

PME / PMI d'activités



Parc d'activités à étages

OPTEZ POUR  
UN NOUVEAU CONFORT  
DE TRAVAIL À TOUS LES ÉTAGES



## 7 500 M<sup>2</sup> NEUFS ET DIVISIBLES POUR L'ACTIVITÉ SUR 2 NIVEAUX

Situé à l'entrée Ouest de Décines-Charpieu, D-Side est la nouvelle destination économique de la Métropole de Lyon dans la continuité du célèbre Carré de Soie. Avec UP!, elle propose une offre immobilière uniquement dédiée à l'activité.

Ce parc d'activités développe une surface totale de 7 560 m<sup>2</sup> (SUBL). Il se compose de deux blocs bâtis à la pointe Sud Est du parc D-side ! :

- › **le Bâtiment A : 5 636 m<sup>2</sup> (SUBL) en R+1 avec mezzanines**
- › **le Bâtiment B : 1 924 m<sup>2</sup> (SUBL) en RDC avec mezzanines**
- › **un parking silo** : 79 places de stationnements répartis entre les Bâtiments A et B, permettant la desserte des locaux en R+1 du Bâtiment A, par des véhicules utilitaires légers de type L3H3.

## DES ACCÈS SPÉCIALEMENT DIMENSIONNÉS POUR LES VÉHICULES PROFESSIONNELS

Horizontalement, le site est **accessible aux semi-remorques** de 38 tonnes. Les locaux situés en R+1 du Bâtiment A sont accessibles par le parking silo dimensionné pour accueillir des véhicules utilitaires légers de types L3H3 et une hauteur maximale de passage de 280 cm. **Cet accès est complété d'un monte charge** permettant le chargement et le déchargement des 38 tonnes. Les accès permettent une **fluidité des différents flux** au cœur d'un ensemble généreusement végétalisé et apaisé.

Du fait de leur conception modulaire, **les deux bâtiments peuvent accueillir jusqu'à 10 entreprises artisanales ou PMI**, avec des lots à partir de 433 m<sup>2</sup> SUBL sur le Bâtiment A, et 1 924 m<sup>2</sup> SUBL sur le Bâtiment B. Disposant d'une **hauteur sous dalle de 6,50m**, ils répondent idéalement aux besoins de petite fabrication, de distribution de proximité ou de stockage. Les mezzanines dans chaque cellule offrent aux preneurs **l'opportunité de créer une zone de bureaux** pour l'administratif ou le stockage supplémentaire.

La possibilité de regrouper les différents lots permet ainsi de trouver la typologie de surface la mieux adaptée aux entreprises désireuses de **se développer au cœur d'un environnement dynamique et d'un cadre de vie qualitatif**.

S'implanter à UP!, c'est saisir l'opportunité d'investir un parc d'activités pour une meilleure compétitivité de l'entreprise et une nouvelle qualité de vie de ses salariés.



