

# LA FRUITIÈRE

**Trois édifices mixtes innovants | Zac La Cassine**  
Ville de Chambéry

**COWORKING | COLIVING | LOGEMENTS | ENSEIGNEMENT**



# LA FRUITIÈRE

Trois édifices mixtes innovants | ZAC La Cassine  
Ville de Chambéry

COWORKING | COLIVING | LOGEMENTS | ENSEIGNEMENT



**Programme** Construction de bureaux, de coliving, de logements et de commerces  
**Lieu** Chambéry, France  
**Aménageur** Chambéry Grand Lac

**Maîtrise d'ouvrage** Groupe Edouard Denis

**Équipe MOE** Ronald Sirio  
Architectes : Architecte | Franck Boutté Consultants : Développement durable | Amaury Dubois :

Paysagiste | Arcadis : BET VRD | STR | FL

**Surface** 10 200 m<sup>2</sup> SDP

Dont :

3,630 m<sup>2</sup> de coliving

3,250 m<sup>2</sup> de logement

1,000 m<sup>2</sup> de bureaux

620 m<sup>2</sup> de commerces

1500 m<sup>2</sup> d'école CFA

**Budget** 16 M € ht

**Calendrier** Lauréat 2021 |

Chantier en cours

**Performances** HQE, E3C1 (E+C-)

Dans ce site en mutation, situé entre les voies ferrées et une voie rapide, le projet de la Cassine se présente comme un socle sur lequel s'implantent trois volumes, séparés par des venelles et creusés de terrasses. Le bâti est habillé de zinc à mi-hauteur pour évoquer les architectures de montagne et le paysage urbain de la ville. L'opération mixte des programmes classiques et innovants, logements et activités, dans une démarche écologique et bioclimatique.

L'emprise de la ZAC se situe à proximité immédiate du centre-ville et de la gare SNCF, ainsi que d'un « joyau » de l'architecture ferroviaire, la Rotonde SNCF de Chambéry. Ce site industriel en mutation a vocation à devenir un quartier dynamique à forte dominante économique à l'échelle de la Métropole

L'assise du terrain borde l'emprise ferroviaire à l'Ouest, et ouvre à l'Est sur le cours de la Cassine. Le projet s'attache à mettre en place une continuité entre le futur quartier et le centre-ville, selon quatre axes de réflexion :

- une volumétrie qui soit à l'échelle de l'ampleur du territoire ferroviaire, sans pour autant constituer une muraille bâtie.
- une offre programmatique attractive, qui intègre les nouvelles formes d'habiter et de travailler
- une exemplarité constructive et énergétique
- une réinterprétation contemporaine du patrimoine architectural de Chambéry.

Le lot T2 est une parcelle de la ZAC Cassine à Chambéry de 130m de long flanquée à l'Est du cours de la Cassine et à l'Ouest des voies ferrées.

## 1. Front protecteur

Les édifices du projet de la Cassine s'alignent sur la limite du lot côté cours de la Cassine, constituant un front bâti d'environ 130m de long, capable de protéger le futur quartier des nuisances sonores. Du côté du domaine ferroviaire, ce front bâti de caractère assure la vitrine du quartier en devenant. L'opération s'adresse ainsi aux deux rives de la ville.

## 2. Socle

Pensé comme un socle sur lequel sont implantés trois volumes, le projet est fédéré par la continuité du socle qui accueille les niveaux en Rez-de chaussée sur le cours de la Cassine. Ce caractère commun de l'ensemble est d'autant plus justifié par la complémentarité de services proposés. L'unité du socle assure ainsi la fluidité et la hiérarchisation des circulations sur la parcelle. Il reçoit les accès aux programmes, la rampe d'accès au parc de stationnement souterrain et les cheminements extérieurs vers le maraîchage et la promenade piétonne.

## 3. Venelles et espace public

Le maraîchage urbain côté voie ferrée est un espace libre, urbain et piéton qui vient s'attacher sur le cours de la Cassine via des venelles qui percent le front bâti en rythmant la skyline des volumes.

La fragmentation des volumes en superstructure évite ainsi l'effet de barrière visuelle. Elle ménage au contraire des perspectives depuis la ZAC sur le grand paysage, tout en mettant en place des cheminements transversaux. La qualité de l'espace public provient aussi des morphologies qui ménagent des évasements et des resserrments.

