

RESTRUCTURATION DU SITE SUPERIOR
101 rue de Vesoul 25000 Besançon

PC4-1 NOTICE DESCRIPTIVE (en rouge corrections, ajouts ou modifications)

I – PRESENTATION DU TERRAIN – ETAT INITIAL

NOTA : La présente notice concerne l'opération de restructuration du site SUPERIOR supporté par les parcelles HT 12, 97 auxquelles sont adjointes les parcelles HT15, 107 et 108 dans le but de réaliser un parking à destination des commerces créés.

Le site de SUPERIOR se trouve au Nord-Ouest de Besançon sur un axe raccordant le centre ville à l'autoroute A36.
L'ensemble bâti se trouve dans un tissu urbain diffus composé d'habitat pavillonnaire et collectif, d'équipements, de commerces et de services.
Sur sa limite Ouest l'ensemble est bordé par la ZAC TEMIS et un complexe d'habitations collectives dans un espace boisé

II – PRESENTATION DU PROJET

1 – Descriptions des interventions

- D'une part au Sud les locaux ayant fait l'objet d'une rénovation partielle en 2002 (BATIMENTS A1 ET A2)
Celle-ci comprend :
 - La modification partielle des façades Nord Est et Sud Est du bâtiment A1 : peinture sur bardage existant et créations d'ouvertures en façades.
 - La transformation de locaux d'activités et de services en locaux commerciaux : Niveau 0 Bâtiment A2.
 - La création d'une façade commerciale Nord Est en superstructure prolongeant la façade existante issue de la rénovation de 2002, dans le même vocabulaire : Niveau 0 Bâtiment A2.
 - La création d'une façade Sud Ouest en habillage : Niveau 0 Bâtiment A2.
 - Le ravalement de la façade Sud ouest : Niveau -1 Bâtiment A2.
 - La création d'une façade Nord ouest en habillage par la réalisation d'un passage entre les bâtiments A2 et B
 - La création ou le remplacement de menuiseries aluminium.
 - Le remplacement de la couverture du bâtiment A2 à l'identique du A1 : bac Acier.
- D'autre part au Nord Le Bâtiment B
La restructuration comprend :
 - La création de façades en habillage, percements d'ouvertures, création ou remplacement de menuiseries aluminium : Nord Est, Sud Ouest Niveau 1.
 - La création d'une façade d'entrée des locaux tertiaires en superstructure avec auvent : Nord Ouest Niveau 1.
 - Démolition partielle (voir pièces A1, A2) pour création d'un passage entre A2 et B
 - La création d'une façade Sud Est en habillage par la réalisation d'un passage entre les bâtiments A2 et B
 - Le ravalement par peinture ou enduit minéral des 4 façades Niveau 0 et -1.
 - Le remplacement de l'étanchéité existante.

Maitre d'ouvrage :

SCI CONSORTIUM NEF METIERS - Parc de l'Echange – 1 rue Claude Girard – 25770 Vaux les prés

2 – Implantation, organisation, composition.

L'organisation et la composition de la restructuration se font autour des fonctions rassemblées sur le site :

- Les activités commerciales occupent le niveau 0 d'accès depuis la rue de Vesoul des bâtiments A1, A2 et B
- Les activités tertiaires occupent le niveau 1 du bâtiment B
- Les activités artisanales et d'entrepôt occupent les niveaux 0 et -1 du bâtiment B, -1 des bâtiments A1 et A2 d'accès par les rues Syamour et Chaillot.

Le volume du bâtiment A1 restera inchangé.

Le volume du bâtiment A2 se verra ajoutée une façade en superstructure (Nord Est) créant l'unité avec le bâtiment A1.

Le volume du Bâtiment B sera recomposé par sa démolition partielle le séparant du bâtiment A2 et créant une circulation véhicules entre les deux. La création de terrasses extérieures au niveau 1 redécoupera le volume en 4 entités sur sa face Sud Ouest et 3 entités sur sa face Nord Est. Enfin l'adjonction d'un volume sur la face Nord Ouest marquera l'entrée des activités tertiaires.

3 – Accès et aménagements en limite du terrain.

Les accès au site se feront par les rues de Vesoul, Chaillot et Syamour.

Aménagements en limites de terrain :

- Rue de Vesoul : la création d'un parking en limite avec la rue de Vesoul implique la création d'une bande de **Prairie fleurie** maintenue par un mur de soutènement.
- Rue de Chaillot : le traitement des limites reste inchangé
- Rue Syamour : elle est bordée par des espaces verts en prairie fleurie planté d'arbres de hautes tiges.

4 – Espaces libres et plantations.

4-1 Aspect quantitatif.

