

The logo for axdev, featuring a green 'x' icon followed by the text 'axdev' in a sans-serif font.

CAP LAMIRAULT

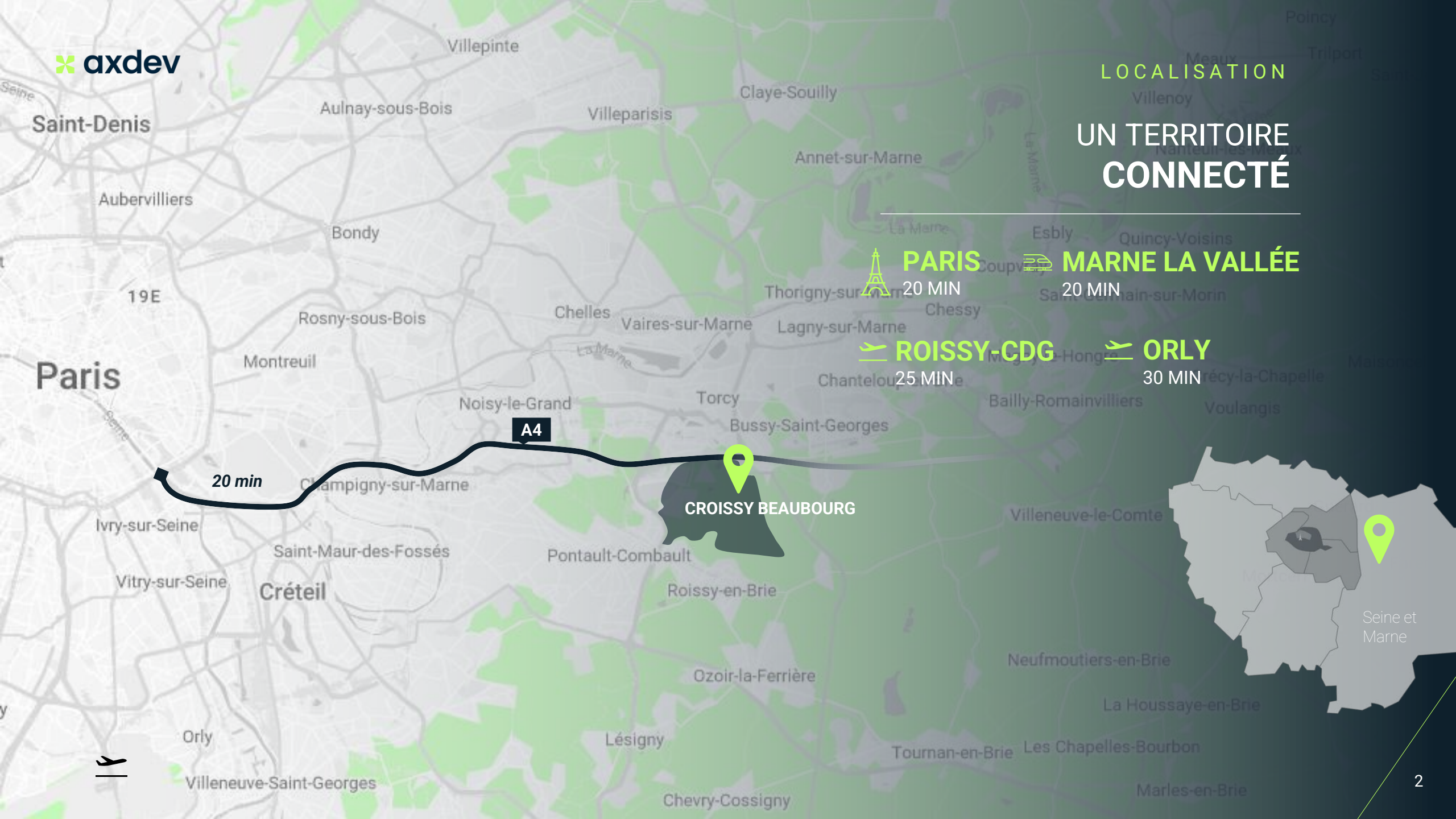
axdev

ZAC DE
LAMIRAULT-CROISSY

CROISSY-BEAUBOURG (77)



