

AU CŒUR DE LA CHAMPAGNE

Grand Centre | Zac Sernam Boulingrin

Ville de Reims

COWORKING | COLIVING



AU COEUR DE LA CHAMPAGNE

Grand Centre | Zac Sernam Boulingrin
Ville de Reims

COWORKING | COLIVING

Programme Construction de bureaux, de coliving et d'espaces coworking
Lieu Reims, France
Aménageur Grand Reims
Maîtrise d'ouvrage Groupe Edouard Denis
Équipe MOE Ronald Sirio
Architectes : Architecte | Ginko-Sodeba : Bet Structure et fluides | Vanguard : tEconomiste
Surface 12 000 m² SDP
Budget 18,80 M € ht t
Calendrier Lauréat 2019 | Etudes en cours
Performances BREEAM VERY Good, BIM

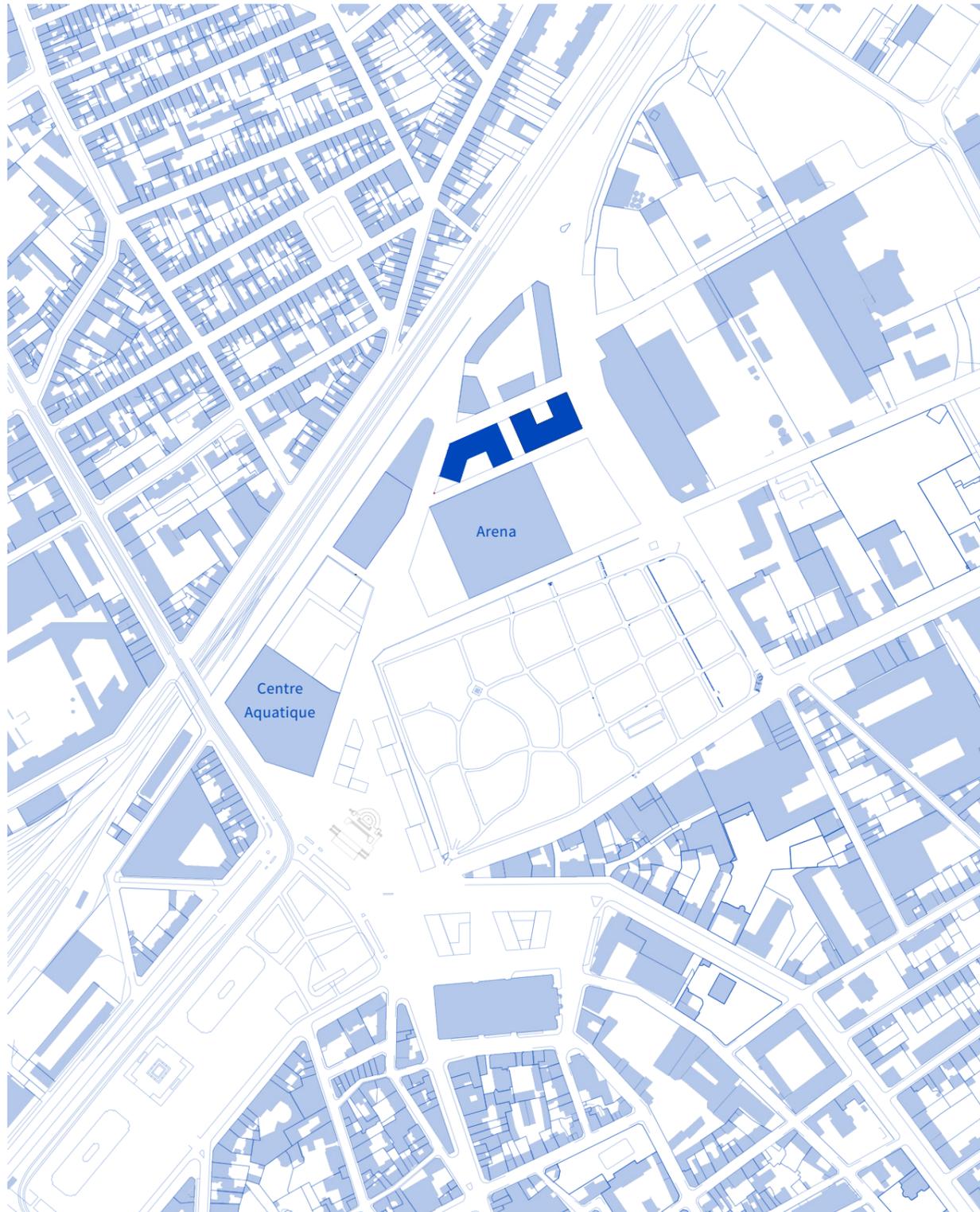
L'opération se situe à Reims, dans la nouvelle ZAC Sernam-Boulingrin dont l'ambition est de faire émerger un nouveau lieu de centralité pour les Rémois. Avec l'attractivité des deux grands équipements de loisirs construits dans ce quartier proche de la gare, l'objectif est de créer du tissu urbain. Les immeubles accueillent une programmation innovante, en partie en coworking et coliving, avec une salle de sport. La morphologie des immeubles est conçue pour offrir un éclairage optimal, des points de vue diversifiés sur la ville et permettre des plantations en pleine terre et sur les terrasses.

