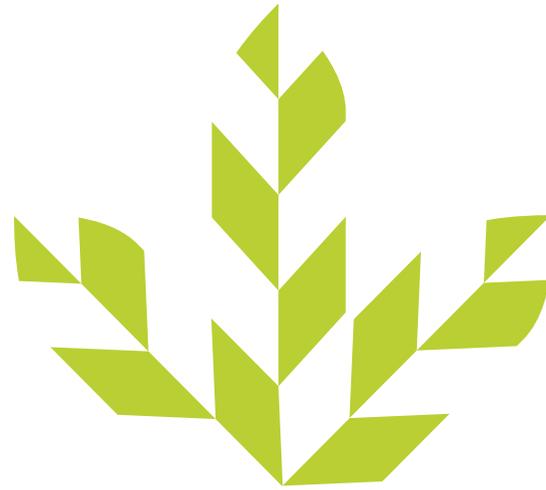




# LE MEADOW





## ***Borderouge, un quartier qui bouge et qui respire***

Situé au **nord du centre-ville**, au pied du métro, Borderouge a gardé les traces de son **passé maraîcher**. Véritable **ville-jardin**, le quartier est parsemé **d'espaces verts** et **d'allées piétonnes**. De nombreux services s'offrent aux entreprises. Les **restaurants, commerces, jardins** et **lieux de détente** comme le Métronum ou le cinéma de quartier participent activement au **dynamisme du quartier**. Séduites par **la richesse des infrastructures**,

Borderouge est un **quartier mixte** où la construction de logements, de bureaux, d'espaces de loisirs et de commerces en a fait un **lieu vivant et attractif**, pour les **habitants** comme pour les **professionnels**.



*Un quartier de*  
**140 hectares**



**20 000 m<sup>2</sup>** de bureaux,  
commerces et activités



**13 hectares**  
d'espaces verts



**15 000 m<sup>2</sup>** d'équipements publics  
(écoles, équipements sportifs...)

## Travailler à Borderouge : *une attractivité grandissante*

Le Meadow est positionné dans une rue initialement résidentielle. De plus en plus d'**entreprises** y prospèrent déjà : Ecole Pigier, la Mutuelle Générale ou encore Dalkia.

Son emplacement idéal permet à ses usagers de profiter pleinement des **équipements du quartier**.

Rapidement accessible depuis la **rocade** et irrigué par de nombreuses **voies piétonnes**, il se situe à quelques minutes à pieds du terminus de la **ligne B du métro**.

COMMERCES & SERVICES

TEMPS DE TRAJET



## Travailler à Borderouge : *une attractivité grandissante*

Le Meadow est positionné dans une rue initialement résidentielle. De plus en plus d'**entreprises** y prospèrent déjà : Ecole Pigier, la Mutuelle Générale ou encore Dalkia.

Son emplacement idéal permet à ses usagers de profiter pleinement des **équipements du quartier**.

Rapidement accessible depuis la **rocade** et irrigué par de nombreuses **voies piétonnes**, il se situe à quelques minutes à pieds du terminus de la **ligne B du métro**.

COMMERCES & SERVICES

TEMPS DE TRAJET



**72 places**  
*de stationnement*

**Pré-équipement**  
*pour voitures électriques*

**1 local vélo** *de 170 m<sup>2</sup>*

**72 places** de stationnement réservées aux salariés facilitent l'arrivée aux bureaux. Certaines sont pré-équipées pour les **voitures électriques**, d'autres sont spécialement aménagées pour les **personnes à mobilité réduite**.

Pour les adeptes du vélo, **les vestiaires et les douches**, situés à côté du **local 2 roues** apportent un confort devenu aujourd'hui indispensable.





## LE MEADOW

### **Une architecture à l'allure élancée**

Le bâtiment présente des **volumes cadencés** qui s'adaptent aux hauteurs modérées du quartier. Les façades, structurées par **une double trame** en béton aux teintes minérales, proches de celles de la pierre, confèrent à la construction un **caractère noble**.