UN TERRITOIRE CONNECTÉ



UN TERRITOIRE À HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

A4

28 Ha
DE NATURE



**PAYSAGE
NATUREL RARE**
EN ÎLE DE FRANCE



LISIÈRE DE FORÊT
ARMAINVILLIERS ET FERRIÈRES



ÉTANGS
CROISSY ET BEAUBOURG



**FERME DE
LAMIRAULT**
MONUMENT HISTORIQUE



Site

Ferme de
Lamirault

ACCESSIBILITÉ

UN CARREFOUR ROUTIER RÉGIONAL

437 000

VÉHICULES/JOUR

axdev

A104

122 000 v/j

A4

180 000 v/j

N104

115 000 v/j

D471

20 000 v/j

ZAC de
Lamirault
Croissy

Site

ZAC DE LAMIRAULT-CROISSY

UN TISSU ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE

2 PÔLES D'ACTIVITÉS

À PROXIMITÉ

+4 000

EMPLOIS

Croissy-
Beaubourg

D471

Z.I Les Portes de la Forêt
42 Ha
217 entreprises

ZAC de Lamirault
Croissy
42 Ha
230 000 m² SDP

ZAC de
Lamirault
Collégien
38 Ha
172 entreprises

SiteFerme de
Lamirault

ENVIRONNEMENT

ZAC DE LAMIRAULT CROISSY

AMÉNAGEUR : ÉPAMARNE

PARC PME-PMI
INDUSTRIE ET SERVICES

42 Ha
AMÉNAGÉS

230 000 M²
DE PROGRAMMATION
ÉCONOMIQUE

1 500
EMPLOIS CRÉÉS
À TERME

DÉMARCHE
RSE

2020
DÉBUT DES
TRAVAUX



**ACTIVITÉS
+ BUREAUX**

6,4 Ha
EMPRISE FONCIÈRE
33 298 m²
TOTAL SDP

5 BÂTIMENTS
42 CELLULES

PARKING
SILO – 281 PLACES

2026
LIVRAISON
PRÉVISIONNELLE

**LABELS
ENVIRONNEMENTAUX**





BAT E
6 cellules
6 218 m²

BAT C
4 cellules
4 400 m²

BAT B
6 cellules
3 135 m²

BAT D
18 cellules
16 047 m²

BAT A
8 cellules
2 964 m²

**SERVICES
MUTUALISES**
535 m²

PARKING SILO
281 places

PARTENAIRES





Des arbres en grand nombre
(High Tech Campus Eindhoven (Pays-Bas))



Référence : le High Tech Campus Eindhoven (Pays-Bas)



Des enrochements décoratifs pour sécuriser les angles et créer une ambiance naturelle



Des espaces de pause et de rencontre, lieux de convivialité

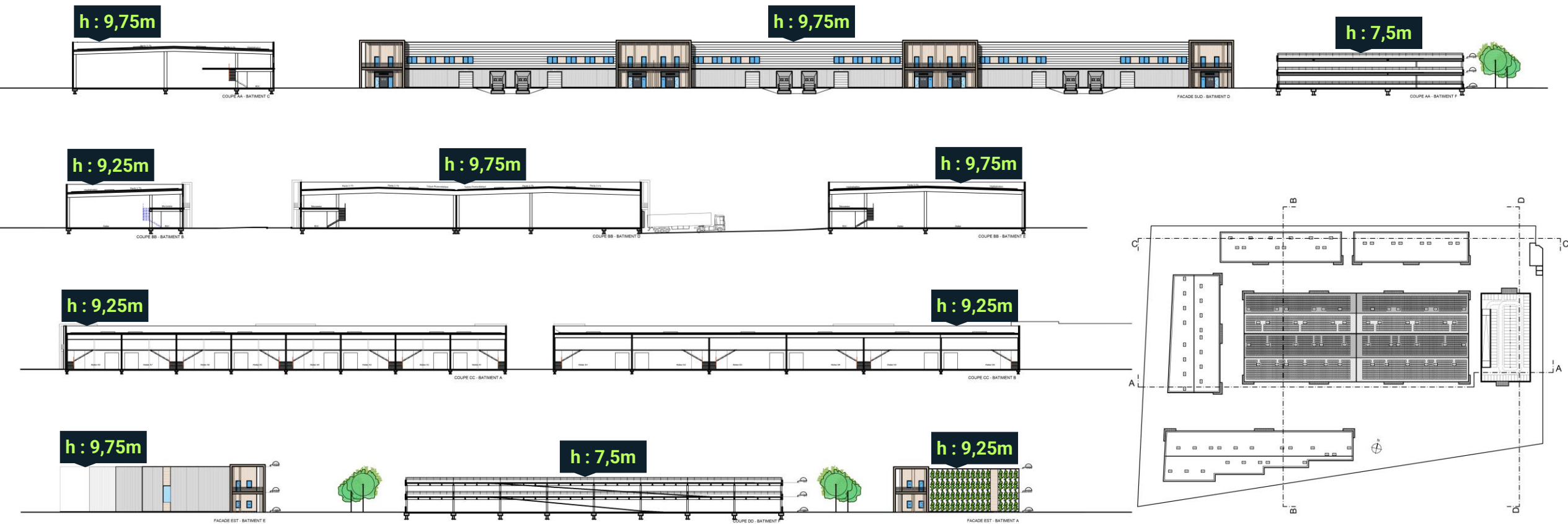


Une haie champêtre en pourtour de la zone hors zone de servitude gaz



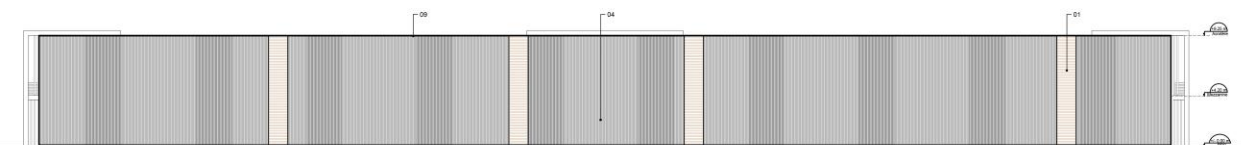
Une gestion écologique des espaces en pourtour de la zone







