

RUE MARCO POLO / RUE LOUIS DE BOUGAINVILLE AYTRÉ



# AYTRÉ UNE VILLE DYNAMIQUE AUX PORTES DE LA ROCHELLE



Aytré plage



Gare de La Rochelle



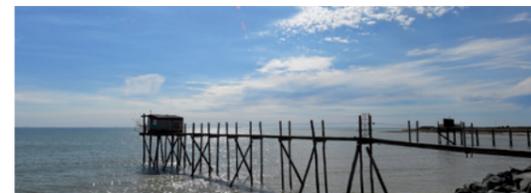
Piste cyclable

Bordée par l'océan Atlantique, **Aytré** s'étend le long d'une large baie et sa plage de sable fin de 3,5 km. Cette **charmante commune littorale, voisine de La Rochelle**, était jadis un village viticole et dédié à la pêche. Elle s'est développée pour devenir la **deuxième ville de l'agglomération** urbaine de La Rochelle et la cinquième de Charente-Maritime.

Elle s'est également imposée comme l'**un des plus importants pôles économiques du département**, notamment grâce à son site industriel ferroviaire créé en 1918, aujourd'hui détenu par Alstom pour produire des rames de TGV et de Tramway.

L'une des clés de l'essor Aytrésien réside dans sa position stratégique. **Au carrefour des voies de communication routières et ferroviaires**, la ville est un lieu de passage incontournable entre La Rochelle et Rochefort ou entre La Rochelle et Surgères.

Au quotidien, Aytré séduit par son animation commerçante, dispose d'établissements scolaires de la maternelle au collège et propose des activités sportives et culturelles variées, le tout au sein d'un environnement paisible, agrémenté de nature et de pistes cyclables.



Cabanes de pêcheurs



Hôtel de Ville, place des Charmilles



Avenue Edmond Grasset



Piste cyclable

## MARCO POLO EST SITUÉ AU SEIN DE LA ZONE D'ACTIVITÉS BELLE AIRE

**Marco Polo** est situé au sein de la **zone d'activités Belle Aire**.

Sur plus de 45 hectares, ce site se démarque par son dynamisme et offre le cadre idéal pour implanter son activité ou ses bureaux. **La rocade assure une desserte directe** via la D939 et la N137. **Les bus** permettent de se rendre facilement sur son lieu de travail. Seulement 4 minutes\* en voiture suffisent pour rejoindre les commerces et les services du centre-ville. En complément, **deux restaurants sont accessibles à pied**. La zone d'activités accueille un centre de fitness pour garder la forme ou se détendre à la pause déjeuner ou une fois la journée de travail terminée. Avantage supplémentaire, **la gare SNCF d'Aytré-Plage est à 9 minutes\* en voiture**.

UNE ZONE D'ACTIVITÉS PRIÉE  
ET PARTICULIÈREMENT ATTRACTIVE



- 14 cellules de travail
- 3 520 m<sup>2</sup> de surface privative
- 1 000 m<sup>2</sup> de surface commune
- Ascenseur desservant tous les étages
- Un patio accessible en cœur d'îlot
- Local vélos et local motos
- 92 places de parking en sous-sol et en rez-de-chaussée
- Panneaux photovoltaïques sur les toits
- Isolation renforcée, VMC à double flux
- Fibre optique

## DES BUREAUX MODERNES ET FONCTIONNELS

Marco Polo présente un premier **bâtiment de bureaux**, comprenant **14 cellules modulables réparties sur trois étages**. Bénéficiant de plans soignés, conçus pour combler les nouveaux besoins d'organisation et de travail, elles pourront accueillir des espaces de coworking chaleureux ou des espaces de travail dédiés aux collaborateurs.

Afin de favoriser le bien-être et l'épanouissement des occupants, le bâtiment, disposé en U, intègre un patio accessible en cœur d'îlot, idéal pour prendre une pause ou échanger entre collègues. À chaque étage, la présence de loggias, pensées comme des lieux d'agrément et de détente, participent à la qualité de vie professionnelle.

Les expositions étudiées et les larges baies vitrées de la façade tirent le meilleur parti des apports solaires pour assurer une belle luminosité naturelle aux bureaux.

Marco Polo répond également aux exigences de transition urbaine et environnementale en proposant un **immeuble d'une conception vertueuse en matière d'énergie**, dont l'architecture contemporaine offre d'élégantes façades métalliques blanches.

BUREAUX



ILLUSTRATIONS À LA LIBRE INTERPRÉTATION DE L'ARTISTE - DOCUMENT NON CONTRACTUEL



- 3 bâtiments d'un étage
- 10 locaux d'activités
- Surfaces de 260 à 540 m<sup>2</sup>
- Mezzanine de 50 à 70 m<sup>2</sup>
- Parking extérieur
- Fibre optique

ILLUSTRATION À LA LIBRE INTERPRÉTATION DE L'ARTISTE - DOCUMENT NON CONTRACTUEL

LOCAUX D'ACTIVITÉS

### DES LOCAUX D'ACTIVITÉS OPTIMISÉS

Marco Polo dévoile également **3 bâtiments d'un étage, accueillant des activités artisanales**, placés le long de zones de parkings et de livraisons. Ils se distinguent par leur parement métallique gris, contrastant avec la teinte blanche du bâtiment bureaux.

Le long des rues Marco Polo et Louis de Bougainville, les locaux disposent de façades commerciales en double hauteur offrant aux espaces intérieurs dont une partie à vocation de show-room.

Les surfaces intérieures sont généreuses et fonctionnelles, complétées par une mezzanine au premier étage. Ces locaux sont conçus pour installer et développer son activité professionnelle dans les meilleures conditions.

PLAN DE MASSE



ILLUSTRATION À LA LIBRE INTERPRÉTATION DE L'ARTISTE - DOCUMENT NON CONTRACTUEL



\*Googlemaps - P2i - RCS Angers 394 360 275 - Architecte : BPG & Associés - Illustrations à caractère d'ambiance, non contractuelles  
 Perspectives : Asylum - Photos : Olivier Schindler - Document non contractuel - met quatre heures - 10/2022

**RUE MARCO POLO / RUE LOUIS DE BOUGAINVILLE, AYTÉRE**

ACCÈS



**VOITURE**

- Accès rapide à la rocade
- Accès immédiat à la D939
- Accès à la N137 à 1,4 km, vers La Rochelle en 13 min ou vers Rochefort en 25 min\*
- Accès à l'A837 à 26 min\*

**TRAIN**

- Gare SNCF de Aytéré-Plage, à 8 min\* en voiture, vers la Gare de La Rochelle en 4 min\*

**BUS**

- Ligne 1, arrêt "Belle Air" à 10 min à pied, direction Laleu (La Rochelle) ou Coubertin (Jarne).

RENSEIGNEMENTS & VENTE

**05 32 70 96 00**

SERVICE GRATUIT + PRIX APPEL

[www.p2i.fr](http://www.p2i.fr)

