

Unity

Un bâtiment qui allie performances environnementales et nouveaux modes de travail collaboratifs.

CLIENT

Bart | Patriarche (Maîtrise d'ouvrage)

ÉQUIPE

Patriarche (Architecture, Architecture d'intérieur, Ingénierie TCE, QEB, Economie, BIM, Signalétique, Graphisme)

Autumn | Patriarche (Contractant général)

February | Patriarche (Solutions digitales)

Myah | Patriarche (Contractant général d'aménagement intérieur)

Walter | Patriarche (Exploitation, services et animation d'espaces)

Crédits : © Florian Peallat

KEYPOINTS

Architecture de ZAC.

Structure béton brut apparente.

Réseaux apparents.

Façades et toiture en tuiles de terre cuite.

Nouvelles façon de travailler.

Co-working.

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Niveau RT 2012.

Effinergie+ 2013.

Gain de 40% sur la Cepmax.

Panneaux solaire.

Sur la rive droite de la Garonne pourvue de nombreuses friches industrielles, la métropole de Bordeaux a décidé de développer la ZAC Bastide Niel regroupant des locaux d'activités et de bureaux, des logements, des commerces, un hôtel, des équipements publics... Toute une composition urbaine a été réfléchi sur une centaine d'hectares avec une succession de rues, de bâtiments, de placettes. Le masterplan de l'agence néerlandaise MVRDV, lauréate du concours, prévoit des blocs qui sont mis en service par différentes agences d'architecture.

Un découpage très précis des îlots en 3D avec des formes, des gabarits, des hauteurs, des retraits de toitures a été prévu, afin d'obtenir un ensoleillement et de garantir une bonne ventilation naturelle.

Patriarche, pour le projet Unity, s'est pleinement adapté à cette pensée urbaine radicale, dans des formes imposées, pour y organiser les différentes fonctions tertiaires tout en profitant d'une divisibilité et d'une luminosité optimales grâce à des mezzanines et des plans inclinés.



Typologie

Bureaux

Surface

2 200 m² de SDP

Coût de construction

4,4M€

Localisation

Bordeaux, France

Statut

Livré en 2021

Mode d'attribution

**Maîtrise d'oeuvre privée
Conception Réalisation**

Intentions - parti pris

Le projet est conçu pour avoir un maximum de divisibilité tout en gardant une grande fonctionnalité avec un principe de mezzanines donnant sur le RDC et le 1er étage. Le noyau du bâtiment est décentré pour proposer différentes surfaces et ainsi répondre à un maximum de besoins. Les espaces partagés peuvent être partiellement privatisés.

L'architecture du bâtiment, avec ses pans inclinés et ses mezzanines, offre des espaces très lumineux de type loft avec une structure apparente et résolument moderne.

UNITY trouve ainsi toute sa place dans la ZAC Bastide Niel, née pour créer la différence.

Intelligent par sa fonctionnalité et sa modularité, le projet est conçu pour avoir un maximum de divisibilité.



Mobilier

Ces espaces de bureaux ouverts et modulables selon les besoins intègrent des bulles de confidentialité signées Framery Acoustics : cabines agréables et insonorisées pour passer des appels téléphoniques ou se réunir confortablement sans être dérangé.

La cafétéria du deuxième étage a été aménagée avec les fauteuils GRAN cosy et enveloppants de chez Kragelund Furniture ainsi qu'avec une table basse en bois Bolia : un espace informel au look chaleureux et épuré.

L'espace d'accueil des bureaux Patriarche est composé des fauteuils Jess Design, d'une table en marbre de Carrare de Jasper Morrison pour Vitra et de rangements modulaires USM Modular Furniture : un espace design et intelligent pour répondre au besoin de modularité des utilisateurs.



Zoom technique

La performance énergétique, l'approche bioclimatique et le confort des utilisateurs sont des composantes essentielles du projet.

L'étanchéité à l'air de l'enveloppe sera contrôlée avec un objectif $I_4 = 1.0 \text{ m}^3/\text{h}\cdot\text{m}^2$. L'étanchéité à l'air du réseau aéraulique sera contrôlé avec un objectif de classe B.