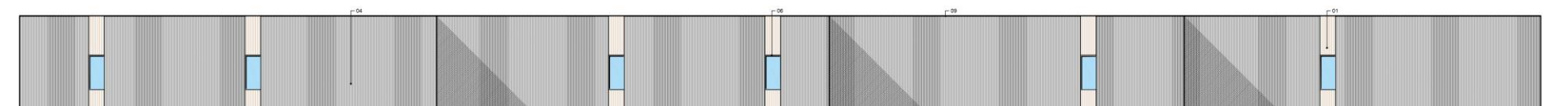
FACADE SUD - BATIMENT A



FACADE NORD - BATIMENT A



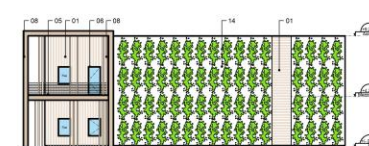
FACADE NORD - BATIMENT E



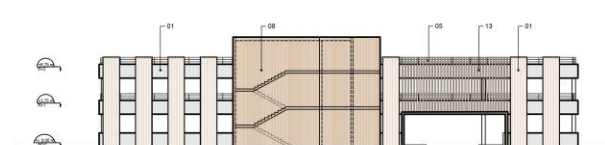
FACADE SUD - BATIMENT E

LEGENDE DES MATERIAUX

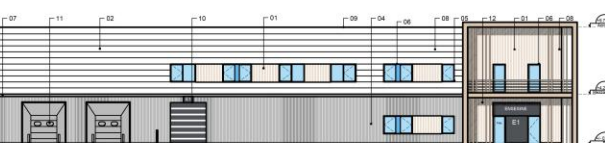
- 01: WE0 - Bardage biosourcé vertical - teinte "Bois" (Ref.0942 - Teak)
- 02: Bardage métallique lames lisses horizontales "gris clair" (RAL 7047)
- 03: Escalier extérieur pour accès toiture
- 04: Bardage métallique petite nervure vertical teinte "gris moyen" (RAL 7005)
- 05: Gaine-Corps aluminium "gris foncé" (RAL 7015)
- 06: Menuiseries extérieur teinte "gris foncé" (RAL 7015)
- 07: Bardage lisse plissé teinte "gris foncé" (RAL 7015)
- 08: Potreau aluminium effet bois chêne naturel
- 09: Couverture - Dite RAL Bardage
- 10: Paroi Sectionnelle Gris foncé - RAL 7015
- 11: Porte de quai Gris foncé - RAL 7015
- 12: Plaque support d'emvigne métallique plane "gris foncé" (RAL 7015)
- 13: Bardage métallique petite nervure vertical teinte "gris clair" (RAL 7047)
- 14: Façade végétalisée



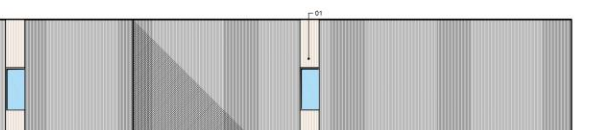
FACADE EST - BATIMENT A



FACADE NORD - PARKING SILO



FACADE NORD - BATIMENT E



FACADE SUD - BATIMENT E



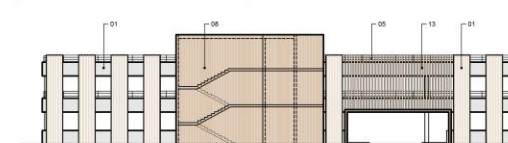
WE0 - Bardage biosourcé - Ref.0942 - Teak



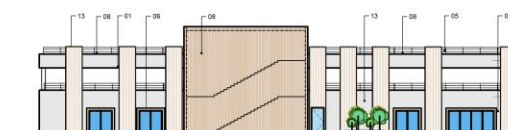
ARCELOR MITTAL - Modèle Trapez® 6.175.25B
Bardage métallique nervuré vertical teinte "gris moyen" (RAL 7005)



ARCELOR MITTAL - Modèle Promic® Linea 500
Bardage métallique lames lisses horizontales
"gris clair" (RAL 7047)



FACADE NORD - PARKING SILO



FACADE SUD - PARKING SILO

RÉSUMÉ DES SURFACES*

Bâtiment	Activités (RDC)	Bureaux (Mezzanine)	Total	Parking
A	2 308 m²	657 m²	2 964 m²	32 u
B	2 440 m²	694 m²	3 135 m²	32 u
E	5 056 m²	1 161 m²	6 218 m²	62 u
TOTAL	9 804 m²	2 512 m²	12 317 m²	126 u
%	80%	20%	100%	
Parking Silo				99 u
Places extérieures				27 u

* Le détail par cellule figure en annexe

Phase 1 – livraison T4 2026

Phase 2 – livraison T4 2027



PLANTATIONS ZAC

Arbre planté dans la ZAC
hors périmètre de lot
(fiche de lot LCB 5.024)

PLANTATIONS

Label Biodiversity attendu :

Arbre tige à grand développement (24u)
Hauteur > 15 m
Tige fêlée T20/25
Fosse 10 m³ avec couche drainante
(Acer pseudoplatanus, Alnus glutinosa, Quercus
petraea, Prunus avium, Tilia cordata etc..)