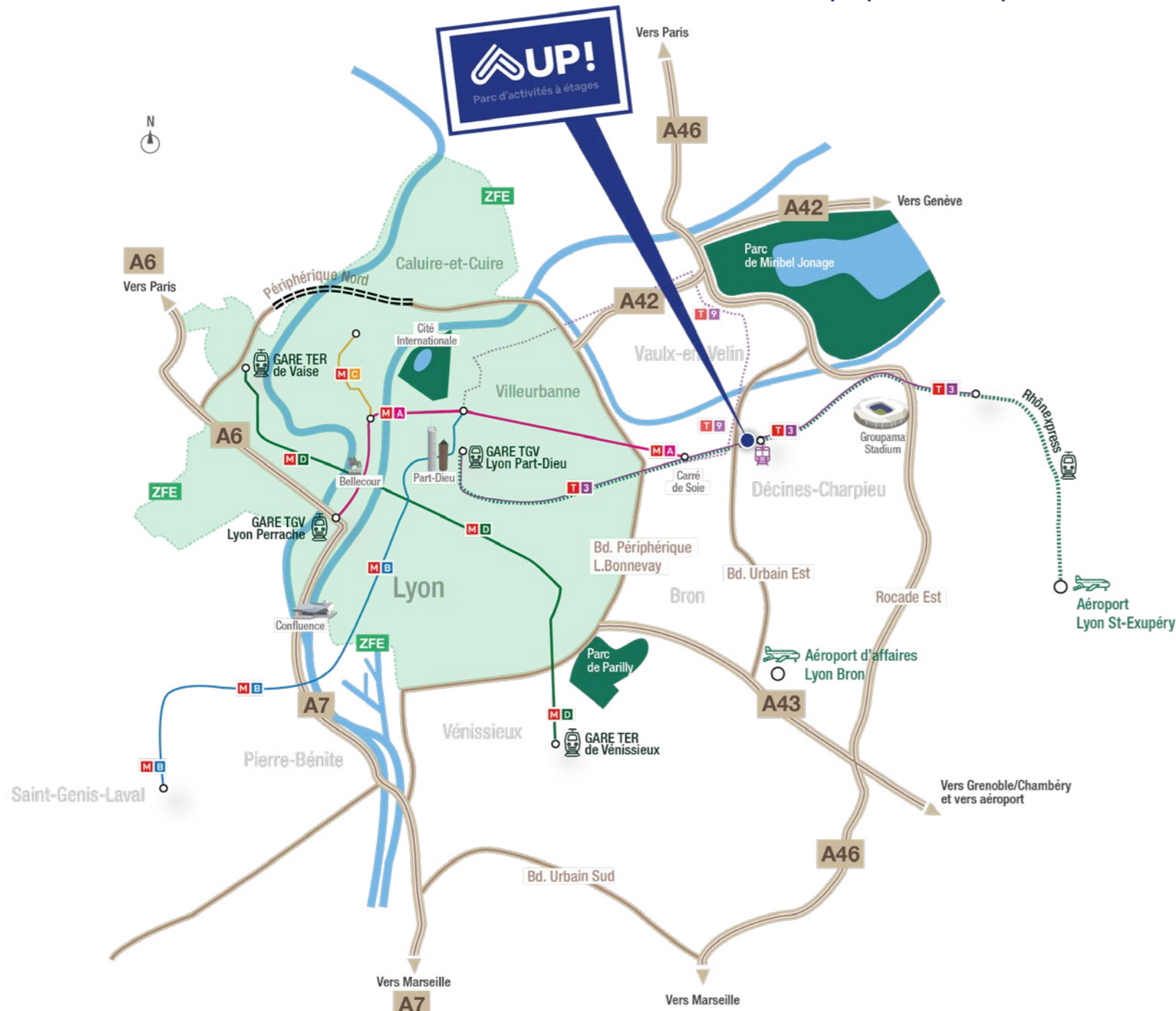
## UNE LOCALISATION ET UNE ACCESSIBILITÉ PRIVILÉGIÉES DANS L'EST LYONNAIS

UP ! bénéficie d'une excellente accessibilité routière grâce à sa proximité immédiate aux principaux axes routiers :

- › Boulevard Urbain Est à 1 minute
- › Boulevard périphérique à 6 minutes
- › Rode Est à 6 minutes

De nombreux transports en communs relient le site au centre-ville de Lyon. Le parc dispose d'une proximité immédiate au Carré de Soie et à Lyon (20 minutes de la Part-Dieu).

Avec la création d'une station de Tram (T3) desservant le site dès 2025, le cœur de la métropole, comme le reste de l'agglomération, est accessible en quelques minutes depuis UP !



### › GRANDS AXES ROUTIERS

- Genève à 1h40
- Marseille à 3h20
- Turin à 3h40
- Paris à 4h20

### › TRAMWAY LIGNE T3

Une nouvelle station entre Décines-Centre et Carré de Soie à la Porte Sud de D-Side

### › GARE TGV LYON PART-DIEU

- Accès direct par le tram T3 en 15 minutes
- En voiture : à 15 minutes

### › GARE TGV LYON PERRACHE

- Accès direct par le métro A en 18 minutes
- En voiture : à 22 minutes

### › AÉROPORT LYON - SAINT EXUPÉRY

- Accès direct par le tram T3 en 15 minutes
- En voiture : à 10 minutes



## D-SIDE ! : LA NOUVELLE DESTINATION ÉCONOMIQUE DE VOTRE FUTURE IMPLANTATION

Situé au Sud-Est du campus d'entreprises de D-Side !, UP ! fait partie d'une nouvelle destination d'affaires de Décines-Charpieu. Il développe une **capacité économique de 50 000 m<sup>2</sup> d'une pluralité d'activités sur une opération d'aménagement d'ensemble de 11 ha**. Elle s'inscrit dans une dynamique de complémentarité avec son voisin Carré de Soie et ces 1 100 entreprises de toutes tailles.

**Offrant une large façade sur la ligne de Tramway T3** reliant la Gare TGV de la Part Dieu à l'aéroport Lyon Saint Exupéry, **la visibilité d'UP ! est optimale**.

S'implanter à UP ! au sein de D-side !, c'est faire le choix d'un **territoire d'opportunités** économiques nouvelles. Mixité fonctionnelle, efficacité énergétique, qualité architecturale, c'est aussi faire le choix d'un quartier agréable à vivre.



Immeuble tertiaire DIPTYK – Avenue Jean Jaurès



Immeuble tertiaire WESTSIDE au pied du Tram T3



## PRIORITÉ AUX FLUX DE CIRCULATION ET À LA FLUIDITÉ DES DESSERTES DE MARCHANDISES DANS UN ENVIRONNEMENT VÉGÉTALISÉ APAISÉ

Les deux blocs de bâti qui composent UP !, s'organisent à partir des **deux accès depuis la rue Copernic**. Largement dimensionnés pour permettre une desserte facile et une fluidité de circulation intérieure, ils irriguent les cours de desserte des bâtiments et les 14 portes sectionnelles qui alimentent la partie basse des deux immeubles.

Un accès piéton et modes doux est situé à l'entrée nord du site pour la sécurité et le confort des usagers.

Au cœur d'un parc labellisé HQE Aménagement Durable, UP ! répartit harmonieusement espaces de vie et espaces de travail puisque les deux immeubles profitent d'un aménagement paysager généreux : fanges boisées, bandes paysagères ou émergences arborées, **c'est plus d'une centaine d'arbres à moyen et grand développements, et plus de 3600 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés** qui apportent aux utilisateurs fraîcheur, harmonie et ombre dans un environnement apaisé.

## UNE ARCHITECTURE QUALITATIVE ET INNOVANTE AU-DELÀ DES STANDARDS HABITUELS

### UP ! QUAND L'ACTIVITÉ EMPRUNTE LES CODES ARCHITECTURAUX DU TERTIAIRE

UP ! présente des **lignes architecturales innovantes, éloignées des codes habituels des locaux d'activités.**

La conception en étage du Bâtiment A, associé à son parking en silo, offre à l'ensemble **un bâti homogène jouant avec des variations de hauteurs qui créent une ligne de ciel animée.**

Au sud, les différentes entrées des bâtiments sont marquées par un bardage métallique effet bois. Les **blocs de circulations verticales** émergent du volume principal et se prolongent en toiture pour **conférer toute son identité et son esprit au lieu.** Au Nord, côté rue, le long pan de bâti accueillant la rampe d'accès du silo est **habillé d'un système de façade translucide de couleurs pastel, donnant ainsi à la façade un effet cinétique.**

L'ensemble architectural est traité avec **des matériaux nobles et de qualité dans un camaïeu de tons clairs.** L'insertion dans le paysage d'un quartier apaisé est optimale.