Les venelles ont des largeurs différentes ; leur profil de plain pied permet l'accueil des personnes à mobilité réduite et des poussettes. L'une d'entre elles se prolonge par une terrasse.

## 4. Superstructure

Verticalement les bâtiments sont décomposés en

plusieurs séquences de 2 niveaux, de superficies différentes en alternant les faces évasées vers l'Est et l'Ouest. Il s'agit ici de retrouver les rapports d'espace de la ville traditionnelle, tout en les articulant au grand paysage.

Cette conception aère les volumes, assure un large éclairage tant à l'intérieur des bâtiments que sur les espaces de venelles. Mais encore elle permet la création de grandes terrasses accessibles et d'installer des ouvertures visuelles en dialogue avec la ZAC.

## 5. Façades «ville»

Les façades en béton apparent sur le cours de la Cassine et les voies ferrées sont porteuses. Elles jouent un rôle de protection thermique et acoustique de part leur complexe épais (50cm).

Celles-ci sont également largement vitrées, avec un calepinage faisant alterner un plein de 90 centimètres avec un vide de 180 centimètres.

Des variations complémentaires sont faites sur le bâtiment de logements afin de générer de larges surfaces de loggias.

## 6. Façades transversales

Les volumes à R+1 sont également des formes sculpturales : leurs faces Est et Ouest sont creusées, évasées ou se prolongent en porte-à-faux. Les espaces en cœur de bâti bénéficient ainsi d'un meilleur éclairage naturel, soit directement, soit par le jeu des reflets.

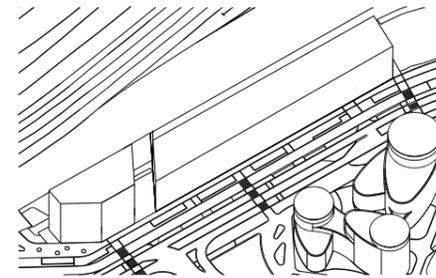
## 7. Toits

Ils sont très présents dans l'ambiance urbaine de Chambéry et préservent la vue sur le fond de la vallée. Le projet se réapproprie ce vocabulaire et conçoit les toits comme des cinquièmes façades.

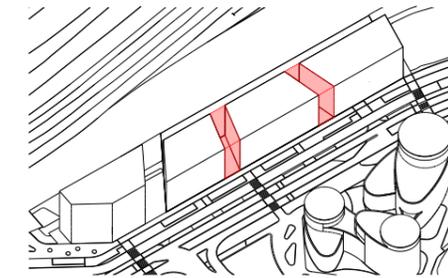
À partir du quatrième étage, la charpente en bois est couverte d'un bardage métallique gris. Elle reprend ainsi un traitement traditionnel.

## 8. Les sols

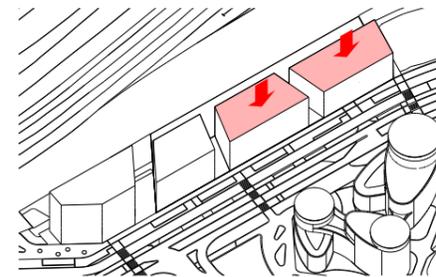
La morphologie du projet travaille aussi avec différentes natures de sols : pleine terre, surface minérales, dalles en béton, balcons et terrasses, toits-terrasses... Toutes sont des espaces d'usage.