La ZAC Sernam-Boulingrin est située en partie nord du centre historique de Reims, à l'extérieur des anciennes fortifications médiévales, et en limite avec les tissus faubouriens.

Cette situation implique de concevoir les bâtiments comme des traits d'union entre le centre ville et la ZAC et ses équipements d'usages exceptionnels que sont le centre aqualudique et la salle Arena.

Ce nouveau quartier a vocation de devenir un lieu du quotidien pour les Rémois. De nouveaux programmes vont y être construits et le projet aura pour mission de mettre en place son identité. En conséquence, notre réflexion s'est orientée autour de trois objectifs principaux :

- créer une identité au Lot B2 en renforçant les liens avec le tissu urbain existant et en aménageant des respirations urbaines;
- accroître l'attractivité et la qualité des lieux sur la ZAC, au travers de programmes variés et innovants, dans des espaces ouverts et polyvalents.
- agir pour la préservation de la planète, en concevant une construction durable et capable de muter avec l'évolution des besoins économiques et sociaux du quartier.



Le lot B2 est une parcelle située derrière la salle événementielle de l'Arena et le lot B3 et est desservi par le mail Jules César, axe d'entrée de la nouvelle ZAC.

1. Bâtiment proue et dispersion des flux

L'extrémité Ouest de la parcelle donne sur le mail Jules César, axe structurant de la ZAC qui draine les flux du centre Aqualudique et de l'Arena.

Afin de créer une accroche sur cet axe, le bâtiment de co-living a été conçu comme un bâtiment proue, capable à la fois de constituer une façade remarquable et d'accompagner les flux vers le coeur de la ZAC. Le volume fuselé de la façade Ouest, nouvelle identité du lot B2, dessine en pointe du lot une rotule sur l'espace public générant un parvis en continuité de celui de l'Arena. Situé au croisement des voies Mail Jules César et Voie B1/B2, il favorise la circulation et les passages des flux vers la rue de la Justice.

Cette volumétrie « en proue » fait également écho au patrimoine de Reims en s'inspirant de ces bâtiments caractéristiques du centre ville de Reims, dont la capacité est de marquer le croisement des flux.

2. Traversée et Patios

Pour créer une respiration urbaine et du lien au coeur de la ZAC, le lot B2 est fragmenté en deux par une venelle transversale, nouvel axe piéton et planté délimitant les 2 programmes.

Elle s'inscrit dans un parcours piéton entre la voie Nord et l'Aréna en prolongement de la traversée du lot B3.

L'implantation des bâtiments en 2 U inversés de part et d'autre d'une venelle centrale génère des poches vertes, des espaces tampons en pleine terre en continuité de l'espace public.

Ces patios sont conçus pour être à la fois des lieux de vie et de détente (terrasse, jardin), et des accès aux bâtiments.

Ces espaces plantés restent en continuité visuelle les uns avec les autres à travers les rez-de chaussée entièrement vitrés. Ainsi la venelle, large de 13 mètres, semble se dilater au coeur des îlots.

Cette alternance entre bâti et espace planté joue sur les limites entre espace public et privé, intérieur et extérieur.

3. Epannelage de niveaux

Organisés autour d'une venelle centrale, les deux bâtiments sont sculptés en gradins depuis le mail Jules César et la rue de la Justice vers le coeur du lot. Les volumes haut protecteurs jouxtent les voiries les plus bruyantes. La gradation en strates progressives vers la venelle intérieure génère une richesse des points de vue aux usagers, façonnent des terrasses et confère un éclairage optimal à l'ensemble des espaces intérieurs

