



Immeuble de Bureaux

Avenue Tony Garnier

69 – LYON

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Indice B2 – Octobre 2010

DESCRIPTION DU PROGRAMME

PRESENTATION DU PROJET

Un pôle économique de pointe

Au cœur du Technopôle de Lyon Gerland, à 10 minutes de la gare TGV de Lyon-Part Dieu, l'immeuble est situé dans le 7^e arrondissement de Lyon, à 300 mètres de la station Stade de Gerland.

Les accès autoroutiers voisins assurent une relation rapide vers les métropoles régionales et l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry.

Il bénéficie d'un environnement de recherche et de production de très haut niveau, doublé de toutes les fonctionnalités d'un quartier de centre ville dans un cadre de vie préservé. La présence d'hôtels et de restaurants variés, la proximité du stade de Gerland, des universités et grandes écoles apportent dynamisme et vitalité au quartier.

Un centre d'implantation d'entreprises innovantes

Le Biopôle de Lyon Gerland accueille des entreprises internationales tournées vers les sciences du vivant (Sanofi-Pasteur, Genzyme, Bio-Mérieux) et des viviers de start-up innovantes, ainsi que les sièges sociaux de grandes entreprises (Colas, TNT, Technip, Velan).

Un effet d'enseigne unique

Implanté le long de l'avenue Tony Garnier qui constitue l'entrée sud de Lyon, le bâtiment est situé à la proue d'un ensemble dense d'immeubles tertiaires. Le site fait face aux larges espaces verts qui entourent le stade de Gerland. Organisé en trois volumes sur l'avenue, la façade laisse passer la lumière et la vue par les larges failles formant les halls. En contrepoint aux écrans végétaux qui anime le premier plan, le paysage du jardin intérieur apparaît alors, en transparence.

Les différents volumes sont unifiés par un jeu de strates minérales, et par le traitement de sa vêtue, robe de verre qui habille les façades, met en lumière les espaces exceptionnels des halls et des plateaux. Le dialogue des différents plans de façade accompagne le regard jusqu'à l'attique vitré qui s'ouvre sur le grand paysage environnant.

L'harmonie des parements utilisés, alliant l'image de la pierre aux jeux scintillants du verre, donne à l'ensemble un aspect résolument contemporain, mais respectueux des codes hérités de la lignée des grands sièges sociaux traditionnels.

Deux parvis d'accès accompagnent le visiteur vers les grands volumes vitrés des halls qui irriguent le bâtiment et le mettent en relation avec le jardin intérieur, offrant des espaces d'échange et de dialogue ouverts sur le paysage.

L'identité remarquable qui émerge de l'ensemble en fait le lieu d'implantation privilégié d'une grande société.

Une démarche environnementale aboutie

Le maître d'ouvrage a posé comme postulat de départ la nécessité d'une démarche environnementale globale. Répondant aux règles du label BBC, le bâtiment déploie une structure béton, assurant inertie thermique et solidité durable, et l'enveloppe d'une vêtue pérenne, véritable façade intelligente qui régule les apports et assure une ambiance intérieure optimale. Chaque façade est traitée selon son orientation pour profiter des apports externes sans en subir les désagréments : des brise-soleil intégrés au vitrage ou des éléments extérieurs participant à

l'architecture permettent de réduire les rayonnements d'été, une isolation extérieure efficace et continue supprime les ponts thermiques notamment l'hiver et la toiture, fortement isolée, accueille des panneaux photovoltaïques.

La maîtrise de l'énergie permet de réduire drastiquement les consommations du bâtiment, tout en restant conforme aux exigences de confort les plus grandes : double ou triple vitrage permettant un confort acoustique total, ventilation mécanique double flux, chauffage et rafraîchissement pilotés par lot et assurés par terminaux en faux plafond avec possibilité de variation individuelle. La GTC, Gestion Technique Centralisé du Bâtiment, permet de piloter ces équipements. La gestion automatique de l'éclairage associant au confort d'usage et à la technicité des produits une maîtrise raisonnée des consommations.

Les espaces extérieurs sont traités durablement par l'emploi de matériaux pérennes et d'essences végétales rigoureusement sélectionnées. Issus des espèces locales les mieux adaptées au climat, elles permettront de limiter les consommations d'eau tout en offrant une image soignée en toutes saisons. La récupération des eaux de pluie pour l'arrosage renforce le soin apporté à la sélection des espèces. Les murs végétaux aménagés en façade sud feront l'objet d'un même travail, les essences choisies participant à l'animation de la façade au rythme des saisons.