Arbre petit à moyen développement
T16/18 (08u), T18/20 (13u) et T20/25 (82u)
Hauteur entre 6 et 15 m
Fosse 6 m³ avec couche drainante
(Sorbus torminalis, Salix caprea,
Carpinus betulus, Acer campestre etc..)

Arbre en cépée CP 200/250 (100u)
Fosse 6 m³ avec couche drainante
(Carpinus betulus, Sorbus aucuparia,
Sorbus aria, Salix caprea, Amelanchier
ovalis, Acer campestre etc..)

Arbre en baliveau 200/250 (90u)
pour zone de bosquets arborés
Fosse 4 m³ avec couche drainante
(Quercus petraea, Castanea sativa,
Carpinus betulus, Prunus avium,
Fraxinus excelsior etc..)

Arbre fruitier en T16/18 (3u)
Fosse 6 m³ avec couche drainante
Port libre - Pas de taille

Gros arbuste isolé en 125/150 (140u)
Port libre - Pas de taille
Fosse 1 m³ avec couche drainante
(Lonicera xylosteum, Cornus sanguinea,
Cornus mas, Crataegus monogyna,
Ligustrum vulgare, etc..)

SOLS

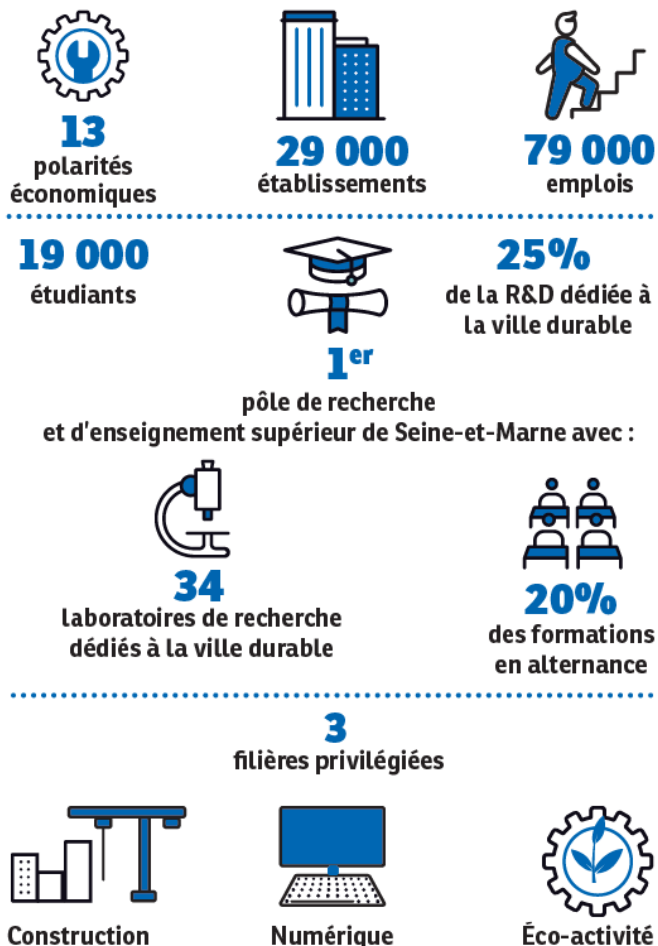
- Enrobé bitumineux gris clair
- Pavés dito espace public ZAC
- Béton drainant perméable teinté beige
- Allée en broyat de bois (parcours sportif)

Place de stationnement
Bandes de roulement en béton
Dalle béton perforée engazonnée
au centre type Via Verde (21 places)

Place de stationnement PMR
Bandes de roulement en béton
Dalle béton perforée engazonnée
au centre type Via Verde (44 places)

		2025								2026								2027														
Sujet	Date de début	Mars	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Janv.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Janv.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Dépôt du permis de construire	Mars 2025																															
Instruction permis de construire	Août 2025																															
Purge permis de construire	Novembre 2025																															
Phase 1 – phase travaux	Décembre 2025																															
Phase 1 – livraison	Décembre 2026																															
Phase 2 – phase travaux	T1 2027																															
Phase 2 – livraison	Fin T4 2027																															

