



LE MIROIR

Immeuble de bureaux / Gare de Vénissieux (69)

LE MIROIR

L'Art De Construire réalise un immeuble de bureaux au coeur du Centre Ville de Vénissieux (69), à proximité immédiate de la Gare multimodale (SNCF/Tramway/Métro/Bus) et à la sortie du TRAMWAY T4.

- > Les 5 700 m² de surface plancher de l'immeuble LE MIROIR accueillent vos activités tertiaires et commerciales.
- > Des surfaces disponibles à la vente ou à la location. Plateaux de 150 à 700m².
- > Un emplacement stratégique et qualitatif
- > au carrefour des grands axes de communication (A6/ A7/ A43/ Périphérique/ Tram/ Métro/ Bus...) et à proximité immédiate du centre ville et de ses commerces.
- > Un immeuble de bureaux R+4 certifié RT 2012.



Des bureaux comme signal d'entrée de la ville

LE MIROIR agit et réagit avec son environnement existant et à venir, et se positionne comme le signal d'entrée de la Ville de Vénissieux et de la Porte du Sud de l'agglomération lyonnaise. Ces deux îlots de bâtiments, rythmant le paysage du boulevard Ambroise CROIZAT, s'inscrivent dans le prolongement du projet Cœur de Ville mais surtout dans le cadre des perspectives de développement économique et de requalification du Sud-Est lyonnais.



LE MIROIR

Le Miroir au carrefour des grands axes de communication

Le secteur du Boulevard périphérique Laurent Bonnevey est aujourd'hui perçu par chacun comme un vecteur essentiel de développement économique et participant à l'attrait de l'agglomération.

Les grands projets du Puisoz, de Carrefour Property, du pôle automobile, du stade du LOU, mais aussi le nombre toujours croissant de logements neufs livrés sur Vénissieux sont autant de preuves du dynamisme réel et du potentiel de la Porte du Sud de Lyon. Le bâtiment LE MIROIR répond aux demandes des entreprises locales et extérieures, toutes convaincues que la zone Bonnevey/ Vénissieux constitue une nouvelle polarité d'agglomération.

Une gare multimodale au service du développement économique de Vénissieux

Vénissieux, 3ème ville du département après Lyon et Villeurbanne dispose d'une gare multimodale qui regroupe les TER régionaux, la ligne de tramway T4, la ligne D du métro et des lignes de bus. Cet équipement très fréquenté, adossé à un parking relais conséquent, permet de présager le potentiel de développement économique du quartier.

A l'instar de ses deux gares complémentaires, Part Dieu et Perrache, qui ont vu leur environnement proche totalement transformé et valorisé, la Gare de Vénissieux est aujourd'hui un outil essentiel pour les acteurs économiques, mais aussi pour les habitants chaque année plus nombreux. A 500 mètres de l'opération LE MIROIR, soit un arrêt de tramway, constitue l'un des éléments de l'attractivité de Vénissieux.



Une situation stratégique

LE MIROIR



Centre ville de Vénissieux
et commerces

1

Terrain + arrêt de Tramway T4

2

Gare SNCF/ Métro ligne D/
Bus/ Tram T4



A 43 Lyon Grenoble/ Chambéry



A7 Lyon/Marseille



Périphérique Laurent Bonneval



Boulevard Urbain Sud



Plan RDC

Activités commerciales et de restauration

Boulevard Ambroise CROIZAT – Arrêt Tram Croizat / Bert



1

**Surfaces
destinées à
la restauration
avec accès
terrasses sur
cour intérieure**

2

**Stationnements
extérieurs
réservés à
la clientèle
des restaurants**

3

Accès Parking Sous-Sol



Architecte : François PINERO

Plan R+1

Activités tertiaires



Architecte : François PINERO

> Isolation thermique

Les bâtiments seront isolés par l'extérieur avec un complexe de 14 cm d'isolation en laine minérale. Revêtement minéral sur la cour intérieure et bardage béton poli type Palazzio sur les façades de rue. L'épaisseur sera confirmée en fonction des résultats des calculs thermiques permettant de respecter la RT 2012.

> Structure

Pour répondre à la modularité des espaces, une trame de 5,4 m régulière est mise en place à tous les niveaux pour laisser toute latitude aux différents aménagements envisagés.

Boulevard Ambroise CROIZAT – Arrêt Tram Croizat / Bert

Rue Paul BERT



CE DOCUMENT EST UN PLAN D'ETUDE

LE MIROIR

Plan R+2 Activités tertiaires

Boulevard Ambroise CROIZAT – Arrêt Tram Croizat / Bert

Rue Paul BERT



Architecte : François NERO

> Sécurité

Il est prévu des interphones sur les entrées du bâtiment en liaison avec les attentes laissées libre à chaque étage. L'accès personnel se fera par lecteur de badge sur les entrées. L'accès au sous-sol sera lui aussi sécurisé.