La structure est en béton avec en façade, une isolation extérieure de 16 cm sous bardage.

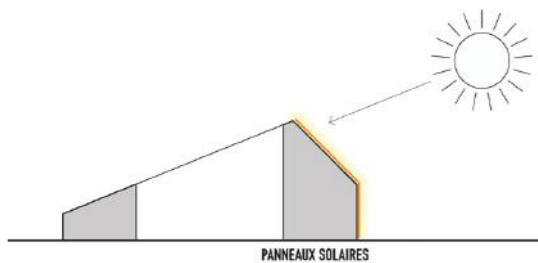
La toiture est isolée avec un complexe de 30 cm de laine minérale.

Le plancher bas sur parking est sur terre plein. Les menuiseries sont en double vitrage avec un fort facteur solaire et des protections solaires extérieures.

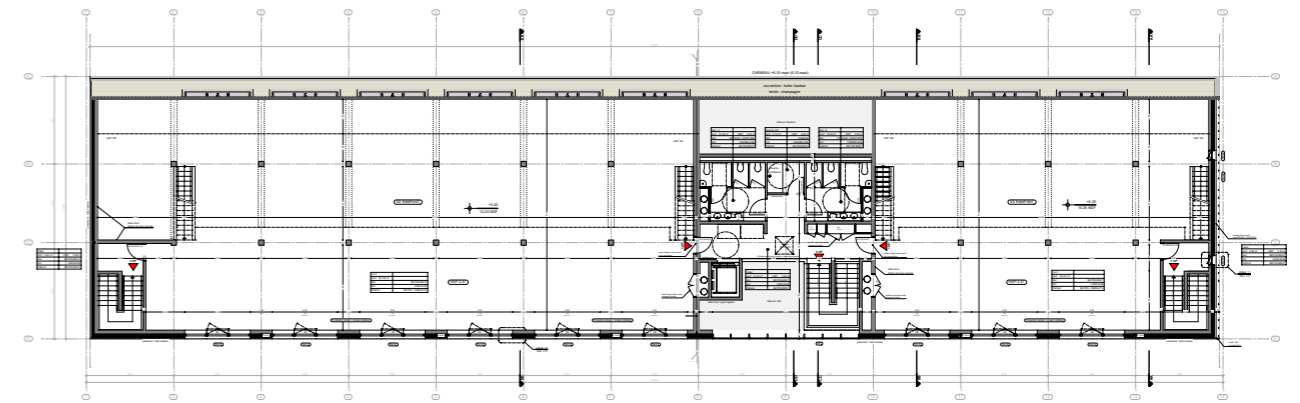
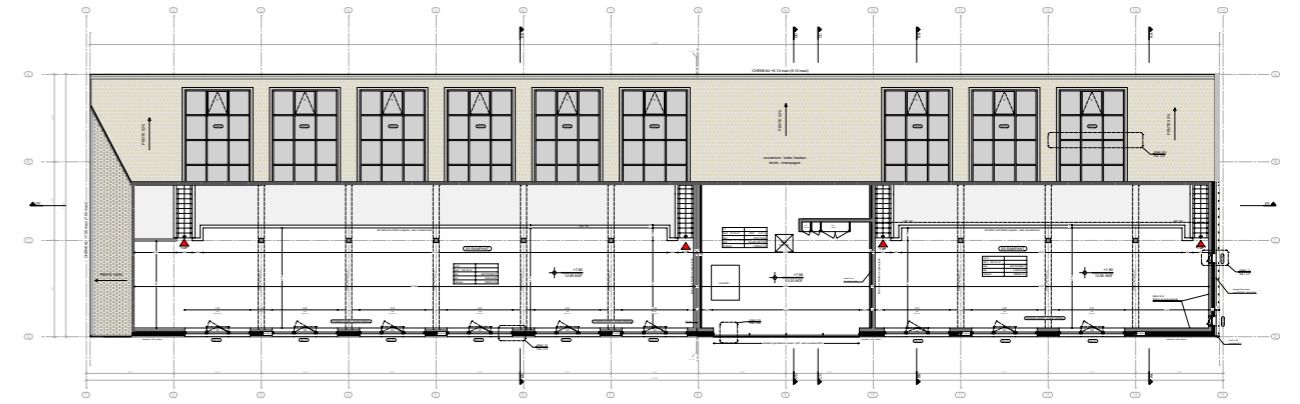
La ventilation est du type double flux à récupération de chaleur à performance certifiée. L'ECS des sanitaires est réalisée par des petits ballons de stockage électrique situé près des points de puisage.

