

# Programme Immobilier mixte AIXCLUB CAMPUS ACTIVITES

Bureaux / Coliving / Coworking / SILO

## Sommaire

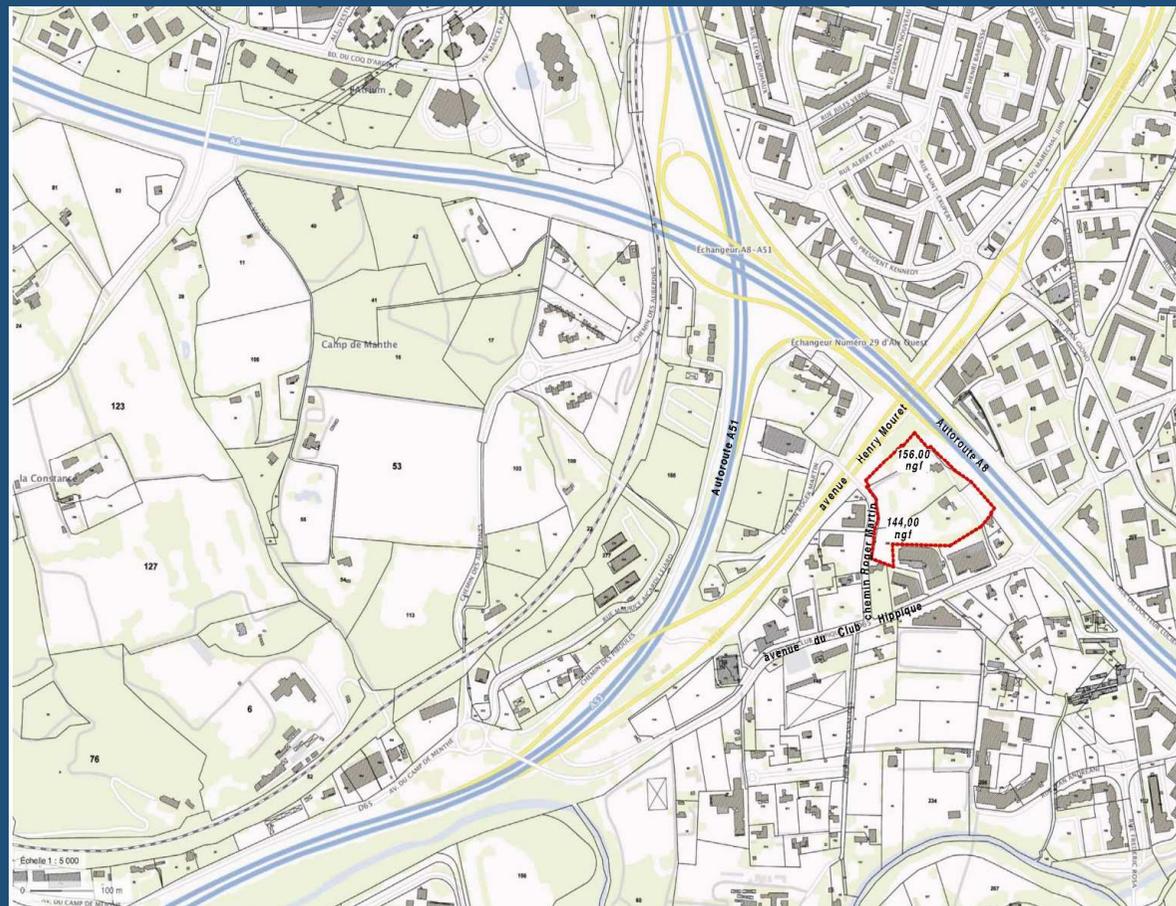
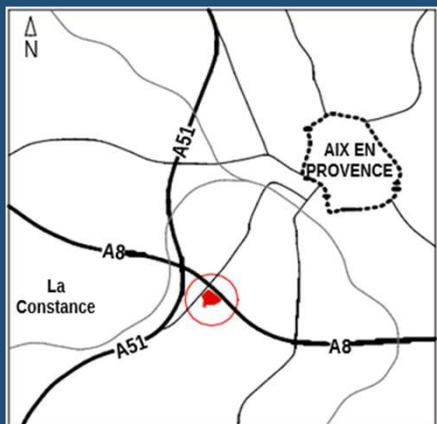
- 1 – Présentation générale du programme immobilier AIXCLUB CAMPUS ACTIVITES
- 2 – Perspectives d’ambiance
- 3 – Evaluation des flux gérés