Un espace de vie privilégié

La composition du bâtiment, en U autour du jardin en cœur d'îlot, et ses larges halls vitrés contribuent à la souplesse de fonctionnement de l'entreprise et à la valorisation de l'accueil des visiteurs.

La clôture du terrain, le contrôle des accès et le soin apporté à la constitution des façades du rez-de-chaussée assurent la sécurité de l'ensemble sans entraver la fluidité des circulations entre la rue, les halls, et le jardin.

Largement ouverts sur l'extérieur, animés par les paliers d'étage en balcons, les halls sont habillés de matières nobles (pierre, bois, cuir) à la hauteur de l'image de qualité exprimée par l'ensemble.

La qualité des détails des espaces communs, paliers d'étage ou sanitaires, véhicule une même élégance tout en offrant des espaces variés : les paliers, tantôt ouverts sur le hall, offrant une échappée visuelle vers les murs végétaux extérieurs, ou tournés délibérément vers le jardin s'accordent avec l'implantation de différentes fonctions de l'entreprise, d'espaces publics ou de pôles de direction privatisés.

Dans les étages supérieurs, des terrasses extérieures aménagées offrent des espaces complémentaires participant à la qualité de vie.

De multiples fonctionnalités

La création de deux halls d'entrée, l'éventail des surfaces disponibles par plateau et les configurations des espaces permettent à ses occupants d'organiser le bâtiment avec une grande souplesse.

Offrant une surface utile d'environ 12 400 m², l'immeuble a une capacité d'accueil de près de 1000 personnes. Les surfaces sont optimisées au profit des utilisateurs. Chaque palier donne accès à plusieurs lots pouvant être mutualisés. Les plateaux pouvant être cloisonnés de façon variée pour s'adapter à tout type d'aménagement intérieur. Une trame de façade de 1,35 m et une épaisseur de plateau de 18m permettent d'aménager des locaux de travail lumineux en premier jour et des espaces de réunion ou de service en partie centrale. Elles donnent de plus la souplesse pour l'organisation d'espaces ouverts, l'alternance de lieux de concentration et collaboratifs

Une hauteur libre de 2m70 dans les étages courants, de 2m60 dans les niveaux moins profonds en attique, et de 3m05 en rez-de-chaussée (hors sujétions techniques ponctuelles) s'associe à un plancher technique généralisé pour assurer la modularité de l'espace.

DESCRIPTION DES OUVRAGES

1 : TERRASSEMENTS - GROS-OEUVRE – MACONNERIES

1.1 : TERRASSEMENTS GENERAUX

Décapage du terrain, préparations avant terrassements sur l'emprise des bâtiments et voiries, évacuation aux décharges autorisées.

Terrassements généraux en pleine masse en terrain de toute nature,

Berlinoises battues nécessaires sur voiries et mitoyens,

Préparations sous plates-formes en tout venant

1.2 : GROS-OEUVRE

Infrastructure

Fondations sur semelles isolées et filantes.

Dallage béton armé sur fondation.

Incorporation de fluides divers (eaux usées, eau potable, électricité, courants faibles, réseaux hydrocarbures etc.)

Rampe d'accès sous sol en béton armé, chevronnage sur le dessus,

Murs d'infrastructures périphériques et de refends en béton armé, compris gaines ascenseur et cages d'escalier.

Poteaux et poutres BA de structure nécessaires dans la hauteur du sous sol, compris coffrages et armatures nécessaires.

Escaliers BA d'accès rez de chaussée.

Compris cunette, drainage et imperméabilisation par enduit bitumineux des murs enterrés.

Superstructure

Structure d'élévation par poteaux, poutres et voiles de refends en béton, compris coffrages, traponnages et aciers nécessaires.

Murs de façades en béton armé ou structure légère métallique,

Dalles béton coulées en place, entre les différents niveaux compris débords et dalles terrasses.

Escaliers, acrotères, appuis et seuils.

2 : CLOS - COUVERT

2.1 : ETANCHEITE

Etanchéité sur débords de dalle sur sous sol destinée à recevoir des aménagements paysagers.

Etanchéité autoprotégée et isolation sur les toitures terrasses béton du R+6, R+4, R+3 destinées à recevoir des éléments photovoltaïques.

