



EPURE

BUREAUX LYON 7^e



30

EPURE

EPURE, OASIS SUSPENDU

Quartier réinventé pour devenir une véritable alternative au centre d'affaires de la Part-Dieu, la ZAC des Girondins, située au cœur du 7^e arrondissement de Lyon, se déploie dès aujourd'hui comme un nouveau territoire business-friendly, pensé pour **favoriser le vivre ensemble**.

Un pôle d'affaires et d'expériences, connecté, végétalisé et aussi plus apaisé dans lequel s'insèrera, d'ici fin 2019, un oasis de verdure : **l'immeuble de bureaux Epure**.

Installé au numéro 30 de l'allée Léopold Sédar Senghor, coulée verte traversant le quartier Gerland du Nord au Sud, Epure a été conçu comme un cocon minéral et végétal de 4 500 m² de bureaux et 900 m² de terrasses.

Immeuble de verre et de béton, il offre des volumes à taille humaine et le luxe de **terrasses arborées à chaque étage**.



4 500 m²
de bureaux

900 m²
de terrasses

62
parkings privés

7
étages

400
postes de travail



La Confluence, à gauche et le musée des Confluences depuis la rive droite de la Saône, au sud de Lyon. On aperçoit au loin le fameux crayon et la tour Incity.

LYON, UNIQUE EN EUROPE

Installée durablement dans le palmarès des villes les plus attractives du monde, 2^e pôle économique de France, aire métropolitaine parmi les plus dynamiques d'Europe et capitale de la région Auvergne Rhône-Alpes, Lyon est une ville en mouvement qui offre une localisation hautement stratégique.

À Gerland, quartier où se situe l'immeuble de bureau Epure, la ZAC des Girondins incarne un territoire urbain renouvelé et directement connecté au tout proche quartier d'affaires de la Part-Dieu, au nouveau pôle de Confluence et à leurs gares TGV (Part Dieu, Perrache), à la Presqu'île et aux accès sud de la Métropole.

Un emplacement qui permettra aux utilisateurs d'Epure, de bénéficier, à proximité, de tous les modes de déplacement : trains, bus, métros, tramways, stations Vélo'V, pistes cyclables, aéroport (via la navette Rhônexpress) et autoroutes (A6, A7, A43, A 42, A 89).

10^e ville
la plus attractive en Europe

Source Emerging Trend in Real Estar in Europe 2017 (Aderly)

115 destinations
au départ de l'aéroport de Lyon

+ 40 millions de voyageurs
dans les 35 gares de la Métropole (dont 3 gares TGV)

Source Métropole de Lyon 2017

2^e pôle de recherche
et d'enseignement en France

1^{ère} agglomération industrielle
de France

(hors Île-de-France)

6 pôles de compétitivité

Axelera - Imaginove - LUTB Transport & Mobility Systems - Lyonbiopôle - Minalogic - Techtera

1,354 millions d'habitants
dans la métropole de Lyon

Source Insee 2014

GERLAND, NOUVEAU BUSINESS DISTRICT

Terre agricole jusqu'au XIX^e siècle puis quartier populaire et industriel, l'arrondissement le plus vaste de Lyon se réinvente au gré des mutations urbaines qui l'agitent, conservant habilement les traces de son passé pour mieux se propulser dans l'avenir.

Relié d'un pont à la Confluence, sur l'autre rive du Rhône et d'un arrêt de métro à Oullins (ligne B), Gerland est **un cœur de ville** à la fois très urbain (transports en communs, logements, bureaux, industries, services, équipements publics...) et exceptionnellement préservé.

Familles, cyclistes, runners et promeneurs s'y croisent, des berges du Rhône au Parc de Gerland, **2^e parc urbain de Lyon**.

