



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la Culture et de la communication
Ministère de l'Écologie, du Développement Durable
et de l'Énergie



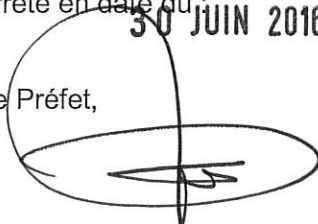
Communauté d'Agglomération du Grand Chalon

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du secteur sauvegardé de Chalon-sur-Saône :

Modification n°1



1.1 Additif au rapport de présentation

<p>Vu pour être annexé à notre arrêté en date du 30 JUIN 2016</p> <p>Le Préfet,</p>  <p>Gilbert PAYET</p>	<p>PSMV approuvé par décret interministériel le : 26 avril 1990</p> <p>Modification n°1 approuvée le : 30 JUIN 2016</p>
--	--

SOMMAIRE

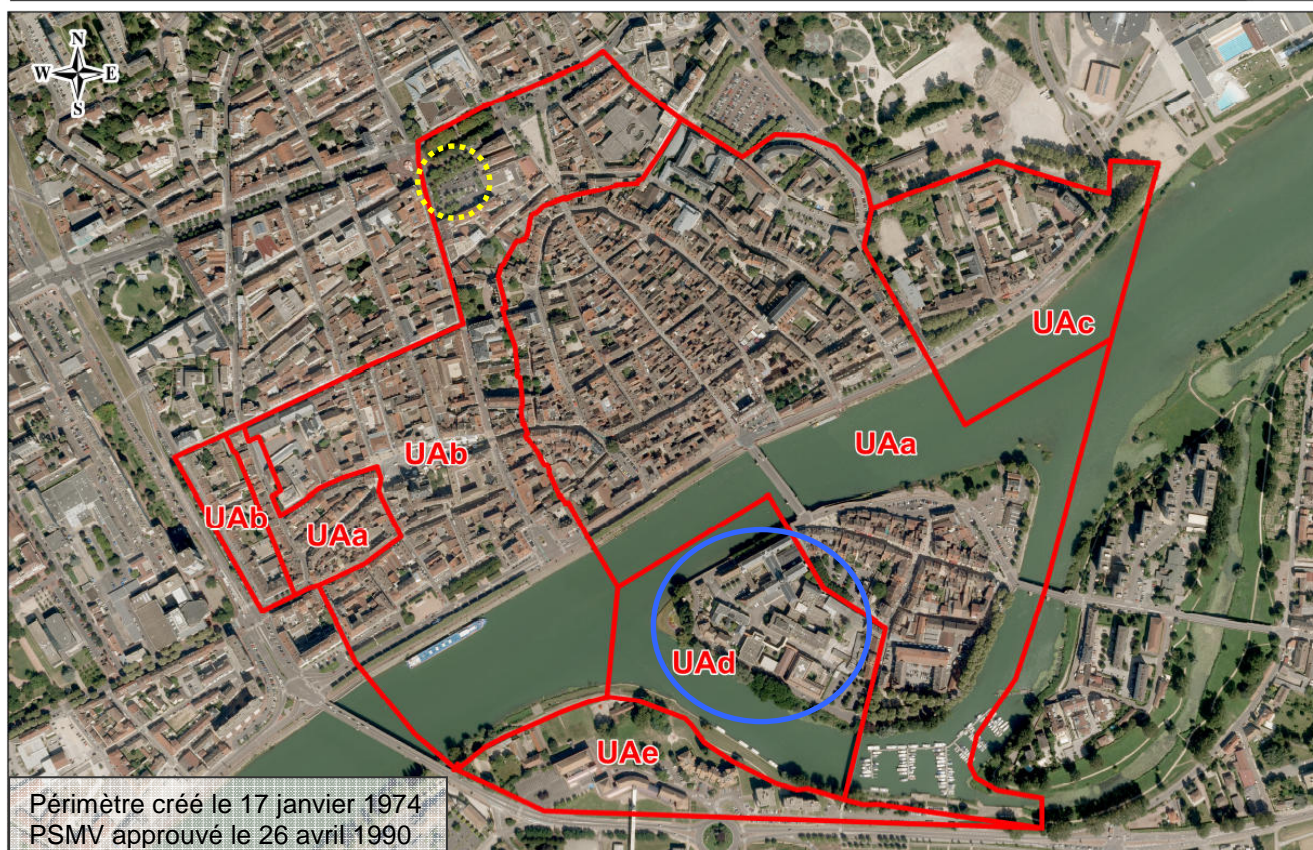
1. Le contexte	4
2. Le site de l'ancien hôpital de l'île Saint-Laurent	7
2.1 Le patrimoine bâti protégé de l'ancien hôpital.....	7
2.2. Le projet de reconversion du site de l'ancien hôpital.....	15
3. Le site de la place du Général de Gaulle	18
3.1 Contexte historique du site.....	18
3.2 Le projet d'aménagement de la place du Général de Gaulle	26
4. Les modifications apportées au PSMV	37
4.1 Liste des pièces modifiées	37
4.2 Ajout d'un additif au rapport de présentation.....	37
4.3 Modifications du zonage	38
4.4 Modifications du règlement	43
4.5 Ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) par site de projet	48
5. La procédure	51
5.1 Compatibilité avec le PADD du PLU de Chalon-sur-Saône	51
5.2 Respect de l'économie générale du PSMV	52
5.3. Le calendrier	53

1. Le contexte

Le secteur sauvegardé, introduit par la loi du 4 août 1962, dite « loi Malraux » concerne des centres de ville présentant un caractère historique ou esthétique justifiant leur conservation, leur restauration et leur mise en valeur. Le secteur sauvegardé vise autant à conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne qu'à en permettre l'évolution harmonieuse au regard des fonctions urbaines contemporaines et en relation avec l'ensemble de la ville. Il en existe une centaine en France dont 11 en Bourgogne.

Le Secteur Sauvegardé de la ville de Chalon-sur-Saône a été créé par arrêté interministériel le 17 janvier 1974, prescrivant l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Le secteur sauvegardé n'est pas régi par le Plan local d'urbanisme (PLU) mais par le PSMV, qui doit toutefois être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Chalon-sur-Saône. Le PSMV du Secteur Sauvegardé a été approuvé le 26 avril 1990. Il protège 57,7 hectares, en englobant le centre ancien, l'île Saint-Laurent et le quartier des Granges Forestier.

Secteur Sauvegardé de Chalon-sur-Saône : découpage en zones avant modification

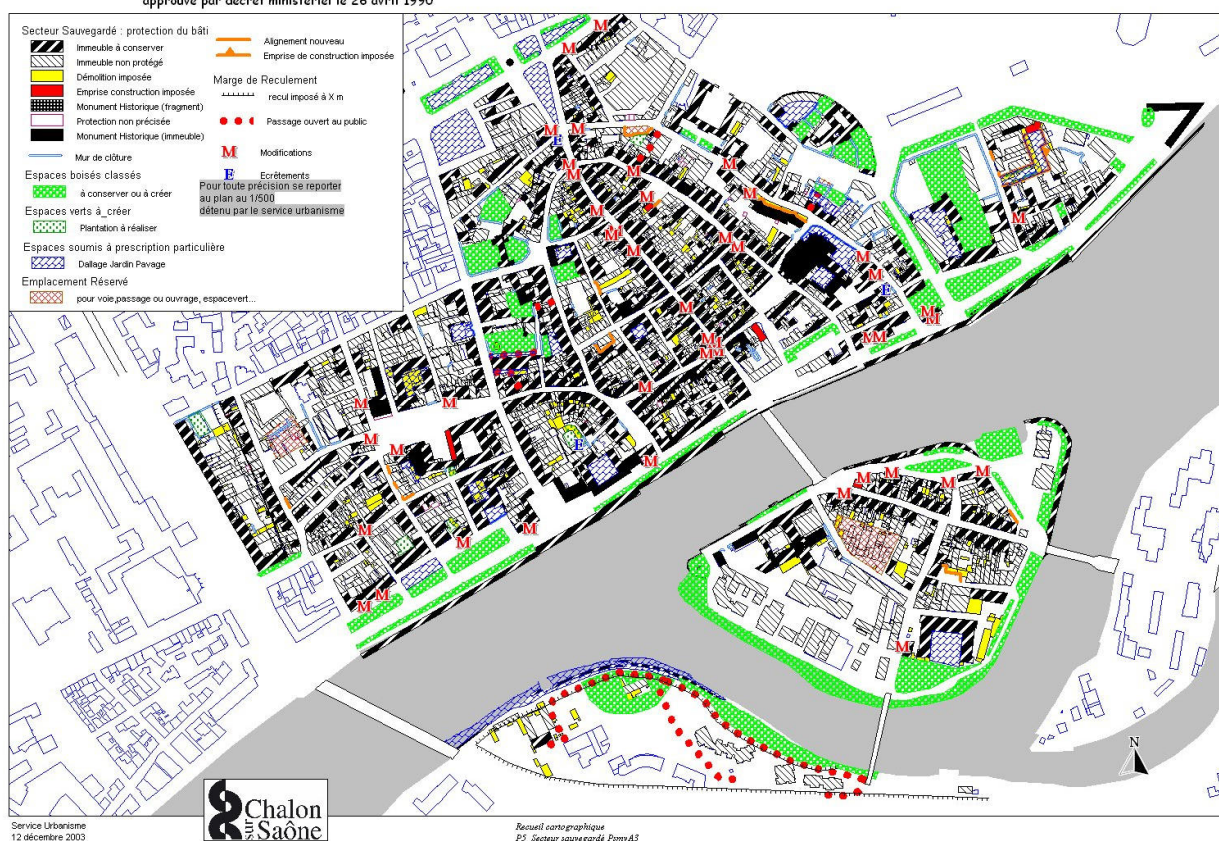


Vue aérienne (2013) :

Localisation du site de l'ancien hôpital en bleu et de la place du Général de Gaulle en pointillé jaune.

