



SELLYS
Vénissieux

10 000 M²
DE COMMERCE
DE GROS ET DE
DISTRIBUTION
POUR LES
PROFESSIONNELS
AUX PORTES
DE LA Z.F.E.
MÉTROPOLITAINE
LYONNAISE





SELLYS

VOTRE ENSEIGNE À LA CONVERGENCE D'UNE DISTRIBUTION URBAINE PERFORMANTE ET DÉCARBONNÉE

Situé à l'entrée Sud de la Zone à Faibles Émissions (ZFE) de la métropole lyonnaise, **SELLYS répond aux enjeux de la distribution moderne** : fluidification des flux de marchandises en milieu urbain, rapprochement géographique entre les enseignes et leurs clients, réduction des trajets de livraison - et des émissions de CO₂ - optimisation des coûts d'acheminement des commandes sur les derniers kilomètres.

Conçu pour accueillir une ou deux enseignes, SELLYS développe une **surface totale de 10 300 m² de SUBL** en R+1. Cette plateforme de distribution dédiée aux professionnels propose **2 plateaux totalement indépendants d'environ 5 000 m² en RDC et R+1 répartis en surface de vente et de réserve.**

154 places de stationnement sont disponibles en sous-sol afin d'accueillir les clients des futures enseignes.

Les flux piétons et véhicules sont totalement dissociés pour un meilleur confort d'usage. L'accès véhicules (vélos cargos, véhicules légers ou utilitaires) au sous-sol se fait par l'Ouest du bâtiment, tandis que l'entrée Nord est réservée aux piétons qui accéderont directement aux surfaces de vente par un large hall commun.

Toute la partie réception des marchandises et accès Poids Lourds se situe au Sud, à l'arrière du bâtiment afin de **ne générer aucune nuisance pour les clients ou les riverains du quartier.**

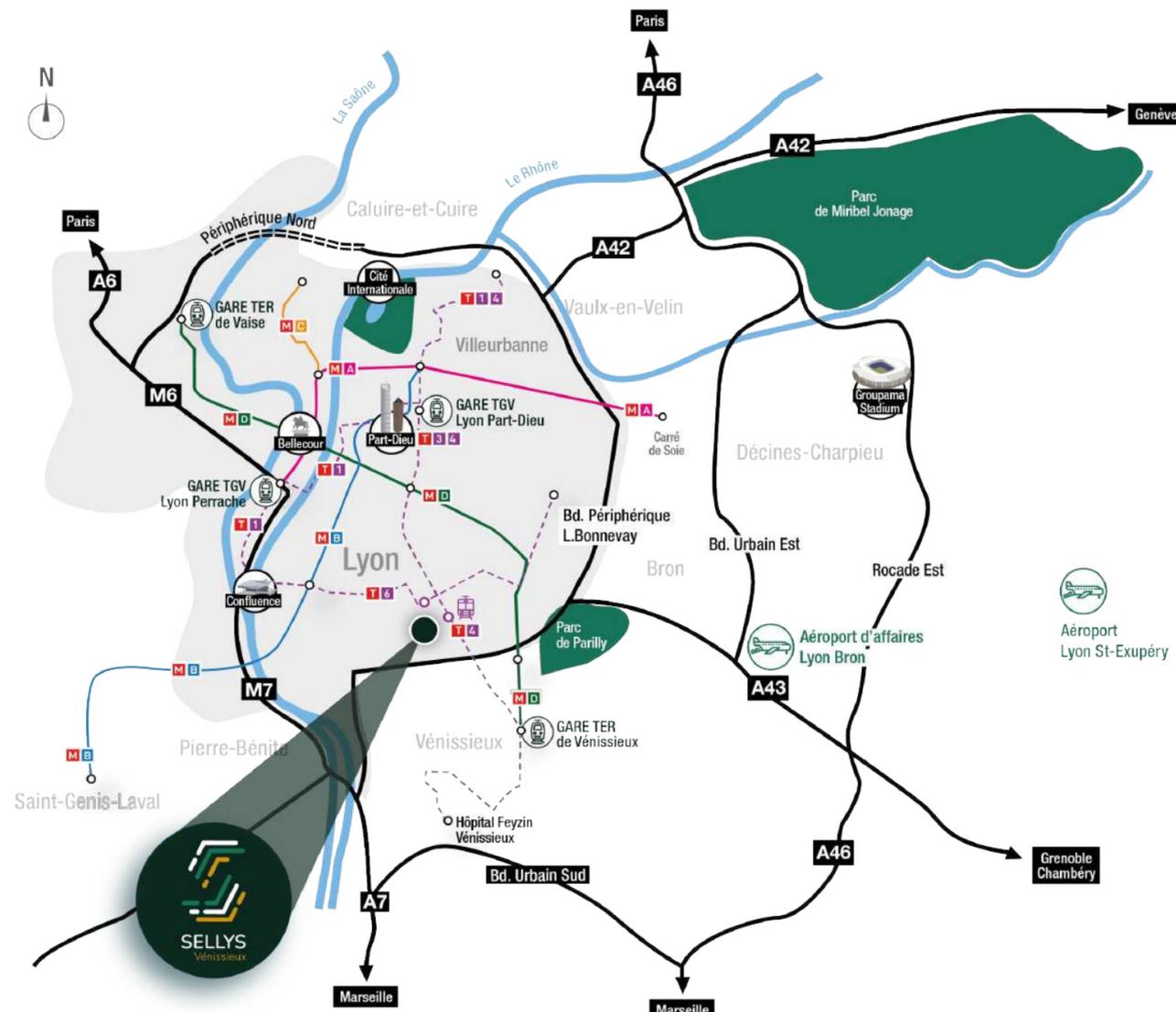
Proposant une architecture audacieuse et inspirée, SELLYS fait partie d'un ensemble immobilier mixte de 14 000 m² comprenant un parc d'activités, situé à l'ouest de l'immeuble, **au cœur d'un site de 1,7 ha généreusement paysager et arboré.**