Etanchéité et isolation avec protection pour terrasses inaccessibles.

Etanchéité et isolation pour toitures béton destinées à devenir des terrasses accessibles sur certaines zones au R+4, R+5, R+6.

Lanterneau pour désenfumage d'escaliers.

2.2 : FAÇADES

Le soubassement recevra un traitement minéral, permettant de résister aux chocs.

Les façades seront principalement isolées par l'extérieur, elles recevront suivant leur localisation, soit une vêtue pierre naturelle ou reconstituée, soit un enduit minéral, soit une vêtue en panneaux composites minéraux.

2.3 : MENUISERIES EXTERIEURES

Les halls d'entrée formant des atriums ouverts sur trois niveaux, recevront une façade en mur rideau.

Portes vitrées incorporées.

Les étages courants recevront des bandes filantes en aluminium laqué.

Les menuiseries extérieures aluminium seront à rupture de ponts thermiques et disposeront de facteurs solaires et de lumière du jour adaptés en fonction de leur orientation.

2.4 : METALLERIE – SERRURERIE

Portail d'accès au sous sol ferronné basculant automatique, commande individuelle par badges.

Portes métalliques des locaux techniques, degré coupe feu suivant nécessité.

Garde corps et mains courantes laqués sur les cages d'escaliers et paliers ouverts sur atrium

Grilles de ventilations persiennées, grilles caillebotis, échelles ou escaliers d'accès toitures.

3 : AMENAGEMENTS INTERIEURS

3.1 : MENUISERIES INTERIEURES

Portes pleines avec parements stratifiés, pour distribution des locaux des étages courants, sur huisserie bois ou métallique, dimensions, degré feu et ferrage suivant localisation.

Portes pleines avec parements pré peints au sous sol sur huisserie métallique, dimensions, degré feu et ferrage suivant localisation.

Façades de gaines techniques avec portes en bois ou stratifiée dito bureaux intégrées selon choix d'aménagement du hall de l'architecte.

3.2 : CLOISONS-DOUBLAGES

Cloisons des locaux techniques en sous-sol en maçonnerie d'agglomérés pleins.

Cloisons de distribution des sanitaires en cloisons type Placostil ou maçonnées.

Cloisons des gaines en carreaux de plâtre de 0,10 ou 0,07 selon normes incendie.

Doublage thermique intérieur ponctuel suivant localisation (isolant + plaque de plâtre), épaisseur et qualité de l'isolant suivant étude thermique.

Isolation projetée ou similaire en sous face du plancher du RdC.

Nota : Les plateaux seront livrés non cloisonnés. Pour respecter la réglementation incendie, il est précisé que l'acquéreur ou occupant devra réaliser dans son cloisonnement des séparations afin de constituer des surfaces de plateaux inférieures à 300 m².

3.3 : REVETEMENTS DE SOLS

Revetements de sols durs type Grès cérame U4 P3 E3 C2, ou pierres ou bois, plinthes assorties. pour les halls d'entrées du rez de Chaussée, les paliers d'étage.

Revetements durs des sanitaires type grès cérame ou autre au choix de l'architecte.

Revetements de sol des cabines ascenseurs identique au sol du hall d'entrée.

Les bureaux recevront un plancher techniques type dalles sur plots avec revêtement en dalles de moquette plombantes.

Dans les halls d'entrée seront installés des tapis brosse répondant aux Normes d'accessibilité des personnes handicapées. Tapis type tuftyguard ou similaire.

3.4 : PEINTURE

Application de deux couches de peinture satinée sur les murs des bureaux.

Aménagements des parties communes selon choix de l'architecte, (peinture, enduit structuré, bois, métal, verre, etc.)

Application de deux couches de peinture acrylique satinée sur tous les ouvrages bois, métalliques et canalisations apparentes.

Application d'une peinture anti poussière avec remontée en plinthe sur les sas, paliers et locaux techniques du sous-sol, escaliers du parking sous-sol vers le hall.

Peinture au sol pour repérage des emplacements des places de stationnement dans les parkings couverts et extérieurs. Numérotation des places.

Logos sur locaux communs et sanitaires.

3.5 : PLAFONDS SUSPENDUS

Faux plafond en panneaux section 600 x 600 mm ou 1200 x 1200 mm sur ossature métallique, dans les bureaux

Faux-plafond en panneaux décoratifs dans les paliers d'étages et, le cas échéant dans le hall d'entrée

Faux plafonds dito bureaux ou dalles de plâtres dans les sanitaires.