Le périmètre du PSMV est délimité par le trait rouge périphérique, qui délimite également le découpage en zones UAa, UAAb, UAac, UAad, UAae.

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
approuvé par décret ministériel le 26 avril 1990



Le PSMV poursuit trois objectifs principaux exposés au chapitre 2^{ème} du rapport de présentation :

- conserver le patrimoine historique et mettre en valeur le cadre urbain du secteur sauvegardé ;
- maintenir la population, par l'amélioration de l'habitat et de son environnement ;
- garder au centre des activités diversifiées qui en font un des pôles principaux de l'emploi de l'agglomération.

Il est également précisé : « On s'aperçoit à l'énoncé de ces objectifs ambitieux que le terme de sauvegarde et de mise en valeur s'attache non seulement au patrimoine architectural et historique de la ville ancienne, mais également aux éléments humains et économiques qui font que la ville vit ».

Depuis sa création, il n'a fait l'objet d'aucune modification.

Le projet de délocalisation du centre hospitalier Willam Morey a conduit la ville de Chalon-sur-Saône à engager, dès les années 2000, une réflexion sur le devenir du site.

La nécessité de faire évoluer le contexte réglementaire était déjà identifiée puisque le PSMV en vigueur ne permet pas l'évolution ni la reconversion du site.

La démarche s'est engagée en concertation avec les services de l'Etat : Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) et

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP).



Vue actuelle des bâtiments du XVII^{ème} siècle

Une procédure de modification du PSMV a donc été lancée par délibération du conseil municipal de Chalon-sur-Saône le 17 décembre 2009.

Fin 2011, le centre hospitalier a déménagé sur un autre secteur de la commune, les Prés Devant. La Ville de Chalon-sur-Saône est devenue propriétaire du site au 1^{er} janvier 2012. Ce départ a laissé la plupart des bâtiments désaffectés, notamment les bâtiments protégés au titre des monuments historiques, hormis l'ancien bâtiment administratif réoccupé par certains services de la ville de Chalon et du Grand Chalon et renommé « Espace Jeanne Parent » (cf. carte à la fin du point 2.1).

Pour préparer ce départ, la ville de Chalon a lancé, en février 2011, un concours d'urbanisme pour la reconversion urbaine du site. Après sélection des candidats, quatre projets ont été présentés aux habitants dans le cadre de la concertation menée, ainsi qu'à la Commission Locale du Secteur Sauvegardé fin 2011.

La Ville de Chalon-sur-Saône a désigné l'équipe FAUBOURG 2/3/4/ comme lauréate du concours en février 2012. Un accord-cadre a ensuite été signé entre les deux parties, établissant l'ensemble des missions pouvant être confiées, par marchés successifs, à l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine : plan guide urbain, études programmatiques et techniques, assistance à maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre des espaces publics, coordination architecturale, etc.

La Communauté d'Agglomération du Grand Chalon est devenue compétente en matière de documents d'urbanisme au 1^{er} janvier 2012. Dès lors, elle poursuit la procédure engagée par la Ville de Chalon-sur-Saône et élabore avec l'État le projet de modification du PSMV.

Ainsi, le conseil communautaire a délibéré le 12 décembre 2013 pour approuver le lancement de la procédure de modification du PSMV et autoriser le Président du Grand Chalon à saisir le Préfet qui doit conduire la procédure.

La modification, telle que présentée dans cette délibération, vise à permettre la mise en œuvre du projet de reconversion du site de l'ancien hôpital situé sur l'île Saint-Laurent. La délibération expose notamment la nécessité de :

- élargir la vocation du site aujourd'hui limitée au développement de l'hôpital,
- procéder à des ajustements réglementaires de la zone UAd,
- supprimer l'emplacement réservé n°2 (inscrit initialement pour permettre la réalisation d'un parking rue Edmé VADOT, aujourd'hui réalisé).

Le 02 juillet 2015, le conseil communautaire a pris une nouvelle délibération afin de saisir le Préfet pour actualiser la procédure de modification du PSMV. Il s'agit d'intégrer :

- quelques évolutions du projet de reconversion du site de l'ancien hôpital de l'île Saint-Laurent,
- des dispositions nouvelles nécessaires à la réalisation d'un projet de développement commercial sur la place du Général de Gaulle.

Le dossier de modification du PSMV, complété de ces récentes évolutions, est présenté ci-après.

2. Le site de l'ancien hôpital de l'île Saint-Laurent

2.1 Le patrimoine bâti protégé de l'ancien hôpital

L'ancien hôpital de Chalon est situé sur l'île Saint-Laurent depuis le XVI^{ème} siècle. Il a été fondé en 1530 par les échevins de Chalon, sur autorisation de François 1^{er}, pour remplacer la maison-Dieu Saint-Éloi (premier hôpital de la ville, fondé par l'évêque à l'époque carolingienne). C'était un établissement de charité qui accueillait gratuitement des malades pauvres, d'où son appellation d'« hôpital des pauvres malades ».

Situé hors les murs, l'hôpital était séparé de la ville par la Saône, considérée alors comme un cordon sanitaire. Cette situation rendait les lieux inondables mais permettait l'approvisionnement en eau, essentiel au bon fonctionnement de l'établissement.

Il était alors composé de deux bâtiments séparés par une entrée monumentale. La salle des malades, la Grande Nef, était bâtie sur le modèle des églises-halles. Ce plan typique des constructions hospitalières médiévales permettait d'accueillir un grand nombre de personnes. La salle des malades était constituée d'une nef unique rectangulaire, éclairée par dix baies en ogive et terminée par une abside. Le toit était surmonté d'une flèche matérialisant la chapelle.



Grande nef et communauté des sœurs, photographié par Pettiot-Groffier vers 1850 ©Ville de Chalon-sur-Saône, Musée Nicéphore Niépce

À l'époque classique

Afin de répondre à ses fonctions d'accueil et de charité, l'hôpital s'est peu à peu doté de nouvelles constructions, sans qu'aucun plan d'ensemble n'ait été établi. En 1626 on édifia une deuxième infirmerie parallèle à la Grande Nef, pour accueillir les « plus souffrants et les agonisants » ainsi que des chambres payantes. Pour relier les différentes infirmeries, une galerie fut bâtie, bientôt remplacée par une troisième salle de malades en 1662. Une quatrième salle destinée aux femmes fut élevée en 1679, puis en 1768 une cinquième salle fut décidée sur les plans d'Émiland Gauthey.

Le dôme, édifié dans les années 1770, reliait quatre des cinq salles de malades. Selon la théorie « aériste », pour laquelle l'air vicié était un facteur essentiel de morbidité, il aurait ainsi permis, en favorisant les courants d'air, de lutter contre les miasmes. C'était également un élément essentiel du soin des âmes, car un autel était installé sous la coupole. Ce plan en croix était typique de l'architecture hospitalière des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles.

Les constructions des XIX^e et XX^e siècles

De 1854 à 1875 eut lieu une longue campagne de reconstruction et d'agrandissement. Les nouveaux espaces étaient plus vastes, mieux adaptés et surélevés par rapport à la Saône. La Grande Nef fut détruite en 1854 et remplacée, cinq ans plus tard, par le bâtiment toujours existant sur le quai. Le dôme fut surélevé afin de s'intégrer aux nouveaux bâtiments. En 1875, l'établissement disposait de dix grandes salles, d'une salle d'opération et d'une vaste chapelle, élevée en 1873.

Dans les années 1930 furent construits une clinique chirurgicale (détruite en 1978) pour les malades payants et un pavillon de dermato-vénérologie, toujours visible.

Après 1945, les services furent réorganisés afin d'appliquer les nouvelles réglementations qui rendaient l'hôpital accessible à tous et non plus prioritairement aux indigents. Des bâtiments nouveaux ont alors pris la place des cours et des jardins.

Après être demeuré presque 500 ans sur l'île Saint-Laurent, l'hôpital déménage fin 2011 dans un nouvel établissement, plus fonctionnel et mieux desservi.



Vue aérienne de l'hôpital, années 1930 (Fonds de l'hôpital, archives municipales de Chalon sur Saône)

Les bâtiments situés le long du quai de l'Hôpital

L'ancien hôpital possède encore des lieux et des objets d'un grand intérêt qui permettent d'évoquer ce passé.

