



ORION

— LENS —

ORION

LENS

DES BUREAUX MODERNES AU CŒUR DE LENS

**Face au centre nautique
& au mythique Stade BOLLAERT**



ORION s'impose désormais dans le paysage lensois, face au centre nautique et au légendaire Stade Bollaert. Ce programme immobilier d'exception offre une adresse stratégique au cœur de Lens, à deux pas du rond-point Bollaert et du parc Chochoy entièrement réaménagé.

Idéalement connecté, ORION bénéficie d'une proximité immédiate avec les gares SNCF et routière, faisant de ce lieu une opportunité rare pour les entrepreneurs souhaitant installer ou développer leur activité dans un emplacement premium.





L'ÎLOT LALLAIN

5

4

3

2

1

5 Plateaux
de bureaux

580 m²
de commerces

1500 m²
de bureaux

40 places
de parking

7 Boulevard Alfred Maes
62300 LENS

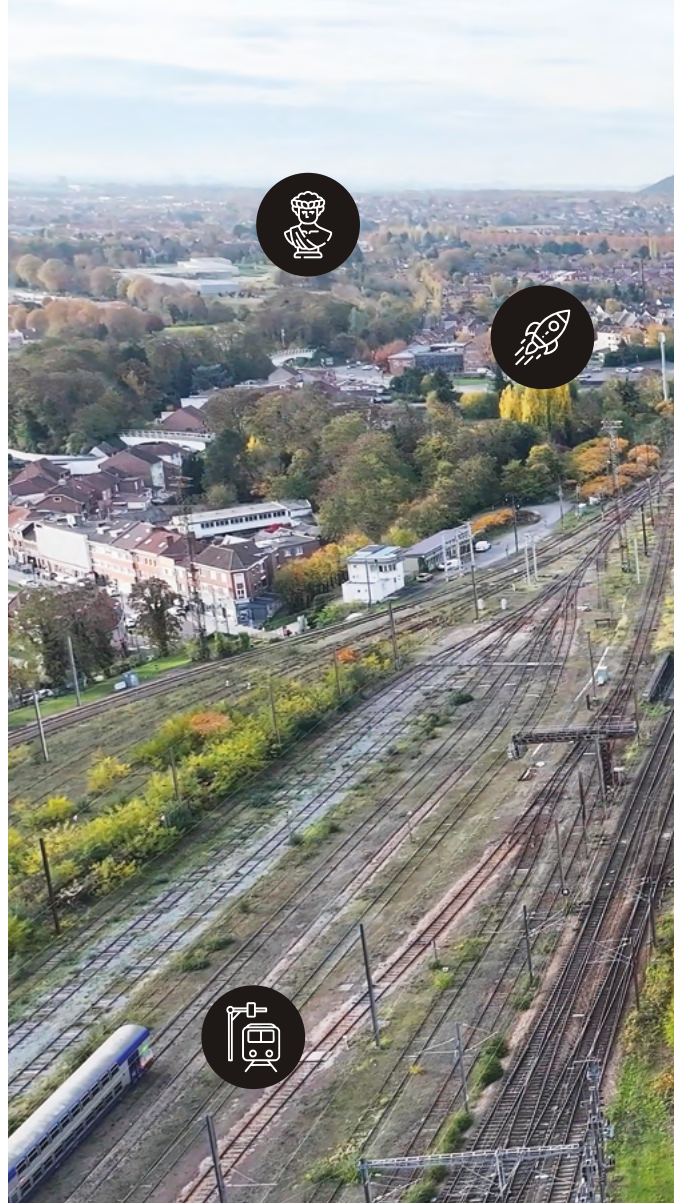




BÉNÉFICIEZ D'UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE

L' **îlot Lallain** se situe à un positionnement idéal dans la ville de Lens. Entre des complexes majeurs comme le Louvre-Lens, le stade Bollaert et la gare ferroviaire. La ligne du futur « boulevard urbain » qu'est le BHNS passe par l'îlot qui fait face au square Chochoy. Auparavant, l'îlot était composé d'un garage qui tenait le front du boulevard Maes face au parc et l'angle des rues Cassan/Maes de l'îlot. Il a disparu dans les années 2010.

La parcelle est triangulaire, marquant un angle au croisement de rues importantes : l'avenue Alfred MAES vers le monument Émile Basly, la rue Jean Letienne vers la gare, les rue Édouard Bollaert et du 11 novembre vers les anciens bureaux de la compagnie des mines. La rue Urbain Cassan dessine l'angle de se carrefour : voie de bus vers la gare.