Les **baies vitrées** alignées avec régularité du rez-de-chaussée au dernier étage procurent une **transparence optimale** à l'ensemble du bâtiment et **ouvrent les plateaux sur l'extérieur**. Elles sont encadrées par des menuiseries en aluminium ton laiton qui s'harmonisent parfaitement avec les couleurs claires de l'édifice.



## ▼ MOT DE L'ARCHITECTE

*Proche des transports et d'un nœud routier, la rue Edmond Rostand auparavant résidentielle, mute vers une dominante tertiaire. Ici, des teintes minérales structurent des volumétries cadencées par le rapport qu'elles entretiennent au climat et au lieu.*

*L'approche de ce bâtiment est pleine d'aménités : une galerie et un porche en double hauteur accompagnent l'utilisateur vers l'entrée. Dès le hall, il pourra se repérer facilement : un lieu de vie au cœur du bâtiment est déjà identifiable, il s'agit d'un patio planté et de larges terrasses partagées dans les étages. L'ensemble fait face aux distributions verticales.*

*Une fois sur les plateaux, cap sur de nouvelles manières de travailler. De grands ouvrants mettent l'utilisateur en relation avec de magnifiques terrasses privées et permettent de ventiler naturellement les espaces de travail. Ces percements rythment et participent à l'élançement visuel de l'ensemble depuis une rue qui profite de cette nouvelle intensité.*

**Jean Larnaudie**  
pour scalene architectes



**Se sentir bien  
au bureau,  
*c'est possible !***

Le Meadow, c'est plus de **5 400 m<sup>2</sup>** de bureaux **modulables** et de parties communes **adaptées aux besoins** de toutes les entreprises. Pleinement axés sur le **bien-être des salariés**, les plateaux et espaces informels sont tournés vers un **patio arboré accessible** à tous.

À chacun des **5 étages**, de **larges terrasses** créent une relation constante entre **l'intérieur et l'extérieur**. **L'écrin vert** dans lequel s'inscrit le projet participe à **l'intégration parfaite** du bâtiment dans son environnement.



## **Un engagement fort face aux problématiques environnementales et au bien-être au travail ...**

**Certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires  
niveaux Excellent**

Les enjeux environnementaux liés à la réduction des consommations énergétiques et des rejets de gaz à effet de serre liés aux bâtiments sont depuis plusieurs années une des préoccupations majeures de COGEDIM au sein de ses projets.

Pour s'inscrire dans la logique de la certification, l'ensemble de nos actions suivent une logique de réduction de l'impact environnemental des bâtiments, une diminution des consommations énergétiques et une amélioration continue du confort et de la santé des occupants.

### **Label Ozmoz**

Le Meadow vise le **label OSMOZ** dont les objectifs sociétaux favorisent l'**amélioration de la qualité de vie au travail (QVT)** et de la **performance des organisations**. Cette certification assure aux salariés des **espaces de vie fonctionnels**, facilitant le **lien social** et le **travail collaboratif**. Elle garantit également un **lieu sain**, de **haute qualité environnementale**.