Sur le quai, la façade la plus imposante correspond au bâtiment de 1859, construit à la place de la Grande Nef, jugée insalubre. Son architecture monumentale s'inspire du style classique français : lucarnes ovales, pavillons d'angle et du centre légèrement saillants. Les éléments de décor se limitent aux ouvertures et à l'attique (dernier étage de hauteur réduite) au-dessus du pavillon central. Le niveau supérieur, situé entre les pavillons, date de 1960.



Vue actuelle des bâtiments hospitaliers en front de Saône (n°3 sur le plan en fin de point 2.1)

Toujours sur le quai, accolé au côté droit du précédent, se trouve le bâtiment le plus ancien de l'hôpital, élevé au XVI^{ème} siècle. De style gothique, il présente un pignon à redents, ou à pas de moineaux : le rampant du pignon, qui n'est pas couvert par la toiture, s'étage en gradins. Au premier étage, une ouverture forme un arc brisé : c'est celle de l'oratoire. En-dessous, l'arc en anse de panier surmontait peut-être une porte. Côté cour se trouve une galerie à arcades.



Vue actuelle du bâtiment du XVI^e siècle, dit « communauté des sœurs » (n°2 sur le plan en fin de point 2.1)



Communauté des sœurs, côté cour, vers 1950
©Ville de Chalon-sur-Saône, Musée Nicéphore Niépce

On ignore ce qu'étaient la fonction originelle et les aménagements intérieurs de ce bâtiment avant les XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles. On sait en revanche qu'à partir de cette époque, la chambre de la Maîtresse des sœurs, la bibliothèque du noviciat, l'infirmerie des religieuses et l'oratoire occupaient le premier étage.



Vue actuelle de la galerie de la « communauté des sœurs »

Les salles sont ornées de boiseries et de dessus de portes peintes des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles. Les portes sont remarquables par leur garniture de fer étamé et ciselé. Le mobilier provient en majorité des salles de malades : tables de chevet, chaises, bancs coffres (XVII^{ème}, XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles). Les sièges d'aisance, comme celui visible dans la chambre de la Maîtresse, les lits en fer (XIX^{ème} siècle), les bassinoires et les bouillottes en cuivre dans l'infirmierie des sœurs sont plutôt à classer dans les objets destinés à améliorer le confort des malades.



Vue actuelle de l'infirmierie des sœurs, au sein de la « communauté des sœurs »

L'oratoire

Cette pièce, la plus ancienne de l'hôpital, est un bel exemple de la première Renaissance française, alliant tradition gothique (voûte en étoile) et modernité inspirée de l'Italie (motifs de cuir et de coquille).



Vue actuelle de l'Oratoire des sœurs

L'ancienne pharmacie (n°1 sur le plan en fin du point 2.1)

L'ancienne pharmacie a été construite de 1786 à 1788 dans le style à l'antique en vogue à l'époque par Claude Nièpce, géomètre, architecte, et alors sous ingénieur du canal du Charolais sous la responsabilité d'Emiland Gauthy. Elle remplace une première apothicairerie datant de 1635 et aujourd'hui complètement disparue.

La façade principale, régulière et symétrique, est surmontée d'un fronton triangulaire tandis qu'au-dessus de la porte est placé un fronton curviligne.



Vue actuelle de la façade de la pharmacie

À l'intérieur, la « salle de représentation » est elle aussi ornée dans le goût à l'antique : moulures du plafond s'inspirant des faisceaux romains, guirlandes de feuillages. C'est probablement ici qu'étaient reçus les malades extérieurs à l'hôpital venant chercher les simples. Ces plantes médicinales, conservées dans les 88 tiroirs aménagés tout autour de la pièce, étaient classées par catégorie : écorces, racines, fleurs, feuilles, semences et gommés. Les vitrines présentent des pots du XVIII^{ème} (faïences dijonnaises et nivernaises) et du XIX^{ème} siècle (faïence fine décorative de Val-sous-Meudon).



Vue actuelle de la salle de représentation de la pharmacie

Dans les 317 tiroirs du magasin étaient stockés les produits servant à la fabrication des remèdes. Si la pharmacopée reposait en majorité sur les végétaux, elle utilisait également des éléments animaux et minéraux. Dans cette salle, le matériel médical et scientifique permet de retracer l'évolution de la médecine et des soins de la Renaissance à nos jours.



Vue actuelle du magasin de la pharmacie

Le réfectoire des sœurs (n°6 sur le plan en fin du point 2.1)

La salle qui précède le réfectoire est meublée de bancs coffres le long des murs. On suppose que les pauvres de la ville pouvaient venir y prendre leurs repas. Les meubles présentés ici sont liés au fonctionnement quotidien de l'établissement. Ils se caractérisent par leurs grandes dimensions, tel le vaisselier garde-manger du XVIII^{ème} siècle. On y trouve plus de 200 pièces de vaisselle en étain (XVII^{ème}-XIX^{ème} siècles) : gobelets, écuelles, pichets, plats, chauffe-assiettes, de même que des ustensiles en cuivre : casseroles, marmites, chaudrons, écumoirs, passoires, poêles, poissonnières, bassines..., qui témoignent de l'importance des repas au sein de l'hôpital car ceux-ci faisaient partie intégrante des soins et constituaient un acte de charité.

Aménagé au début du XVIII^{ème} siècle, le réfectoire est orné de boiseries de style rocaille, présentant des décors végétaux, des courbes et des motifs asymétriques, qui comprennent des médaillons figurant les évangélistes. La fontaine, en pierre rose comme le sol, atteste de la date de création de cette pièce (1720).



Vue actuelle du réfectoire des sœurs

La chapelle (n°5 sur le plan en fin du point 2.1)

Ce bâtiment de style éclectique fut construit à l'emplacement d'une salle de malades en 1873. Il s'inspire de plusieurs époques tout en employant des matériaux modernes, dont le métal pour la charpente.

Les vitraux du XVI^{ème} siècle (les donateurs sont représentés sur ceux du chœur), classés Monuments historiques dès 1886, et les boiseries proviennent de la Grande Nef. Les deux portes en chêne placées dans le chœur datent de 1661. Elles sont typiques de la sculpture bourguignonne classique : chutes de fruits et de fleurs, guirlandes de feuillage, chou bourguignon...

Entièrement sculptée, la chaire du XVII^{ème} siècle, admirée en son temps par Victor Hugo, représente Samson dominant un lion. La

Vierge des pêcheurs (pierre polychrome, fin XV^{ème} siècle) se trouvait jusqu'en 1778 dans une chapelle sur l'une des piles du pont Saint-Laurent.



Façade de la chapelle XIX^{ème}



Vue actuelle de la chapelle de l'hôpital

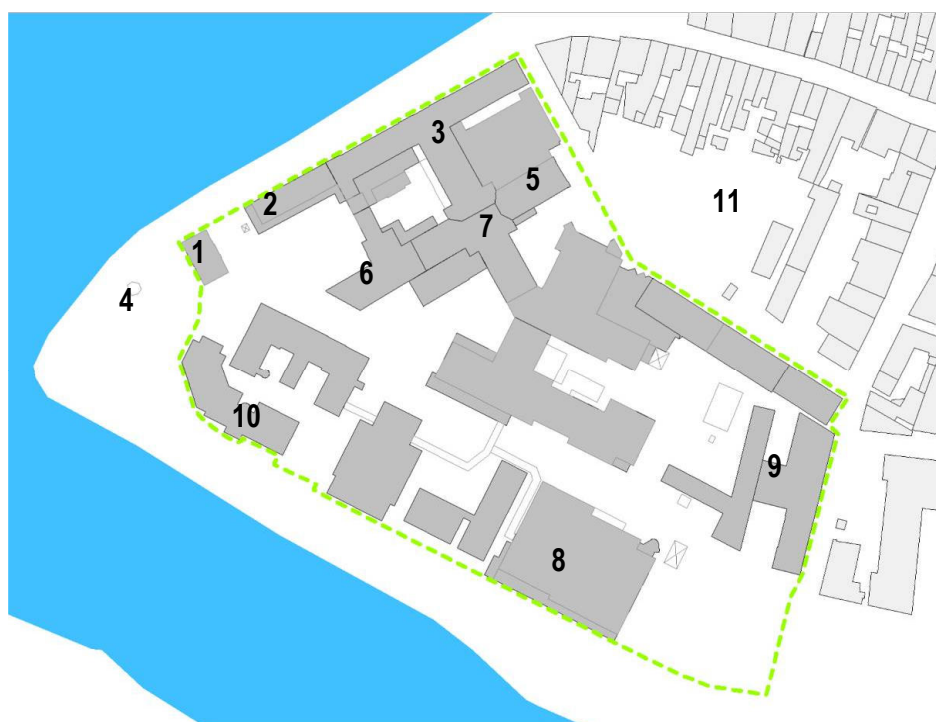
La préservation du patrimoine hospitalier

Dès le milieu du XIX^{ème} siècle, la Société d'histoire et d'archéologie de Chalon a sensibilisé l'opinion publique et les administrateurs de l'hôpital à la richesse de ce patrimoine. Si la destruction de la Grande Nef ne put être évitée, certains objets d'art qui y étaient conservés ont été préservés. Au XX^{ème} siècle, le Comité du souvenir, pendant l'entre-deux-guerres puis, à partir de 1987, l'association Abigaïl Mathieu ont permis la protection et la valorisation de ce patrimoine. Aujourd'hui, l'association Abigaïl Mathieu, le Centre Hospitalier William Morey de Chalon-sur-Saône, toujours propriétaire de la plupart des objets, et la Ville de Chalon-sur-Saône œuvrent ensemble à la sauvegarde, à l'étude et à la valorisation de cet ensemble exceptionnel.