STADE BOLLAERT



GARE FERROVIAIRE



MUSÉE DU
LOUVRE-LENS



CENTRE NUMÉRIQUE
LOUVRE-LENS VALLÉE



ORION
LENS

CENTRE-VILLE
à 5min



BUREAUX ORION



**FACULTÉ
DES SCIENCES**



**CENTRE NAUTIQUE
AUALENS**



TERRILS JUMEAUX



LE PROJET IMMOBILIER

2

Le projet se développe en **entités reliées par un socle commun** à destination d'activités commerciales

Le hall d'entrée s'ouvre sur l'avenue Alfred MAES, le local vélos est au rez-de-chaussée, connecté au parking aérien débouchant sur la rue Urbain CASSAN.



1

La première entité s'érige sur 7 niveaux et propose **des logements étudiants** allant du studio au T2. Cette entité marque l'angle à l'intersection de la route d'Arras et de la rue Urbain Cassan, dans la continuité de la rue Jean Letienne.

2

La deuxième entité sur 5 niveaux propose **des plateaux de bureaux**. Au sud un parc de stationnement épousant la pente naturelle du terrain au maximum accueille 40 places de stationnements et des stationnements vélos. Au cœur de l'îlot à la forme singulière triangulaire, un jardin est planté.

AMBITIONS ARCHITECTURALES

Intégrer le projet au Pôle Gare et répondre aux recommandations architecturales et urbaines de la ZAC Centralité.

Pour cela, nous proposons un projet avec une déclinaison de blancs : métal lisse blanc, murs rideaux aluminium thermolaqué blanc avec remplissage vitré transparent ou vitrage émaillé blanc pour socle commerces et l'immeuble de bureaux et des châssis PVC plaxé pour partie de la résidence. La résidence est découpée en plusieurs volumes afin de s'intégrer aux gabarits projetés de la ZAC et à l'échelle du site.



ARCHITECTES
AVANT PROPOS



**PLATEAUX
NIVEAU 2, 3, 5**

3

PLATEAUX
DISPONIBLES



**AMÉNAGEMENT
INTÉRIEUR**



Plateaux de bureaux : Ouverts type Open Space

Circulations verticales : Peinture murale sur mur béton préfabriqué, doublage acoustique sur parois séparant l'escalier du plateau. Peinture mate sur plafond béton, luminaires à LEDs sur détection de présence..

Sanitaires : Cloison hydrofuge peinte finition mate, faïence 20x20 au droit des lavabos, luminaires à LEDs sur détection de présence..

RACCORDEMENTS

Eau : Arrivée d'eau froide (sanitaires) & ballon d'eau chaude électrique

Évacuation : Évacuation eaux usées et vannes raccordées aux réseaux (sanitaires)

Electricité : Lots alimentés depuis la colonne montante ENEDIS

LOTS FLUIDES

Chauffage : Ventilation double flux
: 1 Centrale de Traitement d'Air en
toiture pour l'ensemble des niveaux

Ventilations : Rafrachissement réversible gainable plateau paysagé 2 tubes réversibles (tout en chaud ou froid). 1 Groupe extérieur par niveau positionné en terrasse.

Téléphonie et fibres : Chaque lot dispose d'un point de raccordement au réseau de communication concessionnaire

Courant faible : Sécurité incendie, contrôle d'accès..



Plomberie : Raccordement sur PE débouchant dans le bâtiment. Distribution intérieure en tube PER encastré ou cuivre apparent



3

PLATEAUX DE BUREAUX DISPONIBLES

Saisissez cette opportunité unique d'implanter votre activité au sein d'un programme premium, pensé pour accompagner la croissance des entreprises ambitieuses.

Pour toute information ou pour organiser une visite, notre équipe se tient à votre disposition.

NOUS CONTACTER

06 07 36 65 86
ml-consulting@orange.fr



5

3

2





BUREAUX

À LOUER / ACHETER



Conditions location
Dépôt garantie :

Loyer hors charge
de copropriété :

3 mois
de loyers

145 €/m²
annuel

293 m²
de surface

22 m²
de sanitaires

4 places
de parking

ORION

— LENS —



www.orionlens.fr

7 Boulevard Alfred Maes 62300 LENS
03 21 28 99 00 - ml-consulting@orange.fr