# 1 – PRESENTATION GENERALE du programme immobilier AIXCLUB CAMPUS ACTIVITES

Zone géographique du projet immobilier:

- Commune d'Aix-en-Provence
- Au centre du territoire communal
- Le site d'implantation du projet AIXCLUB participe d'un espace urbain, insularisé et délimité au Nord-Est par l'Autoroute A8, au Nord-Ouest par l'avenue Henry Mouret et au Sud par l'avenue du Club Hippique
- Cet espace participe des espaces situés au Sud de l'Autoroute A8, en continuité Sud-Est du futur quartier de la Constance

Zone géographique du projet immobilier:



### Zone géographique du projet immobilier:

Le projet AIXCLUB Campus Activités vient occuper un espace oublié, un territoire cerné par d'importants ouvrages d'infrastructures routières.

L'enjeu est bien d'occuper un site urbain, cerné de toute part par la ville dense, y compris à l'Ouest par le nouveau quartier de La Constance en cours de développement.

L'enjeu est également de développer un Campus d'Activités qui se protège des nuisances infrastructurelles, notamment de l'Autoroute A8.

**La situation en hauteur, en « motte » protège déjà de fait le site.**

L'implantation du parking silo le long de l'Autoroute A8 qui est l'ouvrage d'infrastructure porteur de nuisances importantes permet d'éloigner le Campus d'Activités de cette infrastructure.

Ainsi, la résidence hôtelière co-living/co-working se situe à près de 70m de l'axe de l'autoroute et à plus de 50m du bord de la voie descendante. Par ailleurs, l'élévation Nord-Est de la résidence hôtelière co-living/co-working vers l'A8 ne comporte pas de locaux et est dédiée à une circulation de desserte intérieure, formant bouclier acoustique.

Sur l'Avenue Henry Mouret, la circulation est moindre et la vitesse est apaisée. Les immeubles tertiaires donnant sur cette infrastructure, sont situés en hauteur, à une distance de plus de 25 mètres par rapport à la voie d'entrée dans la ville d'Aix-en-Provence.

**De manière générale, le projet développé par AIXCLUB Campus Activités tend à démontrer l'importance de continuer à reconstruire et à développer la ville dans son espace actuel sans avoir à chercher de nouveaux territoires excentrés, de nature suburbains.**

**L'enjeu est donc bien de continuer à édifier la ville de manière maîtrisée, en développant une urbanité de densité raisonnée à l'intérieur de son emprise géographique actuelle.**

### Organisation et volume des nouvelles constructions:

Le projet se compose de:

- deux bâtiments tertiaires de 6.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- une résidence hôtelière co-living/co-working de 15.833 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Un parking silo de 450 places de stationnement
- 330 m<sup>2</sup> d'espaces clos dédiés aux vélos

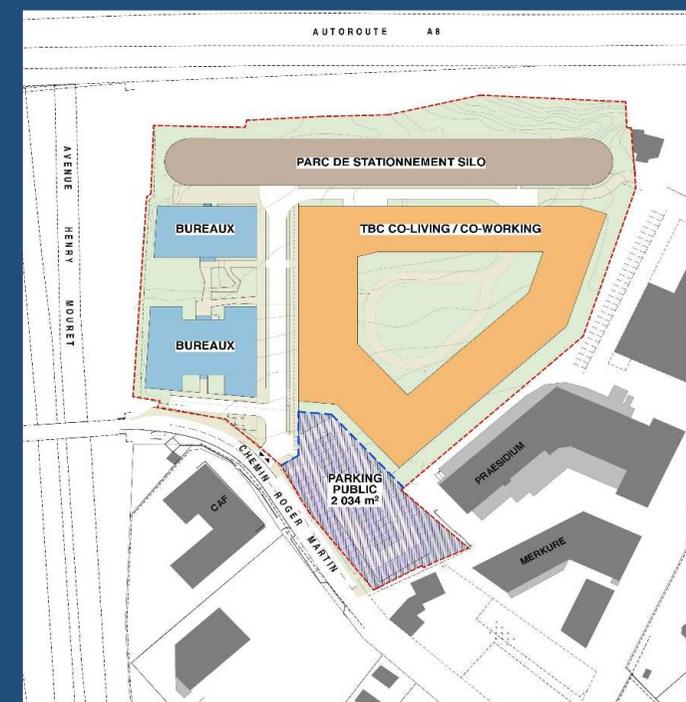
Un futur parking à destination du public, notamment des usagers de la CAF et de Pôle Emploi est envisagé, en complément, sur la partie Sud du terrain.