Près de 3 800 objets ont été inventoriés, pour la plupart protégés au titre des monuments historiques (MH).

La ville de Chalon sur Saône adhère au réseau des hôtels-dieu et apothicaireries pour les deux sites existants dans la ville : l'ensemble du patrimoine hospitalier de l'île Saint Laurent et de Saint-Louis dans le quartier Sainte-Marie, ancien centre gérontologique du chalonnais.

La localisation des différents bâtiments et équipements du site de l'ancien hôpital



N°	Descriptif	Epoque
1	Pharmacie (lieu d'exposition)	XVIIIe
2	Loge / Standard – Communauté des Sœurs au 1 ^{er} étage (lieu d'exposition)	XVIe
3	Bâtiment Quai de l'Hôpital	XIXe
4	Tour du Doyenné	XVe
5	Chapelle	XVIIIe / XIXe
6	Réfectoire des Sœurs au RdC (lieu d'exposition)	XVIIIe
7	Dôme et escalier monumental	XIXe
8	Ancienne maternité	1997
9	Institut de Formation aux Soins Infirmiers (IFSI) - rue d'Uxelles	Fin XIXe
10	Bâtiment administratif (renommé Espace Jeanne Parent en 2012)	1980/1990
11	Parking rue Edmé Vadot	1980/1990

Source : Service patrimoine – Ville de Chalon-sur-Saône

2.2. Le projet de reconversion du site de l'ancien hôpital

Le projet vise à reconvertir le site de l'ancien hôpital en un quartier mixte composé de logements, d'équipements à vocation culturelle et touristique et, ponctuellement, de commerces. Cette reconversion doit être conçue dans le respect des enjeux historiques et patrimoniaux du site, et en adéquation avec les contraintes d'inondabilité de l'île.

Le projet présente des enjeux majeurs pour l'évolution de la ville :

- mieux relier l'île Saint-Laurent au centre-ville ;
- mettre en valeur l'île et ses caractéristiques, dont son patrimoine monumental architectural et paysager ;
- développer une nouvelle offre de logements, attractive et diversifiée ;
- conforter et accentuer l'attractivité du centre-ville ;
- faire coïncider le respect de la nature historique et symbolique du lieu avec un renouvellement de ses usages par les habitants.

Le projet doit permettre de développer l'attractivité de Chalon tant en terme d'habitat, que de tourisme, d'économie, etc. Il s'agit de redonner l'envie aux Chalonnais de rester vivre en ville et aux non Chalonnais, de venir découvrir la ville.

Le programme prévoit :

- la démolition de la plupart des bâtiments non protégés au titre des Monuments Historiques,
- la création d'un pôle résidentiel avec 200 à 250 logements et quelques commerces, sur le foncier libéré par les démolitions,
- la création d'un pôle culturel et touristique à partir des bâtiments protégés, avec le maintien des salles d'exposition actuelles (Pharmacie, Communauté des Sœurs, Réfectoire des Sœurs), permettant de mieux relier physiquement le site existant à la Saône (liens avec le milieu naturel aquatique environnant).

Ce programme s'inscrit dans un parti d'aménagement résolument tourné vers une mise en résonance des espaces naturels avec les espaces bâtis. Il s'agit de rendre visibles les bâtiments historiques, depuis la Saône et depuis la ville, et d'offrir un cadre plus paysager et naturel aux futurs équipements et logements du site. A cet effet, dès l'étape du concours d'urbanisme, une approche environnementale du projet de reconversion a été exigée avec un certain niveau de performance en termes énergétiques et de gestion de l'eau notamment.

Les principes d'aménagement suivants ont été retenus :

- Une accroche urbaine du pôle culturel et touristique, avec une esplanade publique en partie haute, qui relie aux quais de Saône, la tour du Doyenné, la Pharmacie et l'entrée des bâtiments historiques, et une liaison végétale reliant l'esplanade à la Saône, formant la proue de l'île.
- Une accroche naturelle et végétale du pôle résidentiel, avec des aménagements paysagers qui s'étirent de la proue de l'île vers les berges de la Genise et vers les cœurs d'îlots à travers un jardin linéaire bordant la voie intérieure (dispositif qui permet également de gérer les eaux pluviales).
- Une seule voirie intérieure en sens unique pour la circulation automobile, avec le quai Chambion et le quai de l'Hôpital ouverts aux seuls cycles et piétons.



Vue en 3 dimensions du projet d'aménagement du site de l'ancien hôpital

Suite au concours d'urbanisme, le projet a évolué de la manière suivante :

- démolition programmée de l'actuel Espace Jeanne Parent et possibilité de construire un nouveau bâtiment résidentiel,
- suppression de l'émergence architecturale qui était envisagée au débouché de la passerelle Soubrane ; le bâtiment résidentiel comprendra au maximum un rez-de-chaussée et 5 étages.

Les changements apportés apparaissent en jaune dans l'illustration ci-dessus.

Impact du projet sur le bâti protégé

Le projet, à travers son contenu programmatique et son parti d'aménagement, permettra de redonner vie au site et de mettre en valeur les monuments historiques.

Le bâtiment du quai de l'Hôpital, destiné à accueillir un projet culturel et touristique, sera totalement réaménagé afin de mettre en valeur ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Les cours intérieures du bâtiment du quai de l'hôpital seront restituées, via la démolition des « greffons » hospitaliers et fonctionnels de piètre qualité, et retrouveront un nouvel usage lié au pôle culturel futur. L'accès et la visibilité des salles d'exposition seront ainsi particulièrement mis en évidence.

L'esplanade publique qui sera créée à la proue de l'île, après démolition des deux bâtiments imbriqués que sont l'Espace Jeanne Parent et le pavillon Durand, permettra de mettre en valeur la Pharmacie et le bâtiment du quai de l'hôpital, et de faire le lien avec les futurs bâtiments d'habitation.

Les quais Chambion et de l'Hôpital, libérés de la circulation automobile, seront dévolus aux modes doux et permettront ainsi de redécouvrir la Saône et la Génise ainsi que les bâtiments protégés qui les bordent.

Il faut par ailleurs noter que le site étant placé dans un secteur clairement identifié en termes de protection archéologique, et de nombreux vestiges ayant déjà été découverts dans l'île à l'occasion de diverses fouilles, toutes les démarches nécessaires seront réalisées dans des délais adaptés à la réalisation du projet.

Impact du projet sur la circulation et le stationnement

En moyenne, les chalonnais disposent de moins d'une voiture par ménage. Les 250 logements à venir devraient ainsi générer moins de 250 véhicules supplémentaires. Ce qui est sans commune mesure avec les besoins en stationnement de l'hôpital à l'époque où il était en fonctionnement : chaque rotation du personnel soignant représentait environ 800 personnes. Les difficultés de circulation et de stationnement étaient particulièrement fortes au moment de la relève entre les équipes de soignants. A cela s'ajoutaient les visites des malades et les consultations. Le stationnement était alors saturé sur toute l'île Saint-Laurent, rendant l'accès difficile également pour les habitants et pour les usagers des restaurants et commerces de l'île.

Avec le départ de l'hôpital, la situation s'est apaisée. Le projet va permettre d'aller plus loin en supprimant le stationnement des quais Chambion et de l'hôpital et en les réservant aux modes de déplacement doux. Une unique voirie interne sera créée pour desservir le cœur du site entre les rues Vadot et d'Uxelles, elle aura un statut résidentiel uniquement. Les flux de transit traversant l'île s'effectueront par le quai de la Monnaie.

Un vaste espace public piéton sera créé à la pointe de l'île, ainsi qu'un jardin linéaire propice aux déplacements doux, le long de la voie nouvelle.

Le PSMV n'impose pas la création de places de stationnement afin de ne pas faire obstacle aux opérations de rénovation du bâti ancien. Cette disposition sera conservée. Toutefois, des places de stationnement résidentiel seront réalisées en semi-enterré sous les nouvelles constructions de logements et des stationnements de moyenne et de courte durées seront organisés sur l'espace public, notamment à proximité de la chapelle et sur une partie du parking Vadot.

De plus, la desserte du site pourra se faire en transport en commun par les bus du réseau Zoom (actuellement ligne n°5).

Impact du projet sur les espaces verts

Les espaces boisés classés existants seront maintenus, et même confortés pour ce qui concerne les berges de la Genise, grâce à un réaménagement paysager permettant la mise en valeur à la fois du patrimoine bâti historique (créer des vues et des mises en perspective) et des espaces naturels (vues et accès au bord de l'eau, qualité et entretien des sujets plantés).