CHIFFRES CLÉS



ZAC DE LAMIRAULT-CROISSY

PARIS – VALLÉE DE LA MARNE, UNE AGGLOMÉRATION POUR CONSTRUIRE NOTRE AVENIR

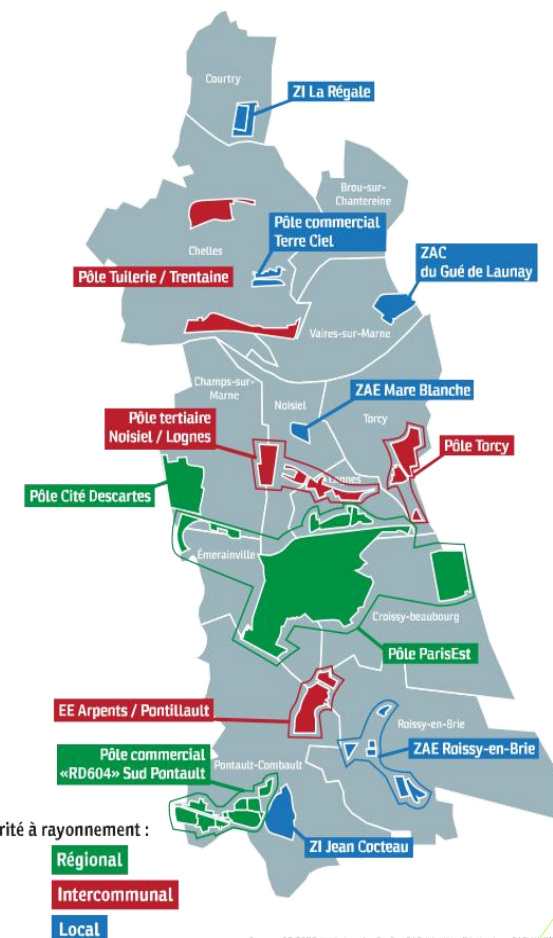


Plus importante Communauté d'Agglomération de Seine-et-Marne en nombre d'habitants, d'emplois, d'entreprises et d'étudiants, Paris-Vallée de la Marne accueille notamment la Cité Descartes, hub d'innovation des villes de demain et pôle d'excellence du Grand Paris.

Ce campus compte près de 700 entreprises, 19 000 étudiants et enseignants chercheurs ainsi qu'une trentaine de laboratoires de recherche et de grandes écoles (l'Ecole des Ponts, ESIEE) et l'Université Gustave Eiffel.

NOS SERVICES

- ☐ Soutien aux startups innovantes et aux entreprises productives
- ☐ Programme d'accompagnement des entreprises aux transitions écologiques, économiques et sociales au travers d'animation d'ateliers et de master-class,
- ☐ Appui à la recherche de terrains et de locaux adaptés aux besoins des entreprises en vue de favoriser leur parcours résidentiel,
- ☐ Mise en réseau des entreprises et recherche de synergies inter-entreprises,
- ☐ Accompagnement dans le recrutement via le service emploi de l'Agglomération.



Source : R3 TDR 2018, données Davico (CAPM 2021) - Réalisation : CAPM/SGJ

* Brut de béton & fluides en attente

** Aménagé

	Bâtiments		Surfaces							
	Bâtiment	Cellule	RDC	R+1	Places ext. PMR/IRVE	Places ext. PMR	Places ext. Standard	Places SILO	Nb stationnn. total	TOTAL
Phase 1	Bât. A	A1 *	290 m²	83 m²	1 U	-	-	3 U	4 U	373 m²
	Bât. A	A2 *	288 m²	82 m²	1 U	-	-	3 U	4 U	370 m²
	Bât. A	A3 *	288 m²	82 m²	1 U	-	-	3 U	4 U	370 m²
	Bât. A	A4 *	288 m²	82 m²	1 U	-	-	3 U	4 U	370 m²
	Bât. A	A5 *	288 m²	82 m²	1 U	-	-	3 U	4 U	370 m²
	Bât. A	A6 *	288 m²	82 m²	1 U	-	-	3 U	4 U	370 m²
	Bât. A	A7 *	288 m²	82 m²	1 U	-	-	3 U	4 U	370 m²
	Bât. A	A8 *	290 m²	83 m²	1 U	-	-	3 U	4 U	373 m²
	SOUS-TOTAL		2 308 m²	657 m²	8 U	-	-	24 U	32 U	2 964 m²
Phase 2	Bât. B	B1 *	408 m²	116 m²	1 U	-	-	5 U	6 U	525 m²
	Bât. B	B2 *	406 m²	116 m²	1 U	-	-	4 U	5 U	521 m²
	Bât. B	B3 *	406 m²	116 m²	1 U	-	-	4 U	5 U	521 m²
	Bât. B	B4 *	406 m²	116 m²	1 U	-	-	4 U	5 U	521 m²
	Bât. B	B5 *	406 m²	116 m²	1 U	-	-	4 U	5 U	521 m²
	Bât. B	B6 *	408 m²	116 m²	1 U	-	-	5 U	6 U	525 m²
	SOUS-TOTAL		2 440 m²	694 m²	6 U			26 U	32 U	3 135 m²
	Bât. E	E1**	1 714 m²	311 m²	1 U	1 U	3 U	14 U	19 U	2 024 m²
	Bât. E	E2**	1 415 m²	269 m²	1 U	1 U	2 U	14 U	18 U	1 684 m²
	Bât. E	E3 *	533 m²	145 m²	1 U	-	-	6 U	7 U	678 m²
	Bât. E	E4 *	533 m²	145 m²	1 U	-	-	6 U	7 U	678 m²
	Bât. E	E5 *	430 m²	145 m²	1 U	-	-	5 U	6 U	575 m²
	Bât. E	E6 *	432 m²	146 m²	1 U	-	-	5 U	6 U	578 m²
SOUS-TOTAL		5 057 m²	1 161 m²	6 U	2 U	5 U	49 U	62 U	6 218 m²	
TOTAL		9 804 m²	2 512 m²	20 U	2 U	5 U	99 U	126 U	12 317 m²	