L'accès général au site se fera au point d'inflexion du Chemin Roger Martin

La topographie générale de site, sera respectée de manière à privilégier l'adaptation du bâti au site et non l'inverse.

La hauteur limitée à 13 mètres est de nature à favoriser et à faciliter une insertion juste et raisonnée du bâti dans le site, dans un environnement proche comme lointain.

Le projet a été conçu de manière à s'intégrer harmonieusement avec le bâti et les infrastructures existantes.



09 Mars 2021

## Organisation et volume des nouvelles constructions:

Vis-à-vis du chemin Roger Martin, l'implantation permet de constituer une façon d'alignement avec les pignons Ouest des immeubles de bureaux, MERKURE et PRAESIDIUM, donnant tous les deux sur l'avenue du Club Hippique. L'implantation du bâti reprend l'inflexion du tracé du Chemin Roger Martin, tout en offrant un futur espace public, notamment face à la CAF. L'aménagement possible d'un futur parc de stationnement public sur l'espace vert d'entrée de site participera également de la constitution d'un paysage ouvert de proximité.

Par rapport à l'avenue Henry Mouret (limite Nord-Ouest), le projet s'inscrit en surplomb (7 à 12m). Le talus planté pour une bonne part hors assiette foncière de projet est préservé. **Par ailleurs, les trois très grands platanes sont préservés.** Le bâti est important à une distance variable de 20 à 30 mètres par rapport à l'avenue Henry Mouret. **Le talus planté préservé dissimule une bonne partie du projet implanté en retrait.** Dans le sens Aix/Milles, la visibilité côté gauche est faible et surtout caché par le passage sous l'A8. **La végétation au premier plan dissimulera le bâti.**

En limite Sud, le projet se confronte à des propriétés bâties, propriété donnant directement sur l'avenue du Club Hippique, Résidence tertiaire MERKURE (Business School), PRAESIDIUM. La frange arborée en limite de propriété Sud sera en totalité conservée et participera aussi de l'insertion de l'ensemble nouvellement bâti. De manière générale, l'élévation Sud ne sera pas perçue à partir de l'espace public, que ce soit à partir de l'avenue du Club Hippique, comme du Chemin Roger Martin. Cette élévation se situe à l'intérieur du vaste isolat, confronté à d'autres bâtis d'activités existants.

Le long de l'Autoroute A8 est implanté le parking silo largement ventilé de 450 places de stationnement. Le silo est implanté à 40 m par rapport à l'axe de l'Autoroute A8 et à 27 m par rapport à la chaussée dans le sens Avignon/Nice. **Le parking silo se présente dans une façon de dispositif de limès acoustique de bordure d'Autoroute.** La totalité des végétaux existants sur le talus entre le parking silo et la chaussée de l'A8 sera préservée.

### Traitement des volumes de construction:

C'est la recherche d'harmonie et d'intégration des matériaux qui a guidé le développement du projet de réalisation d'AIXCLUB Campus Activités.

Les matériaux proposés seront employés dans leur masse et leur authenticité:

- le béton net de décoffrage de teinte blanc-coquillé/terre de sienne pour toutes les façades extérieures,
- le bois de type Mélèze brut pour les lattages à claire-voie qui grise dans la durée de manière à prendre progressivement une teinte gris-argent, s'inscrivant de manière douce et discrète au paysage existant, pour la vêtue du parking SILO et les façades intérieures en cœur d'îlot,
- le bois de type Red Cedar pour les volets persiennes coulissants,
- l'aluminium laqué pour les menuiseries extérieures.

Le parti architectural se déploie telle une façon d'îlot / caravansérail, l'intérieur, **un espace planté d'une surface 2 328 m<sup>2</sup> environ**, étant réservé à la pratique piétonne et à l'accès uniquement des véhicules de sécurité, créant ainsi une ambiance de clairière, tout en permettant une gestion raisonnée de vis-à-vis et de l'intimité des différentes occupations.