4. Strates végétales

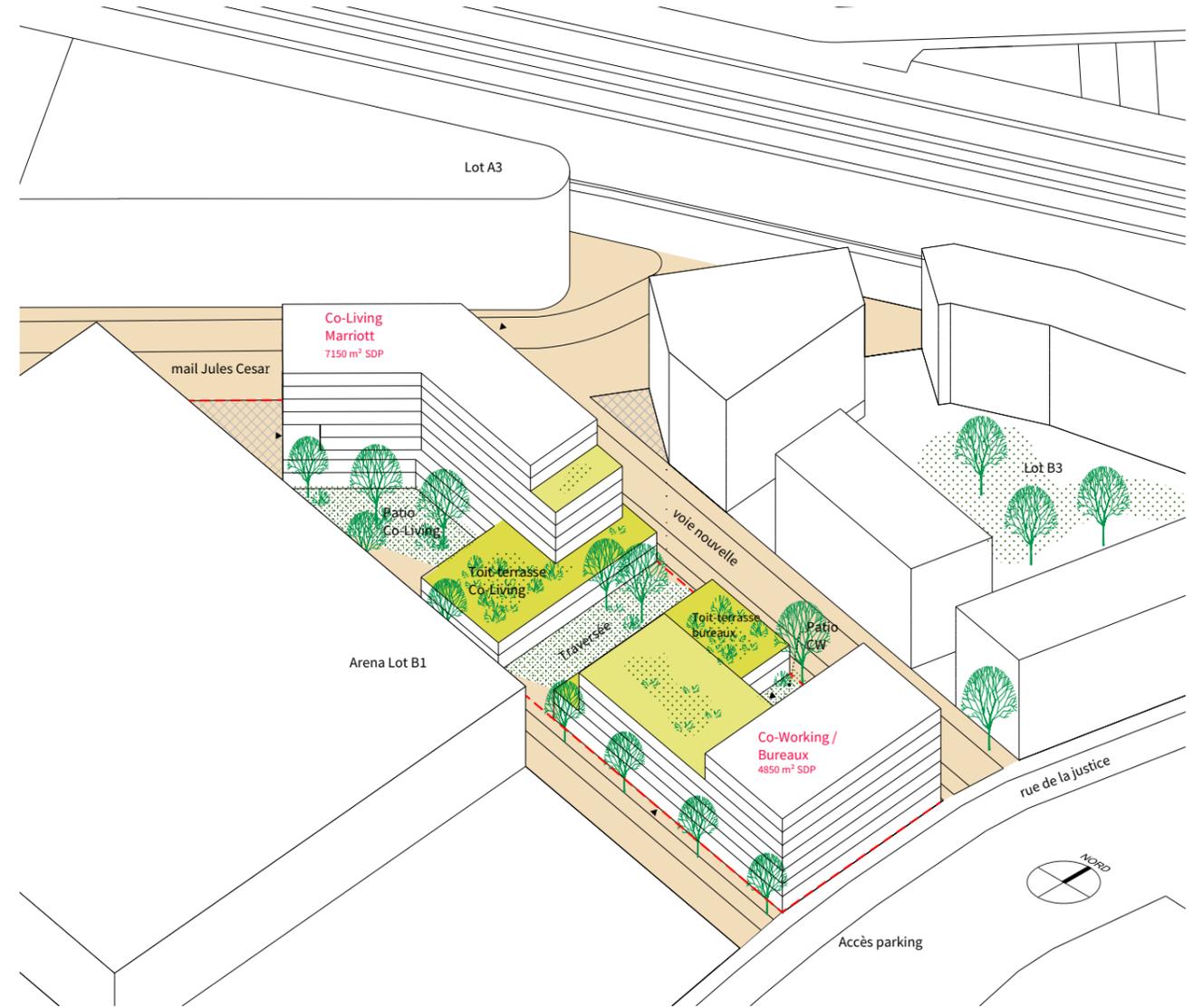
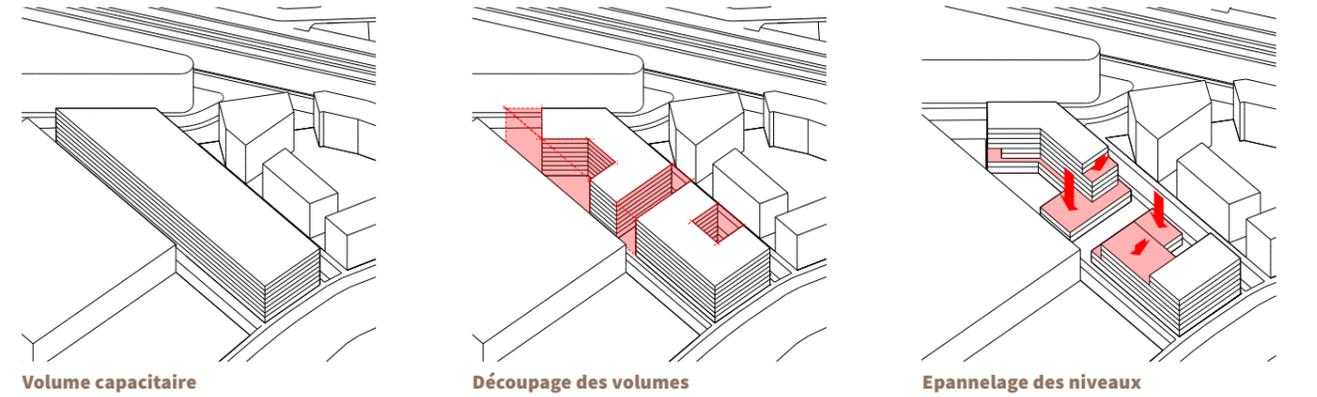
L'épannelage et la multi-orientations des toitures-terrasses autorisent le développement de trois types de végétalisation entre le sol et le sommet des bâtiments.

