

INITIAL

Grand Parilly



ÉDITO



Nous sommes fiers d'accompagner cette incroyable aventure urbaine qu'est la création du Grand Parilly. Nous le sommes tout autant d'écrire une nouvelle page de l'histoire des bâtiments tertiaires. Les entreprises d'aujourd'hui doivent envisager leurs locaux comme des accélérateurs de performance, pour conjuguer bien-être et compétitivité, dépasser les organisations traditionnelles, et toujours se réinventer.

Initial offre un vrai état d'esprit et véhicule notre culture d'entreprise, faite d'exigence, d'innovation et d'excellence.

Norbert Fontanel
Président Fontanel



INITIAL, COUP D'ENVOI DU GRAND PARILLY ...



GRAND PARILLY,
UN GRAND PÔLE
D'ATTRACTIVITÉ

La ville de demain continue de s'inventer avec Grand Parilly. Il s'agit de s'approprier les 20 hectares du site du Puisoz pour y créer un nouveau lieu de vie autour des enseignes Leroy Merlin et Ikea.

FAIRE SURGIR
UNE NOUVELLE URBANITÉ

Grand Parilly sera construit autour d'un sillon boisé, véritable colonne vertébrale végétale qui traversera le site pour mieux lier les quartiers, les fonctions et les usagers. Il s'agit avant tout d'un projet de vie, mixte, attentif, apaisé... parfait prolongement d'un Lyon où il fait doux habiter, étudier, s'implanter, travailler...

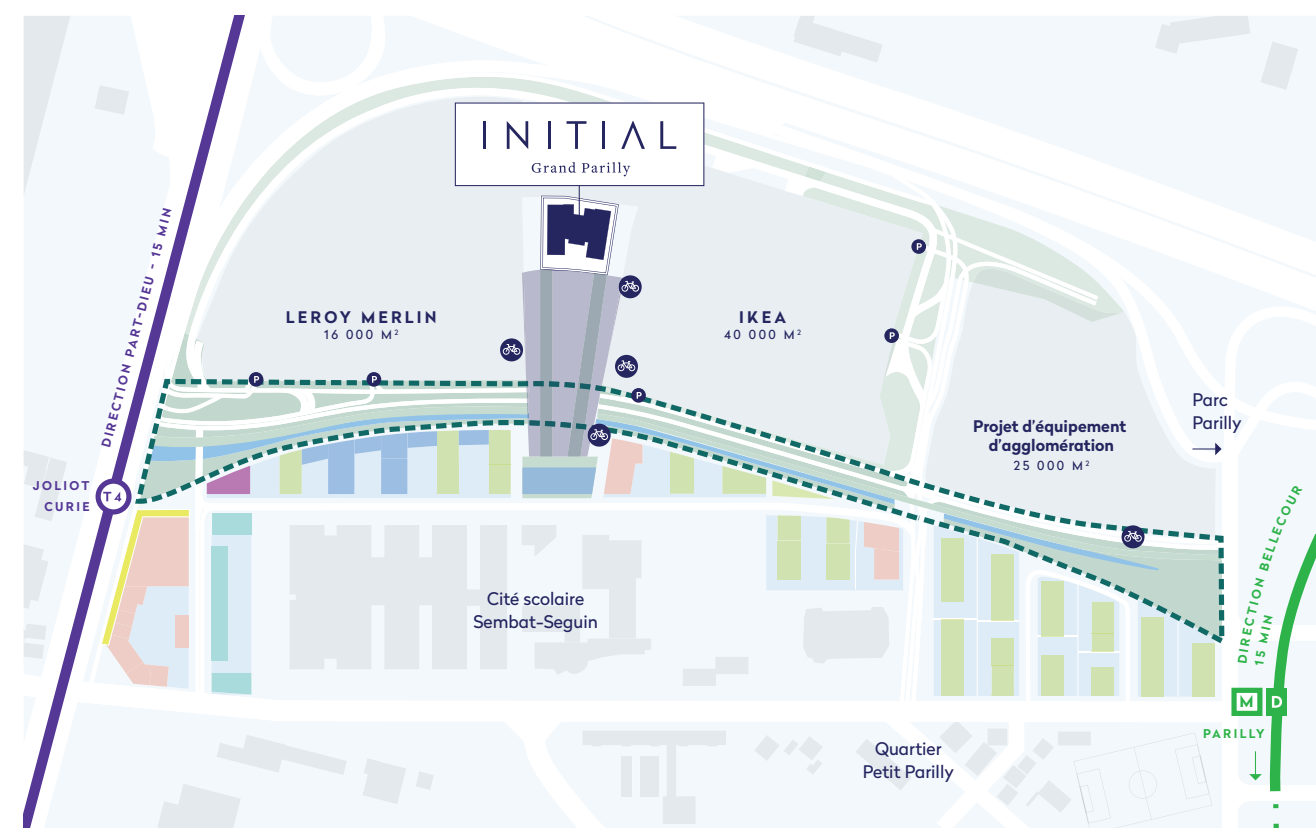
C'est au groupe Fontanel, investisseur et promoteur lyonnais indépendant, qu'a été confiée la mission d'imaginer le premier immeuble de bureaux de ce site fédérateur, où qualité architecturale et qualité paysagère accompagnent une programmation équilibrée.