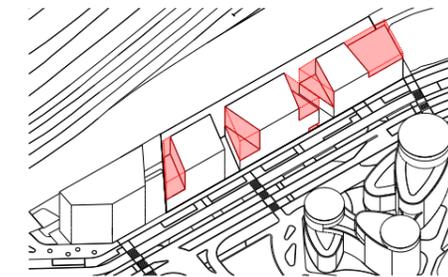
Front bâti



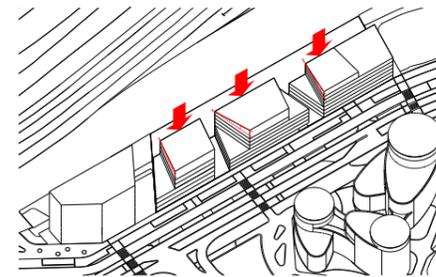
Venelles



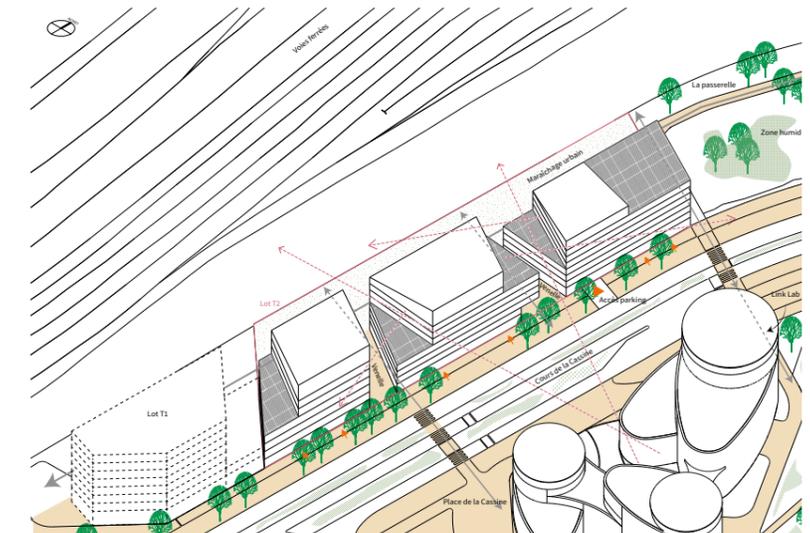
Niveaux



Evasement



Toits en pente



Implantation, axonométrie



**Food-court & échelle urbaine**  
 Perspectives depuis la ZAC  
 et à l'intérieur du restaurant

**1. Le tertiaire**

La proximité de la gare rend le quartier attractif pour les entreprises. La ZAC Cassine a vocation à devenir un quartier dynamique à dominante économique. Le bâtiment le plus au sud accueille une programmation double de bureaux (1200m<sup>2</sup>) et d'un lieu d'enseignement, une école professionnelle de coiffure (1580m<sup>2</sup>). Ces espaces s'organisent sur 5 niveaux en plateaux libres, partitionnables au besoin autour de noyaux centraux (escaliers et sanitaires) qui desservent l'ensembles des étages. Chacune des programmations dispose de son propre accès avec son hall et une circulation dédiée indépendante. Les bureaux bénéficient également d'espaces extérieurs : une large terrasse commune en R+4 ainsi que des balcons sur les pignons.

**2. Le coliving**

Le bâtiment voisin, qui occupe le centre du lot T2, abrite un coliving. Ce nouveau type de programmation associe des espaces de partage et de convivialité situé au rez-de-chaussée et des espaces privatifs comprenant une chambre, une salle de bains et une cuisine, parfois un balcon ou une terrasse. Réparti sur l'ensemble des niveaux, le coliving totalise une surface de 3 680m<sup>2</sup>. Ils proposent une gamme diversifiée d'appartements allant du studio à la grande colocation. De grands espaces extérieurs ouverts à tous complètent l'offre de services : une terrasse commune au R+4 et un rooftop en R+6.

**3. L'habitat**

Le volume situé le plus au nord de l'opération abrite sur sept niveaux, soit 3 375 m<sup>2</sup>, un total de 53 logements allant du T1 au T5. Ce programme innove en proposant à la fois des typologies intermédiaires qui accueillent des espaces modulables de 6m<sup>2</sup> destinés à des usages flexibles et une pratique partagée. Les logements ont ainsi accès à une salle polyvalente au RDC et une grande terrasse située au dernier niveau.

**4. Les services mutualisés**

Ce triple programme s'ancre dans un socle qui accompagne le cours de la Cassine sur environ 130 mètres. Le socle accueille des espaces attractifs, propices à la convivialité et à la découverte. Ainsi on trouve des commerces axés sur la biodiversité, l'entraide et la localité des produits. Il abrite également l'ensemble des services communs

liés aux différents programmes, salle polyvalente, coffeshop, espace de coworking, services et locaux vélos. Traversé par des venelles et largement vitré il donne à voir de nouvelles fonctions et manière de vivre. Transversalement, il le met en relation avec le jardin maraîcher partagé.

En sous-sol, 97 places de parking, communes et mutualisées à l'ensemble de l'opération et permettent d'attirer un public sur un rayon plus étendu.

**5. Les commerces**

Ces espaces sont implantés au contact direct de l'espace public, le long des venelles, sur les extrémités des plots. Ils bénéficient ainsi de grande espaces vitrés, hauts de plafond qui valorisent leur activité et animent la façade du cours de la Cassine et jouent un lien direct entre la rue et le jardin.

