

DESCRIPTIF DU PROJET

La présente demande à pour objet le création d'un complexe d'affaire et sportif. Le projet se situe sur la commune d'Aizenay dans la zone d'activité "Espace Vie Atlantique Nord" au Nord de la Nationale n°948.

Le terrain avec une surface totale de 9 382 m2, est desservi depuis l'espace public via la rue Elisa DEROCHE. Au Nord du projet se trouve des terrain vide de construction. Au Sud au premier plans des bâtiments d'activités (Azerty Transport, MCPA, concessionnaires cyclomoteurs...) et en arrière plan la départemental n°948

Volumétrie :

L'implantation du bâtiment se fera à l'Est de la parcelle.

Le projet d'une volumétrie rectangulaire simple est composé de deux volumes :

La partie principale du bâtiment est consacrée à la salle d'activité sportive.

La deuxième partie sur deux niveaux est réservée aux locaux sociaux et aux salles de conférences

Le bâtiment aura un toit à faible pente ne laissant visible que les acrotères (pente à 3,5%)

Il est prévu un traitement de 50% de la toiture par la mise en place de panneaux photovoltaïques (1475 m2 de panneaux)

Matériaux:

Le traitement des façades vise à offrir une architecture et une tonalité sobre et moderne.

Le bâtiment est composéee d'un bardage métallique vertical blanc en partie supérieur, ainsi que d'un bardage métallique nervuré coloris marron en soubassement. Afin d'apporter la lumière naturelle dans la partie sportive, un bandeau poycarbonate translucide sera créer en façade Nord. Une structure en bois sera créée en façade principale pour marquer la zone d'accueil au public tout en servant de brise vue pour les salles de conférences de l'étage.

Les aménagement extérieur :

La zone piétons sera délimitée par un parvis en béton désactivé de couleur beige.

Une zone deux roues sera aménagée au droit du bâtiment avec une capacité de 16 places

Un parking d'une capacité de 95 places est crée à l'entrée du site (dont réservée 2 PMR)

4 bornes de recharge pour les véhicules électrique et hybrides seront mise en place

L'ensemble des places de parking sera traité avec un revêtement perméable type evergreen.

Au droit des places de parking créées, des arbres et végétaux seront plantés.

Le parking sera ombragé sur 50% de la surface par la mise en place d’arbres à large canopée à hauteur de 1 arbre pour 3 places. Les surfaces libres de construction seront aménagées d'espaces verts.

Il n'y a pas de clôture prévu dans le cadre du projet

Eaux pluviales:

Le parking sera infiltrant sur 50% de sa surface

Les places de stationnement seront traitées avec des matières drainantes.

Les voies de circulation seront en enrobé classique

Les eaux pluviales de la toiture seront connectées au réseau d’eau pluvial de la zone

FRÉQUENTATION EN JOURNÉE								
Entreprise	# Salles	Moyenne de personnes par salle	Moyenne Basse	Moyenne Haute	Avec Covoiturage (20%)		Fréquence	Description
					Minimum	Maximum		
Salle de conférence	2	35	60	80	48	64	1 fois par semaine	En journée, un taux d'occupation élevé correspondrait à accueillir 4 entreprises en simultané, dans les salles dédiées à l'étage (2 salles de conférence et 2 salles réunion). Une salle de conférence pourra recevoir en moyenne 30 à 40 personnes, une salle de réunion entre 10 et 20. En prenant en compte un co-voiturage moyen de 20% entre collaborateurs, on estime un besoin de places de stationnement compris entre 69 et 110 en journée, pour l'espace entreprise.
Salle de réunion	2	15	20	40	16	32		
Bureaux	2	4	4	8	3	6		
Co-Working	1	5	2	10	2	8		
Total					69	110		
Sport	# joueurs / terrain	# terrain	Occupation moyenne des terrains	Joueurs en simultané dans le complexe	Avec Covoiturage (40%)	Fréquence	Description	
Padel	4	3	4	6	4	5 fois par semaine	Le remplissage des terrains en journée sera assez réparti. Sur un maximum de 52 sportifs par heure, nous estimons une occupation moyenne des terrains de 21 joueurs. Le flux en journée étant dilué, nous estimons 26 joueurs en simultané dans le complexe (en prenant en compte les entrées et sorties). Avec un co-voiturage moyen de 40% entre sportifs, on estime un besoin de 16 places de stationnement en journée pour la partie sport.	
Five	10	2	7	10	6			
Pickleball	4	2	4	4	2			
Golf Indoor	6	2	6	6	4			
Total			21	26	16			
Bar & Loisirs	# personnes min	# personnes max	Min Avec Covoiturage (40%)	Max Avec Covoiturage (40%)	Fréquence	Description		
Non-Sportifs (Sportifs déjà comptabilisés)	15	45	9	27	6 fois par semaine	Le taux d'occupation du bar (hors sportif) sera variable avec un pic d'occupation entre 12h et 14h. On estime entre 15 et 45 le nombre de personnes de 9h à 18h. En prenant en compte un co-voiturage moyen de 40%, on estime un besoin de 9 à 27 places de stationnement, 6 fois par semaine.		
Conclusion			Minimum	Maximum	Fréquence	Description		
			93	153	1 fois par semaine	Nous estimons une occupation moyenne pour les fortes journées comprise entre 93 et 153 places de stationnement. Cette estimation comprend un co-voiturage moyen entre 20% et 40%. Nous estimons cette fréquence à 1 jour par semaine.		