D'autres espaces verts seront créés afin d'apporter des vues entre les constructions en direction de la Genise, et le vaste jardin linéaire longeant la future voirie interne apportera fraîcheur et qualité paysagère au cœur même des habitations.

Le calendrier prévisionnel du projet est le suivant :

- 2012-2014 : phases d'études du projet.
- 2015-2016 : montage opérationnel, administratif et financier du projet, dont la modification du PSMV.
- 2017-2025 : réalisation du projet, dont la démolition des bâtiments non protégés.

La durée effective du projet est conditionnée par la commercialisation des logements et la programmation des équipements publics.

3. Le site de la place du Général de Gaulle

3.1 Contexte historique du site



En 1829, lors de l'établissement du premier plan cadastral de la ville, la municipalité étudia le projet de construction d'une cité administrative.

Le canal du Centre, ouvert en 1793, entraînait alors au cœur de la ville avec son port constitué de plusieurs bassins et marqué à son extrémité par l'édification de l'Obélisque. Il avait pris place sur l'ancien Pâsqier Gloriette, vaste promenade plantée.

Il y subsistait un grand espace, allant jusqu'à la place de Beaune, sans aucune construction : on l'appela place de la Pyramide en 1829, puis place de la Liberté en 1836.

Localisation de la future place de Gaulle



Extrait atlas d'alignement 1856

L'espace ne manquait donc pas pour réaliser le projet de la ville : construire un palais de justice, une prison, un hôtel de ville et une sous-préfecture.

Finalement, seuls le tribunal et la prison furent construits de 1838 à 1842.

On remblaya ensuite le bassin de l'Obélisque avec la terre des travaux du tribunal pour y installer la gare du chemin de fer en 1848.

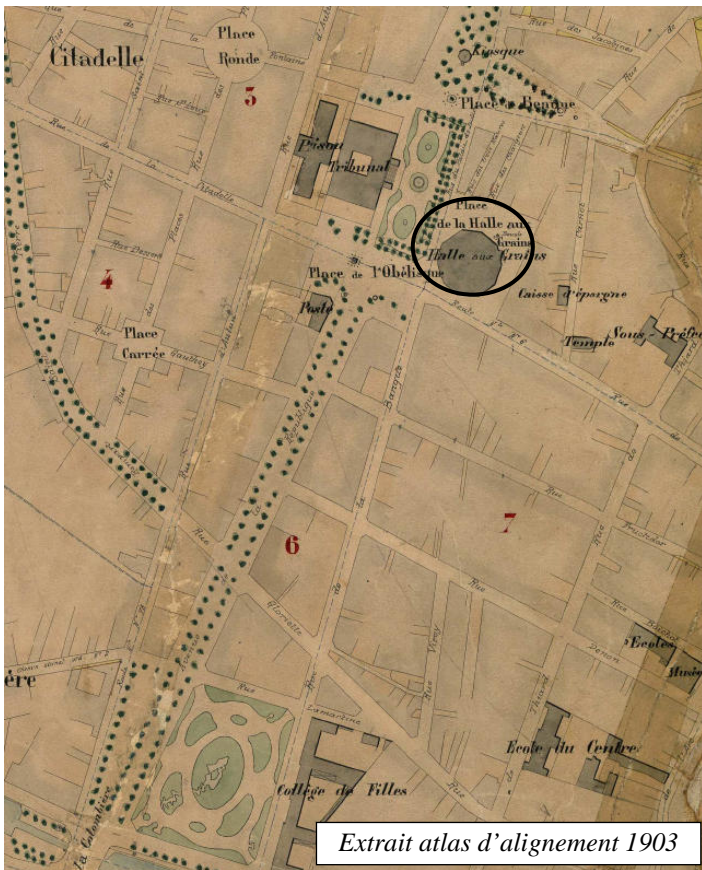
En 1853 fût édifée la halle aux grains, proche de la gare et des marchandises acheminées par le train.



23. — Chalon-sur-Saône - Marché de la Halle aux grains



SOCIÉTÉ d'HISTOIRE



Mais une nouvelle gare fut créée à Saint-Cosme en 1854, la gare centrale devint alors une gare secondaire. Les voies ferrées seront supprimées vers 1898, laissant place à la réalisation du boulevard de la République à partir de 1895, jusque vers 1910.

La place du palais de justice est alors aménagée en jardin.

Ayant perdu son objet premier, la halle aux grains devient en 1907 la salle des fêtes Marcel Sembat et son toit est remanié (suppression du dôme).

Ce lieu devient alors, et pour plusieurs décennies, un lieu très important pour la vie locale qui accueillera fêtes, bals, concerts, animations diverses.

On peut noter également qu'elle fut un lieu d'accueil des réfugiés pendant la guerre de 1914-1918.



Dans les années 60, la voiture prend une place de plus en plus prégnante dans la société. La rue du Général Leclerc n'a certes plus un statut de voie de circulation nationale mais elle conserve une fonction de transit inter-quartiers.

En 1968, la ville décide de démolir la salle Sembat (une salle plus moderne sera construite place Mathias) pour créer un parking d'une soixantaine de places et installer une station-service pour les automobiles dont le nombre est grandissant. Une voirie encadre la place au sud et à l'est. En février 1971, la municipalité renomme cette place du nom de « Général de Gaulle ».



1974

La station-service est supprimée au milieu des années 1980, le nombre de places de stationnement est augmenté. Quelques arbres sont plantés sur le parking, et le trottoir face au jardin du palais de justice est plus largement ombragé.

Au fil des ans, sur ce trottoir, s'installent un kiosque de vente de gaufres et friandises et la terrasse d'un café ; quelques étals du marché forain du vendredi utilisent la place. Il y a quelques années un distributeur de lait est implanté sur le trottoir de la rue Général Leclerc.



Actuel

L'évolution de cette place nous montre à quel point cet espace vide actuel n'a pas de sens historique. Imaginée comme un lieu à bâtir, devant s'inscrire dans une trame urbaine constituée, à l'angle de rues de desserte importantes (l'ancienne route nationale, l'ancienne rue de la gare, la rue du Palais), cette place a accueilli au 19^{ème} siècle un volume construit assez imposant, bien calé sur les alignements bâtis environnants.

La construction permettait de structurer et d'organiser l'espace, avec des circulations tout autour : axes dédiés aux véhicules, espaces réservés aux flux piétons, l'ensemble permettant au site d'être un lieu de vie, d'activités, d'animation.

Le PSMV approuvé en 1990 a pris acte, comme à regret, de la démolition de la salle Sembat. On peut citer à cet effet son rapport de présentation (RP) : page 33 « Comme dans beaucoup d'autres villes, les places héritées du passé et à l'aspect harmonieux ont perdu leur vocation urbaine pour ne devenir que de tristes parkings », ou encore page 34 « La place du Général de Gaulle, réalisée avec la démolition de l'ancienne halle, est occupée par un parking et par une station-service qui ne s'intègre pas dans un secteur sauvegardé ». *[nota bene : quelques années avant l'approbation du PSMV, la station-service avait déjà été démolie]*

La place de Gaulle est identifiée au PSMV à la fois comme une zone de stationnement (page 33 du RP) et comme un espace libre (page 34 du RP) ; elle n'a pas de vocation réellement définie.

Le PSMV explique page 34 du RP : « sous le vocable d'espaces libres, on regroupe les places, les squares, les promenades... c'est-à-dire ces éléments de la ville qui constituant les espaces non construits servent à la promenade, au repos, au jeu, etc... ». De toute évidence, cette vocation n'était pas celle retenue lors de la création du parking et de la station-service place de Gaulle.

Afin d'apporter plus de qualité à ces espaces libres identifiés, le PSMV prévoit pour ceux-ci un programme d'aménagement (page 47-48 du RP) :

- Pour les plus importants d'entre eux, il met en place une protection forte à travers leur inscription au plan, en tant qu'espaces boisés classés.
- Pour certains espaces, il indique « un certain nombre d'actions à réaliser concernant des plantations ou des aménagements paysagers du domaine public (... Place du Général de Gaulle), ainsi que des plantations d'alignement (...) ».

- Pour d'autres enfin, il envisage des « opérations de remodelage et d'aménagement de places publiques », tout en précisant que « ces aménagements, non définis avec précision, pourront rendre à ces espaces publics leur vocation initiale et leur attractivité ».

On peut ainsi relever que la place de Gaulle n'est retenue ni comme un espace boisé classé, ni comme devant faire l'objet d'opérations de remodelage et d'aménagement de place publique.