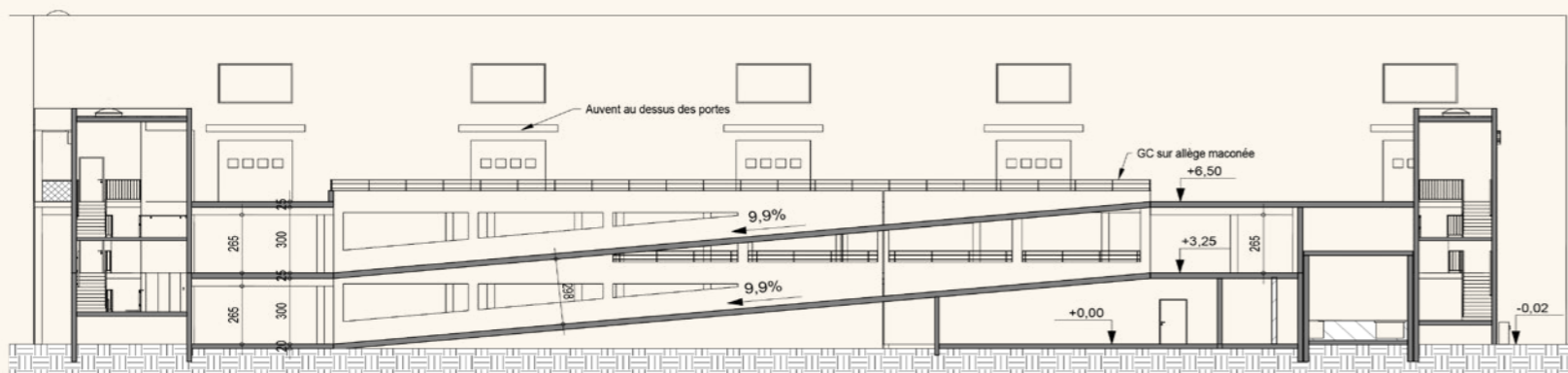
## UN IMMEUBLE EN SILO DÉDIÉ AU STATIONNEMENT SUR LE PARC : 79 PLACES

Au-delà de la fluidité des flux de circulation marchandise, UP! se caractérise par son bâtiment **réservé au stationnement sur 3 niveaux**.

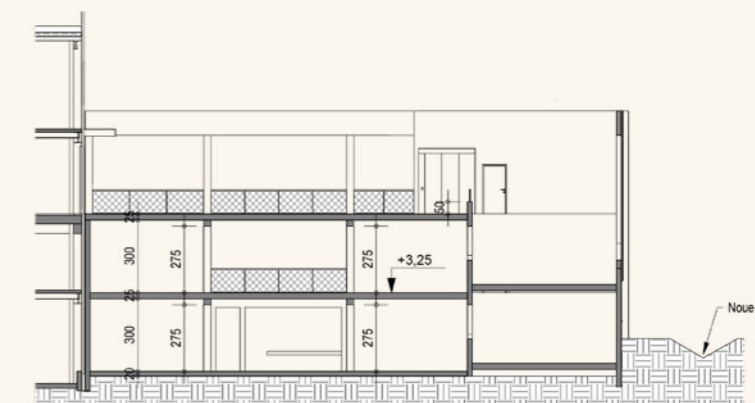
Mitoyen du Bâtiment A, l'ouvrage développe 79 places de stationnements accessible aux véhicules utilitaires légers de type L3H3 (hauteur maximum de 2,80 m).

**Les livraisons par semi-remorques** sont également possibles, pour les locaux en étage, par le biais du monte charge disposé en partie ouest.

**Le local 2 roues** dispose d'une surface de 66 m<sup>2</sup>. Le parc comprend en sus **20 stationnements extérieurs**.



Coupe longitudinale  
Bâtiment C (parking silo) avec Bâtiment A en arrière plan.



Coupe transversale  
Bâtiment C

# FLUIDITÉ, MODULARITÉ, ACCESSIBILITÉ ET CONFORT À TOUS LES ÉTAGES !

Les deux immeubles d'UP ! déclinent une **offre immobilière adaptée aux besoins et exigences d'entreprises** différentes par la taille ou le mode de travail. Tout est pensé afin de garantir des **coûts d'exploitation optimum** sans être contraint de s'expatrier en dehors de la métropole.

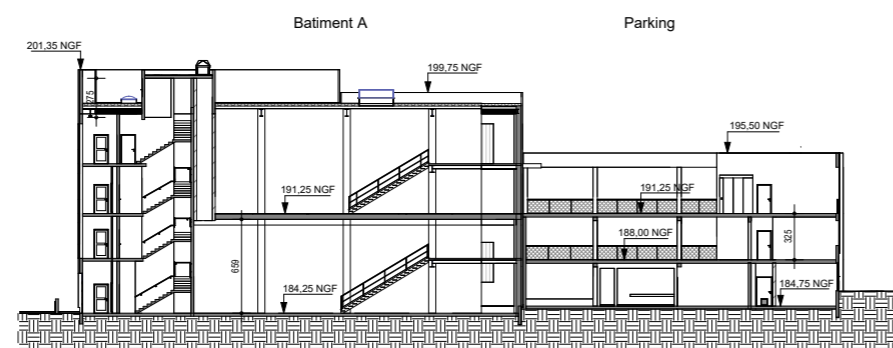
Les circulations horizontales et verticales participent à la fluidité des échanges marchandises et des utilisateurs.