La production de chaud pour les besoins du bâtiment est réalisée, en base, par le réseau de chaleur urbain, alimenté en partie en énergies renouvelables. En complément, le chauffage est réalisé par un système DRV (pompe à chaleur aérothermique à détente directe) à récupération d'énergie à condensation par air, dont les performances sont certifiées. Ce système satisfait également les besoins de refroidissement du bâtiment. Un plancher chauffant assure le chauffage de base.

En complément, les unités de confort sont des gainables à très faible puissance de ventilateur. L'éclairage est à LED avec détecteur de présence, gradation selon l'éclairage naturel. En toiture, il est installé une surface totale de 248 m^2 ou 31.9 kWc de panneaux photovoltaïques.



PRODUCTION D'ÉNERGIE
panneaux solaires sur les
toitures et les façades orientées sud



BIM

Ce projet complexe a bénéficié d'une démarche BIM dès le début de la conception. La maquette numérique est au centre des échanges et a permis:

- d'assurer la qualité des études;
- d'améliorer le travail de synthèse;
- d'accroître l'efficacité du bâtiment;
- de conforter le chiffrage tout au long du projet;
- d'extraire les quantités (tableaux des surfaces, nomenclatures ...).

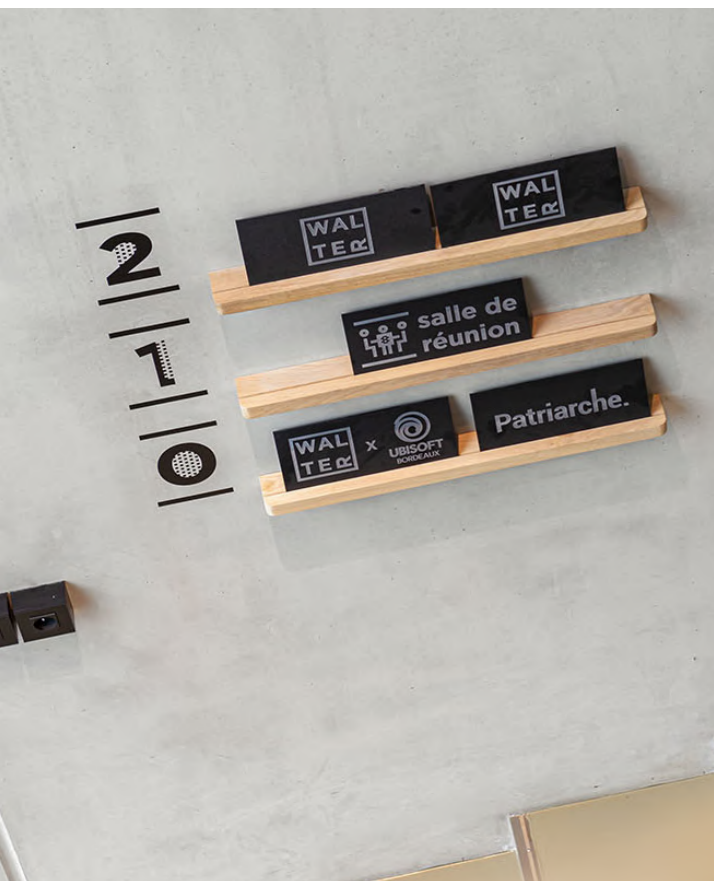
Une signalétique standardisée pour des pratiques évolutives