4 : ASCENSEURS

Le bâtiment sera desservi par 4 ascenseurs, du sous sol aux derniers niveaux, de charges adaptées, accessibles aux handicapés.

5 : EQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.1 : PLOMBERIE - SANITAIRES

Equipement des sanitaires d'étage suivant projet de décoration de l'architecte avec robinetterie mélangeuse.

Les vasques seront encastrées ou posées sur plans de toilette suivant projet de décoration.

Cumulus électrique instantané 15 litres à chauffe rapide, pour chaque bloc sanitaire.

Colonnes sèches suivant réglementation incendie.

La fourniture et mise en place des extincteurs appartiendront au syndic ou à l'utilisateur.

5.2 : VENTILATION MECANIQUE - CLIMATISATION

Ventilation mécanique des locaux assurée par une VMC double flux avec récupérateurs d'énergie.

La ventilation mécanique double flux permet de diminuer les besoins énergétiques du bâtiment en termes de chauffage et de climatisation par prétraitement de l'air soufflé.

Le chauffage et le rafraîchissement des locaux sera assuré, soit par un système de pompes à chaleur, soit par un système de chaudières à condensation associées à des groupes frigorifiques, installés en sous sol et/ou en toiture.

Le chauffage et rafraîchissement sera géré par lot avec températures de consignes minimales et maximales.

Distribution des locaux par terminaux en faux plafonds avec possibilité de variation individuelle.

5.3 : ELECTRICITE - COURANTS FAIBLES

L'origine de l'installation sera constituée par le transformateur EDF situé en limite de propriété.

La prise de terre générale du bâtiment sera réalisée par un ceinturage à fond de fouille.

Distribution équipotentielle de toutes les masses réalisée pour l'ensemble des corps d'état.

Colonnes montantes avec tableau de distribution par lot divisible.

Eclairages des parkings en sous sol avec détecteurs de présence

Spots fluo compact et/ou LEDS pour éclairages des halls, paliers et sanitaires sur détecteurs de présence.

Eclairage des lots par pavés lumineux basse consommation et/ou LEDS, commande par interrupteurs ou gradateurs photosensibles selon accès à la lumière naturelle et résultat de l'étude thermique.

Distribution de prises et des postes de travail des lots en planchers techniques avec boîtiers de sols encastrés dans plancher technique.

Prises de courants nécessaires dans les sanitaires et parties communes.

Eclairage extérieur des accès et des parkings par candélabres et bornes lumineuses ou appliques en façade, sur horloges couplées à des cellules type « lumandar ».

Eclairage de sécurité nécessaire.

Alimentations téléphoniques depuis chambres de tirage jusqu'aux gaines techniques palières.

L'alimentation des prises courant faible en boîtier de sol sera réalisée à partir de la gaine technique palière par l'utilisateur.

L'ouverture des portes d'entrée des halls sera commandée à partir de vidéophones installés dans chaque lot divisible de bureaux.

Des espaces seront disponibles pour la liaison entre les gaines techniques et les espaces de plancher techniques pour permettre le câblage informatique ultérieur par l'acquéreur, sous réserve de la réglementation incendie.

L'installation alarme incendie sera conforme à la réglementation.

Alarmes techniques nécessaires.

6 : AMENAGEMENTS EXTERIEURS, ESPACES VERTS

Réalisation des réseaux permettant le bon fonctionnement des bâtiments et des abords, tels que les alimentations eau froide, téléphone, électricité ainsi que les évacuations d'eaux pluviales et d'eaux usées

Cuve(s) de récupération des eaux pluviales installée(s) en sous sol, participant à l'arrosage.

Eclairage des voiries par des candélabres et des cheminements piétons par des bornes.

Aménagement de voies d'accès au sous sol en enrobé noir et bordures.

Traitement des parvis des halls d'entrée en pavages.

Circulations piétonnes et dallage béton désactivé ou autres revêtements

Murets de fermeture du site avec clôtures et portails ferronnés

Aménagements paysagés autour du bâtiment, comprenant la végétalisation des abords du bâtiment (arbres, buissons, plantes rampantes) suivant permis de construire, la plantation d'arbres, la création d'un arrosage automatique dans toutes les parties aménagées.