## BÂTIMENT A

**5 636 M<sup>2</sup> SUBL**  
(9 CELLULES DE 433 M<sup>2</sup>  
SUBL À 966 M<sup>2</sup> SUBL),  
**POUVANT ÊTRE RÉUNIES  
POUR DAVANTAGE  
DE SURFACE,  
SUR DEUX NIVEAUX AVEC  
UNE HAUTEUR MAXIMALE  
DE 6,5 M SOUS DALLE.**

La conception divisible et modulaire de ce bâtiment en R+1 **propose des prestations à la carte, avec la possibilité de construire des locaux sur-mesure** selon la nature et la taille des entreprises utilisatrices.

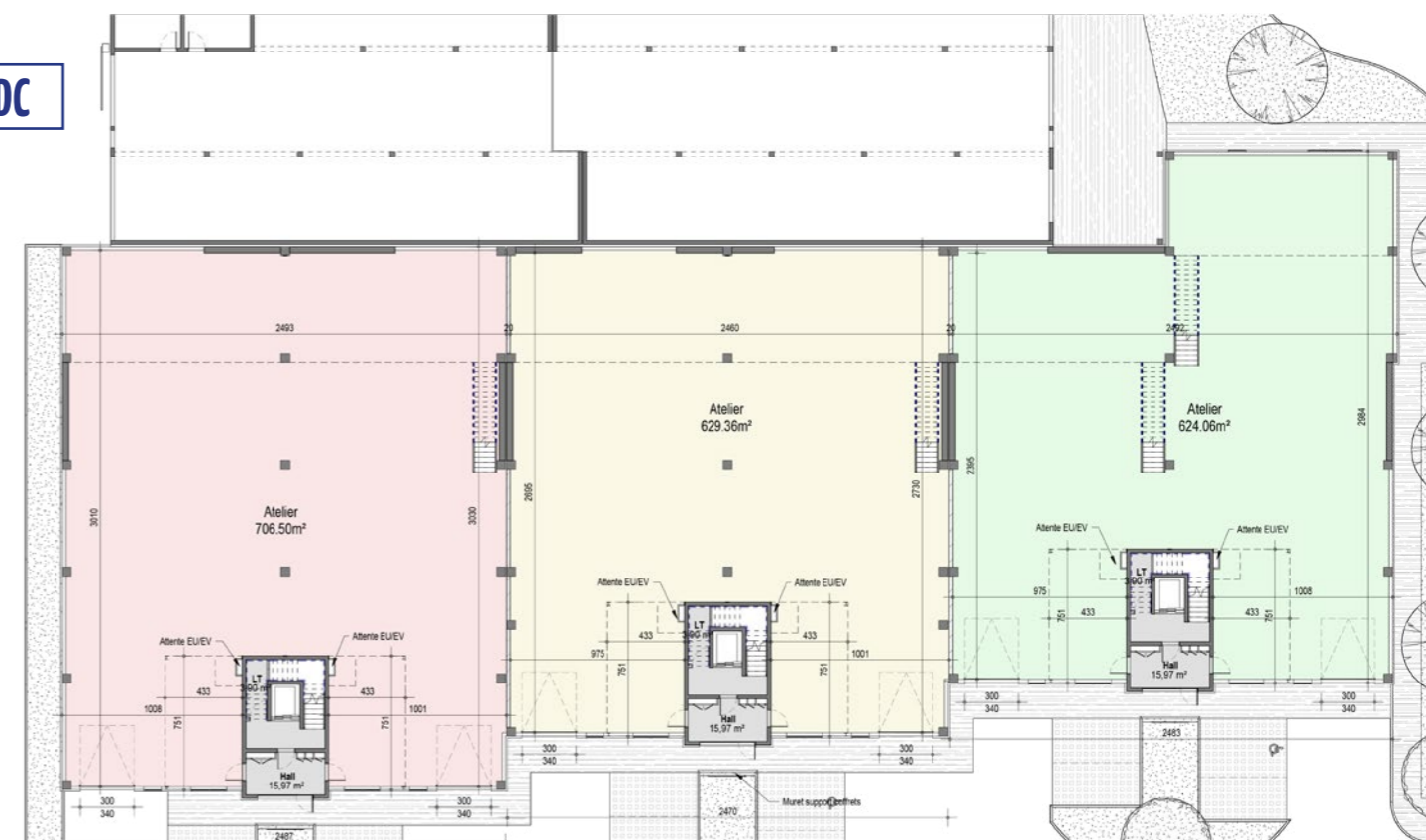
Ainsi, l'aménagement des cellules est élaboré en collaboration avec le preneur, afin que les locaux répondent exactement à ses besoins fonctionnels et financiers.