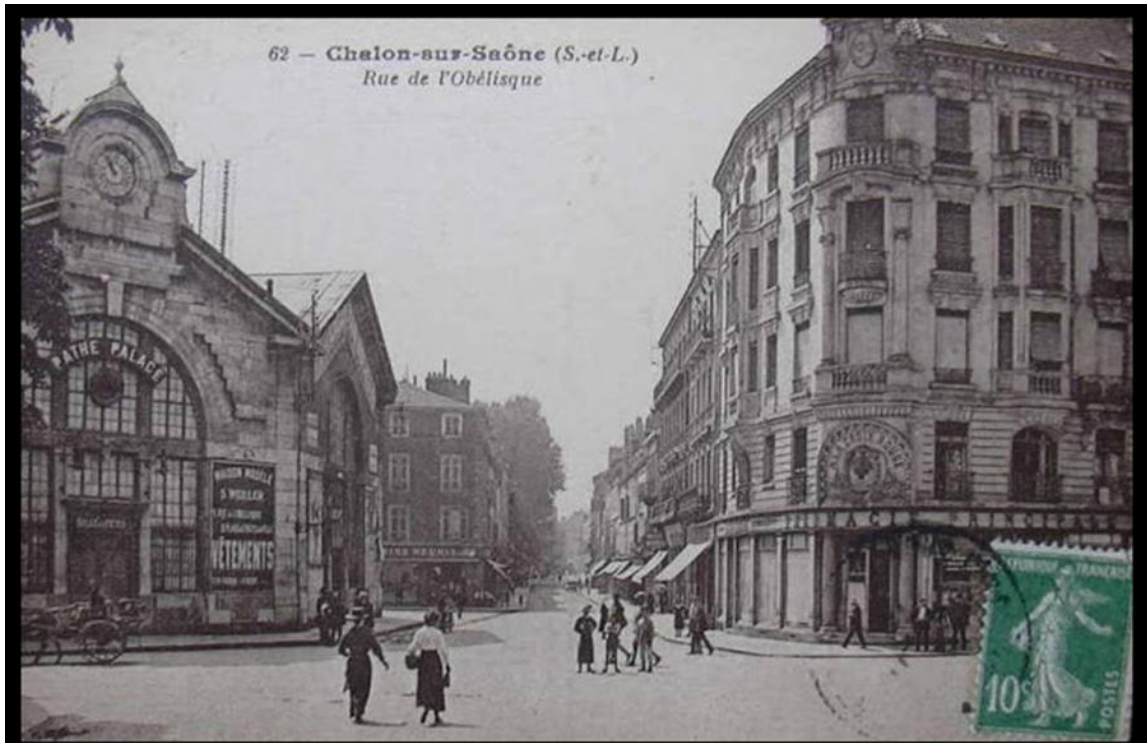
Etant devenue un « triste parking », sans projets de construction identifiés lors de l'élaboration du PSMV pouvant lui redonner une vocation commerciale ou festive, la place de Gaulle a ainsi été inscrite au plan de zonage dans une catégorie « Pavages – Jardins ». Ce faisant, comme le règlement du PSMV le précise dans ses articles UA0 et UA2, les constructions de toute nature sont dès lors interdites sur cet espace. Seuls des aménagements paysagers sont envisageables au fur et à mesure des interventions potentielles sur la place.

Néanmoins, le projet de construction d'un équipement commercial sur la place du Général de Gaulle, au sein d'un espace public rénové et de qualité, entre dès lors pleinement dans les objectifs et l'esprit même du PSMV, car il s'agit bien de :

- mettre en valeur le cadre urbain du secteur sauvegardé et l'environnement immédiat des habitations, en transformant cette triste zone de parking avec une construction de qualité et des espaces publics réaménagés ;
- développer des activités économiques dans le centre pour lui garder une mixité de fonctions et lui offrir des lieux de vie et d'animation.

Diverses illustrations comparées de la place en l'état actuel ou ancien

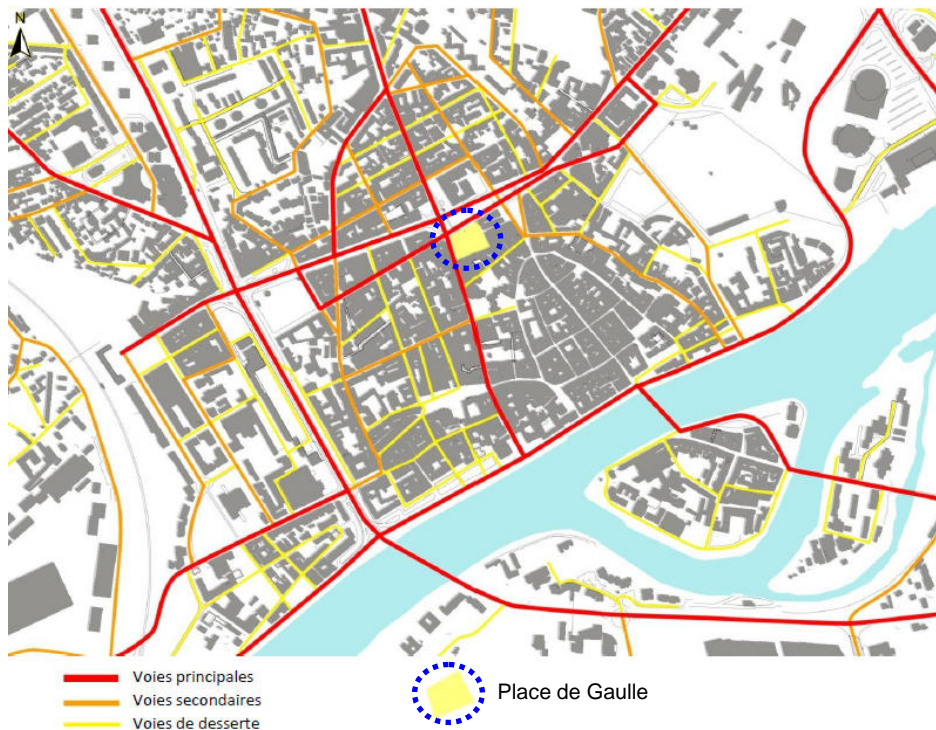




3.2 Le projet d'aménagement de la place du Général de Gaulle

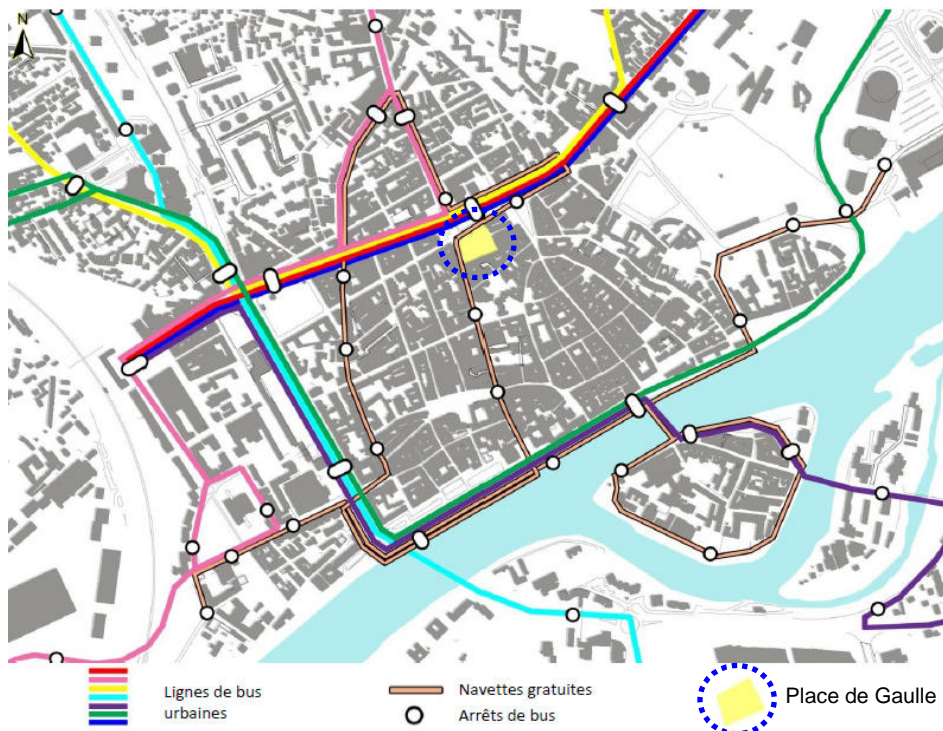
3.2.1 Diagnostic urbain

▪ Une place à l'intersection d'axes de déplacements majeurs



- située au croisement de la rue de la banque et de la rue du Général Leclerc, c'est un secteur incontournable de la Ville de Chalon sur Saône,
- cette place est un lieu historique de convergence des flux.

▪ Un secteur central et accessible



- 4 lignes de bus desservent l'arrêt Palais de justice, qui fait face à la place
- proximité immédiate du carrefour de la colombière et des lignes urbaines de bus
- gares ferroviaire et routière situées à 10min de marche

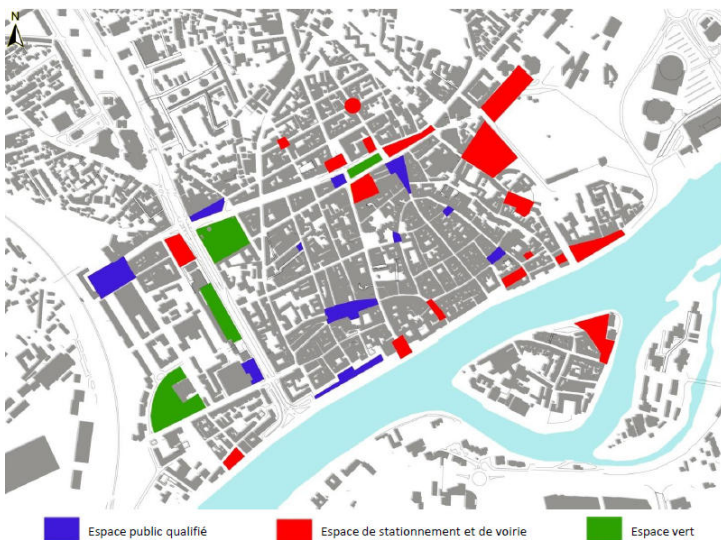
▪ **Un nœud actif de déplacements piétonniers en cœur de ville**



Etude urbaine – cabinet Berthet Liogier Caulfuty - 2015

- convergence importante des flux de circulation douce, induite par la proximité des transports ainsi que par les espaces piétonniers et commerciaux du centre ville,
- faible prise en compte des piétons, en considération notamment du peu d'aménagements prévus pour ces usagers.