- Les espaces situés au rez-de-chaussée sont en pleine terre (soit 1 150 m²). Ils seront en partie plantés d'arbustes et de bouleaux, et en partie minéralisé pour les cheminements

- Les terrasses en R+2 du lot B2 sont plantées d'arbustes et de plantes herbacées. C'est une strate « intensive ».

- Les R+6 sont plantées de sédum et d'herbacées rases. La strate est « extensive », peu épaisse et quasi-autonome en terme de jardinage.

- Les toitures les plus hautes sont gravillonnées.



Implantation, axonométrie



Coliving & coworking
Perspectives depuis le mail
et le parvis

Les immeubles accueillent une programmation innovante. Le bâtiment Ouest en coliving avec une salle de sport et le bâtiment Est en coworking et bureaux.

Le bâtiment Ouest du lot B2 accueille sur 7 niveaux des espaces de co-living pour loger des actifs de passage, des supporters à la fin d'un match de basket à l'Aréna ou des touristes.

1. Du coliving

Ce programme s'organise autour des espaces de partage et de convivialité situé au rez-de-chaussée et de chambres privatives dans les étages. Depuis le mail Jules César les résidents ont accès à un large lobby, une salle de sport, un espace lounge et une salle de restaurant ouvert sur le jardin au Sud. Une laverie commune et un espace Grab&Go viennent compléter l'offre de service proposée. Ces espaces largement vitrés sur l'extérieur contribuent au caractère actif et vivant du quartier et promeuvent ce programme innovant.

2. Des chambres adaptées au potentiel touristique

Reims est une ville d'histoire, au cœur du territoire champenois. Le patrimoine ainsi que les caves accueillent de nombreux visiteurs et le potentiel touristique est important. L'offre de co-living prend en compte ce potentiel et propose une formule adaptée, avec de grandes chambres de 23 à 33 m² équipées d'une salle de bain, d'un coin cuisine et d'un espace détente. Elles s'échelonnent du RDC au R+7 et offrent une diversité de points de vue sur les alentours. Les chambres du rez-de-chaussée jouissent d'une situation privilégiée, lovée entre le patio et la venelle piétonne les préservant des bruits de la voirie environnante.

Le bâtiment Est du lot B2 associe une offre de coworking et une offre de bureaux classique. Décomposé en plateaux accessibles par 2 noyaux centraux, la structure en poteaux-dalles permet une liberté d'aménagement à l'envie des espaces de travail

Une solution qui convient à la fois au coworking et aux bureaux, programmation aujourd'hui en pleine mutation. Tout en verre il constitue une vraie vitrine du dynamisme de ce nouveau quartier.