Bât A & B

Finitions

- **Bardage double peau** (plateau acier prélaqué blanc, isolation, peau extérieure),
- **Résille décorative** type ONWOOD ou équivalent – conforme au dossier PC/PCM,
- **Toiture végétalisée** : substrat 30 cm (bureaux) / 15 cm (activité)
- Menuiseries aluminium avec double vitrage à faible émissivité + anti-effraction P5A au RDC,
- Open space en mezzanine (option) : sol PVC, faux plafond 600 x 600, plinthes techniques, peinture, convecteur électriques ou PAC gainable (option 6),
- Autres options : sanitaires PMR, éclairage LED, motorisation portes sectionnelles.

Bât A & B

Structure & résistance

- **Dalle béton non armé, finition hélisurfacée** + quartz (4 kg/m²)
- **Charge répartie** : 3 T/m²
- **Charge roulante** : véhicule < 3,5 t
- **Charge ponctuelle** : 500 kg sur platine 15x15 cm
- Hauteur libre :
 - Zone activité : ≥ 6 m
 - Sous mezzanine : compatible avec retour de porte sectionnelle
- Mezzanine : charge d'exploitation 250 kg/m²

Bât A & B

Equipements & réseaux

- **Électricité** : TGBT par cellule, tableau Enedis Tarif Bleu (C5) ou Jaune (C4), IRVE pré-équipée (fourreau ou percement) – **1 place VL / cellule**
- **SSI type 4** avec centrale commune, déclencheurs manuels, alarme radio intercellule, diffuseurs sonores dans chaque lot
- **Fibre optique** : fourreaux Ø42/45 en attente jusqu'au TGBT
- **Accès sécurisé** :
 - Portail motorisé, ouverture par digicode et boucle magnétique
 - Éclairage extérieur par projecteurs LED pilotés (crépusculaire + horloge)

Bât A & B

Certifications & performance

- **BREEAM Shell Only - Excellent** (mentionnée pour bâtiments A et B)
- **BiodiverCity** pour les espaces communs
- **RT 2012 non applicable à la partie activité**, mais **RE2020** applicable aux bureaux R+1
- **Charpente** : surcharge prévue pour toiture végétalisée ou photovoltaïque (localisation suivant PC/PCM)

Bât E

Finitions

- Bardage double peau avec résille décorative
- Menuiseries aluminium à RPT + vitrage anti-effraction P5A au RDC
- Toiture végétalisée : **substrat 30 cm (bureaux) / 15 cm (activité)**
- Mezzanine aménagée en open-space : sol PVC, faux plafond, éclairage LED, peinture, plinthes, ventilation **double flux**
- **Escalier intérieur, sanitaire PMR et climatisation gainable inclus dans la livraison de base**

Bât E

Structure & résistance

- Dalle béton non armé, finition quartz 4 kg/m²
- **Résistance répartie : 3 T/m²**
- **Charge roulante : véhicule < 3,5 t**
- **Charge ponctuelle : 500 kg sur platine 15x15 cm**
- Hauteur libre activité : **≥ 6 m**
- Mezzanine : **250 kg/m² de charge admissible**

Bât E

Equipements & réseaux

- **Quais de déchargement avec niveleur hydraulique 6T, sas d'étanchéité, butoirs et guides-roues**
- Pré-équipement IRVE (1 place VL/cellule)
- Panneaux photovoltaïques raccordés via EDF Solutions Solaires
- Fibre optique jusqu'à chaque cellule
- SSI type 4, alarme radio intercellule, flash lumineux sanitaire
- Accès sécurisé (portail motorisé, digicode, boucle magnétique)
- Éclairage intérieur activité : 200 lux (détecteurs de présence)

Bât E

Certifications & performance

- **BREEAM Shell & Core – Excellent**
- **NF HQE Bâtiment Durable**
- **BiodiverCity** (espaces communs)
- RE2020 pour bureaux R+1
- Charpente adaptée à toiture végétalisée ou photovoltaïque

