

# CÔTÉ BOSQUET

MAGASINS GÉNÉRAUX - LE QUARTIER



**PRÉSERVÉE ET PROCHE DE TOUT,  
DÉCOUVREZ UNE BULLE DE BIEN-ÊTRE  
OÙ VIVRE NATURELLEMENT.**



Vue du ciel du quartier

# MAGASINS GÉNÉRAUX

## LE QUARTIER

### Au fil de l'eau, vivre Reims autrement

- / À 20 min\* à pied du centre historique de Reims
- / À 15 min\* à pied de la gare TGV rejoignant Paris en 45 min\*
- / 1500 m<sup>2</sup> de commerces, services et restaurants
- / 4600 m<sup>2</sup> de parcs publics et 1900 m<sup>2</sup> de noues et d'allées plantées
- / Promenade aménagée le long du canal de l'Aisne à la Marne et création de voies douces
- / 8 immeubles résidentiels dont 1 résidence étudiants
- / Écoles supérieures **NEOMA** et **ESAD**
- / Reconversion du bâtiment des Magasins Généraux en tiers-lieux : **espaces de co-working**, entreprises de la nouvelle économie, **école de cuisine**, **services**, espace culturel, pôle audiovisuel<sup>(a)</sup>

### Un quartier placé sous le signe de l'éco-responsabilité

- / **Certifié Effinature** avec la création d'une trame végétale propice au développement de la biodiversité
- / **Normé RE 2020**, promesse d'une **haute performance énergétique** et d'une faible empreinte environnementale du bâtiment
- / Énergie renouvelable à plus de 65% pour la production d'eau chaude et de chauffage grâce à la **géothermie**
- / **Pose de nichoirs à oiseaux** et hôtels à insectes
- / **Installation de bacs pour le compostage** à disposition des résidents
- / **Présence de bornes de recharge** pour véhicules électriques
- / Plusieurs **parkings à vélo**

## LA MÉTAMORPHOSE D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE EN LIEU DE VIE UNIQUE.



Réinventer la centralité rémoise en réhabilitant l'existant. Partager bien plus qu'une adresse. Concevoir un habitat neuf et créer la vie qui va avec. Vivre de façon plus naturelle et responsable. Magasins Généraux - Le Quartier cultive une qualité de vie inédite mêlant les générations, les usages, les espaces naturels et piétonniers. Ici, on se retrouve sur les étendues d'herbe ou sur les bancs d'écoles supérieures, aux terrasses de café ou sur un rooftop partagé. On côtoie des familles, des travailleurs, des étudiants. On se déplace à pied ou à vélo, le long des rives du canal de l'Aisne à la Marne ou en empruntant les voies de circulation douce. On tire ou on pointe aussi et "on se fait" même quelques expos.

C'est dans ce cadre inspirant et ressourçant que s'inscrit tout naturellement Côté Bosquet, première réalisation d'une future lignée résidentielle harmonieuse. Sa situation centrale offre un juste équilibre entre calme et dynamisme. En effet, elle s'entoure de logements au nord et à l'ouest, de l'école NEOMA à l'est, de l'école ESAD et du tiers-lieu des Magasins Généraux au sud, et dispose d'un bosquet qui se révèle être un espace naturel de repos et de partage.

Les allées piétonnes qui longent la résidence permettent de déambuler librement au sein du quartier et d'accéder en quelques pas aux commerces en pied d'immeuble et à la promenade arborée du canal.

1. Bâtiment réhabilité des Magasins Généraux
2. NEOMA : École de Commerce et Management
3. ESAD : École Supérieure d'Art et de Design
4. Promenade des berges, commerces, services et restaurants
5. Canal de l'Aisne à la Marne
6. Résidence étudiants
7. Commerces de proximité
8. Résidentiel
9. Parc des écoles
10. Terrain de pétanque
11. Terrasses partagées
12. Voie verte
13. Arrêt de bus



(a) selon projet connu à ce jour

UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE  
SUBLIMÉE PAR DES MATÉRIAUX DE QUALITÉ.