3. Du coworking

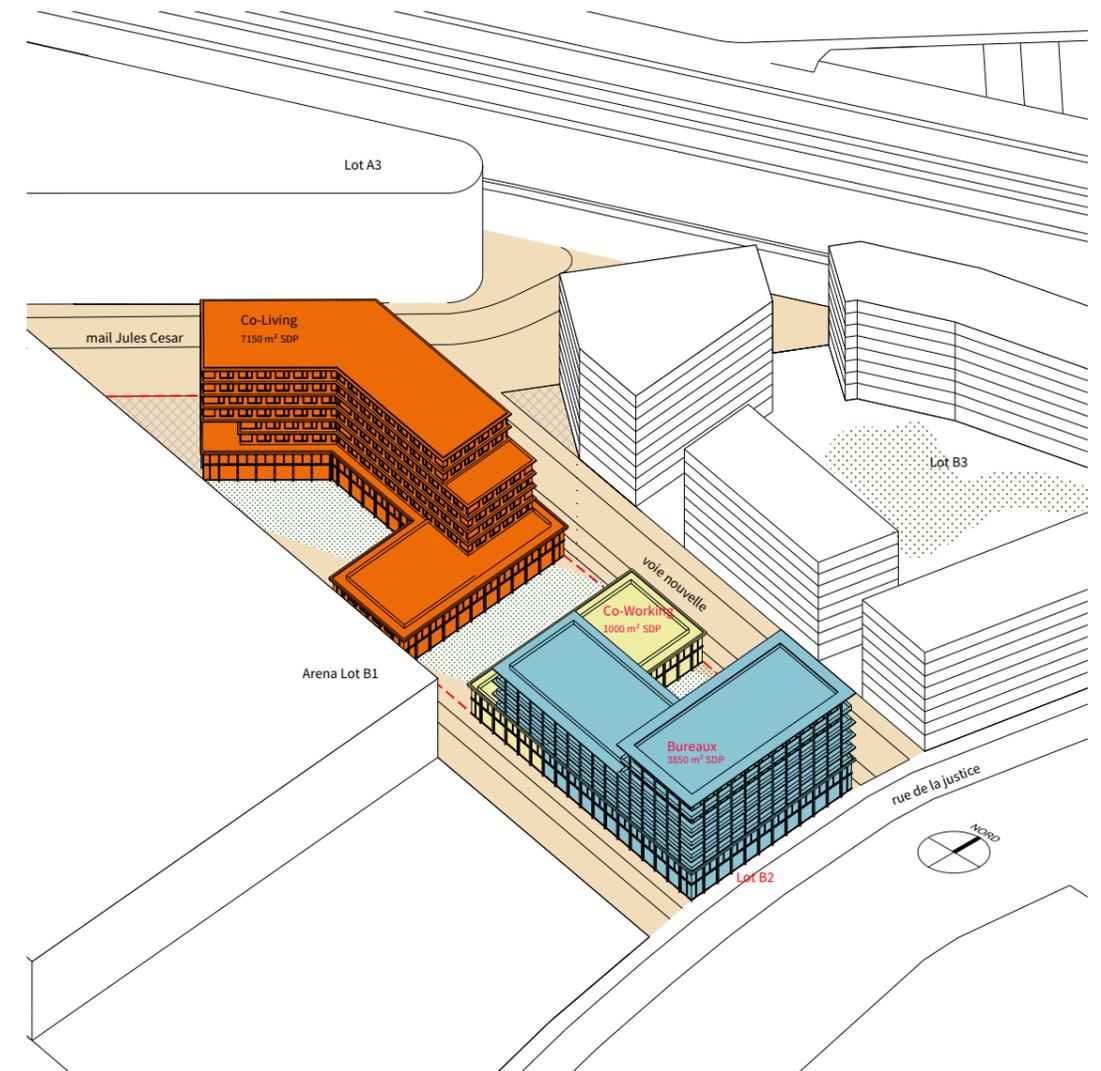
La communauté des actifs travaillant sur un statut d'indépendant est grandissante et ces actifs ont besoin de développer des **liens entre eux**. Situé à proximité de la gare, le bâtiment Est propose **1 000 m² d'espaces de co-working** répartis sur les deux niveaux de l'aile Ouest du bâtiment qui longe la venelle. Ces deux plateaux aménageables et cloisonnables au besoin peuvent **communiquer de manière indépendante** avec un escalier extérieur dédié. Ces espaces sont accessibles depuis la voie nouvelle et ouvrent sur le patio.

4. Des bureaux... et après ?

Les autres ailes du bâtiment Est accueillent une programmation de bureaux sur 6 niveaux et 3 500 m². Chaque niveau est desservi par deux blocs de circulation et de sanitaires, ce qui permet de décomposer très facilement les surfaces. Celles-ci sont partitionnables au besoin grâce à une trame de vitrage de 1.35m et une distribution technique par lot. Des coursives extérieures périphériques apportent une qualité d'usage à ces plateaux en plus d'un confort solaire. La conception d'ensemble intègre aussi la capacité de l'immeuble à muter totalement et à accueillir des logements.

5. Des services partagés.

Le bâtiment Est se structure autour d'un hall traversant où convergent les accès depuis chacune des voies nouvelles de la ZAC. Il dispose également d'un vaste local vélos de 80m², espace en osmose avec les nouvelles façon de travailler et d'un patio extérieur préservé.



Programme, axonométrie



Coworking & venelle
Perspective depuis la voie
nouvelle

1. Evolutivité programmatique

Il nous paraît important d'associer qualité de vie, construction durable et prise en compte des évolutions économiques et sociales. Aussi, le principe structurel des deux édifices permet-il une évolution importante de son programme dans le temps, bien au-delà d'une simple modification du cloisonnement. Leur principe constructif, basé sur une structure de poteau-dalle, avec un cloisonnement par paroi légère, permet d'envisager la mutation des usages. Cette option est opérationnelle pour les 4 500 m2 de bureaux du bâtiment Est du lot B2.