**Les toitures terrasses des bâtiments tertiaires bâtiments A et B de la résidence hôtelière co-living/co-working seront toutes végétalisées, de manière à favoriser la biodiversité sur le site tout en permettant une rétention pluviale et une intégration sitologique raisonnée.**

Tous les ouvrages singuliers, les locaux techniques, les débords, les casquettes, les édicules recevront une couverture en zinc, pose à joints debout.

**Il est précisé que les toitures seront dépourvues de tout équipement technique et notamment de réseaux VMC (nota : VMC inversée prévue pour la totalité du projet).**

La toiture présente des niveaux en « escalier » de manière à suivre la pente du terrain.

Pour le parking silo, la toiture terrasse sera occupée par des véhicules (5ème niveau de stationnement).

Projet paysager:

Le projet s'accompagne d'un important volet paysager et une volonté de conserver une forte végétalisation du site. **Ainsi 32% de la surface du projet est occupée par des espaces verts et des cheminements piétons en pleine terre.**

La trame générale du projet se compose autour d'un large espace central de vie commune, **conçu comme un « morceau de nature »**. Une brassée de feuillus marque le cœur d'îlot, composant un sous-bois changeant, qui marquera les saisons, invitant à la promenade. Quelques bancs y seront installés, pour profiter de moments de détente à la belle saison, ou simplement pour des pauses bienvenues.

Les voies de dessertes et les abords des bâtiments seront plantés d'arbres de différentes nature. Le projet paysager conserve ainsi le cadre végétal actuel, sur les côtés Nord et Ouest, qui 'préserve' au moins visuellement le site des perturbations des infrastructures routières, importantes. Cette présence végétale est renforcée, complétée, d'arbres et d'arbustes empruntés au vocabulaire des haies bocagères, des chênaies environnantes. Ainsi, chênes, charmes, troènes, érables, aubépines, arbousiers, se mêleront aux lauriers tins, aux viornes, aux cornouillers, baguenaudiers, fusains, filaires, alaternes.

Le bilan végétal du projet est le suivant :

arbres existants supprimés : 146 U

**arbres existants transplantés : 28 U**

**arbres existants conservés : 122 U**

**153 arbres seront plantés dans le cadre du projet neuf.**

### Certification environnementale BREEAM very Good:

L'objectif du maître d'ouvrage est d'obtenir la certification BREEAM VERY GOOD pour le projet. Ainsi, le maître d'ouvrage s'est engagé à respecter un ensemble d'exigences architecturales, techniques et environnementales à intégrer au projet.

Les principaux engagements sont :

- La mise en place de politiques et de procédures de meilleures pratiques en termes **de prévention de la pollution sur le chantier**,
- La mise en place de **la protection écologique du site** (chantier, augmentation de la valeur écologique du site, plan de gestion sur plusieurs années),
- La mise en place **d'un plan de qualité de l'air intérieur**,
- La mise en place d'une **isolation acoustique** respectant les réglementations (présence d'un acousticien dans l'équipe de conception),
- La limitation des consommations d'énergie et des besoins en eau,
- La réservation de places de parking dédiées au co-voiturage**, de bornes pour la recharge de véhicules électriques et des places de stockage pour les cycles,
- Une analyse des cycles de vie des matériaux utilisés,
- La mise en place d'une politique sur **la gestion des déchets** (tri, recyclage, valorisation, déchets de chantier).

## 2 – Perspectives d’ambiance

SCCV AIXCLUB

THE  
BABEL  
COMMUNITY

AXIS



Tous droits réservés. MATTESTI ASSOCIÉS Architects / S. KRONEISEN Graphiste

09 Mars 2021

SCCV AIXCLUB

THE  
BABEL  
COMMUNITY

AXIS



Tous droits réservés BATTISTI ASSOCIÉS Architecte / S. GRUNEISEN Graphiste

09 Mars 2021

SCCV AIXCLUB

THE  
BABEL  
COMMUNITY

AXIS



Tous droits réservés BATTISTI ASSOCIÉS Architecte / S. GRUNEISEN Graphiste



09 Mars 2021

## 3 – Evaluation des flux gérés

Programmation envisagée :

- Babel Community : 15 833 m<sup>2</sup> SDP intégrant :
  - Surfaces de bureaux : 1 722 m<sup>2</sup> SDP
  - Unités d'hébergement coliving : 13 512 m<sup>2</sup>
  - Restaurant : 382 m<sup>2</sup> SDP
  - Sports / Events : 217 m<sup>2</sup> SDP
  