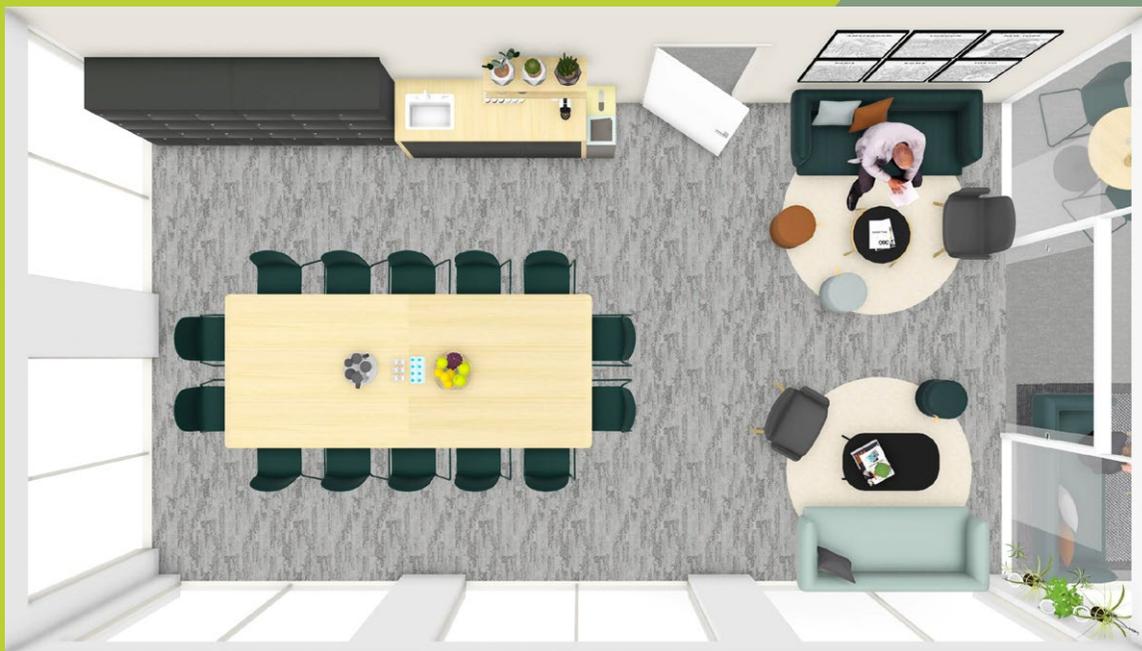


## Des espaces intérieurs qui répondent à tous les besoins

Besoin d'un **environnement stimulant** ? Entre lieux informels de qualité et parties communes proposant des services destinés aux professionnels, les bureaux du Meadow sont de **véritables scènes de vie** stimulantes, privilégiant le partage et l'échange.

De **larges espaces de circulation** baignés de **lumière naturelle** desservent les plateaux plus privés. Ils guident les visiteurs vers les **terrasses** et le **patio**, idéaux pour se **détendre**, **prendre l'air** et le **soleil**.

Un **espace détente** et des **salles de réunion** aménagées à réserver sont **accessibles** à l'ensemble des bureaux.



## La priorité ? La modularité !

Des petits espaces de **moins de 300 m<sup>2</sup>** aux grandes surfaces de **plus de 1 300 m<sup>2</sup>**, toutes les configurations sont possibles grâce à des **plateaux facilement divisibles**.

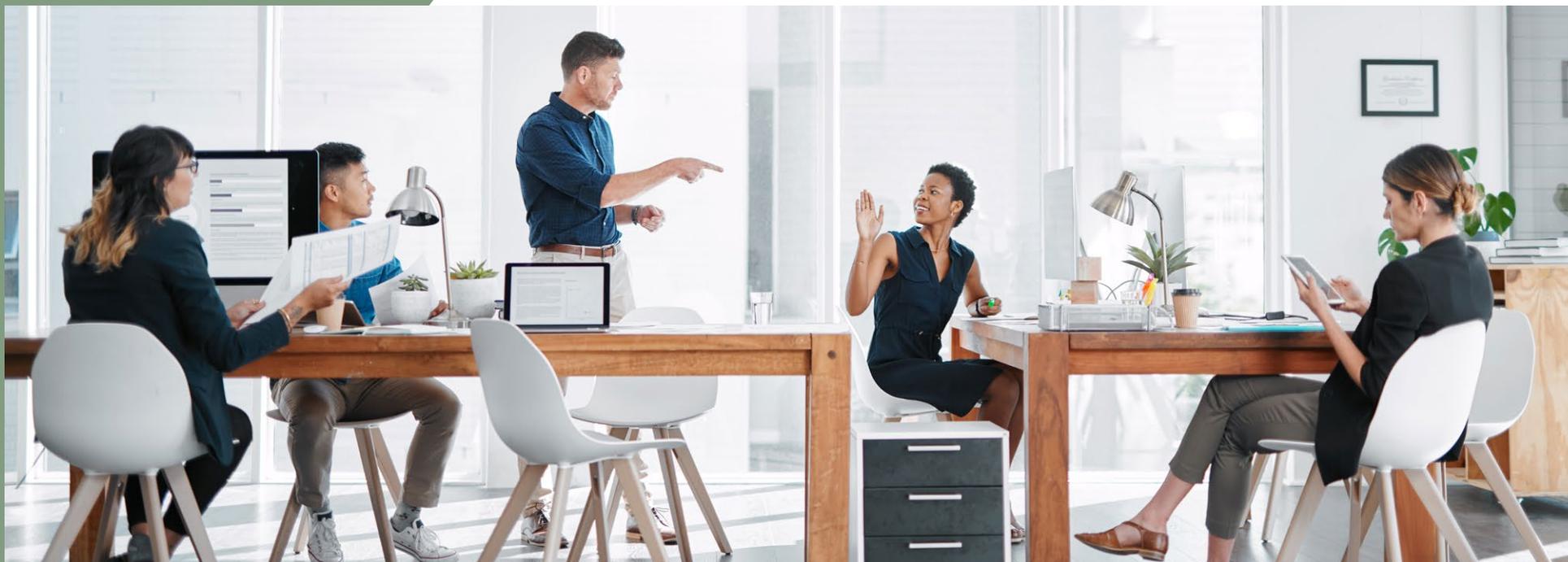
Les **aménagements spécifiques** à chaque organisation ont également leur place au Meadow : espaces collaboratifs, salles de réunion, bureaux fermés...

