

3094 – ESPACE ENTREPRISES SEM PATRIMONIAL

12 Rue Alfred Kastler FRAGNES-LA-LOYERE

2.1 Notice descriptive

10/11/2021



1. Contexte initial – état des lieux

■ Contexte général

Le bâtiment « Espace Entreprises » appartenant à la SEM PATRIMONIALE SUD BOURGOGNE est un immeuble de location d'espace à destination d'entreprises et organismes de formation. Le bâtiment proprement dit est un ancien bâtiment du site Kodak, implanté aujourd'hui sur le domaine industriel Saôneor, parc industriel nord du Grand Chalon.

L'Espace Entreprises accueille plusieurs dizaines d'entreprises en hébergement pérenne à l'année. Certains espaces sont eux loués plus épisodiquement : salle de réunion, formation, etc.

Le bâtiment sis au 12 rue Alfred Kastler à Fragnes-la-Loyère (71530).

Désireuse de renforcer l'attractivité et l'offre actuelle, la SEM PATRIMONIALE ambitionne de changer l'image du bâtiment.

Parmi les travaux envisagés, ceux relatifs à la réfection du parvis du bâtiment et à la densification d'un parking existant sont soumis à un Permis d'Aménager – objet du présent dépôt.

■ **Etat initial du terrain**

Le bâtiment prend place sur un terrain clos d'environ 2 ha constitué d'espaces verts, de voies de circulation, d'un parking clos à l'avant du bâtiment.

Seul le parvis et le parking 'sud' donnant tout les deux sur la rue Kastler sont concernés par la demande de permis d'aménager. Aucuns travaux ne sont prévus sur les autres emprises du site.

Le parvis est complètement ouvert à la circulation piétonne, c'est la porte d'entrée du bâtiment qui clôt le site.

L'actuel parvis est une étendue de pavés béton défraichis accompagnés d'un éclairage par borne pour le cheminement le plus axial. Il côtoie un espace vert peu valorisé, gazon rustique et quelques arbres tiges.

Le parking possède lui un accès sécurisé et contrôlé : depuis la rue Kastler, une barrière levante et badges.

Le parking dans son état existant compte 31 emplacements de stationnement dont un emplacement PMR. Les stationnements sont répartis en deux poches entourées d'espaces verts restreints mais planté d'arbres. La place PMR est plus isolée, proche de l'accès piéton PMR en pignon sud du 10 rue Kastler. Une petite voirie interne double sens dessert l'ensemble.

L'ensemble est relativement plat, sans dénivelé.

■ **Contexte réglementaire**

Le bâtiment est en zone UX : zone urbaine d'activités structurante à dominantes industrielle et logistique sur le PLUi du 18 octobre 2018.

Selon le règlement du PLUi, *les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 emplacements au minimum.*

La densification du parking va donc engendrer des plantations en conséquence.

De même les emplacements vélos devront disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement sécurisé (arceaux scellés avec double point d'accroche) et abrité des vélos. Ces aménagements seront situés à proximité des entrées du bâtiment.

Le nombre d'emplacements sera proposé en fonction des besoins sans pouvoir être inférieur à 20 emplacements, à partir de 200 personnes accueillies simultanément.

Une offre de stationnement vélos est déjà présente sur le site. Elle est fermée et sécurisée et se situe impasse Georges Charpak, c'est-à-dire à l'opposé de l'entrée principale mais tout de même sur l'entrée secondaire du site dédiée aux occupants. Il s'agit d'une dizaine de place sous auvent.

A toute bonne fin au 1 janvier 2021, la SEM Patrimoniale nous avait indiqué qu'il y avait dans le bâtiment 79 entreprises locataires regroupant environ 320 personnes.

Dans le cadre des travaux du parvis, une offre nouvelle va venir compléter ces dispositions avec un abris vélos côté entrée principale rue Kastler offrant 10 nouveaux emplacements sur des mobiliers de type rack sous auvent (mobilier). On totalise alors 20 emplacements vélo.