- Sur l'ensemble des parcelles **HT 171, 172** et 97 les espaces verts après réalisation représentent un total de **1650m²** soit un gain de **313m²** par rapport à l'existant.
- Sur l'ensemble des parcelles HT 15, 107 et 108 les espaces verts après réalisation représentent un total de **388m² avant cession d'une bande rue de Vesoul.**
Les parcelles 107 et 108 étant destinées à recevoir des stationnements nécessaires au fonctionnement de l'ensemble de l'opération, nous considérons que le calcul des espaces de pleine terre se fera sur la base de 27.5% de la parcelle (UC9 50% d'emprise au sol, UC13 55% espaces libres). Voir tableau espaces verts en annexe.

4-2 Aspect qualitatif Voir PC1-2

- Les talus et espaces verts seront plantés de prairie fleurie et d'arbres de moyen développement puisés dans la liste des arbres recommandés de Besançon.
- Les plantations supplémentaires sur les ilots de stationnements seront tirées de la même liste.

5 – Teintes et matériaux.

FACADES :

- Panneaux de bardage plan : RAL 9006 gris métallisé
- Panneaux de bardage plan repeints : RAL 8014 (Bâtiment A1 façade Nord Est)
- Panneaux de résine thermodurcissable : Fundermax, jaune 0647, rouge 0689, vert 0725
- Bardage nervuré à ondes horizontales : RAL 9007 titanium
- Bardage nervuré à ondes verticales repeint : RAL 8014 (Bâtiment A1 façades Nord Est et Sud Est)
- Menuiserie aluminium (châssis de fenêtres et ensembles menuisées) : RAL 7015 gris ardoise
- Menuiseries Aluminium créées : RAL 8017
- Verre teinté et verre émaillé zone bureaux : Ton émeraude
- Menuiserie métallique en acier (Portes de service isolées) : RAL 7015 gris ardoise
- Portes sectionnelles isolées en aluminium sur ossature métallique : RAL 9010 blanc

TOITURES :

- Étanchéité sur isolant et bacs acier en couverture : Gris ardoise
- Couverture bac acier : RAL 8012 rouge tuile.

REVETEMENTS DE SOLS EXTERIEURS :

- Enrobé : Stationnements, voie de desserte, aires de manœuvres.
- Enrobé teinté rouge : Allées piétonnes

REALISATION D'UN BATIMENT D'ACTIVITE
ZAC TEMIS - rue marguerite Syamour – 25000 Besançon

Maitre d'ouvrage :
SCI CONSORTIUM NEF METIERS - Parc de l'Echange – 1 rue Claude Girard – 25770 Vaux les prés

PC4-2 NOTICE DESCRIPTIVE (en rouge corrections, ajouts ou modifications)

I – PRESENTATION DU TERRAIN – ETAT INITIAL

NOTA : La présente notice concerne la réalisation d'un bâtiment d'activité sur la ZAC TEMIS

- Le site se trouve à la limite Est de la ZAC TEMIS bordé à l'Est par le site de SUPERIOR et au Sud par un ensemble boisé. Les terrains alentours de la ZAC sont en attentes d'activités.
- Le terrain en état actuel de jachère présente un important décaissé par rapport à la rue Syamour. Celui-ci imposera de remblayer afin de créer des accès praticables et de raccorder le terrain au projet SUPERIOR concomitant.

II – PRESENTATION DU PROJET

1 – Descriptions du projet

- Le projet consiste dans la réalisation d'un bâtiment d'activité divisible en 2 cellules locatives constituées d'un entrepôt et d'une petite surface de bureaux.

2 – Implantation, organisation, composition.

- L'implantation du bâtiment procède de la nécessité de créer des stationnements et des accès aux entrepôts de chaque cellule.
- L'organisation, la composition et la volumétrie du projet répondent à la volonté de créer deux entités indentifiables au sein d'une même construction. Ainsi les petits volumes de bureaux se détachent et s'implantent de manière différenciée du volume principal d'entrepôts.

3 – Accès et aménagements en limite du terrain.

NOTA : Aucune clôture périphérique n'est prévue.

L'accès au site se fera par la rue Syamour. Celle-ci provient aujourd'hui du cœur de la ZAC TEMIS, mais pourra à terme être raccordée à la rue de Chaillot créant ainsi un nouvel accès au site par cette rue.

Les aménagements en limite du terrain seront composés de la manière suivante :

- Sur la rue Syamour, sera respectée l'obligation d'une bande végétalisée d'un minimum de 3 mètres à compter de la limite de propriété.
- Au Sud Est et au Nord Est les zones d'espaces verts et de stationnements seront raccordées avec l'opération de restructuration du site SUPERIOR par des talus végétalisés.
- Au Nord Ouest, une bande définie comme limite d'une première tranche de l'ensemble prévu à terme sur le terrain sera talutée et végétalisée dans l'attente de la deuxième tranche.