Le rythme architectural donné à Côté Bosquet attire immédiatement le regard. Ses jeux de décrochés révèlent de belles terrasses à ciel ouvert tandis que le relief de ses volumes accueille de vastes loggias ainsi que des balcons ombragés donnant sur le parc du Bosquet<sup>(b)</sup>. Puisant son inspiration dans l'héritage local, Côté Bosquet cultive une verticalité tout en élégance. Tant par les lignes anguleuses de ses toitures à 2 pans, que par ses ouvertures soulignées d'un motif rainuré ou par le barreaudage des garde-corps qui équipent les espaces extérieurs privés.

Côté Bosquet se distingue également par l'alternance de la brique ton beige et de teinte blanche. Cette dernière, immaculée, réfléchit la lumière et maintient la fraîcheur intérieure, notamment l'été. Au dernier étage, les duplex charment par leur allure de maisons sur le toit et contribuent très largement au cachet de la réalisation.

S'inscrivant dans la continuité naturelle des lieux, la résidence profite d'un agréable cœur d'îlot paysager<sup>(b)</sup>. La variété des essences choisies, qu'elles soient fleuries, forestières ou fruitières, suit le fil des saisons et contribue au bon développement de la biodiversité. Équipé d'assises et de jeux pour enfants, cet espace soigneusement préservé incarne la quiétude et la convivialité.

(b) voir visuel de couverture

#### LES + POUR VOUS

- / Résidence clôturée et sécurisée par visiophone
- / Jardin central avec assises et jeux en bois
- / Boîtes aux lettres connectées
- / Local pouvant accueillir plus de 80 vélos
- / Parking en sous-sol



Pièce de vie du duplex B42

## Un bien-être assuré par des prestations soignées

### La qualité au rendez-vous

/ **Fenêtres et portes-fenêtres** avec double vitrage isolant dans chaque pièce

/ **Volets roulants électriques**

/ **Les revêtements de sol :**

· **Pièces sèches** (entrées, séjours, chambres, dégagements et rangements) en stratifié

· **Pièces humides** (cuisines, salles de bains, salles d'eau, WC...) en carrelage en grès émaillé

/ **Les revêtements des murs :**

· **Pièces sèches :** peinture blanche, finition mate

· **Salles de bains et salles d'eau :** faïence murale jusqu'à hauteur d'huisserie de porte et toute hauteur au droit du receveur de douche et jusqu'à hauteur d'huisserie pour les baignoires. Peinture blanche, finition mate ou satinée

/ **Production d'eau chaude, de chauffage et de rafraîchissement** assurée par la géothermie

/ **Chape acoustique** pour une isolation phonique performante

/ **Plancher chauffant et rafraîchissant** permettant un confort optimal toute l'année

### Le showroom

**Kaufman et Broad entretient depuis plus de 55 ans une culture de la qualité** qui s'exprime à travers ses constructions mais aussi sa capacité à proposer un très large choix de prestations pour personnaliser et décorer votre intérieur.

**Chaque réalisation** fait l'objet d'une sélection de carrelages, faïences, meubles de salle de bains, parquets... que vous pouvez choisir dans les meilleures conditions au sein de notre showroom de Courbevoie (92).

Et, pour que votre logement ne ressemble qu'à vous, vous pouvez compléter ce panel de prestations en y ajoutant des options : cuisine équipée, verrière, douche à l'italienne...