Coté rue ils participent au caractère habité et actif du quartier durant la journée. Coté jardin, ils agrémentent la promenade le long du jardin maraîcher. Se composant d'un food-court et d'un magasin bio ils développent une dimension commerciale avec le jardin maraîché.

**6. Un jardin maraîcher partagé**

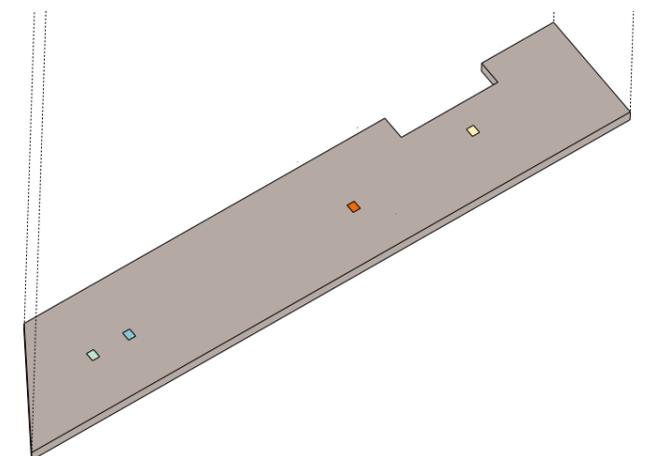
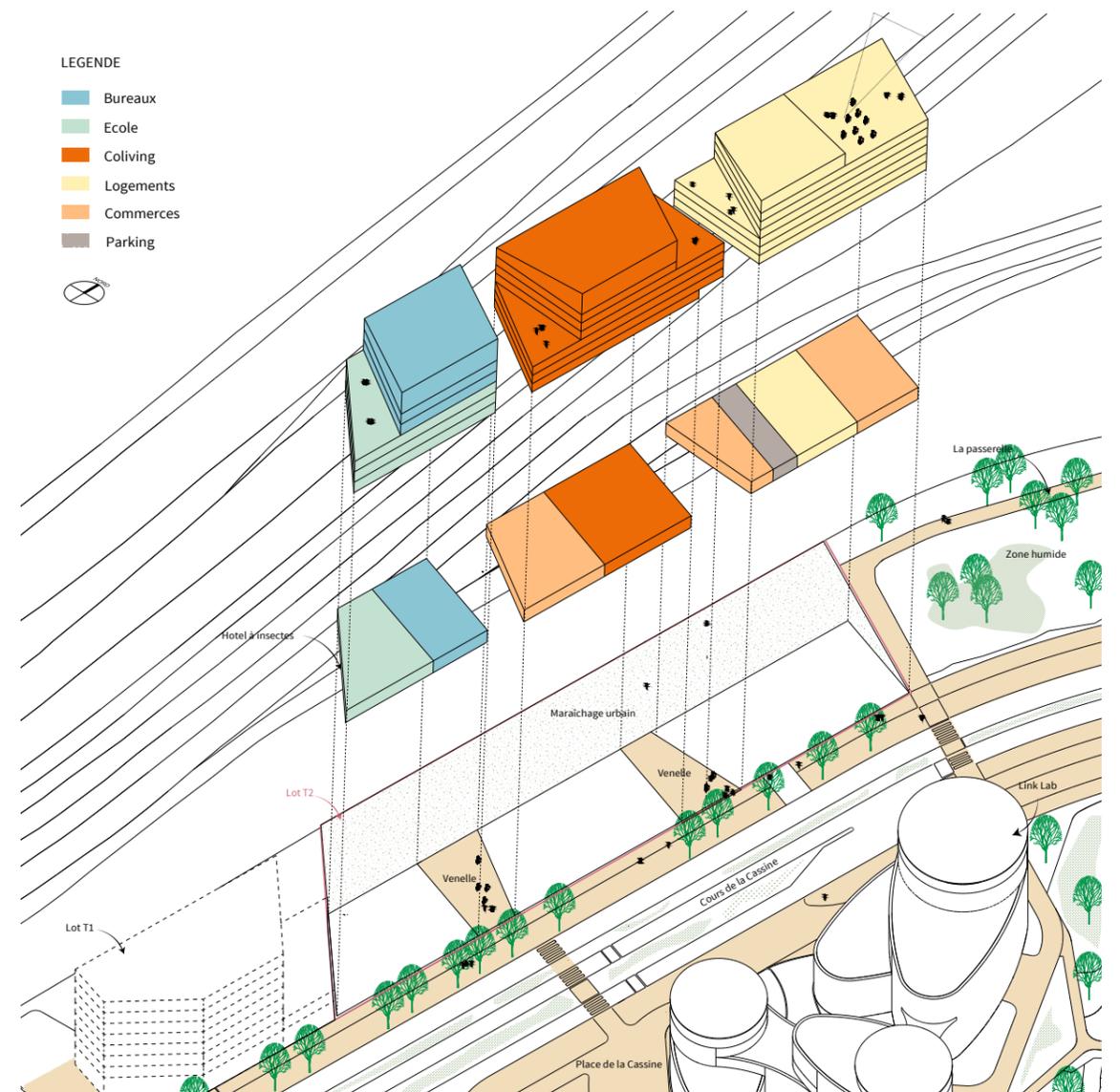
Un jardin maraîcher est installé en pleine terre entre les bâtiments et la voie ferrée. Il honore la mémoire du lieu en rappelant qu'autrefois, avant l'arrivée du train, le site était dédié à la production agricole.