S'implanter à SELLYS c'est offrir une nouvelle expérience autant à votre clientèle professionnelle qu'à vos collaborateurs. C'est avant tout doter votre enseigne d'un **nouveau point de vente performant et différenciateur face aux enjeux d'une nouvelle distribution intra-urbaine** compétitive et responsable au sein d'un environnement urbain apaisé.

UNE LOCALISATION STRATÉGIQUE EN LIMITE DE ZONE À FAIBLES ÉMISSIONS

Situé rue Georges Marrane à Vénissieux, en limite de la nouvelle ZFE (Zone à Faibles Émissions), SELLYS bénéficie d'une excellente desserte routière à proximité immédiate du boulevard périphérique lyonnais. Celui-ci vous **garantit un accès rapide de vos clients** au site mais également vers les principaux axes autoroutiers.

- ▶ Boulevard périphérique lyonnais
2 minutes – 1 km
- ▶ A43 > Dir. Grenoble
5 minutes – 4 km
- ▶ A7 > Dir. Marseille
6 minutes – 6 km
- ▶ A6 > Dir. Paris
14 minutes – 14 km



UNE ACCESSIBILITÉ AISÉE AU CŒUR D'UNE DYNAMIQUE URBAINE ET ÉCONOMIQUE

SELLYS est parfaitement connecté au réseau de transports en commun lyonnais et aux points stratégiques de l'agglomération :

- ▶ Gare TGV Lyon Part Dieu :
33 minutes par Tramway T6 et Métro B (station Tram à 15 min à pied)
- ▶ Gare TGV Lyon Perrache :
34 minutes par Bus C12 et Tramway T2 (arrêt bus à 10 min à pied)
- ▶ Pole Multimodale Vénissieux :
22 minutes par Buc C35 (arrêt à 6 minutes à pied)
- ▶ Centre Ville Lyon - Place Bellecour :
36 minutes par Bus C16 et Métro D (arrêt bus à 4 min à pied)
- ▶ Villeurbanne Charpennes :
31 minutes par Bus C16 et Tramway T4 (arrêt bus à 4 min à pied)



UNE ARCHITECTURE AÉRÉE, VENTILÉE ET EN MOUVEMENT

SELLYS présente une architecture audacieuse et inspirée. Signée par le Cabinet Didier Dalmas, elle propose des volumes qui allient verticalités et ouvertures. Les façades élégamment habillées par un mix de béton brut, de bois, de lames métalliques verticales en aluminium teintées mat et brillant, confèrent à l'ensemble un effet cinétique aussi surprenant qu'harmonieux.