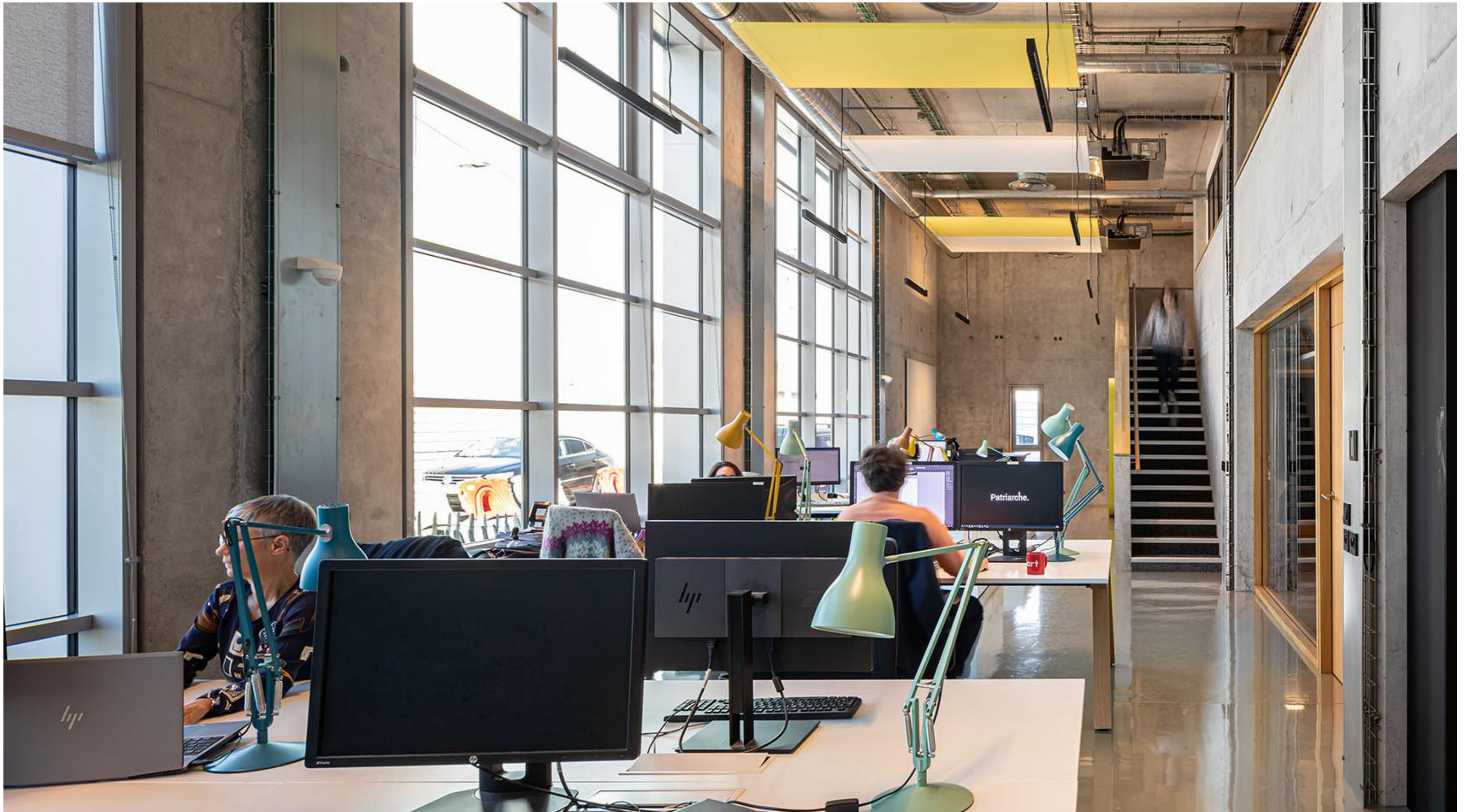
Un design épuré et évolutif qui vient habiller les murs en béton des nouveaux bureaux Walter à Bordeaux.

Une signalétique évolutive

Au regard de l'évolution constante des usages des espaces de co-working, notre mission a été de concevoir une signalétique facilement modulable au gré des pratiques.

Ainsi, les éléments qui composent le panneau de Directory sont interchangeables et remplaçables grâce à un système de plaques amovibles.





Unity

Typologie
Bureaux

Surface
2 200 m² de SDP

Coût de construction
4,4M€

Localisation
Bordeaux, France

Statut
Livré en 2021

Mode d'attribution
**Maîtrise d'oeuvre privée
Conception Réalisation**