2. Principe structurel

Le mode constructif en poteau-dalles peut être semi-industrialisé, ce qui permet de réduire l'empreinte carbone du bâtiment autant que d'optimiser la flexibilité et la mutabilité des constructions. La trame de poteaux est de 3m en façade et de 6 m en intérieur et supporte pour les bureaux, des planchers champignons exemptés de poutres et permettant une modularité sans limite. Les circulations et sanitaires sont regroupés dans les noyaux centraux, laissant les plateaux libres d'être cloisonnés selon la taille, les programmes ou les besoins du moment.

3. Hauteur d'étage

Les rez-de-chaussée des deux lots ont une hauteur sous dalle de 4 mètres et les façades sont entièrement vitrées. La relation entre intérieur et extérieur est étroite et les espaces intérieurs baignent dans la lumière naturelle. La hauteur des étages supérieurs s'adapte aux différents programmes tout comme la typologie de façades.

4. Façade légère vitrée et balcon protecteur

La façade du bâtiment de bureaux/coworking est une paroi vitrée, rythmée par une trame de 1.35m. Elle s'implante directement derrière les poteaux structurels au rez-de-chaussée et avec un recul d'1.50m dans les étages. Cette stratégie permet de créer d'une part une casquette protectrice vis-à-vis des rayons lumineux directs tout en permettant un bon niveau d'éclairage tout au long de l'année.

Et d'autre part de l'usage en générant des coursives

périphériques extérieures propices tout autant à l'intimité qu'à la convivialité.

5. Façade légère semi-pleine

Dans l'immeuble en co-living, les balcons disparaissent au profit d'une façade en panneau sandwich à l'isolation thermique et acoustique performante. Chaque chambre dispose d'une large ouverture en façade. L'intimité des chambres est ainsi préservée, tout en proposant des espaces intérieurs très confortablement éclairés. La façade est recouverte d'un bardage en tôle ondulée couleur Champagne, clin d'oeil au patrimoine vinicole de Reims, qui reflète les rayons du soleil et permet de minimiser les besoins en climatisation.

6. Respiration urbaine

Chacun des bâtiments profitent d'un espace extérieur planté en pleine terre : les patios et de toitures-terrasses végétalisées intensives ou extensives. Ces espaces ont un impact au niveau du projet mais aussi sur la ZAC entière. Ils améliorent le bien-être des usagers en contact du projet et contribuent aux efforts de la ZAC en terme de végétalisation en milieu urbain. Le lot B2 propose une végétalisation importante avec la plantation de 9 arbres et de plusieurs mélanges arbustifs.

Les patios sont des lieux de détente, baignés de soleil l'hiver qui deviennent des îlot de fraîcheur en été.

Le feuillage des arbres protège les vitrages des rez-de chaussées des surchauffes en été.

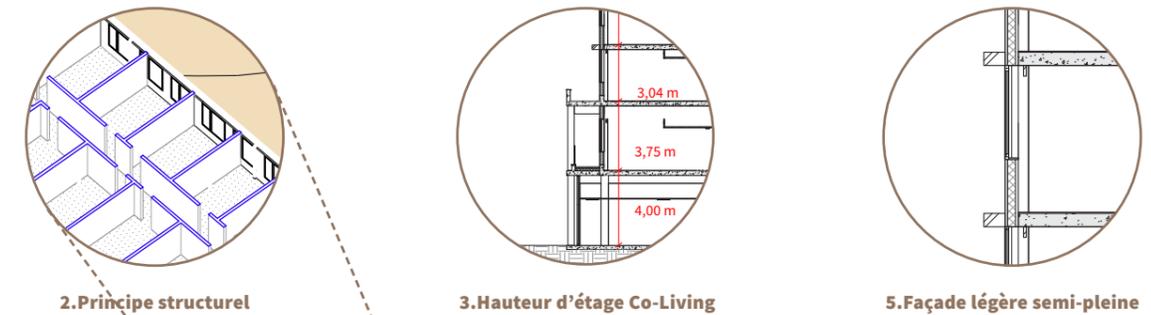
De la même manière les toitures-terrasses végétalisées participent à la respiration urbaine. Elles améliorent le confort visuel des usagers dans les étages supérieurs et optimisent les performances des toitures en terme de confort thermique.

Tous ces espaces plantés participent enfin à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle. Ces bassins de rétention peuvent être réutilisés pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des extérieurs.

7. BREEAM Very Good et BIM

Le projet respecte des valeurs environnementales et humaines mises en avant par la certification BREEAM.