4 – Espaces libres et plantations.

4-1 Aspect quantitatif.

- Comme prévu au PLU, au minimum 1 arbre de hautes tiges sera planté pour 100m² de terrain libre dont 1 pour 3 places de stationnements.

4-2 Aspect qualitatif Voir PC1-2

- Les talus et espaces verts seront plantés de prairie fleurie et d'arbres de moyen développement puisés dans la liste des arbres recommandés de Besançon.

5 – Teintes et matériaux.

FACADES :

- Panneaux de bardage plan : RAL 7015 gris ardoise et RAL 9010 Blanc
- Bardage nervuré à ondes horizontales : RAL 9007 titanium
- Menuiserie aluminium (châssis de fenêtres et ensembles menuisées) : RAL 7015 gris ardoise
- Verre teinté et verre émaillé zone bureaux : Ton émeraude
- Menuiserie métallique en acier (Portes de service isolées) : RAL 7015 gris ardoise
- Portes sectionnelles isolées en aluminium sur ossature métallique : RAL 9010 blanc

TOITURES :

- Étanchéité sur isolant et bacs acier en couverture : Gris ardoise

REVETEMENTS DE SOLS EXTERIEURS :

- Enrobé : Stationnements, voie de desserte, aires de manœuvres.
- Enrobé teinté rouge : Allées piétonnes

DESCRIPTION PARKING « TEMIS »

1 – Description du projet.

- Le projet consiste dans la réalisation d'un parking de 67 places sur la réserve foncière prévue en 2012.

2 – Implantation, organisation, composition.

- L'implantation sur la réserve foncière permet de rééquilibrer les zones de stationnements entre les bâtiments A et B et de faciliter la circulation à l'intérieur du site.
- L'organisation du parking dispose des lignes de stationnements perpendiculairement à la pente du terrain naturel.
- Le parking est composé d'une bande de places proche du bâtiment B et deux ilots composés de chacun deux bandes de stationnements séparées par une bande en gravier destinée à l'infiltration des eaux pluviales.

3 – Accès et aménagements en limite du terrain.

- Le parking ne comportera pas d'accès direct avec le domaine public. Il sera connecté au nord et au sud au bâtiments B et A via le parking du bâtiment C.
- Comme pour l'ensemble du site la limite avec la rue Syamour sera constituée d'un large espace vert.

4 – Espaces libres et plantations.

4-1 Aspect quantitatif.

- Comme prévu au PLU, au minimum 1 arbre de hautes tiges sera planté pour 100m² de terrain libre dont 1 pour 3 places de stationnements.

4-2 Aspect qualitatif Voir PC1-2

- Les talus et espaces verts seront plantés de prairie fleurie et d'arbres de moyen développement puisés dans la liste des arbres recommandés de Besançon.
- Les plantations supplémentaires sur les ilots de stationnements seront tirées de la même liste.

5 – Teintes et matériaux.

REVETEMENTS DE SOLS EXTERIEURS :

- Enrobé : Stationnements (bande nord), voie de desserte.
- Dalles alvéolaires végétalisées : stationnements sur ilots centraux
- Gravier non traités : bandes de séparation entre stationnements pour infiltration eaux pluviales

BILAN DES ESPACES VERTS PC modificatif mars 2026

PARCELLES	SURFACE (m²)	RGT ZONE	ESPACES VERTS(m²)	COMMENTAIRES
HT 15	1188	UC13 : 55% des espaces libres	200	- destination: Commerces, Emprise au sol: 564m², espaces verts demandés: 343m² le déficit de 143m² sera compensé par ailleurs
Avant cession bande rue de Vesoul		Avant cession bande rue de Vesoul		
HT 107	584	UC13 : 55% des espaces libres	79	- destination: Stationnements pour commerces surface minimales : 160m², le déficit de 81m² sera compensé par ailleurs
Avant cession bande rue de Vesoul		Avant cession bande rue de Vesoul		
HT108	614	UC13 : 55% des espaces libres	109	- destination: Stationnements pour commerces surface minimales : 169m², le déficit de 60m² sera compensé par ailleurs
Avant cession bande rue de Vesoul		Avant cession bande rue de Vesoul		
HT 171, 172, 97	24507	UY13 : 35% des espaces libres. Application de l'article 5 des dispositions générales : non dégradation de l'état initial	1650	- état existant avant opération : 1337m², le projet à généré 313m² supplémentaires d'espaces verts par rapport à l'existant (Cf article 5 des dispositions générales)
HT 127	7312	UZTC : Quantité non réglementée	1575	
TOTAL	34205		3613	Dans le cadre d'une opération globale, le déficit des parcelles HT15,107 et 108 est compensé par les surfaces supplémentaires créées sur les parcelles HT HT171, 172 et 97