Les plantes grimpantes escaladent les façades sur des treillis en aluminium et font écho aux espaces verts généreusement arborés ceinturant le site. Il n'est créé ainsi aucune rupture visuelle entre le bâtiment et la rue.

- ▶ Traitement harmonieux des façades avec variation subtile de matériaux et de teintes
- ▶ Choix de matériaux avec le souci permanent de qualité, d'efficacité de durabilité et d'économie
- ▶ Panneaux photovoltaïques en toiture, espaces verts arborés au sol.



BREEAM NIVEAU VERY GOOD + BIODIVERCITY SELLYS CULTIVE LE SENS DU COMMERCE VERTUEUX

Eco-construction, nature en ville ; tout est là ! Performant et durable, SELLYS rayonne également par son engagement en faveur de l'environnement.

- ▶ Charpente bois lamellée collée,
- ▶ Matériaux biosourcés et géolocalisés,
- ▶ Production locale d'énergie renouvelable,
- ▶ Panneaux photovoltaïques en autoconsommation.
- ▶ Intégration urbaine optimale,
- ▶ Cadre généreusement paysager ; nouvel espace d'usage et de biodiversité,
- ▶ Certification BREEAM Very Good et Label BiodiverCity visés.

UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE EN TOITURE

Dans un contexte de maîtrise de consommation d'énergie, la production locale d'énergie s'inscrit en maillon fort de la transition énergétique.

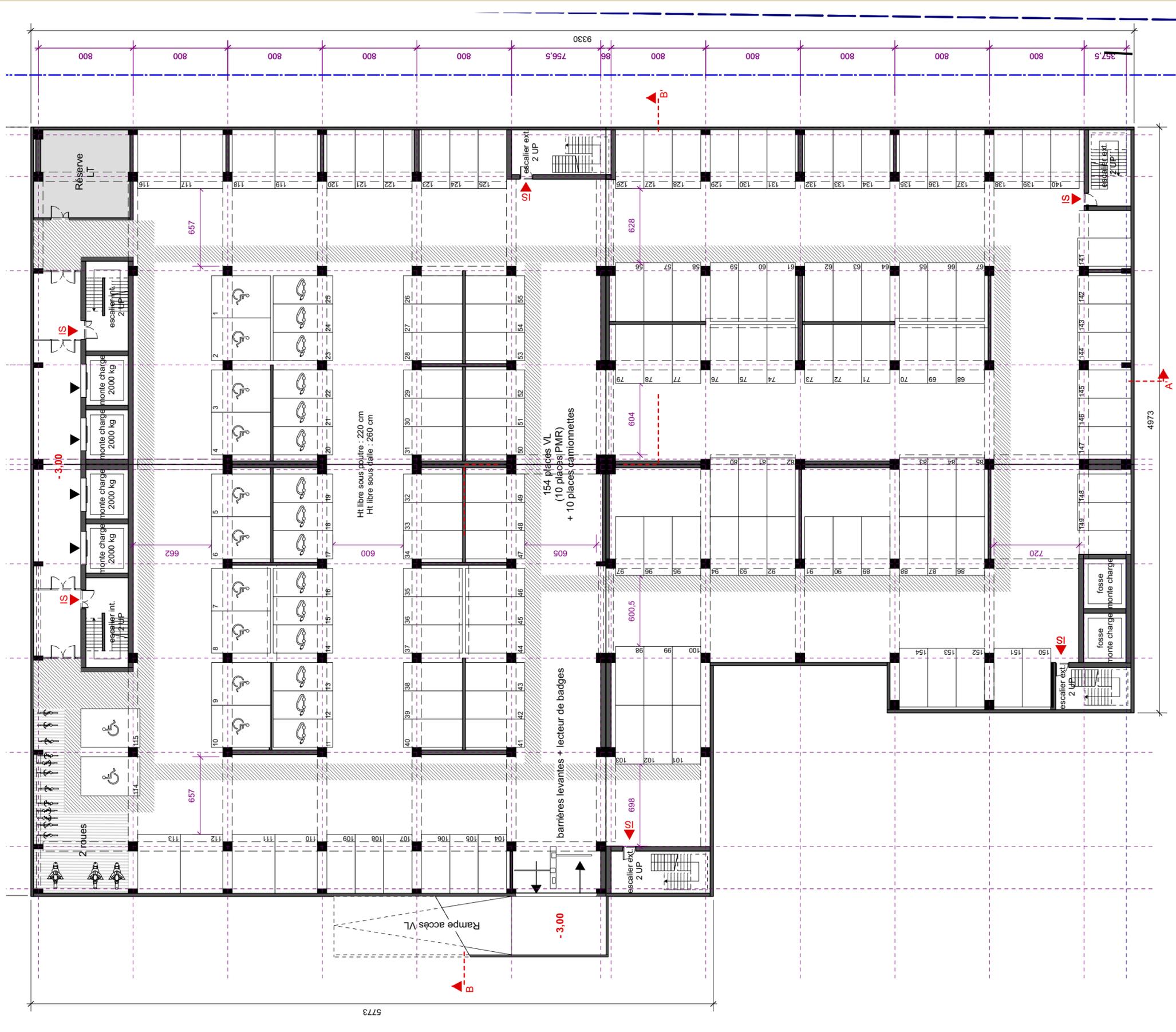
SELLYS apporte sa contribution au développement d'une économie décarbonée avec l'installation sur ses toitures de panneaux photovoltaïques.