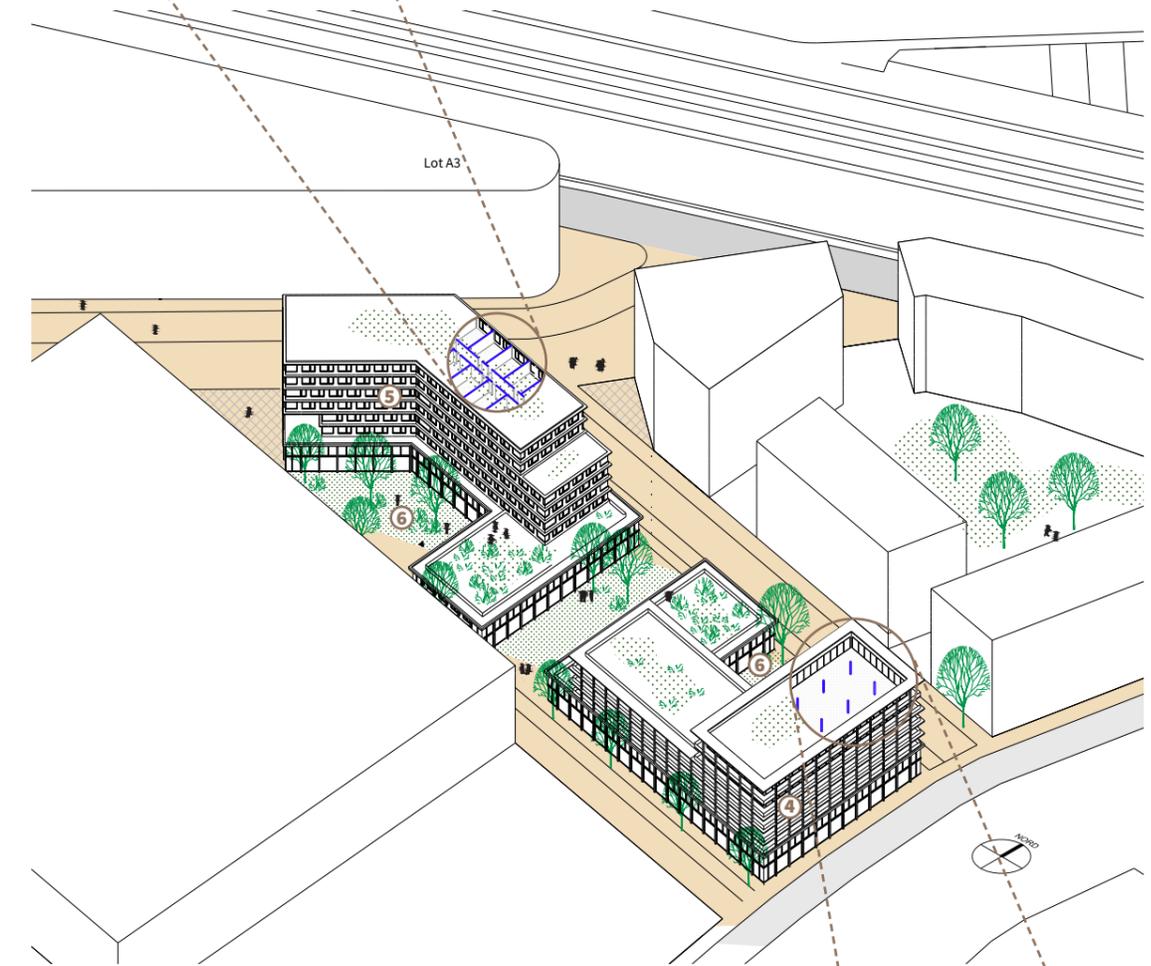
Le projet est aussi un projet pilote BIM, une compétence supplémentaire de l'agence qui permet en collaboration des équipes de MOE, de concevoir des bâtiments plus performants dans des délais plus maîtrisés.