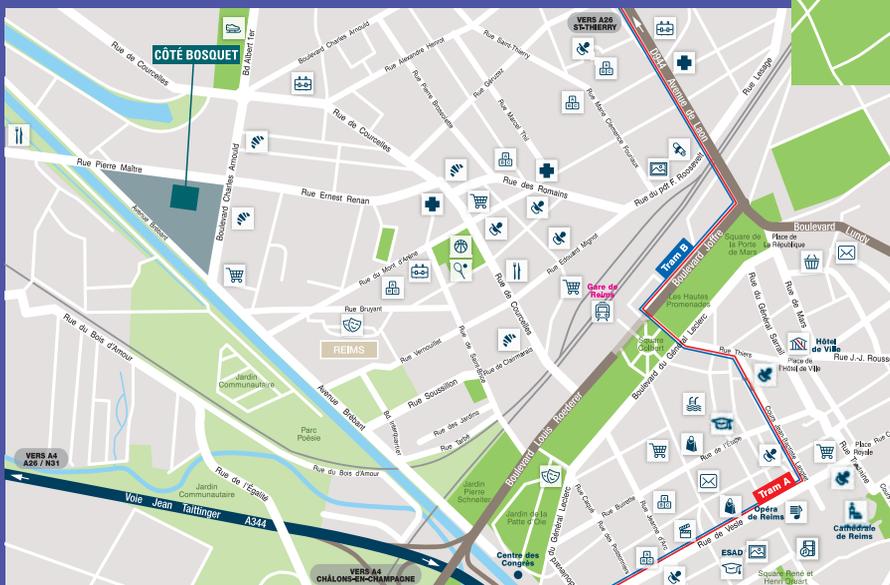
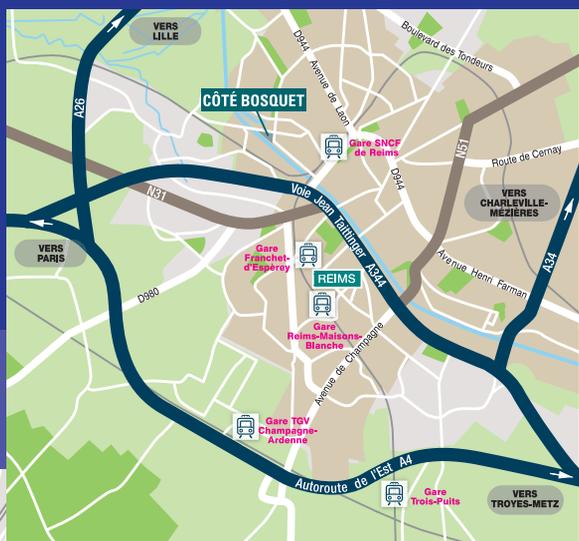
LE CONFORT  
QUI VOUS CORRESPOND.



Les 50 appartements de Côté Bosquet se déclinent du studio au 4 pièces duplex pour satisfaire tous les styles de vie. Une fois le pas de la porte passé, la sensation d'espace est immédiate. Le séjour et sa cuisine ouverte offrent de beaux volumes à la pièce de vie, où il sera agréable de vivre en famille ou de recevoir ses amis. La présence d'un cellier, pour quelques privilégiés, se révèle être un véritable atout pratique au quotidien.

Traversants ou multi-orientés, les intérieurs sont baignés de lumière tout au long de la journée et créent une ambiance chaleureuse. Un bien-être qui se prolonge à l'extérieur et par des balcons, terrasses ou loggias invitant à la contemplation et à la détente, en toute intimité.

Idéal pour les familles avec enfants, certains 4 pièces accueillent une suite parentale avec salle d'eau privative en complément de la salle de bains. En attique, les duplex se vivent comme des maisons et profitent de combles aménagés ainsi que de généreuses terrasses allant jusqu'à 38 m<sup>2</sup>, aux vues dégagées.



- |                  |             |           |               |            |          |
|------------------|-------------|-----------|---------------|------------|----------|
| Crèche           | Université  | Marché    | Musée         | Mairie     | SNCF     |
| École maternelle | Restaurant  | Pharmacie | Médiathèque   | Cathédrale | Commerce |
| École primaire   | Boulangerie | Théâtre   | Conservatoire | Gymnase    |          |
| Lycée            | Supermarché | Cinéma    | Poste         | Patinoire  |          |

## CÔTÉ BOSQUET

Avenue Brébat - Boulevard Charles Arnould  
Rue Pierre Maître - 51100 Reims

# Des lieux de vie où écrire la vôtre.



0 800 544 000 Service & appel gratuits

kaufmanbroad.fr

\* Source : Googlemap, Kaufman & Braod Immo Société en Nom Collectif au capital de 1 000 euros - RCS Nanterre 479 289 233 - 1278/2022. Architecte : GBL Architectes - Perspectives : Habiteo - Illustration(s) et plans à caractère d'ambiance non contractuel(s), laissé(s) à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles d'évolutions de chantier ou pour raisons administratives. La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif (se reporter à la notice descriptive contractuelle). NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE - OSWALD ORB - 06/2023