▪ **Un espace vide et peu qualifié**



Etude urbaine – cabinet Berthet Liogier Caulfuty - 2015

Mise en évidence des vides et des pleins



Comme indiqué dans la présentation historique de la place du Général de Gaulle, celle-ci est un espace central de la Ville de Chalon sur Saône, dédié à la voiture depuis la démolition de la halle Marcel Sembat.

Ce vide observé et ressenti dans ce secteur de la Ville fait apparaître le manque de cohérence et de lisibilité dans l'ordonnancement des différents espaces.



Etude urbaine – cabinet
Berthet Liogier Caulfuty -
2015

La représentation cartographique des statuts d'occupation démontre :

- une juxtaposition d'ensembles urbains, sans réflexion sur l'organisation et la lisibilité globale,
- la limitation des éléments qualitatifs à la place de Beaune et au jardin du Palais,
- la domination de la voiture, en considération du nombre de voiries et de parkings.

L'élaboration de ce diagnostic urbain a mis en exergue la nécessité de valoriser ce secteur de la ville et l'opportunité de s'appuyer sur la construction d'un nouveau bâtiment afin de structurer et hiérarchiser les différents espaces environnant la place du Général de Gaulle.

3.2.2 Intentions retenues pour le projet urbain

Définition des enjeux et objectifs

Le diagnostic réalisé sur ce secteur de la Ville met en exergue le potentiel non exploité du site, son absence de structuration, d'organisation et de hiérarchisation des espaces. Le positionnement de la place du Général de Gaulle dans la ville et son accessibilité, en font un secteur véritablement stratégique, qu'il convient de renforcer. Ainsi, les enjeux identifiés pour ce projet sont :

- réorganiser la place du Général de Gaulle afin qu'elle ne soit plus réduite à une aire de stationnement autour de laquelle sont implantées des activités commerciales peu visibles,
- qualifier la place du Général de Gaulle en assurant son intégration à l'environnement existant afin de favoriser la compréhension de l'espace et procéder à la hiérarchisation des entités urbaines et paysagères,
- permettre d'affirmer ce secteur comme une véritable porte d'entrée du centre ville piétonnier,
- renforcer l'attractivité des commerces existants par la qualification des espaces publics et une meilleure captation des flux.

Etude urbaine – cabinet Berthet Liogier Caulfuty - 2015



En ce sens et en considération des enjeux urbain et économique pour le centre ville de Chalon sur Saône, le projet à mettre en œuvre doit permettre l'implantation et le développement d'activités commerciales motrices. A cet effet, les principes et objectifs retenus pour la place du Général de Gaulle sont les suivants :

- renouer avec la fonction historique du site, lieu de vie et d'animations,
- créer une entité commerciale spécifique, complémentaire à l'offre déjà existante et s'inscrivant ainsi comme un élément majeur des « itinéraires marchands »,
- développer quelques locaux offrant de grandes superficies, condition d'attractivité pour des enseignes ne trouvant pas de produits adaptés en centre-ville et forcées de s'installer dans les grandes zones commerciales de périphérie,
- structurer l'espace en renforçant son urbanité par la constitution d'un front bâti,

- implanter un équipement dont l'architecture contemporaine doit permettre d'affirmer ce secteur comme une véritable porte d'entrée de l'hyper-centre, tout en s'assurant que ce bâtiment s'intègre au tissu existant (morphologie des bâtis, alignement, rythme, échelles, matériaux, couleurs, etc.),
- qualifier les espaces publics par la réalisation d'un aménagement attractif et lisible dans le paysage,
- assurer les continuités piétonnes nécessaires à l'inscription de ce lieu dans les circulations « courantes » du centre-ville piéton.

Prise en compte du cadre réglementaire en vigueur

Il faut signaler que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) en vigueur sur la commune a été approuvé en 2003. Sa révision a été prescrite par un arrêté préfectoral du 06 mars 2012 et la carte des aléas a été portée à connaissance de la commune par l'Etat en juillet 2012. Il convient dès lors de tenir compte de cette connaissance du risque afin d'encadrer tout projet de construction.

A cet effet, il est donc préconisé de placer les premiers planchers fonctionnels ou habitables au-dessus de la cote de crue de référence, à savoir, pour ce site, une hauteur de 178,19 m NGF. De plus le remblaiement sous construction ne sera pas admis, il conviendra donc de réaliser les constructions sur pilotis afin de garder une transparence hydraulique maximum.

Compte-tenu de la nature commerciale du projet, de sa localisation en cœur de ville et de la topographie du site nécessitant une surélévation variant entre 80cm et 1,35m, il sera permis au promoteur, s'il le souhaite, de porter les premiers planchers fonctionnels au 1^{er} étage et de conserver le rez-de-chaussée pour aménager des places de stationnement sous bâtiment.

Par ailleurs nous pouvons noter que, tout comme l'île Saint-Laurent, ce secteur présente un intérêt archéologique bien identifié, étant situé entre l'enceinte du Bas-empire et les fortifications du XV^{ème} siècle, et à proximité de la voie antique Chalons-Autun. Le nécessaire sera donc fait pour engager toutes les démarches indispensables en amont des travaux.

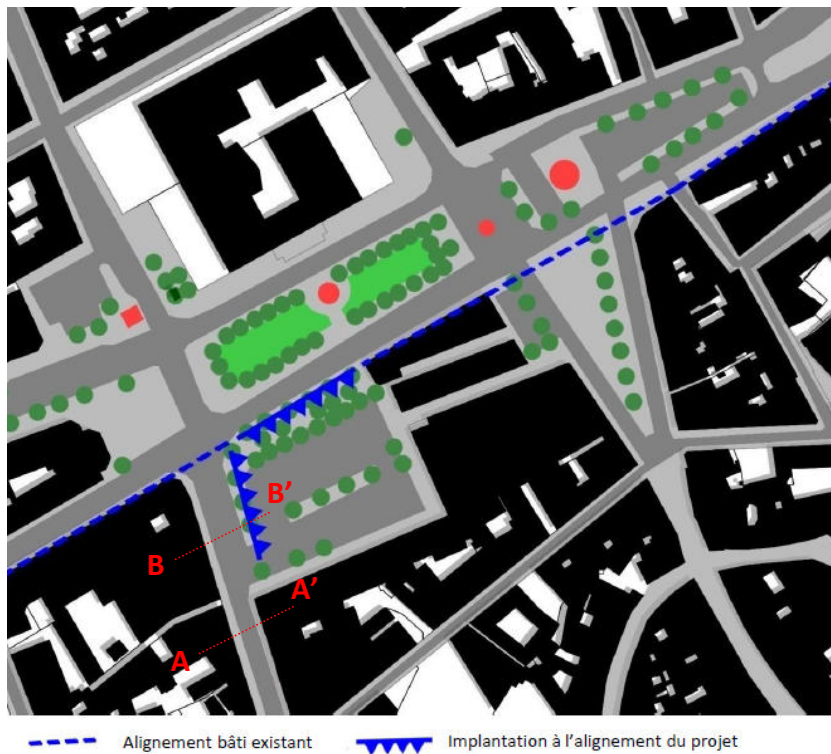
Anticipation des impacts du projet sur le bâti environnant

L'aménagement actuel de la place ne permet pas de mettre en valeur le bâti qui l'entoure. La construction de ce secteur ayant eu lieu entre la fin du 19^{ème} et la moitié du 20^{ème} siècle, on observe une diversification assez prononcée des rythmes, échelles et choix architecturaux, témoin du développement urbain de Chalons-sur-Saône.

Comme indiqué précédemment, le traitement actuel de la place du Général de Gaulle génère un véritable vide, nuisant à la lisibilité spatiale du lieu et n'offrant pas de couture urbaine qualitative.