INITIAL, PROJET PIONNIER
D'UN PÔLE TERTIAIRE
NOUVELLE GÉNÉRATION

Au sein d'un territoire porteur d'avenir et fort de son interconnexion avec l'agglomération, Grand Parilly crée les conditions favorables au développement des entreprises : un environnement durable et hyper accessible, orienté sur les services et le bien-être des salariés.

- Des bureaux à l'architecture innovante et équilibrée
- Des logements
- Des commerces dont les enseignes Leroy Merlin et Ikea
- Des services de proximité : restaurants, hôtels, crèches, équipements publics scolaires et sportifs
- De grands espaces publics végétalisés

... PIERRE ANGULAIRE D'UN NOUVEAU MORCEAU DE VILLE



LÉGENDE

	Place publique 6 830 m²		Hôtel 100 chambres
	Résidences étudiantes et senior 15 000 m²		Commerces moyennes surfaces 1 600 m²
	Parc d'activités artisanales 4 000 m²		Voies dédiées aux modes doux (vélos, piétons...)
	Bureaux 16 000 m²		Parking voitures 2 200 places
	Logements 16 000 m²		Parking vélos

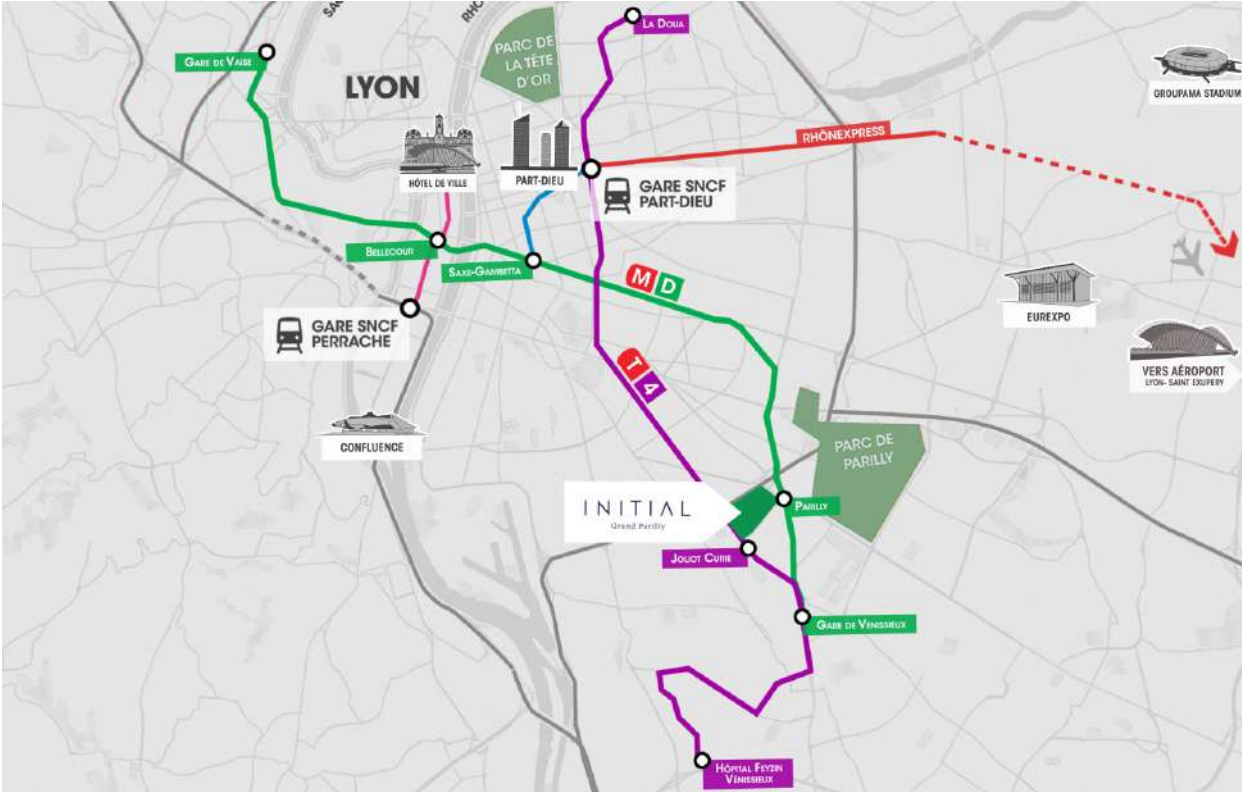
GRAND
PARILLY

Un projet porté par
GRANDLYON
la métropole

et
ville de
venissieux

réalisé par
**L'IMMOBILIÈRE
LEROY MERLIN**

INITIAL, UNE SITUATION STRATÉGIQUE



ACCÈS



Par le métro D Parilly et par le bus	
Gare de Vénissieux	6 min
Lyon centre	15 min



Par le tram T4	
Gare de Vénissieux	5 min
Centre-ville de Vénissieux	10 min
Gare Part-Dieu	15 min



Par le boulevard Laurent Bonnevey	
Eurexpo	10 min
Lyon centre	20 min
Aéroport Lyon-Saint-Exupéry	22 min



Immeuble tertiaire du Grand Parilly, Initial répond à un triple enjeu :

UN BÂTIMENT SIGNAL