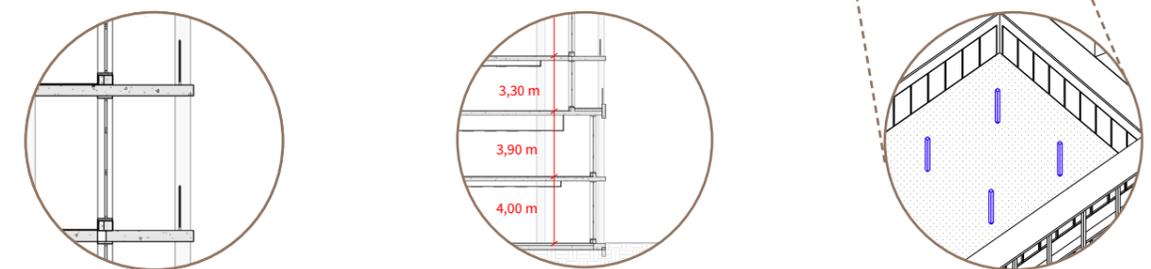
2.Principe structurel

3.Hauteur d'étage Co-Living

5.Façade légère semi-pleine



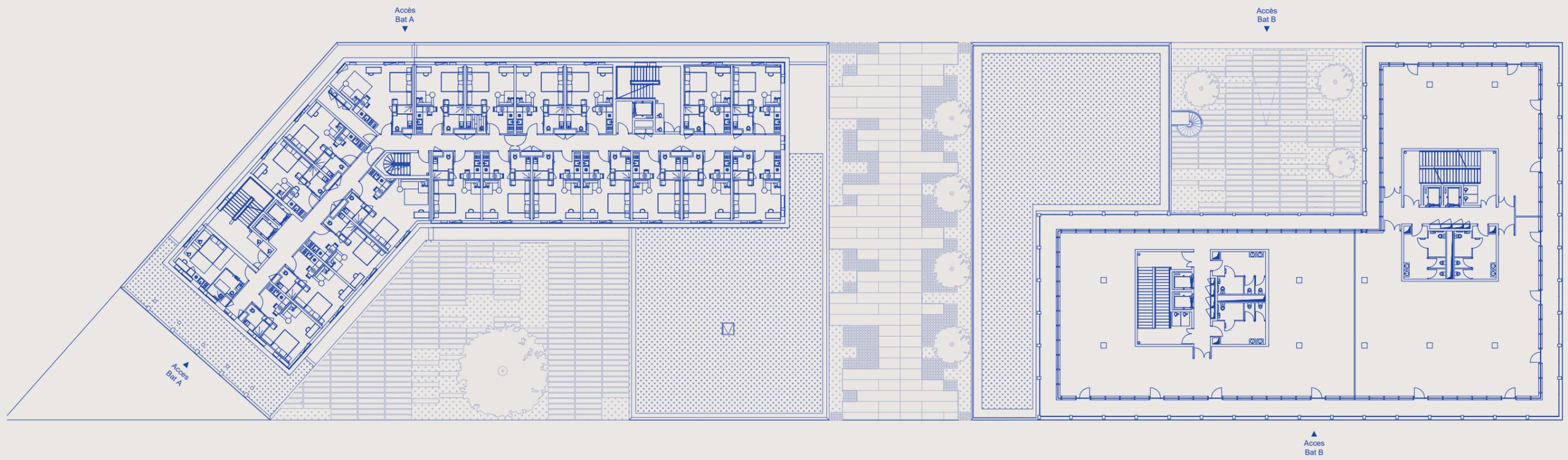
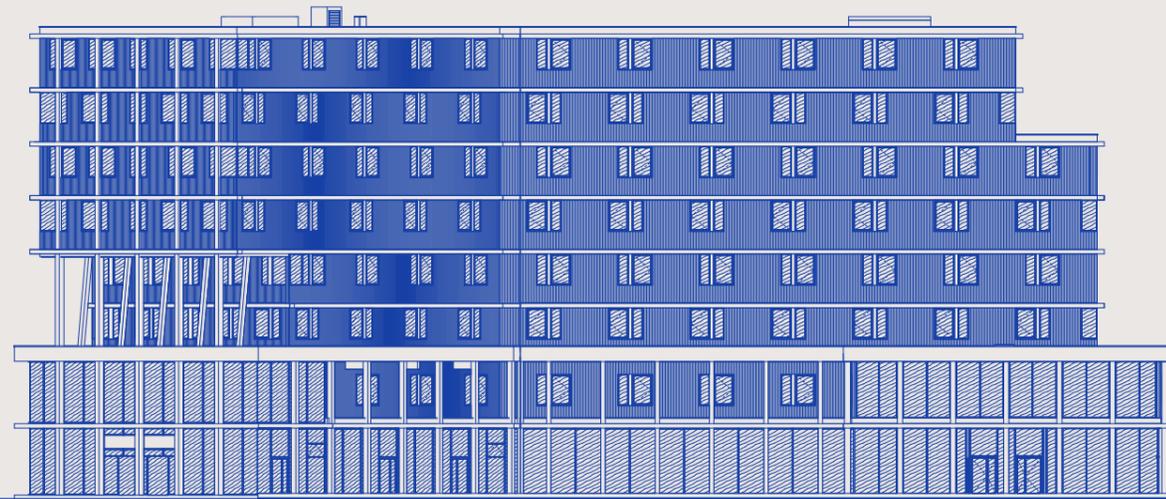
Construire durable, axonométrie



4.Façade légère vitrée et balcon

3.Hauteur d'étage Co-Working

1 et 2.Evolutivité programmatique et principe structurel



RONALDSIRIO ARCHITECTES

27 rue Diderot - 93 100 Montreuil - France
33(0)1 86 95 48 46 - contact@ronaldsirio.fr - ronaldsirio.fr