- 6 000 m<sup>2</sup> SDP de locaux tertiaires présentant une capacité d'accueil de 520 emplois (projection)
  
- Parking Silo de 450 places, réparties comme suit :
  - The Babel Community : 190 places
  - Bureaux : 260 places

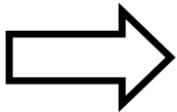
Des principes de mutualisation et d'ouverture des stationnements du parking Silo à des usagers externes géré via un exploitant de parking en contrat avec l'ASL sont en cours de définition.

Pour chacune des entités du programme, il a été défini le volume de déplacements tous modes générés et en particulier le volume de trafic automobile.

## Hypothèses de génération de trafic pour le programme tertiaire SCCV Aix Club - avenue du Club Hippique

### Futurs salariés (données SCCV Aix Club) :

- Surfaces projetées : 6 000 m<sup>2</sup>
- Effectifs : 520 emplois (sur la base d'un ratio de 11/12 m<sup>2</sup>/emploi)
- Nombre de déplacements par emploi et par jour : 2,2
- Taux de présence : 85 %
- Part modale Voiture Particulière à LONG TERME (conducteur et passager) = 75 %, intégrant un taux d'occupation de 1,20 passager/véhicule (covoiturage)
- Part TC + Modes doux : 25 % à long terme
- Part du trafic en Heure de Pointe du Matin / Soir : 20 à 23 %



<u>Répartition des flux VP entrant / sortant</u>			
	Entrée	Sortie	Total
Heure de Pointe du Matin 8h - 9h	127	14	141
Heure de Pointe du Soir 17h - 18h	24	98	122

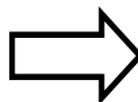
Programme Babel Community (données SCCV Aix Club) :

*Espace COLIVING*

- Nombre d'unités d'hébergement : 290 (effectif de 567 personnes)
- Taux de présence EN SOIRÉE ET LE WEEK-END : 85 % (taux de remplissage de la résidence hôtelière estimé à 90%)
- Part modale VP = 60 %
- Part modale TC / Modes doux = 40 %
- Part des véhicules en stationnement en journée = 20 % (sédentaires)
- Part du trafic en Heures de Pointe du Matin et du soir : 25 % / 20 % du trafic total journalier
- Répartition du trafic entrant / sortant en Heure de Pointe du Matin : 90 % / 10 %
- Répartition du trafic entrant / sortant en Heure de Pointe du Soir : 60 % / 40 %

*Espace COWORKING*

- Effectif = 289 personnes
- Taux de présence en JOURNEE = 70 %
- Part des co livers = 10 % (pas de déplacement)
- Part modale VP = 75 %
- Part modale TC / Modes doux = 25 %
- Part du trafic en Heures de Pointe du Matin et du soir : 20 % du trafic total journalier
- Répartition du trafic entrant / sortant en Heure de Pointe du Matin : 90 % / 10 %
- Répartition du trafic entrant / sortant en Heure de Pointe du Soir : 20 % / 80 %



<u>Répartition des flux entrant / sortant de BABEL COMMUNITY</u>			
	Entrée	Sortie	Total
Heure de Pointe du Matin 8h - 9h	61	110	170
Heure de Pointe du Soir 17h - 18h	66	81	147

**Synthèse des flux automobiles générés par le projet du CLUB HIPPIQUE**

	Entrée	Sortie	Total
Heure de Pointe du Matin 8h - 9h	187	124	311
Heure de Pointe du Soir 17h - 18h	91	179	269

**Le projet porté par SCCV Aix Club devrait générer un trafic compris entre 270 et 310 véh/heure aux heures de pointe du matin et du soir dans les deux sens de circulation.**

Dont:

50% de ces flux voitures se feront avec l'Ouest, direction Marignanne / Vitrolles

30% de ces flux voitures se feront avec le Sud, direction Marseille et Aix Sud

10% de ces flux voiture se feront avec le centre-ville d'Aix

10% de ces flux voitures se feront avec le Nord d'Aix (Eguilles, Puyricard)

SCCV AIXCLUB

THE  
BABEL  
COMMUNITY

AXIS



Merci de votre attention

09 Mars 2021