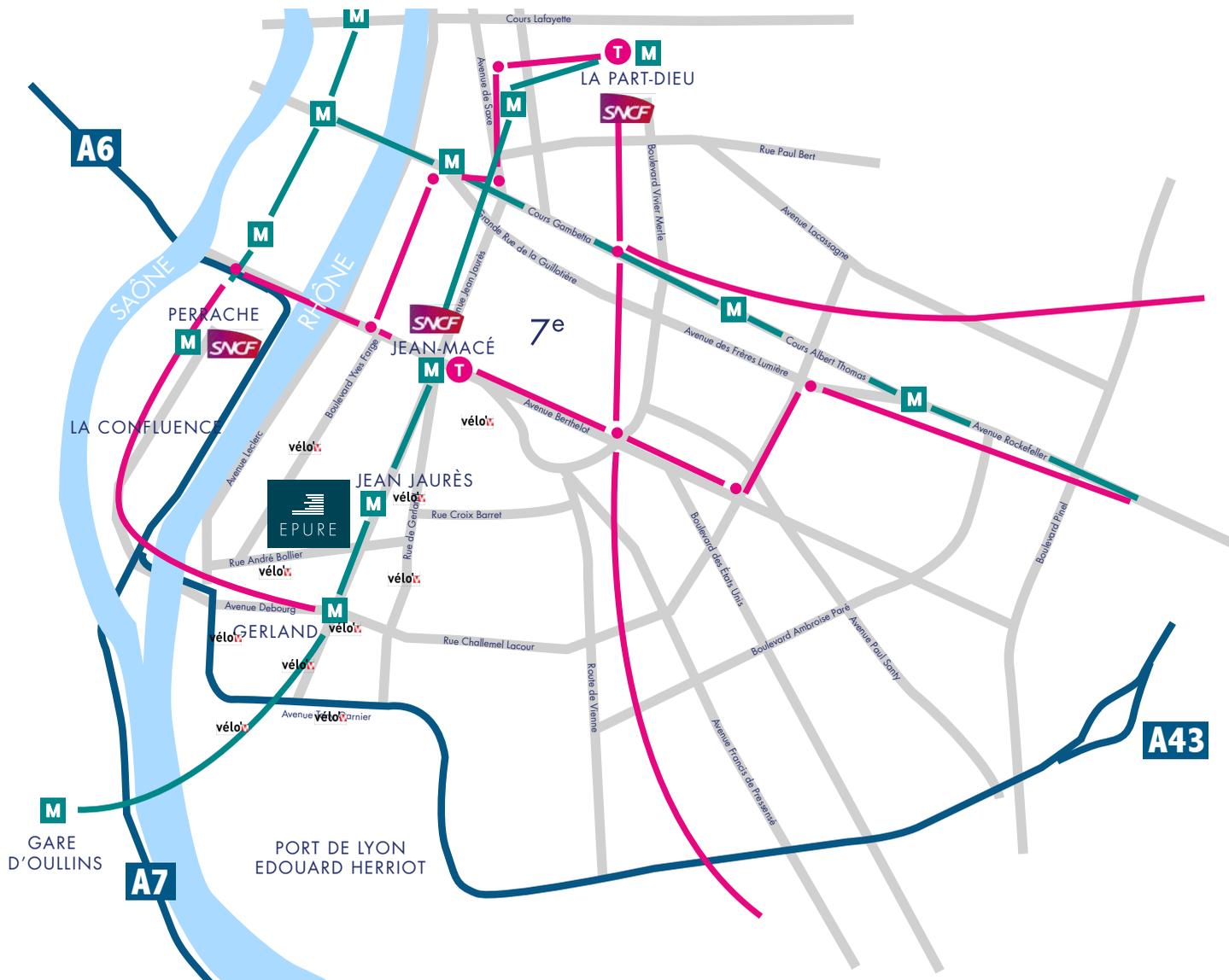
Un quartier chlorophyllien et aéré qui laisse toute sa place au végétal, et dont la **qualité d'environnement** a su séduire les fleurons de la biotech, de l'innovation, de la recherche (EM Lyon, CIRC, ENS...), et quelques-uns des leaders mondiaux des sciences du vivant (Biodistrict, Sanofi Pasteur, Meril, Genzyme...) et de l'énergie (RTE, EDF-Septen...).

TEMPS DE PARCOURS

M Jean Jaurès — 4 min 

Part-Dieu — 12 min **M**

Perrache — 20 min **M** + **T**



2 400

entreprises

Laboratoires, industries, services : Sanofi Pasteur, Nexans, RTE, EDF-Septen, Plastic Omnium, La Banque Postale, Capgemini, Direction régionale de Pôle Emploi...