Ainsi, l'installation couvrira l'ensemble de la toiture du bâtiment et **produira chaque année : production de 564 300 KWh/an soit de 16,8 tonnes de CO₂ évitées.**

La partie de la production non autoconsommée sera revendue au réseau, générant ainsi une rémunération non négligeable pour la copropriété.

VOISE LES CERTIFICATIONS :



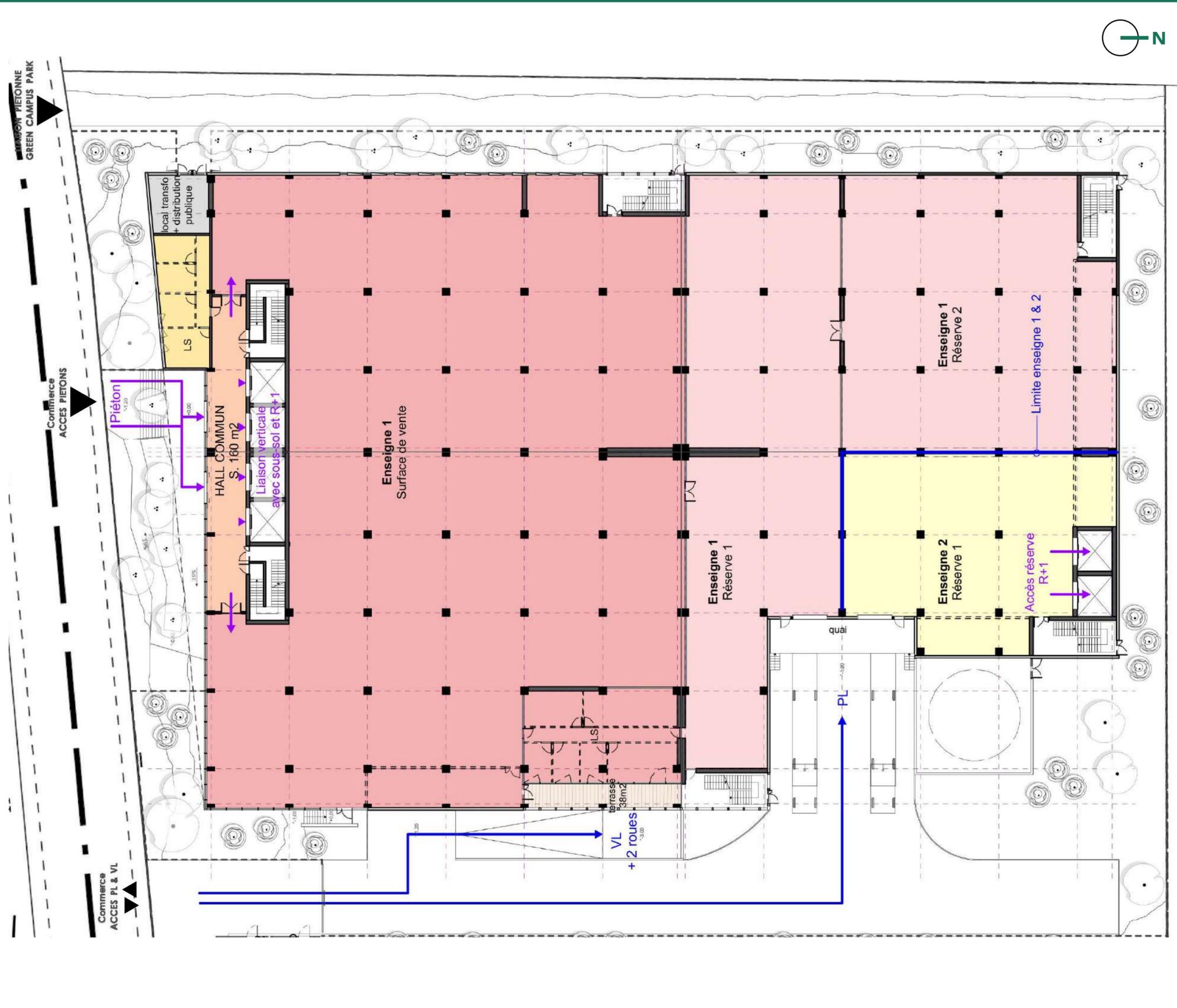


PARKING

UN PARKING CLIENTS EN SOUS-SOL AU BÉNÉFICE DE VOS CLIENTS PROFESSIONNELS

- ▶ Si SELLYS peut recevoir un utilisateur unique, il a été dimensionné pour accueillir deux enseignes. Celles-ci partageront alors un parking abrité en sous-sol pour le meilleur confort de leurs clientèles respectives. **À noter une hauteur libre sous poutre de 3 m** adaptée aux grands gabarits de véhicules utilitaires catégorie H3.
- ▶ 154 places de stationnement dont :
 - 134 places VL
 - 12 places PMR
 - 8 places dédiées aux véhicules utilitaires
 - Emplacements réservés aux deux-roues et vélos
 - 60% places réservées aux véhicules électriques avec bornes de recharge dont 10 places équipées à la livraison avec des bornes de 22kW
- ▶ 4 monte-charge (2 Tonnes) desservent les surfaces de vente en RDC et R+1