> Chauffage et Rafraîchissement

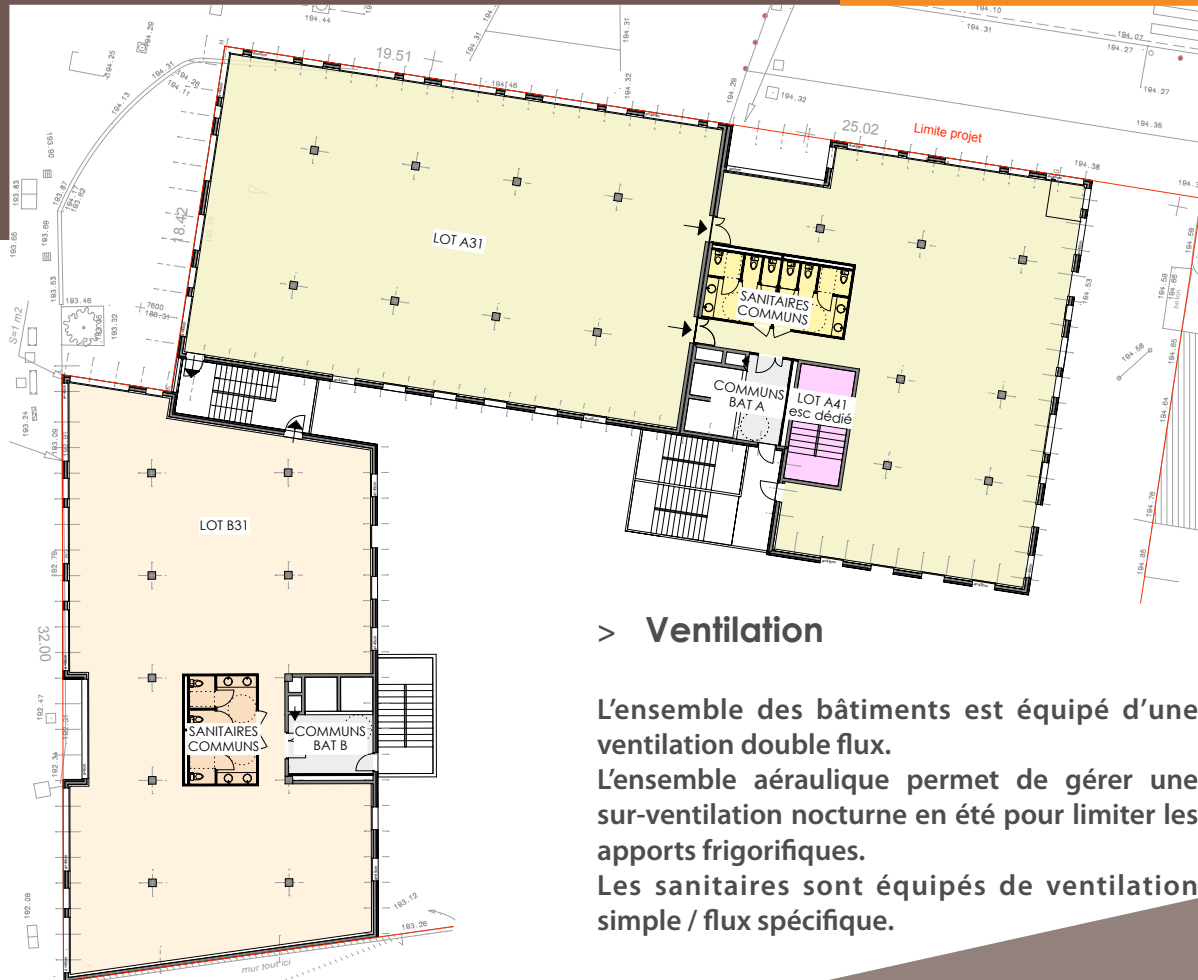
Les bureaux seront chauffés et rafraîchis par des unités extérieures de type pompe à chaleur air/eau alimentant des unités de traitement d'air dotées de batteries électriques additionnelles positionnées en faux plafond.

LE MIROIR

Plan R+3 Activités tertiaires

Boulevard Ambroise CROIZAT – Arrêt Tram Croizat / Bert

Rue Paul BERT



> Ventilation

L'ensemble des bâtiments est équipé d'une ventilation double flux.

L'ensemble aéraulique permet de gérer une sur-ventilation nocturne en été pour limiter les apports frigorifiques.

Les sanitaires sont équipés de ventilation simple / flux spécifique.

> Ascenseurs

Deux ascenseurs par bâtiment sont prévus à l'usage du personnel et pour la desserte de la salle événementielle. Les utilisateurs recevant du public disposeront d'ascenseurs privés (hors personnel) afin de scinder les flux de circulation.



Architecte : François PINERO

Plan Sous-sol Niveau 2



LE MIROIR

Tableau des surfaces

1 RDC - Commerces

Bâtiment A	Surface en m ²	Bâtiment B	Surface en m ²
Lot A01	225,79	Lot B01	230,89
Lot A02	189,43	Lot B02	154,89
Lot A03	214,38		
Communs	100,88	Communs	87,20
TOTAL	730,48	TOTAL	472,98
Terrasse 1	127,43		
Terrasse 2	90,79		

2 R+1- Tertiaire

Bâtiment A	Surface en m ²	Bâtiment B	Surface en m ²
Lot A11	712,60	Lot B11	422,57
Communs	101,16	Communs	50,41
TOTAL	813,76	TOTAL	472,98

3 R+2- Tertiaire

Bâtiment A	Surface en m ²	Bâtiment B	Surface en m ²
Lot A21	668,17	Lot B11	422,57
Lot A22	87,23		
Communs	58,36	Communs	50,41
TOTAL	813,76	TOTAL	472,98

4 R+3- Tertiaire

Bâtiment A	Surface en m ²	Bâtiment B	Surface en m ²
Lot A31	755,40	Lot B11	422,57
Lot A32	87,23		
Communs	58,36	Communs	50,41
TOTAL	813,76	TOTAL	472,98

5 R+4- Salle événementielle / Tertiaire

Bâtiment A	Surface en m ²	Bâtiment B	Surface en m ²
Lot A41	475,88	Lot B11	422,57
Lot A42	124,31		
Communs	58,36	Communs	50,41
TOTAL	658,55	TOTAL	472,98
Terrasse A41	175,15		





PROMOTEUR

CONSTRUCTEUR



Contact : Marion AUNIER
adc.commercial@art-de-construire.fr - 04 72 54 83 18