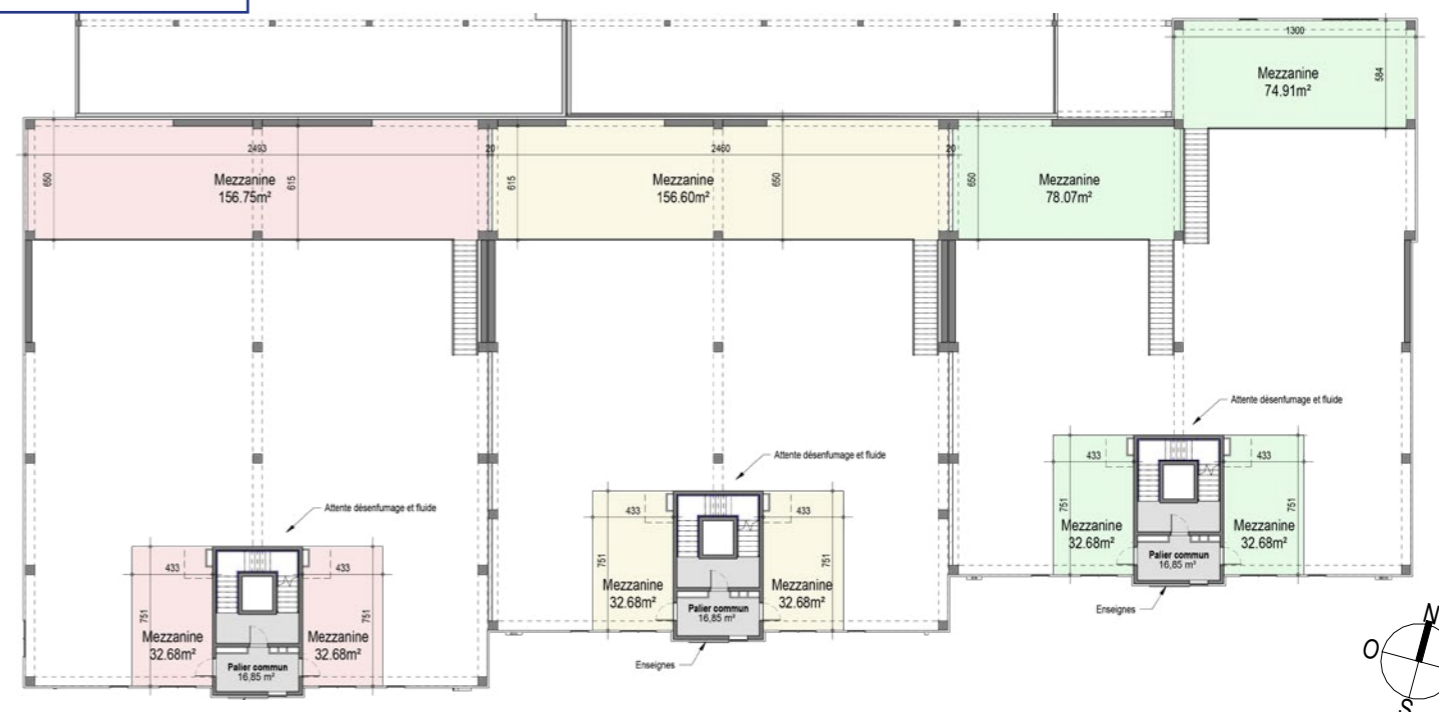
## BÂTIMENT A - RDC + MEZZANINES

LOT	Surface principale	R+1 Mezzanine Nord	R+1 Mezzanine Sud	Quote-Part Parties communes	TOTAL
A01	706,50	156,75	65,36	37,40	966,01
A02	629,36	156,60	65,36	37,40	888,72
A03	624,06	152,98	65,36	37,40	879,80