De par sa position, en articulation entre les enseignes Leroy Merlin et Ikéa, Initial a un rôle symbolique fort en regard du périphérique. Outil de valorisation et de communication pour l'entreprise qui y prendra place, il lui revient aussi d'être le repère urbain pour l'ensemble du site.

UN BÂTIMENT CONNECTÉ

Initial bénéficie d'une excellente accessibilité, en étant connecté à tous les grands hubs de transport (axes de circulation majeurs, connexion directe avec le cœur de la Ville via la ligne D du métro et le tram T4). Un haut niveau de technicité et des fonctions d'usage novatrices viennent soutenir cette localisation stratégique et attractive : Initial fournit les réponses tant attendues aux mutations en matière d'usages de travail.

UN BÂTIMENT RESPECTUEUX

Initial vise l'excellence environnementale et sera certifié BREEAM niveau Excellent. Outil de travail performant et valorisant grâce à son architecture, il est un lieu de vie de qualité pour chaque utilisateur.



**Fabriquer un morceau de ville sur un territoire
quasiment vierge de toute urbanisation ?
Une opportunité et un challenge d'envergure !**

Jocelyn Fontanel / Directeur général Fontanel



UNE ARCHITECTURE AMBITIEUSE POUR UN BÂTIMENT TOTEM



Dès le début de la conception, nous avons saisi le caractère exceptionnel du projet, par son emplacement symbolique et par sa participation à la création d'un nouveau quartier. L'enjeu du bâtiment est de nature différente selon ses faces, en lien avec les points cardinaux. Il conjugue l'idée d'un bâti en forme de H avec cette variété attendue des façades et espaces.