FRÉQUENTATION EN SOIRÉE						
Entreprise	# personnes min	# personnes max	Min Avec Covoiturage (20%)	Max Avec Covoiturage (20%)	Fréquence	Description
Conférences thématiques, soirées d'entreprise, ateliers de networking, formations,...	60	180	48	144	1 fois par semaine	Avec un espace à l'étage de 260m2 dédié aux conférences, le taux d'occupation maximum sera de 200 personnes. Nous estimons qu'il sera fréquent (1 fois par semaine) de rassembler 60 à 180 personnes. En prenant en compte un co-voiturage moyen de 20% entre collaborateurs, on estime un besoin de 48 à 144 places de stationnement, en fonction des évènements.
Sport	# joueurs / terrain	# terrain	Joueurs en simultané dans le complexe	Avec Covoiturage (40%)	Fréquence	Description
Padel	4	3	24	14	5 fois par semaine	Le taux de remplissage des terrains sera à son maximum au moins 3 heures par soir, ce qui correspond à 52 joueurs (estimation effectuée lors de notre étude de marché). L'arrivée des joueurs se faisant 5/10 min en avance, et le départ 5 min à 1 heure après l'heure de sport, il pourra y avoir jusqu'à 104 sportifs en simultané dans le complexe. En prenant en compte un co-voiturage moyen de 40% entre sportifs, on estime un besoin de 62 places de stationnement, 5 fois par semaine.
Five	10	2	40	24		
Pickleball	4	2	16	10		
Golf Indoor	6	2	24	14		
Total			104	62		
Bar & Loisirs	# personnes min	# personnes max	Min Avec Covoiturage (40%)	Max Avec Covoiturage (40%)	Fréquence	Description
Non-Sportifs (Sportifs déjà comptabilisés)	20	80	12	48	5 fois par semaine	Le taux d'occupation en soirée du bar (hors sportifs) sera très variable. Cela dépendra des évènements qui seront organisés au sein du bar (loisirs, soirées à thème ou diffusion d'évènements sportifs). On estime entre 20 et 80 le nombre de personnes de 19h à 22h. En prenant en compte un co-voiturage moyen de 40%, on estime un besoin de 12 à 48 places de stationnement, 5 fois par semaine.
Conclusion			Minimum	Maximum	Fréquence	Description
			74	110	4 fois par semaine	Sans compter l'espace entreprise qui aura un remplissage variable (en fonction du nombre personnes présentes, et du nombre de collaborateurs), nous comptons une occupation moyenne en soirée de 74 à 110 places. Cette estimation comprend un covoiturage moyen de 40%. Nous estimons cette fréquence à 4 jours par semaine.
Sans entreprise			74	110	4 fois par semaine	
Avec entreprise			122	254	1 fois par semaine	En comptant l'espace entreprise, et en estimant un taux de remplissage qui peut être fort ou faible, nous estimons une occupation moyenne pour les fortes journées comprises entre 122 et 254 places. Cette estimation comprend un covoiturage moyen entre 20% et 40%. Nous estimons cette fréquence de 2 à 4 fois par mois.

Récapitulatif des surfaces

Surface parcelle	9 382 m ²	
Espace vert	3 360 m ²	(35,80% du site)
Espace paysagé	172,50m ²	(1,84% du site)
Bande minérale	163 m ²	(1,64% du site)
Places perméable	1 195 m ²	(12,75% du site)
Enrobé gris	968 m ²	(10,30% du site)
Enrobé beige	627 m ²	(6,70% du site)

TRIADE

CONCEVOIR, BÂTIR, VIVRE

ARCHITECTES

17/09/2024

ANNEXE

CREATION D'UN COMPLEXE D'AFFAIRES ET SPORTIF

Espace Vie Atlantique Nord - 85170 AIZENAY

SFK Finance