Ce jardin sera cultivé par une association liée aux immeubles, tandis que la production sera commercialisée dans les commerces en rez-de-chaussée ( magasin d'alimentation biologique, food-court ). Le projet met ainsi en place une dynamique innovante de circuit ultra-court.

Lieu de production, ce jardin sera également accessible aux promeneurs du voisinage.

**7. Un hôtel à insectes**

Le pignon le plus au sud accueillera entre le RDC et le R+1, un hôtel à insectes en attente de la construction du lot T1. Il s'agit d'un dispositif expérimental destiné à maintenir la biodiversité sur le site. Il est constitué d'une structure légère et démontable en bois, sur laquelle sont fixés des matériaux récupérés localement, comme des tuiles ou du bois issu de déconstruction. Cet « upcycling » urbain attirera les insectes pollinisateurs en relation avec le jardin maraîcher.



Programme, axonométrie



Jardin potager partagé



Façade ville

**1. Morphologie compacte**

Le travail sur la morphologie du projet est un travail en deux temps.

La volonté est d'abord de créer une morphologie protectrice avec un espace végétal tampon côté voie sncf.

Le projet se protège du vent du froid, du bruit, des rayons du soleil en été... Il permet à la fois le confort hivernal et la maximisation de l'inertie thermique. Cette configuration compacte des bâtiments s'appuie aussi sur un argument économique et éco-responsable : la recherche d'un bon ratio de coefficient de formes (surface de l'enveloppe/volume habitable) qui permet de réduire les déperditions thermiques par les parois.

**2. Travail sculptural**

Le travail sculptural des formes résulte lui du désir d'embrasser le paysage, la nature et la ville. Le profil stratifié des bâtiments permet de faire entrer les éléments dans le bâtiment. Il dégage une vue panoramique, des espaces pour de nouveaux usages et une intégration naturelle du soleil via des terrasses orientées et des espaces bi-orientés ou traversants. L'orientation des façades est calibrée pour apporter la lumière, le confort visuel et thermique au sein des programmes.

**3. Evolutivité et la flexibilité**

Le mode constructif retenu permet l'évolutivité des espaces intérieurs, sans obérer les impératifs de qualité de vie et de construction durable. L'ensemble du projet est pensé à partir d'une trame de 135 centimètres et la structure poteau-poutre permet de modifier facilement le cloisonnement des plateaux en fonction des évolutions de programmes.

**4. Mixité structurelle béton/bois**

Le projet est constitué de deux entités structurelles. Du parking en sous-sol et jusqu'à R+3, la structure est un principe de poteaux-poutres en béton. À partir du R+4, sur trois niveaux, l'ossature des façades et la charpente sont en bois. L'isolation est en béton de chanvre.

D'un point de vue constructif, les planchers assurent une fonction de diaphragme permettant de résister aux efforts de cisaillement. Ces efforts sont repris latéralement et sur toute la hauteur par les noyaux de circulation en béton.