Patrick Miton / Architecte Soho Atlas



La Façade Sud, directement connectée à la place publique



La Façade Nord : une grande visibilité depuis le périphérique

AU NORD, UN GESTE ARCHITECTURAL FORT

Visible depuis le périphérique, la Façade Nord marque le paysage, de jour comme de nuit. Sa composition fortement vitrée laisse une grande place à la vue et à la lumière. Un jeu d'asymétrie verticale permet d'animer la façade.

COUP DE PROJECTEUR SUR INITIAL

La lumière est un élément constitutif de l'ADN du bâtiment : un éclairage à LEDS est intégré à l'enveloppe même d'Initial pour en souligner l'architecture. Une attention toute particulière est portée à la Façade nord, visible depuis le boulevard Laurent Bonnevey.

AU SUD, 1^{ER} ACTE D'UN NOUVEAU QUARTIER DE VIE

La Façade Sud dialogue avec la place piétonne de près de 7 000 m² qui s'étend à ses pieds. Un espace de restauration ainsi que des terrasses sont mis à disposition au rez-de-chaussée créant un lieu de vie.

CHIFFRES CLÈS

À PROPOS DE GRAND PARILLY



**2 500 EMPLOIS
ATTENDUS**



**PARKING
MUTUALISÉ
DE 2 200 PLACES**

1 000 LOGEMENTS
HABITATIONS, RÉSIDENCES
ÉTUDIANTES ET SENIORS

**2 GRANDES
ENSEIGNES D'ÉQUIPEMENT
DE LA MAISON :
LEROY MERLIN ET IKEA**

**GRANDE PLACE
PUBLIQUE
AU PIED
DU BÂTIMENT**

**20 HECTARES
AMÉNAGÉS
AVEC MODES DOUX**



À PROPOS D'INITIAL

**BÂTIMENT
R+8, 40M
DE HAUTEUR**



**1 800M²
RESTAURANTS
(2 CELLULES)**

**8 800M²
BUREAUX**

**NOMBREUSES
TERRASSES
ET BALCONS
+ DE 800 M²**



**GRAND
LOCAL VÉLOS
DE PLEIN PIED
AVEC
VESTIAIRES**

**PARKING
PRIVATIF
DE 86 PLACES**



UN IMMEUBLE VERTUEUX ET INSPIRANT

Conjuguant les volontés programmatiques et urbaines avec celles de ses futurs utilisateurs, Initial marque l'entrée du tertiaire dans une ère nouvelle où se créent les conditions d'un mieux travailler ensemble.



Un hall prestigieux

LA PERFORMANCE ÉVOLUTIVE

L'immeuble se démarque par l'excellence de ses fondamentaux immobiliers : une hauteur libre de 2 m70 à 6 m, des trames de 1,35 m en façade, des profondeurs mixtes de 12 m à 18 m, permettant d'assurer une flexibilité optimale des aménagements et usage.

UNE CONCEPTION BIENVEILLANTE

Le bruit et l'intimité sonore étant deux enjeux majeurs, Initial est en retrait de plus de 40 m du périphérique et bénéficie d'une isolation acoustique renforcée. Par ailleurs, avec son hall généreux en double hauteur, ses larges ouvertures, ses plateaux baignés de lumière naturelle, Initial propose de nouveaux espaces de travail, bénéfiques et intelligents.



Vue imprenable sur Lyon depuis la façade entièrement vitrée



La place centrale

UNE CONNEXION NATURELLE AUX EXTÉRIEURS

Les échappées sur l'extérieur et les espaces végétalisés offrent un environnement aussi sain qu'accueillant, gage d'une meilleure qualité de vie au travail.

UN MILIEU DYNAMIQUE ET SEREIN POUR DE NOUVELLES FAÇONS DE VIVRE ENSEMBLE

Lieu de convivialité, le socle de l'immeuble s'articule avec les espaces de vie et de services de la place centrale de près de 7 000 m², cœur de ce quartier urbain innovant.

