus près des besoins, le réemploi et la réversibilité des usages.
- A terme, une déconstruction facilitée grâce à l'emploi de matériaux standards préfabriqués en usine et assemblés sur place.

LE VIVANT

- Préservation et protection de la biodiversité locale dès la phase programmation grâce à l'intégration d'un écologue dans l'équipe projet.
- Intégration du projet à la trame verte et bleue.
- Process projet visant à intégrer au maximum le tissu industriel et social local.
- Conception résiliente, étude des risques et conséquences des changements climatiques.



STONEHEDGE

CONTACTEZ-NOUS
contact@stonehedge.fr

SIÈGE SOCIAL
17, rue Duquesne
69006 LYON

BUREAUX PARIS
18 rue de Charonne
75011 PARIS

www.stonehedge.fr

RETROUVEZ-NOUS AUSSI SUR





STONEHEDGE
www.stonehedge.fr