Le mot d'ordre est **Flexibilité !**

## Des extérieurs qui s'imposent au quotidien

Les **espaces extérieurs** tiennent un rôle essentiel au sein des bureaux Meadow : leur **présence à chaque niveau** encourage les salariés à **profiter de leurs bienfaits** quotidiennement. Au rez-de-chaussée, le **parvis arboré** entraîne le visiteur vers le **patio** et les **jardins en pleine terre** où les **essences locales** invitent à la promenade.

À tous les étages, des **terrasses communes** donnant sur l'îlot central permettent de **s'aérer** le temps d'une pause. Deux niveaux bénéficient également de **terrasses privées**.



## Des prestations *pour la performance et le bien-être*

- Bureaux **engagés au niveau environnemental** et sur la **qualité de vie** au travail
- Façades aux **larges fenêtres**
- **Luminaires Led** plotés avec **gradateurs**
- Système de **chauffage** et **rafraîchissement réversible**
- **Qualités bioclimatiques importantes** : haut degré d'isolation, vitrage à isolation renforcée, stores ...
- CTA à **double flux** et à **récupération de chaleur** qui assurent le renouvellement d'air
- **Débit d'air** neuf **généreusement dimensionné** et **filtré** dans des médias de **classe F7**
- **Matériaux de revêtement** (moquette, peinture, faux-plafonds) à **faible émission de COV** (Classe A+ généralisée) pour une **qualité d'air optimale**
- Qualité acoustique **soignée**
- **Systèmes actifs communicants** (GTC) pour une **maintenance facilitée** et un **confort assuré**



**Votre projet,  
votre aménagement,  
votre surface**

**5 445 m<sup>2</sup> SUBL**

<b>R-1</b>	<b>RDC</b>	<b>R+1</b>	<b>R+2</b>	<b>R+3</b>	<b>R+4</b>	<b>R+5</b>
Parking de 72 places	SUN 599 m <sup>2</sup>	SUN 1 203 m <sup>2</sup>	SUN 1 025 m <sup>2</sup>	SUN 553 m <sup>2</sup>	SUN 515 m <sup>2</sup>	SUN 482 m <sup>2</sup>
	PC 448 m <sup>2</sup>	PC 141 m <sup>2</sup>	PC 137 m <sup>2</sup>	PC 122 m <sup>2</sup>	PC 110 m <sup>2</sup>	PC 110 m <sup>2</sup>
	SUBL 1 047 m <sup>2</sup>	SUBL 1 345 m <sup>2</sup>	SUBL 1 162 m <sup>2</sup>	SUBL 677 m <sup>2</sup>	SUBL 625 m <sup>2</sup>	SUBL 592 m <sup>2</sup>