SPACE PLANNING



ÉTAGE COURANT

Plateau
de 1 100 m²

50 m² d'espace
d'accueil

4 espaces
autonomes

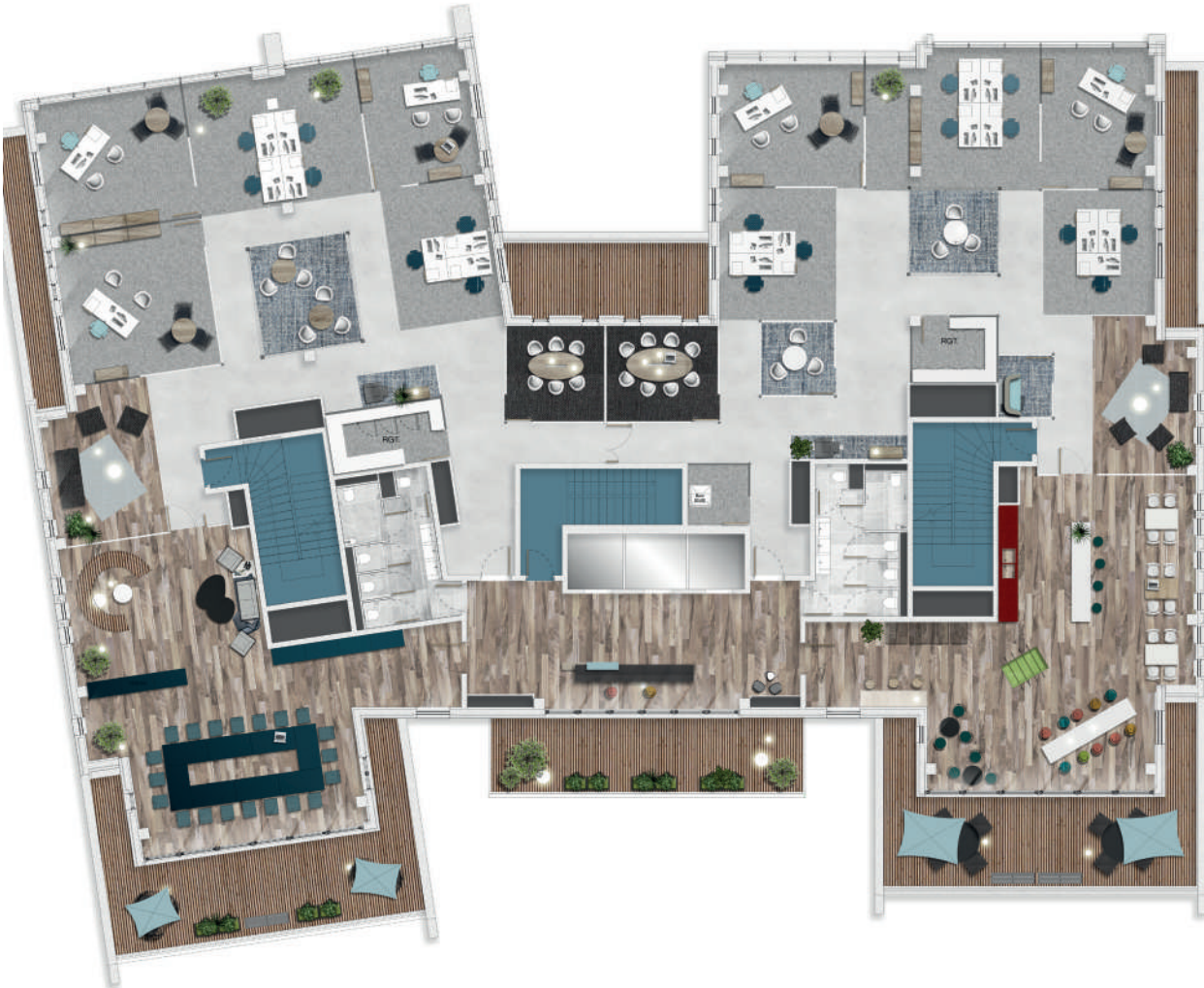
110
personnes

exemple d'aménagement
80% cloisonnés
et 20% en open-space

se prolongeant
sur 30 m² de balcons

Possibilité
d'aménagement en
4 espaces autonomes

Capacité d'accueil :
110 personnes
par niveau



R+7

Plateau
de 830 m²

Terrasses
et balcons

Hauteur libre
jusqu'à 6 m

Espace adapté selon
l'usage : espace de
direction, showroom,
espace de réception

Terrasses et balcons
privatifs de 130 m²

UNE CONCEPTION INTELLIGENTE ET DURABLE

Levier de création de valeur, Initial repose aussi sur une stratégie d'excellence environnementale et d'efficacité énergétique.