### RDC



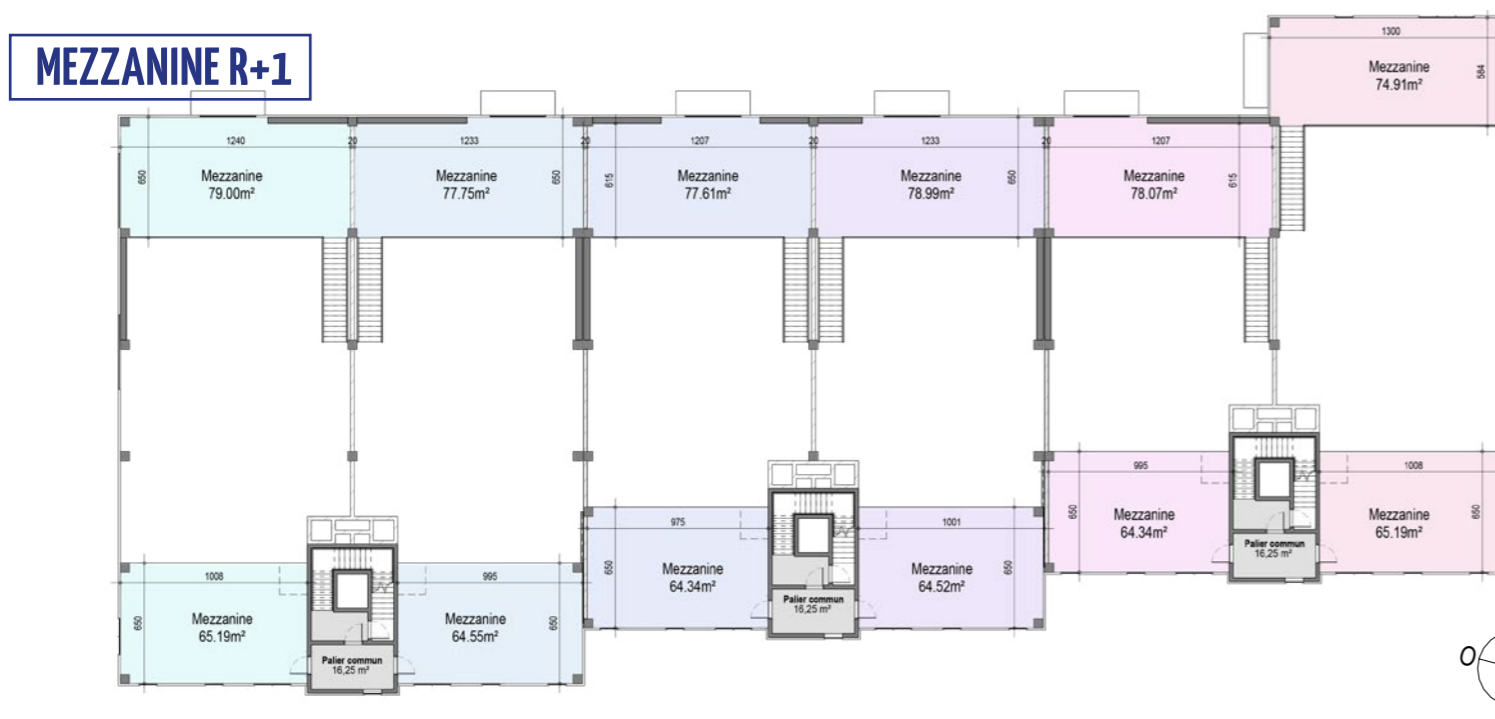
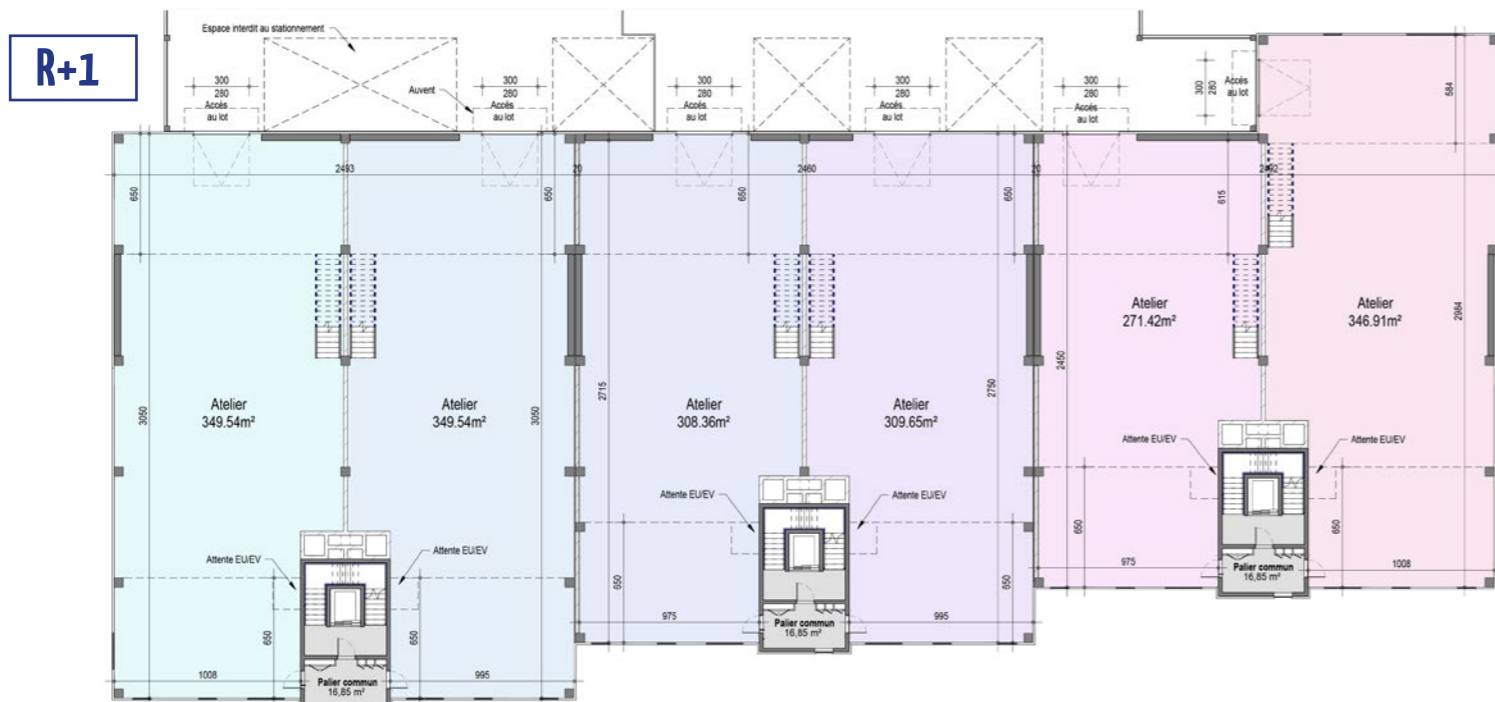
### MEZZANINE RDC





## BÂTIMENT A - R+1 + MEZZANINES

LOT	Surface principale	R+1 Mezzanine Nord	R+1 Mezzanine Sud	Quote-Part Parties communes	TOTAL
A11	349,54	79,00	65,19	18,70	512,43
A12	349,54	77,75	64,55	18,70	510,54
A13	308,36	77,61	64,34	18,70	469,01
A14	309,65	78,99	64,52	18,70	471,86
A15	271,42	78,07	64,34	18,70	432,53
A16	346,91	74,91	65,19	18,70	505,71