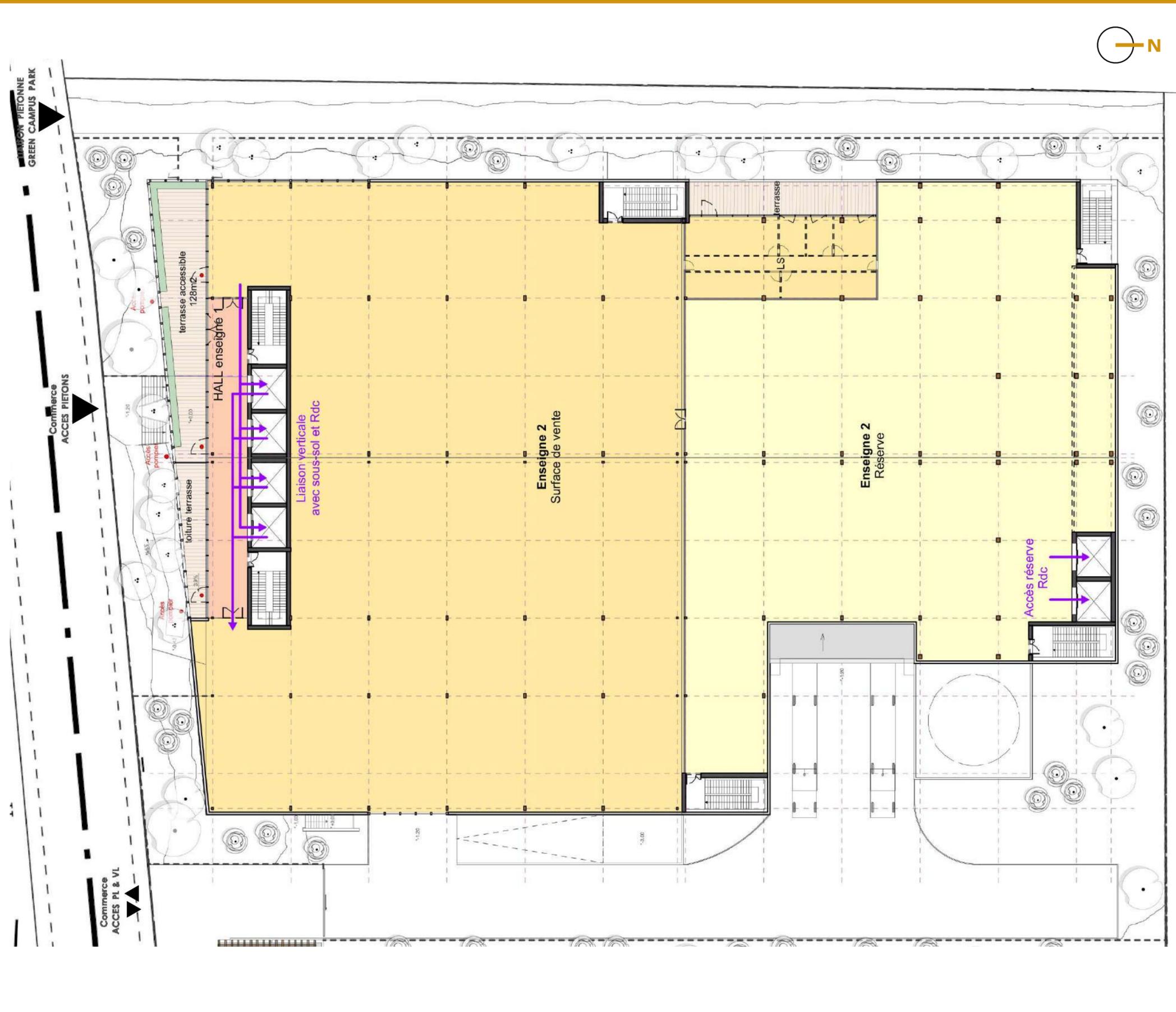


REZ DE CHAUSSÉE – ENSEIGNE N°1

**UN PLATEAU UNIQUE
DE 4 800 M² DÉVELOPPANT
3 000 M² DE SURFACE
COMMERCIALE ET
1 800 M² DE RÉSERVE**

- Vaste hall d'accueil clients (160 m²) en accès direct depuis la rue
- Accès clients à la surface de vente directement depuis parking en sous-sol par 4 monte-charges
- Surface de stockage : 8 000 m³
- Terrasse privative accessible en façade Ouest de 38 m²
- Fonctionnalité optimale entre surface de vente et réserves
- 1 porte à quai Poids Lourds dédiée. Zone quai à 1,2 m du sol
- Porte sectionnelle motorisée





À L'ÉTAGE – ENSEIGNE N°2

**UN PLATEAU
REMARQUABLE
DE 5 500 M² DÉVELOPPANT
3 000 M² DE SURFACE
COMMERCIALE,
2 200 M² DE RÉSERVE
ET 300 M² DE RÉCEPTION
MARCHANDISE AU RDC**

- ▶ Hall d'accueil de 160 m²
- ▶ Accès clients à la surface de vente directement depuis parking en sous-sol par 4 monte-charges
- ▶ Surface de stockage : 9 000 m³
- ▶ Réception marchandise de 300 m² au RDC avec 1 porte à quai Poids Lourds dédiée. Zone quai à 1,2 m du sol.
- ▶ Porte sectionnelle motorisée
- ▶ Emplacements réservés pour 2 Montres-charges de service qui alimentent les réserves en R+1
- ▶ Charpente bois ; poutres en lamellé collé
- ▶ Éclairage zénithal naturel abondant en toiture via les skydômes.
- ▶ Terrasse privée accessible façade Nord de 128 m²



DESCRIPTIF TECHNIQUE SOMMAIRE

UN OUTIL DE TRAVAIL AXÉ SUR LA PERFORMANCE, LA QUALITÉ D'USAGE ET L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

ADRESSE

6 rue Georges Marrane

SURFACE SUBL

10 300 m²
Immeuble en R+1

SELLYS est un immeuble de distribution et de commerce de gros dédié aux professionnels.

Bâtiment ERP de type M de catégorie 3, il peut accueillir jusqu'à 700 personnes (effectif de sécurité). Effectif public : 1 personne / 9 m².

Il est doté d'un parc de stationnement commun en sous-sol de 154 places pour VL, VU, deux-roues et vélos avec marquage au sol.

PRESTATIONS

L'ensemble des surfaces de commerce (vente et réserves) seront livrées brutes au preneur.

L'ensemble des installations techniques pour les parties communes et le parking seront réalisées.