Exemple de cellule aménagée

Liste des aménagements standards – bât A & B & E (cellules E3 à E6)

Prestation	Livré	En option
Dallage	x	
Fluides en attente	x	
Mise en sécurité de la mezzanine		x
Accès mezzanine par escalier intérieur		x
Eclairage intérieur de la partie activité		x
Installation sanitaire RDC		x
Aménagement des bureaux en open-space (en mezzanine)		x
Climatisation gainable des mezzanines aménagées		X
Motorisation des portes sectionnelles		x

Liste des aménagements standards – bât E (cellules E1 et E2)

Prestation	Livré	En option
Dallage	x	
Fluides en attente	x	
Mise en sécurité de la mezzanine	x	
Accès mezzanine par escalier intérieur	x	
Eclairage intérieur de la partie activité	x	
Installation sanitaire RDC	x	
Aménagement des bureaux en open-space (en mezzanine)	x	
Climatisation gainable des mezzanines aménagées	x	
Motorisation des portes sectionnelles	x	

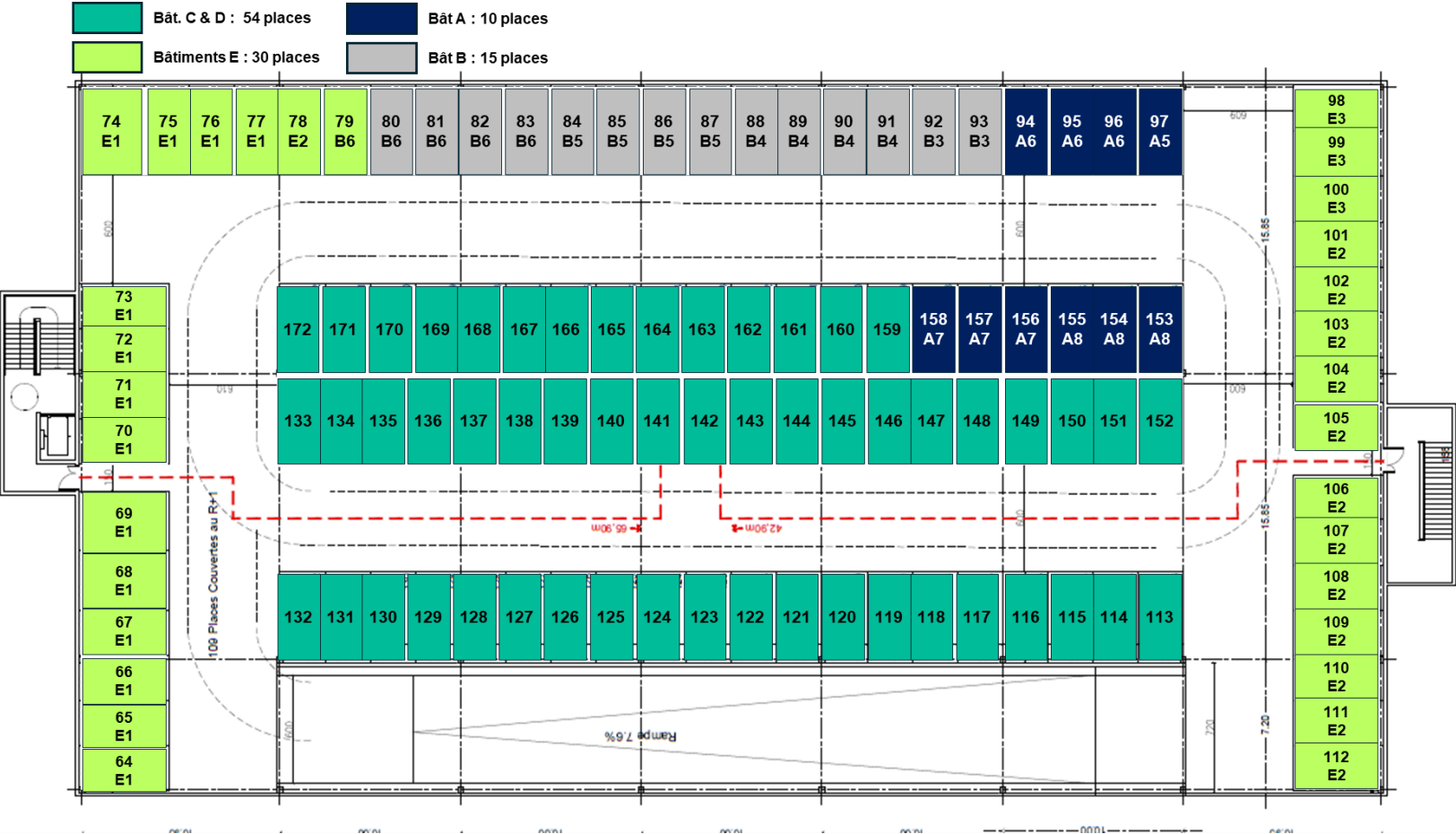
* En complément du prix de présentation

Un niveau d'aménagement complémentaire est possible sur demande.