**5. Limitation du poids carbone**

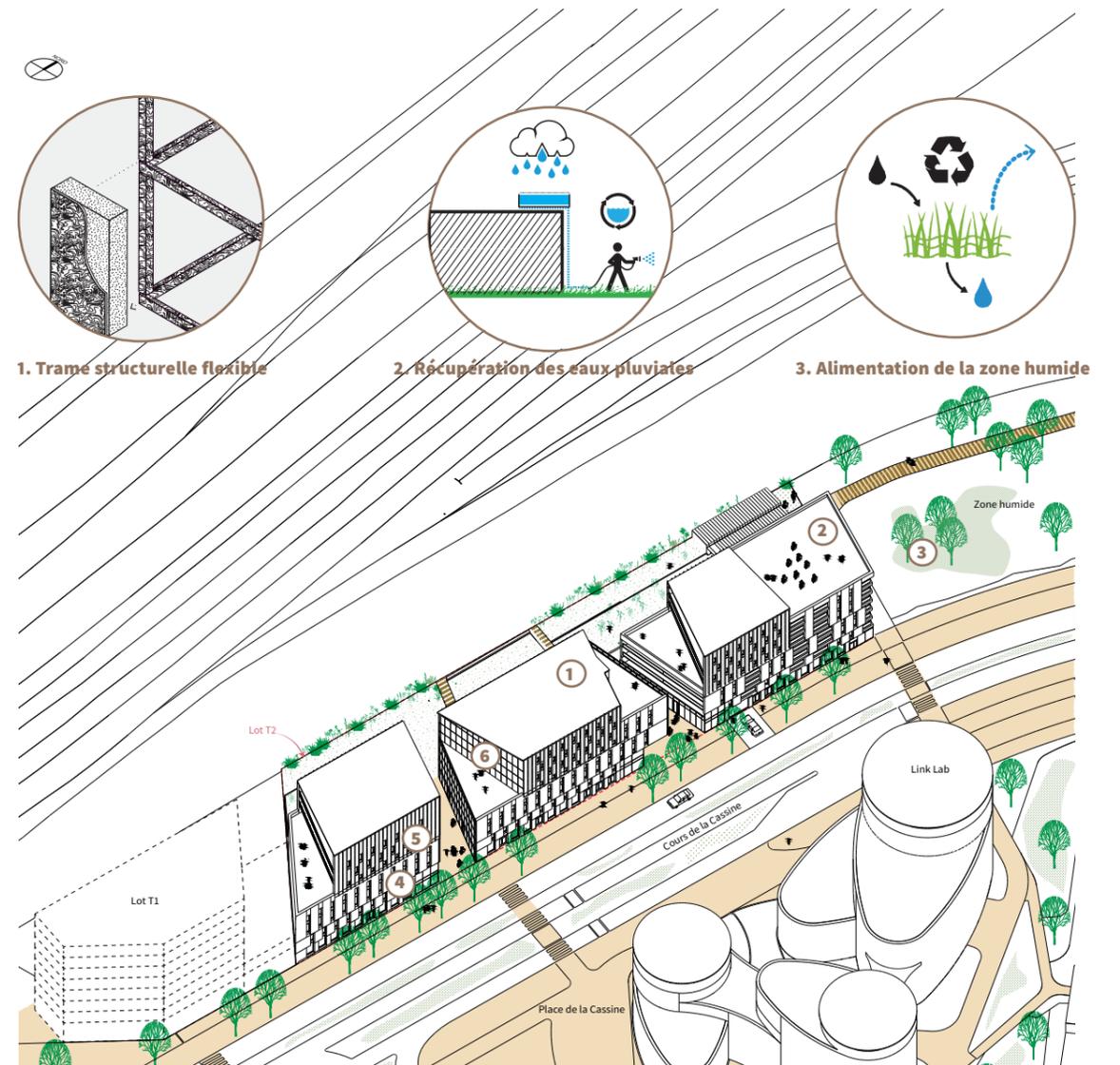
L'opération a pour ambition de réduire son impact carbone en termes de matière. Elle favorise l'emploi de matériaux biosourcés à différentes échelles dans le bâti. structure, choix des menuiseries bois/alu et revêtements de sols. L'objectif est la validation du label Energétique Effinergie E+C- qui attestera de la justesse de ce travail.

**6. Gestion des eaux pluviales**

Les ambitions sont de contrivuer à la désimperméabilisation de la ZAC, valoriser les eaux pluviales et transférer les eaux vers la zone humide à proximité, soutien au biotope et à la biodiversité. L'eau de pluie sera collectée, filtrée et réutilisée pour toutes les utilisations d'eau non potable dans le bâtiment et ses environs: irrigation des jardins, nettoyage des espaces extérieurs et des routes environnantes.