Le parking en sous-sol sera aménagé (sol mur, éclairage), sprinklé et désenfumé.

Installation primaire de sprinklage (cuve et locaux techniques) et déploiement du sprinklage dans le parking.

Resteront à la charge du preneur :

- ▶ Le sprinklage des surfaces de vente et réserves
- ▶ Les cheminements des réseaux et fluides
- ▶ Les raccordements et abonnements

ARCHITECTURE

Structure de type poteaux poutre en béton armé pour sous-sol et RDC (degré de résistance au feu de 1 heure). Charpente bois, en poutres lamellé collé pour le R+1.

Hauteur Bâti

Construction d'environ 13 m de hauteur en R+1

Hauteurs libres

- ▶ Niveau -1 :
Hauteur libre : 3 m permettant l'accès au VU
- ▶ Niveau 0 - RDC :
Hauteur libre sous poutre : 4,30 m
- ▶ Niveau 1 :
Hauteur libre sous poutre : 4,10 m en point bas

CHARGES D'EXPLOITATION

2 T / m² toutes surfaces confondues

FAÇADES

Conception bioclimatique

Les façades sont composées du complexe suivant :

- ▶ bardages
- ▶ épines métalliques verticales
- ▶ épines bois verticales
- ▶ lames verticales métalliques
- ▶ maille métallique
- ▶ double vitrage
- ▶ Brise soleil
- ▶ Menuiserie aluminium
- ▶ Terrasses lames bois

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

- ▶ Certifications visées :
 - _ BREEAM niveau Very Good
 - _ Label BiociverCity
- ▶ Centrale photovoltaïque installée en toiture production de 564 300 KWh/an

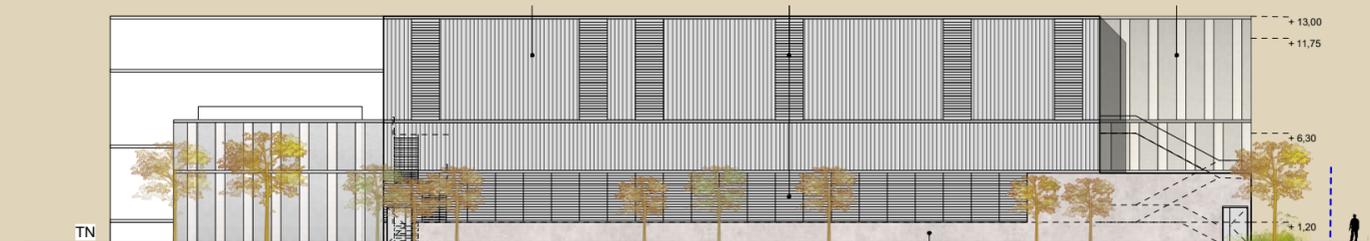
CIRCULATIONS VERTICALES

Les circulations verticales sont assurées par des appareils élévateurs dont 4 (Charge : 2 Tonnes) sont destinés au public. Il est prévu 2 fosses en attente situées à l'arrière du bâtiment à destinations du preneur en R+1

Les 6 escaliers répartis dans l'immeuble sont dimensionnés selon les règles incendie en vigueur et les distances à parcourir.



Façade Nord - sur rue Georges Marrane



Façade Sud



SELLYS
Vénissieux

**VOUS SOUHAITEZ
VOUS IMPLANTER
À SELLYS ?
CONTACTEZ-NOUS :**



Thomas Durand
GROUPE EM2C

Directeur du Développement
immobilier d'entreprise

07 77 80 70 04
t.durand@em2c.com



Groupe em2c

14, chemin
de la Plaine

69390 Vourles
04 72 31 94 44

Ensemble urbain, aménageur, promoteur, constructeur, le Groupe em2c accompagne les grands groupes comme les PME/PMI dans la recherche de solutions performantes et originales à leurs problématiques en immobilier d'entreprise. Il apporte une expertise sur mesure avec des solutions foncières, financières, techniques et environnementales aux acteurs soucieux d'acquiescer et de valoriser, dans la durée, un patrimoine immobilier de haute qualité sur des emplacements de premier ordre. Depuis 33 ans, le Groupe em2c a construit plus de 3,2 millions de m² pour l'immobilier d'entreprise tous secteurs d'activités confondus.

em2c.com