25 000

emplois

2^e quartier d'affaires
après la Part-Dieu

500 000 m²

de bureaux

+ de 10 000

étudiants à horizon 2022
sur les 137 600 que compte la métropole

150 laboratoires

et un pôle d'enseignement
et de recherche majeur
(ENS, Université Lyon 1, EM Lyon, CIRC...)

JEAN JAURÈS - GIRONDINS HAUT POTENTIEL ET « LIFESTYLE » DE CARACTÈRE

Autour de la Halle Tony Garnier ou du Matmut Stadium désormais dédié au rugby, les anciennes friches industrielles deviennent **autant d'opportunités pour réinventer le paysage urbain**, les modes de vie, les lieux de travail et l'espace public.

Une ville nouvelle, adoucie, où se côtoient pôles d'enseignement et de recherche (facultés, ENS, futur campus EM Lyon, cité scolaire internationale...), espaces de loisirs (Palais des sports, cinémas...) mais aussi équipements sportifs (Tony Parker Académie, murs d'escalade indoor, salles de fitness et cross fit, badminton...) et culturels (CHRD, galeries d'art...).

Un art de vivre stimulé par l'arrivée d'une nouvelle génération de chefs cuisiniers à suivre (Café Sillon, Kitchen Café, Bistrot du Potager, La Commune...), de néo-bistrots, de cantines vegan et de repaires pour noctambules (Ninkasi, Mama Shelter, La Maison...).

Un quartier fertile pour **vivre, créer et entreprendre** au sein d'un milieu urbain généreux de nature.

page 13



« Le 7^e est l'arrondissement qui gagne le plus d'habitants et d'entreprises par an. »

David Kimelfeld, président de la métropole de Lyon.

65 580 m²
de bureaux supplémentaires

2 900
logements en +

7,5 hectares
d'espaces verts et de loisirs

7 152 m²
de nouveaux commerces



400 m



50 m



600 m



400 m



500 m



1 km



Parfait exemple de mixité fonctionnelle Epure s'insère dans un site inédit où cohabitent une école, des logements et l'église Notre-Dame-Des-Anges.

Une composition forte, valorisante, dans laquelle les pierres de l'église répondent au béton des façades d'Epure, immeuble de bureaux contemporain à la sobriété assumée.

*« Au sein de la ZAC des Girondins
Epure est une structure vivante et cinétique,
proposant un maximum de lieux à vivre, à travailler et à partager.*

*Ses terrasses prolongent
les espaces de travail intérieur
et répondent au fort parti-pris végétal de l'allée
Léopold Sédar Senghor.*

*À la question du travail de demain
Epure n'apporte pas seulement
une réponse technique
mais une réponse généreuse. »*

Marc Favaro, AFAA Architecture

À L'AVANT-POSTE D'UN NOUVEAU MILIEU URBAIN

Au sud de la ZAC des Girondins, nouveau quartier d'affaires où cohabitent déjà grandes entreprises des sciences du vivant, industries, services et commerces, l'immeuble de bureaux Epure incarne **les ambitions d'une ville réinventée.**

Comme un point d'entrée, de passage et d'immersion dans un territoire transformé, c'est un bâtiment pensé pour **favoriser le dialogue avec l'espace public.**

Aux constructions verticales standardisées, Epure répond par l'horizontalité de strates superposées mais jamais alignées. Ses étages en paliers, graphiques, refusent d'être figés préférant se tourner vers l'extérieur et l'effervescence de la ville grâce à l'utilisation **de façades vitrées sur tous ses côtés.**



600 à 900 m²
par plateaux

1 poste de travail
pour 11m²

2 terrasses
par étage

62
places de parking

7 places
équipées de bornes de recharges
pour les voitures électriques



90% des espaces
en premier jour

plateaux de 248 à 907 m²
pouvant être réunis sur plusieurs étages
par un escalier privatif

terrasses de 56 à 176 m²



UN BÂTIMENT CONNECTÉ ET GÉNÉREUX

Epure est un lieu qui rassemble et qui émulsionne jouant la porosité des milieux grâce à de larges terrasses arborées, prolongements naturels des surfaces intérieures.