## BÂTIMENT B

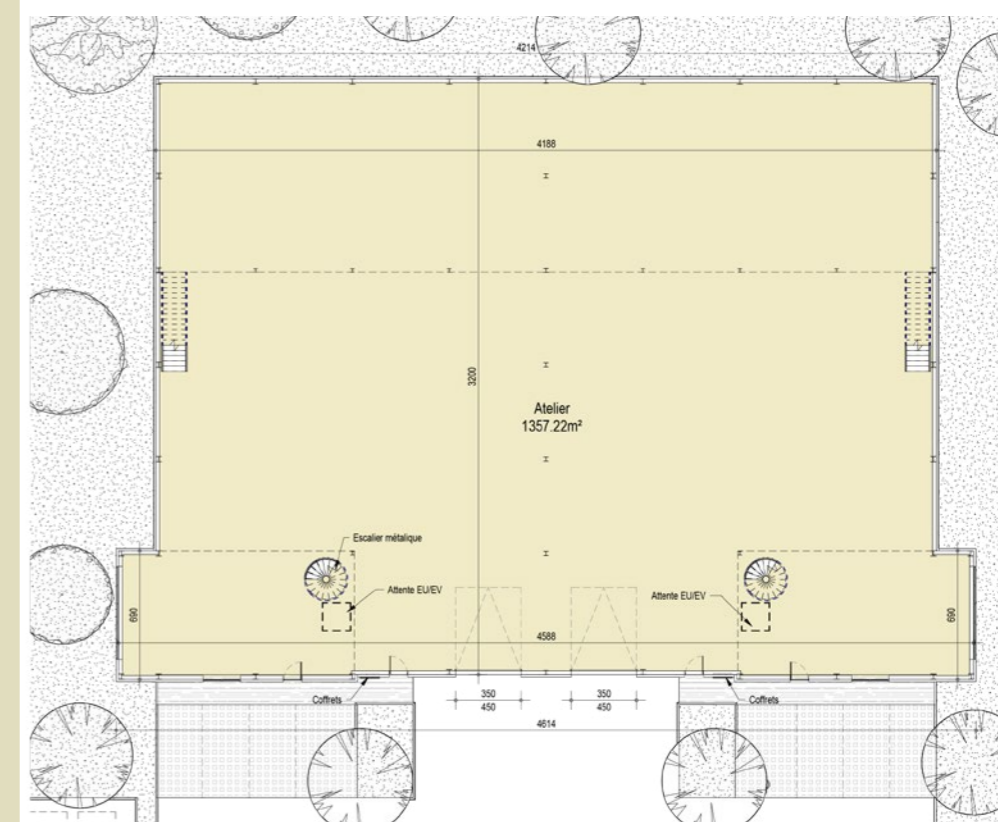
**1 924 M<sup>2</sup> (SUBL)  
EN RDC.  
IDÉAL POUR UN  
UTILISATEUR UNIQUE.**

Conçu selon le même principe que son voisin, le **Bâtiment B offre des surfaces plus importantes** pour les activités nécessitant plus d'espace. Stockage, manutention, petite fabrication, distribution de proximité... ce lot offre la **possibilité de réaliser jusqu'à 566 m<sup>2</sup> de mezzanine** afin d'aménager une partie bureau ou stockage en surplomb des ateliers.

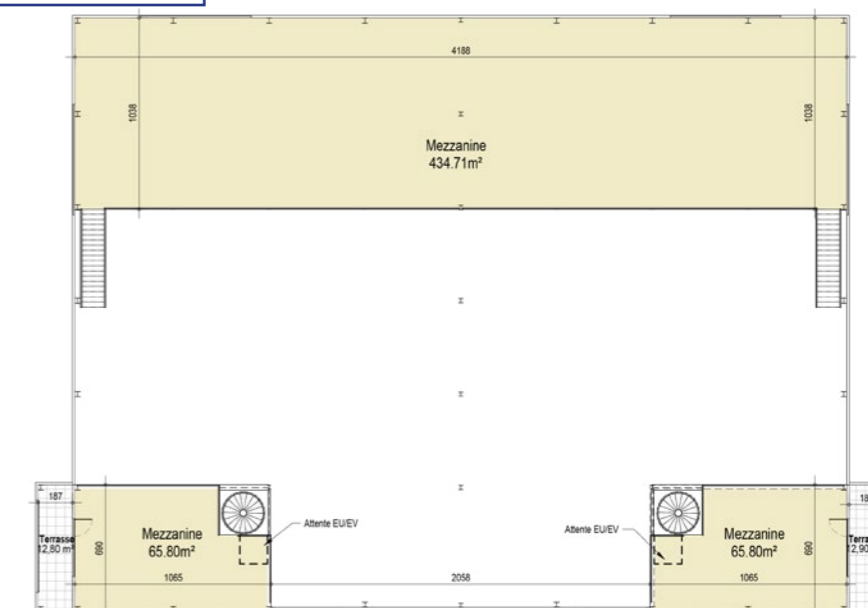
Le bâtiment B dispose d'une porte sectionnelle pour les entrées et les sorties marchandises ainsi qu'une entrée piéton.

LOT	Surface principale	R+1 Mezzanine Est	R+1 Mezzanine Ouest	TOTAL
B01	1357,22	434,72	131,60	1923,54

## RDC



## MEZZANINE



# DES PRESTATIONS ESSENTIELLES ET PERFORMANTES ... JAMAIS SUPERFLUES !

## UTILE ET PRATIQUE

Hauteur sous poutre à 6,50 m.

Résistance de la dalle à 2 t / m<sup>2</sup> pour les rez-de-chaussée, 1 t / m<sup>2</sup> dans les niveaux.

Hauteur libre sous mezzanine métallique de 2,83 m minimal à 3,33 m maximal - surcharge de 350 kg / m<sup>2</sup> pour la partie bureaux, et 500 kg / m<sup>2</sup> pour la partie stockage.

Dallage béton gris anthracite.

Porte sectionnelle motorisée, isolée, d'une hauteur de 3,5 m pour les locaux rez-de-chaussée, hauteur de 3 m pour les locaux en étage.

Façades de belle qualité.

Voirie adaptée aux 38 T.

Auvent de protection sur porte sectionnelle.

Auvent de protection sur entrée principale bureaux y compris éclairage de confort.