**7. Energie**

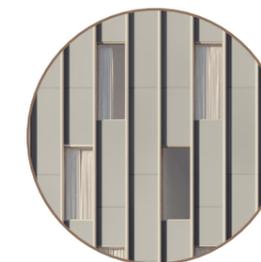
La production de chaud et de froid est assurée à l'aide de la géothermie à l'échelle du lot T2.



Construire durable, axonométrie



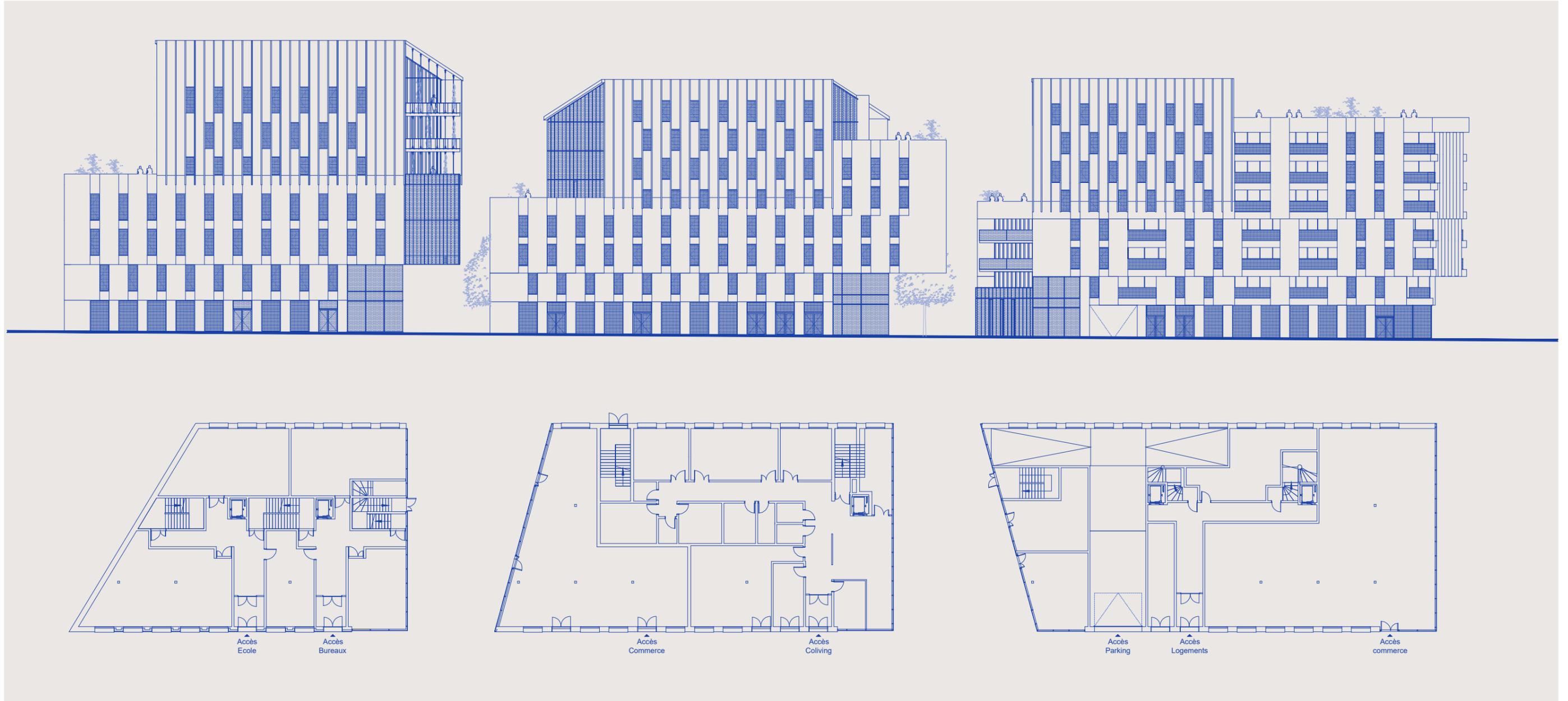
4. Pierre reconstituée et béton



5. Bois et métal



6. Verre, métal et végétation



**Socle actif, façade de ville**  
Plan RDC et façade Est

# RONALDSIRIO ARCHITECTES

27 rue Diderot - 93 100 Montreuil - France  
33(0)1 86 95 48 46 - [contact@ronaldsirio.fr](mailto:contact@ronaldsirio.fr) - [ronaldsirio.fr](http://ronaldsirio.fr)