Comme des oasis suspendues, ces terrasses végétales et généreuses en volumes font glisser naturellement les postes de travail à l'extérieur, devenant **des espaces de respiration** et des tiers-lieux, des appels à travailler ailleurs et autrement pour plus de partage et d'échanges.

Semés de massifs courbes et organiques, ces terrasses deviennent des espaces d'appropriation pour les usagers, tour à tour terrains de jeu des plantes vivaces, des oiseaux et des graminées, **bulles de fraîcheur en ville et sièges d'expériences variées** où tester salles de réunion atypiques et nouveaux formats d'espaces de confidentialité.





AU SERVICE DE VOTRE BIEN-ÊTRE ET DE VOTRE CRÉATIVITÉ

En bordure de l'allée Léopold Sédar Senghor et de sa promenade arborée, l'immeuble de bureaux Epure bénéficie d'un **environnement circulaire apaisé** où la voiture laisse place aux transports en commun et aux modes doux.

Une nouvelle mobilité servie par **des équipements adaptés**, Epure abritant des locaux dédiés aux vélos mais aussi **des douches partagées** permettant aux utilisateurs de l'immeuble de se déplacer plus facilement en deux-roues et de profiter de toutes les activités sportives outdoor proposées par le quartier.

Dans les étages, chaque plateau a été organisé pour anticiper et **dépasser les attentes des usagers en matière de bien-être au travail**. Epure bénéficie ainsi d'un espace baigné de lumière naturelle disposant d'occultations intérieures pour le confort de tous.

Les Leds sont prévues pour diffuser une lumière artificielle la plus douce possible et le bâtiment multiplie les **initiatives environnementales** à forte valeur ajoutée pour les utilisateurs : traitement de la qualité de l'air par une VMC double flux, soin particulier apporté à l'ambiance acoustique, récupération des eaux pluviales, chauffage et rafraîchissement par pompe à chaleur (géothermie) et toiture végétalisée.

Il en résulte une **performance énergétique visant l'excellence** : label Effinergie + (RT 2012 - 40%) et un niveau de certification NFHQE Tertiaire « excellent ».

page 25

*« Il y a une véritable symbiose
entre la ZAC des Girondins et l'immeuble Epure,
entre le domaine public et le domaine privé.*

C'est un projet vivant pensé pour livrer une interprétation de la nature en ville.

*Courbes et organiques, les massifs ont été composés
pour **marquer le rythme des saisons.***

*Ils seront évolutifs. Il y aura des floraisons, des parfums différents,
des couleurs d'automne, des feuilles qui tombent. »*

Florimond Gauvin, paysagiste, BigBang

Coulée verte où la nature semble reprendre ses droits, l'allée Léopold Sédar Senghor s'invite sur les toits et les terrasses d'Epure pour décliner dans les étages toute la palette végétale du quartier.





EPURE

space planning

PLATEAUX NUS



R+2 910 m²



R+3 787 m²

| Étage | Surface Utile Locative | | | Surface Terrasses Privatives | | | Parkings affectés par Niveau | Effectifs prévisionnels par Niveau |
|--------------|------------------------|----------|-----------|------------------------------|----------|-----------|------------------------------|------------------------------------|
| | Totale | Lots Sud | Lots Nord | Totale | Lots Sud | Lots Nord | | |
| NIV 8 | 248 | 248 | 0 | 118 | 118 | | 3 | 19 |
| NIV 7 | 600 | 367 | 233 | 57 | 37 | 20 | 8 | 50 |
| NIV 6 | 600 | 367 | 233 | 160 | 67 | 92 | 8 | 50 |
| NIV 5 | 680 | 362 | 318 | 103 | 52 | 52 | 9 | 57 |
| NIV 4 | 680 | 362 | 318 | 160 | 128 | 33 | 9 | 57 |
| NIV 3 | 787 | 467 | 320 | 127 | 37 | 90 | 12 | 67 |
| NIV 2 | 907 | 467 | 440 | 179 | 179 | 0 | 13 | 97 |
| TOTAL | 4 501 | | | 904 | | | 62 | 397 |

EXEMPLES D'AMÉNAGEMENTS



- Zone bureau
- Espace collaboratif et support
- Terrasse accessible
- Circulation horizontale
- Circulation verticale
- Sanitaires
- Palier
- Possibilité de créer une trémie avec étage inférieur et supérieur