2. Ambiance urbaine et principes architecturaux

■ La densification du parking

Pour offrir une meilleure offre de stationnement aux usagers du bâtiment, le parking existant rue Kastler va être densifié.

Il comporte actuellement 31 emplacements de stationnement. 30 dans une grande poche et un emplacement PMR le long pignon de l'entrée au 10 rue Kastler, proche de l'entrée PMR.

Les travaux de densification visent à ne pas déplacer ce dernier stationnement PMR et le conserver en l'état. Le reste du parking va lui être rationalisé en termes de dimension de voirie et sens de circulation de manière à passer de 30 à 76 emplacements rangés en épis dont un PMR. Soit donc un total de 77 places (75 + 2 PMR).

L'opération ne va pas modifier la clôture du site hormis la barrière levante à l'entrée du parking.

Les points clefs de l'opération sont les suivants :

- Enlèvement de la barrière simple pour une barrière double (entrée et sortie). Sortie sur boucle au sol.
- Abattage d'arbres existants mais aussi plantations de nouveaux sujets pour rester conforme au PLU avec un total de 20 sujets haute-tige.
- L'éclairage du parking reste inchangé, c'est-à-dire qu'il se fait depuis des projecteurs en façade du bâtiment, les mâts présents sur la parcelle ne fonctionnant plus depuis plusieurs années. Aussi les arbres plantés seront des sujets fastigiés de manière à ne pas trop venir perturber cet éclairage. Les arbres plantés du parking seront tous des frênes (*fraxinus angustifolia*) haute tige force 20/24 pour garder une image d'ensemble.
- Très peu de travaux de réseau. La pose de quelques grilles en point bas pour les EP, branchés sur les réseaux du parking existants qui seront conservés. Une extension des réseaux du contrôle d'accès liés à la modification de la barrière levante.
- Reprofilage global du parking. Réfection des voirie interne en enrobé. Bordures préfabriquées de type T1.
- Bilan espaces verts et plantations :

| | Avant travaux | Après travaux |
|--------------------------|---------------------|--------------------|
| Superficie espaces verts | 1353 m ² | 835 m ² |
| Nombre d'arbre | 11 | 11 |

3. Aménagements extérieurs et paysagers

■ Le réaménagement paysager du parvis

Le réaménagement du parvis est destiné à augmenter la qualité paysagère, l'image, l'accueil et la convivialité de cet espace.

En effet l'aménagement actuel est relativement sec et usé, et ne participe pas pleinement à la vie du lieu.

L'aménagement vise à établir les déambulations et cheminements utiles au site, le principal bien sûr, depuis la rue Kastler vers l'entrée principale. Mais aussi un cheminement latéral vers la route de Demigny en dur en lieu et place d'une circulation sauvage constatée dans les espaces verts existants.

L'objet est aussi de réaliser un espace d'agrément pour les usagers et les visiteurs augmentant ainsi en la matière l'offre même du lieu. Et par ses qualités architecturales et paysagères il assurera l'image redynamisée souhaitée pour le bâtiment.

Les points clefs de l'opération sont les suivants :

- Modification légère des cheminements par rapport à l'existant. Re matérialisation par un béton incrusté de dalle béton de teinte différente.
- L'éclairage par borne existant sera repris intégralement via un réseau de nouvelles bornes accompagnant les cheminements en respectant les normes d'éclairages en vigueur.
- Création de grands massifs plantés créant une respiration verte entre l'entrée du bâtiment et la rue Alfred Kastler. Lieu de vie parvis.
- Modification de l'accès pompier, plus discret mais en restant dans la même minéralité que l'existant.
- Ajout de mobiliers :
 - Abris et rack vélos pour 10 cycles.
 - Poubelle de propreté compris un cendrier à l'entrée du 12 Kastler.
 - Bancs monolithique béton sur le cheminement principal.
 - Banc bois, piétement acier dans un aménagement de convivialité dans l'angle du bâtiment

- Bilan espaces verts et plantations :

| | Avant travaux | Après travaux |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Superficie espaces verts | 1314 m ² | 1470 m ² |
| Nombre d'arbre | 7 | 23 |