1
Étage de bureau classique

2
Hall

3
Terrasse

4
Restaurant



UNE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE AMBITIEUSE

Initial s'inscrit dans la politique engagée du Groupe Fontanel autour du développement durable. Le bâtiment vise une certification BREEAM niveau « EXCELLENT » et la conformité au référentiel Bureau Durable de la Métropole de Lyon. Le choix des expositions, la performance de l'enveloppe (isolation et perméabilité), les protections solaires par l'extérieur, l'optimisation des surfaces vitrées, les matériaux utilisés, des équipements de qualité... sont autant d'éléments clés et fondateurs d'Initial.

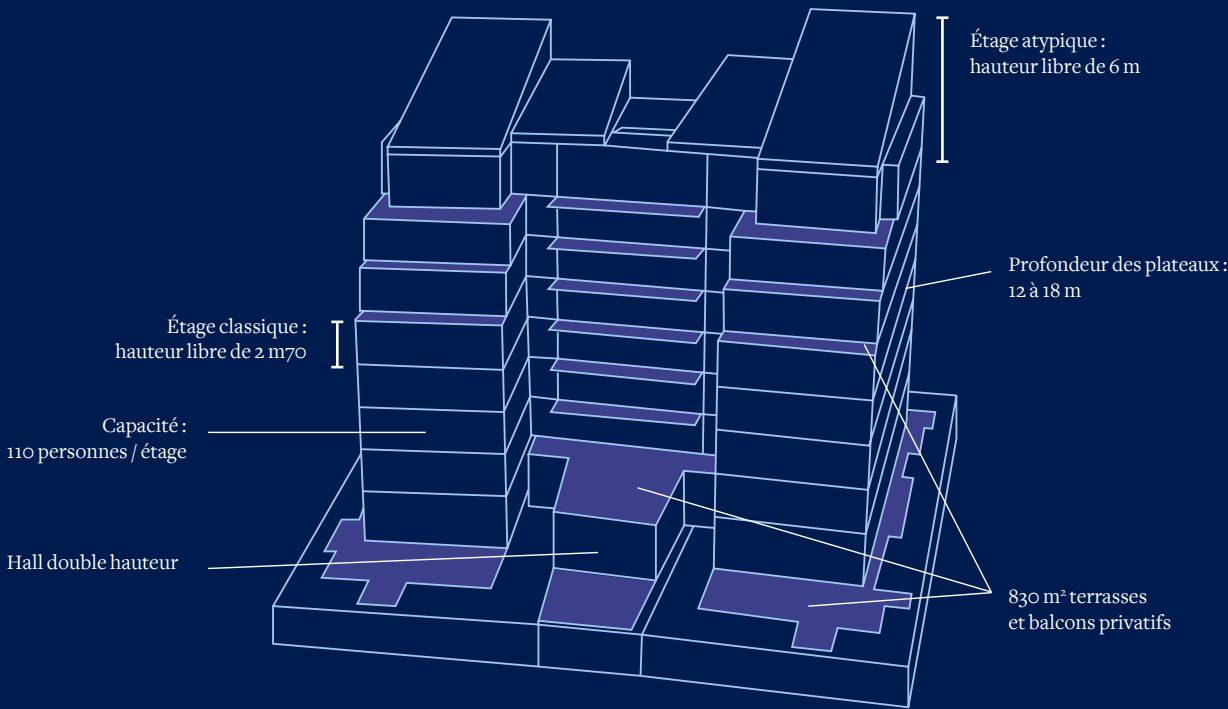


Certification visée :