68 postes
31 places en réunion
(+ 22 espaces agora)
10 places en espace informel



R+3

page 29



64 postes dont 6 bureaux cloisonnés
32 places en réunion
6 places en espace informel



CERTIFICATION ET LABEL VISES

NF HQE Bâtiment tertiaire Niveau Excellent
Label Effinergie + (RT 2012 – 40%)

FACADES

| | | |
|--------------|---|--|
| REVÊTEMENT | Béton matricé avec hydrofuge | |
| MENUISERIES | Aluminium thermolaquée de type mur rideau à rupture de pont thermique Ouvrant à la française | |
| VITRAGES | Double vitrage à faible émissivité. Affaiblissement acoustique niveau Performant HQE avec un minimum de 32 à 36 dB selon exposition | |
| OCCULTATIONS | Stores intérieurs | |

BUREAUX

| | | |
|-------------------------|---|-----------------------------------|
| HAUTEUR LIBRE | 2,70 m sous faux-plafond sur les paliers et lots privatifs de bureaux | |
| SOUS FAUX-PLAFOND | | |
| EFFECTIF | Effectif total de 397 personnes Un ratio de 10 m ² de surface utile privative de bureaux par poste de travail | |
| SURCHARGES | Charges d'exploitation bureaux | 350 kg/m ² |
| FAUX-PLAFOND | Dalles minérales | 40 dB |
| FAUX PLANCHER TECHNIQUE | Bois | Hauteur Plénum 8 cm (+ ou - 1 cm) |
| REVETEMENT DE SOL | Moquette en dalles plombantes | |

| | |
|---------------------------------------|---|
| CHAUFFAGE, CLIMATISATION, VENTILATION | Système de ventilation double flux Production par thermofrigo-pompe sur eau de nappe. Distribution 2 tubes par façades avec change-over automatique Delta de température été -6°C par rapport à la T° extérieure Unités de traitement intérieures type gainable, en faux-plafond implantées toutes les 2 trames (2 x 1,35m) Pilotage individuel par télécommande |
|---------------------------------------|---|

| | |
|-----------|---|
| PLOMBERIE | Attentes Eau Froide et Eaux Usées dans chaque lot Arrosage automatique pour les terrasses plantées |
|-----------|---|

| | |
|----------------|---|
| COURANTS FORTS | Alimentation des lots par Tarif Bleu Nourrices en faux-plancher équipées 4PC 10/16 A avec réserve pour RJ45 1 bloc tous les 10 m ² |
|----------------|---|

| | |
|-----------|--|
| ECLAIRAGE | Parties communes : luminaires à leds sur détection de présence Bureaux : Luminaires à leds gradables sur détection de présence et de luminosité |
|-----------|--|

| | |
|------------------|---|
| COURANTS FAIBLES | Distribution cuivre en gaine palière étage Pré-équipement pour distribution Fibre Optique selon fournisseur choisi par le Preneur (Fibre ORANGE au pied de l'immeuble) |
|------------------|---|

| | |
|------------------|---------------------------|
| CONTROLE D'ACCES | Porte de hall automatique |
|------------------|---------------------------|

| | |
|-------------|--|
| INTERPHONIE | Portier Vidéo et Digicode programmable Contrôle d'accès VIGIK |
|-------------|--|

| | |
|------------|--|
| ASCENSEURS | 2 appareils ascenseurs duplex Charge ascenseur 900 kg |
|------------|--|

| | |
|--------|--|
| AUTRES | Locaux douches communs en sous-sol 7 places de parking équipées de prise de recharge électrique |
|--------|--|



EPURE

TÉLÉCHARGEZ LE FILM :



INVESTISSEUR :

UNOFI

CHAQUE PATRIMOINE EST UNIQUE

DÉVELOPPEURS :

REDMAN

youse

ARCHITECTE :

**A
AA^F**

UNE COMMERCIALISATION :



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

TEL. : 04 78 63 62 47



TEL. : 04 78 89 26 26

Une brochure réalisée et produite par *Animal Créatif* - Crédits photos : FOTOLIA - DR -
Illustrations et Plans : Archi Graphi - Mission Gerland - Grand Lyon - AFAA