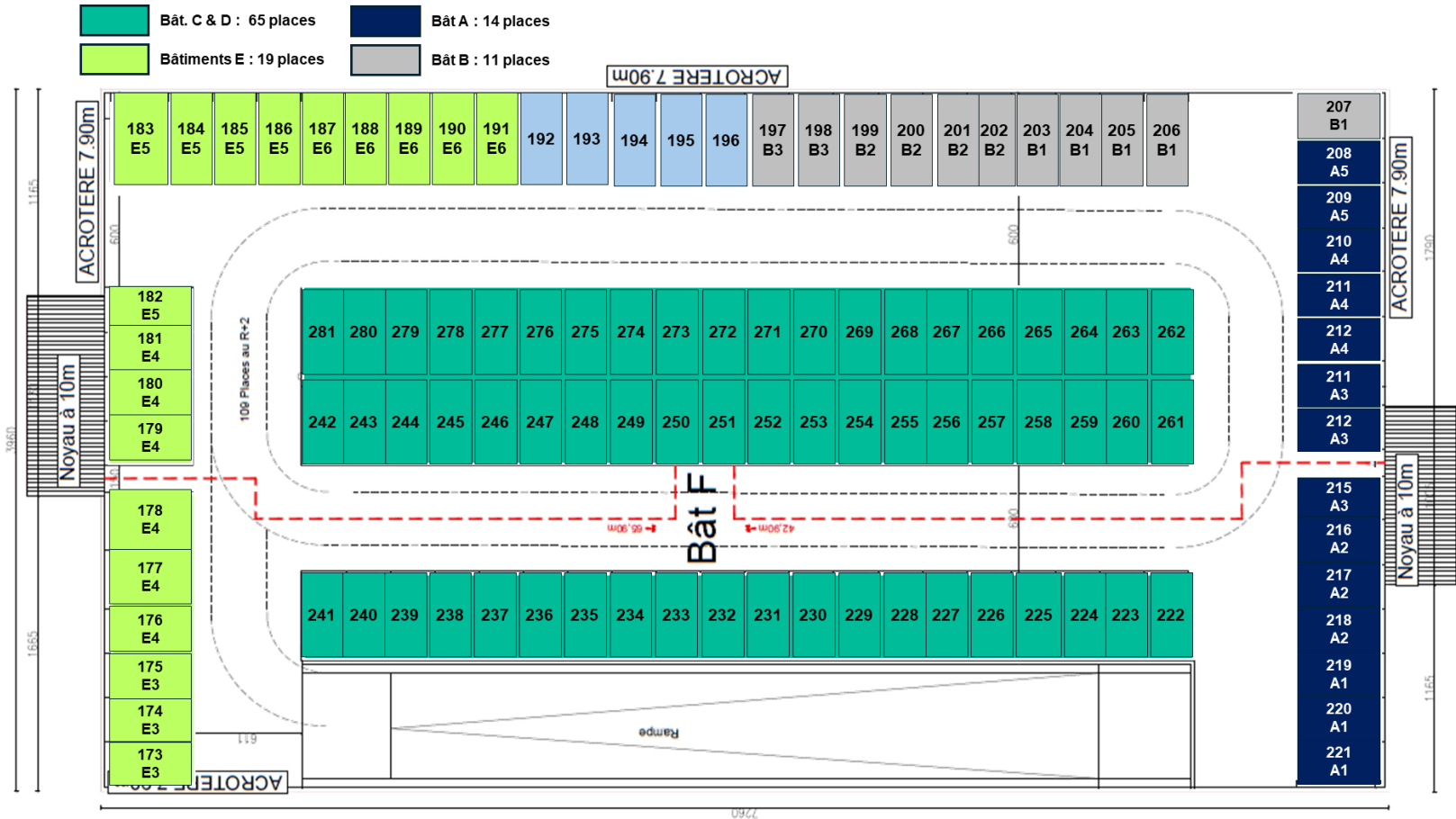


[illegible]

Cellule	Silo - R+1
A1	-
A2	-
A3	-
A4	-
A5	1
A6	3
A7	3
A8	3
B1	-
B2	-
B3	2
B4	4
B5	4
B6	5
E1	14
E2	13
E3	3
E4	-
E5	-
E6	-
Bât. C & D	54
Services mutualisés	-
Copropriété	-
TOTAL	109



Cellule	Silo - R+2
A1	3
A2	3
A3	3
A4	3
A5	2
A6	-
A7	-
A8	-
B1	5
B2	4
B3	2
B4	-
B5	-
B6	-
E1	-
E2	-
E3	3
E4	6
E5	5
E6	5
Bât. C & D	65
Services mutualisés	-
Copropriété	-
TOTAL	109





COMMERCIALISATEURS



01 48 15 18 33



07 64 57 43 90



06 51 92 61 58



06 50 10 08 41



01 60 37 40 40



06 24 26 50 15

membre
d'axtom