BREEAM®
EXCELLENT



DESCRIPTIF TECHNIQUE



ÉTAGES	SURFACE UTILE PAR NIVEAU*	EFFECTIF THÉORIQUE
R+8	840 m²	74
R+7	990 m²	89
R+6	1 030 m²	104
R+5	1 075 m²	110
R+4	1 070 m²	110
R+3	1 065 m²	110
R+2	1 060 m²	100
R+1	1 050 m²	84
Total	-	781

(*) avant affectation quote part de parties communes

GÉNÉRALITÉS

Réglementaires	Bâtiment classé code du travail, ERP type 5 catégorie W (possibilité ERP type 4)
Environnementales	Certification BREAM niveau « Excellent » / respect du référentiel Grand Lyon « Bureau Durable » Production photovoltaïque en toiture du bâtiment : la production électrique générée est réemployée en autoconsommation permettant de minimiser les consommations Bornes de recharge pour véhicules électriques situées dans le parking privatif Gestion des eaux pluviales (gestion dite « à la parcelle » sans rejet vers les réseaux publiques)
Architecture	Bâtiment en R+8 ; hauteur bâti de 40 m : bâtiment signal Hauteur libre en étage courant 2 m70 ; hauteur libre jusqu’à 6 m au R+8 Trame de façades 1 m35 Profondeur des plateaux de bureaux de 12 à 18 m permettant de s’adapter à tout type d’aménagement Divisibilité : 4 lots par étage 830 m² de terrasses et balcons privés donnant sur la place publique Hall prestigieux en double hauteur
Charges d’exploitation	350 kg / m² pour les zones de bureaux 500 kg / m² pour les zones d’archives vivantes en zone centrale des plateaux de bureaux

FAÇADES

Conception bioclimatique (différenciation des façades en fonction de leur exposition solaire)
Façade Nord (vue sur Lyon) : mur rideau incliné, isolation acoustique renforcée (affaiblissement acoustique environ 38 dB)
Façade Est / Ouest : parement en cassette métallique laquée – isolation par l’extérieur avec complément d’isolation par intérieur
Façade Sud (place publique) : menuiseries en bandes filantes hauteur 2 m70 (toute hauteur, toute largeur)
Menuiseries extérieures : aluminium thermolaqué à rupture de ponts thermiques (ouvrants à la française)
Brises soleil orientables motorisés et télécommandés (BSO pilotés également par la GTC) sur façade Sud, Est et Ouest
Occultation par stores intérieurs en toile à commande électrique en façade Nord

CONFORT

Chauffage / Ventilation / Climatisation	Production calorifique/frigorifique : pompe à chaleur réversible Ventilation double flux avec récupération de calories Renouvellement d’air : 25m³ / h par personne pour les espaces de bureaux ; 30m³ / h par personne pour les salles de réunion en zone centrale Distribution par ventilo-convecteurs 2 tubes / 2 fils installés en plénum du faux-plafond Base de calculs : été : 27°C (pour 32°C extérieur) / hiver : 20°C (pour -11°C extérieur) Dimensionnement : bureaux 1 personne pour 10m² (salle de réunion 1 personne pour 2 m², pour 15 % de la surface)
Electricité / Éclairage	Un comptage par lots (4 lots / étage courant) Distribution des courants forts (câble plat de type Wieland) en plénum du faux-plancher : 4 PC (dont 2 ondulables) + 2 emplacements RJ45 par poste de travail Luminaires LED à détecteur de présence, en partie suspendus dans la zone de rive et zone de grande hauteur libre du dernier étage Niveau d’éclairement : 300 lux moyen Mise en valeur des façades par réglette LED sur façade Nord (visibilité boulevard périphérique)
GTC	Gestion des terminaux CVC, de l’éclairage des plateaux, des équipements de chauffage rafraîchissement (production + CTA), des équipements de plomberie et électriques Suivi des consommations énergétiques Pilotage des brise-soleil orientables et des stores façade nord Reports d’alarme et défauts des équipements techniques

Autres	Batterie triplex (un monte-charge de 1 000 kg et deux ascenseurs de 900 kg), commande « prédestination » Plafonds suspendus : faux-plafond en dalles grand format 1350 x 300 Faux-plancher : plancher technique (600 x 600) avec plénum de 8 cm
--------	---