Puissance électrique prévue de 70 VA / m<sup>2</sup> - tarif bleu pour les lots du Bâtiment A, tarif jaune pour les lots du Bâtiment B.

Réseaux en attente (eau potable ; évacuation EU/EP et réseau sec) disponibles dans chaque lot.

Monte charge de 1,5 tonnes dans le silo pour l'accès des marchandises au R+1 du Bâtiment A.

## CONFORT D'USAGE

Parc labellisé HQE  
Aménagement Durable

Bâtiments visant la Certification BREEAM niveau Very Good.

Conformité à la Réglementation Thermique RT 2012.

Espaces extérieurs généreusement paysagés et arborés.

Mezzanine : escalier métallique et garde-corps périphérique.

Éclairage zénithal naturel en toiture à raison de 2 % de la surface couverte (Bât A en R+1 et Bât B).

Possibilité de fibre optique.

Sécurité incendie assurée par lanterneau de désenfumage ou skydôme à raison de 1 % de la surface couverte (Bât A en R+1 et Bât B) en mesures conservatoires pour le rez-de-chaussée.

Éclairage intérieur des cages d'escalier : LED via suspension ou réflecteur 250 lux).

Éclairage extérieur depuis les façades et candélabres.

Châssis vitrés en façade (châssis à rupture de pont thermique).

Pré équipement de 20 % de places de parkings pour l'installation de bornes de recharge pour des véhicules électriques, dont 3 % des places équipées.

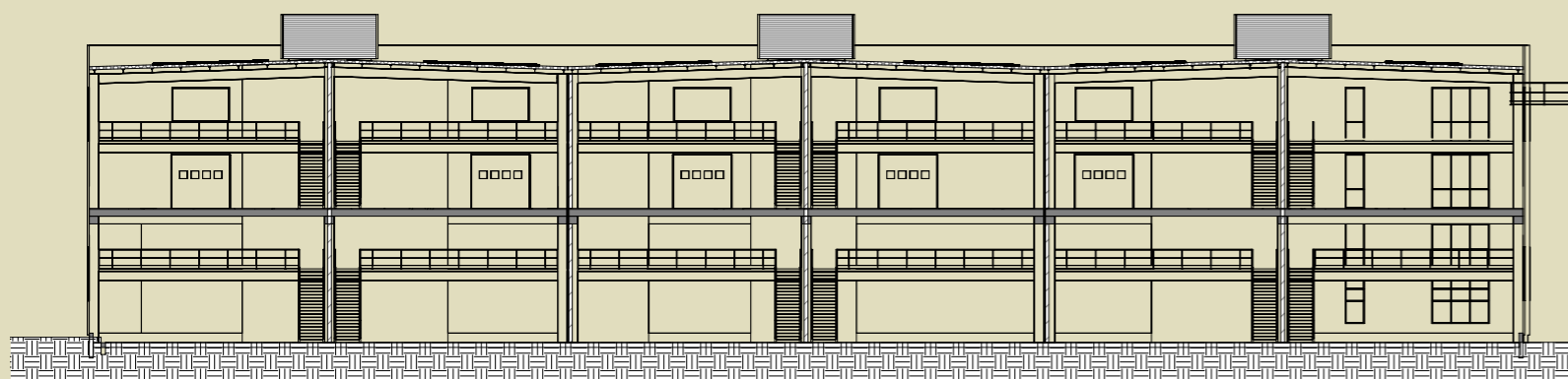
Rampe d'accès étage inférieur à 10 %.

## DES OPTIONS POUR OPTIMISER VOS LOCAUX PROS

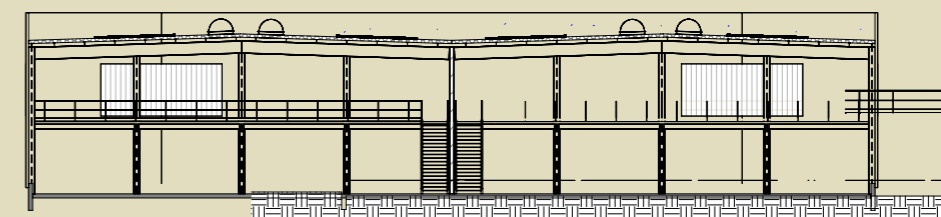
Cloisonnement périphérique de la mezzanine.

Selon besoin, tarif jaune sur les lots du bâtiment A.

**Chaque cellule est livrée brute, fluides en attente.**



Bâtiment A



Bâtiment B



#### **Groupe em2c**

14, chemin  
de la Plaine  
69390 Vourles  
04 72 31 94 44

Aménageur, promoteur, constructeur, ensemble urbain engagé dans l'immobilier depuis 34 ans, le Groupe em2c a rejoint le cercle vertueux des sociétés à mission. Il accompagne les grands groupes comme les PME/PMI et les collectivités dans leur politique de développement économique. Ses réalisations s'inscrivent dans la promotion d'un écosystème immobilier et urbain éco-responsable et accessible à tous. Sa maîtrise de tous les métiers de l'immobilier d'entreprise et résidentiel en fait un intégrateur urbain indépendant unique sur son marché. Avec une approche globale, doublée d'une expertise tous secteurs d'activités confondus, il livre des projets sur mesure avec des solutions foncières, financières, techniques et environnementales qui optimisent la pérennité de chaque programme ou réalisation. Intervenant sur la totalité le territoire national grâce à ses agences à Lyon, Nantes et Paris, le Groupe em2c a construit plus de 3,3 millions de m<sup>2</sup> de locaux professionnels et résidentiels. Il compte une centaine de collaborateurs. Son siège social est implanté à Vourles (69) au sud de l'agglomération lyonnaise.

**em2c.com**