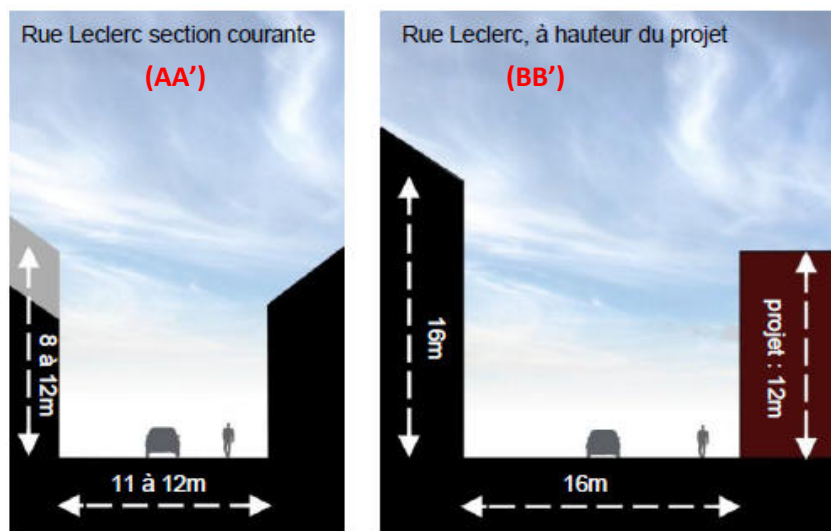
En ce sens, la construction d'un nouveau bâtiment aligné sur les fronts de rues permettra la reconstitution d'une façade bâtie et la densification d'un secteur qui s'apparente aujourd'hui à une dent creuse du centre ville.

A ce titre, l'Orientation d'Aménagement de Programmation imposera un alignement sur les façades nord de la place, permettant ainsi d'assurer une continuité bâtie. Cependant, il est fait le choix d'un retrait sur la rue du Général Leclerc afin de marquer le cône d'entrée dans le centre ville piétonnier, sur le même principe que les places de Beaune et du Port Villiers.



--- Alignement bâti existant ■■■■ Implantation à l'alignement du projet

Par ailleurs, il conviendra d'assurer la parfaite intégration de ce nouveau bâtiment dans le paysage, c'est pourquoi une attention sera portée au traitement des volumétries. Compte tenu de la diversité des hauteurs observées à ce jour, la nouvelle construction devra être composée a minima de 2 niveaux commerçants et il sera accepté jusqu'à 3 niveaux dans l'hypothèse d'un rez-de-chaussée dédié au stationnement et de 2 étages commerçants (R + 2). L'élévation totale sera ainsi comprise entre 11 et 13 mètres, sans compter les surélévations techniques.



Enfin, il sera privilégié une architecture contemporaine, travaillée étroitement avec l'Architecte des Bâtiments de France. Ainsi, nous nous assurons la qualité des choix définitifs de matériaux et plus généralement du traitement des façades, des pieds d'immeubles et des toitures.

Anticipation des impacts du projet sur les espaces publics





Afin de garantir l'insertion de cette nouvelle construction dans le tissu urbain, un espace public sera créé sur ses abords. Ainsi, les aménagements permettront de modifier la façon d'habiter cet espace, aujourd'hui principalement dédié à l'automobile.

Pour ce faire, l'ambiance générale du site doit être modifiée par la suppression des emprises automobiles et la création d'une aire de circulation douce, invitant le piéton et favorisant l'organisation d'activités ou d'évènements ponctuels. A cet effet, l'orientation d'aménagement imposera une distance minimale de 16m entre l'ensemble des bâtiments existants et les façades de la nouvelle construction.

Les préconisations d'aménagement s'appuieront sur celles d'un espace partagé, sans trottoir et sur lequel les mobilités douces seront prioritaires. Ainsi, l'activité existante sera revalorisée et l'animation du lieu offrira des perspectives de requalification des façades vieillissantes.



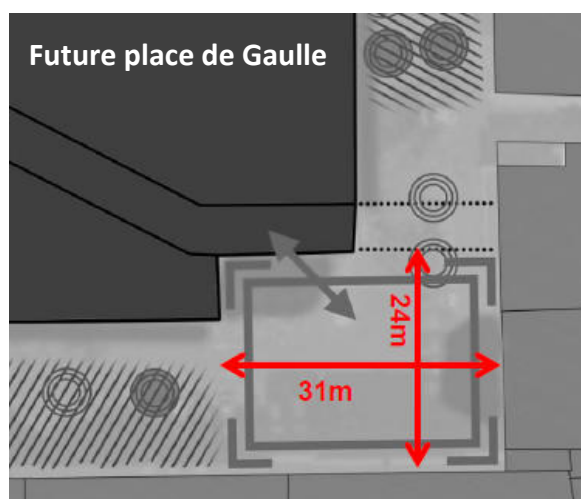
Etude urbaine – cabinet
Berthet Liogier Caulfuty -
2015

- | | |
|---|---|
|  Emprise au sol maximale pour construction |  Eléments remarquables |
|  Espaces publics |  Perspective / Cône de vue |

Comme représenté sur le plan et en considération de l'objectif de structuration d'un alignement bâti, ce projet implique la suppression des alignements d'arbres existants. La ville de Chalon-sur-Saône ayant adopté le principe de 2 arbres plantés pour un arbre abattu, l'offre sera reconstituée sur la Ville et en partie sur ce nouvel espace public. Ainsi, les commerces existants ne seront pas pénalisés. Par ailleurs, dans un objectif de développement durable et afin de réduire les nuisances visuelles pour les logements situés à proximité de la place, il est envisagé que tout ou partie de la toiture du nouveau bâtiment soit végétalisée.

Enfin, une place publique sera créée afin d'inciter les passants à s'arrêter et ainsi ne pas limiter cet espace à une simple zone de circulation. Par ailleurs, la localisation de cette place doit permettre la communication entre ce nouvel aménagement et le tribunal, créant ainsi une véritable couture urbaine et la mise en valeur du cône de vue dont dispose la place du Général de Gaulle.

D'une surface d'environ 744m², les dimensions de la place ont été arrêtées en considération d'espaces de nature identique, identifiés en centre ville de Chalon sur Saône.



Etude urbaine – cabinet Berthet Liogier Caulfuty - 2015

Au regard des intentions et des enjeux pour ce secteur, les choix d'aménagement de la place publique (mobilier, agréments, paysagement, etc.) seront précisés dans le cadre d'études de maîtrise d'œuvre, dans un souci de qualité et d'adaptation aux attentes des usagers.

Anticipation des impacts du projet sur la circulation et le stationnement

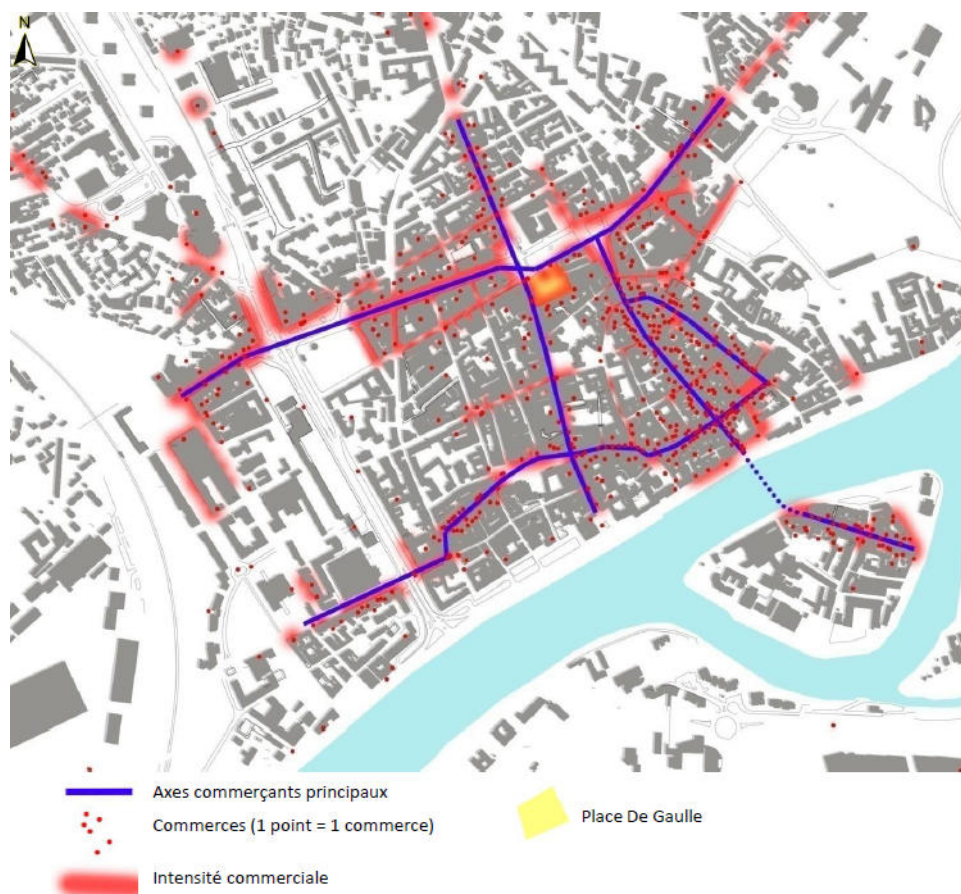
La place du Général de Gaulle offre actuellement 85 places de parking public payant. L'implantation d'un bâtiment réduira de fait cette offre de stationnement. Compte tenu de l'objectif de qualification urbaine et paysagère du site ainsi que de la volonté d'affirmer l'entrée dans le cœur de ville, les aménagements devront privilégier la sécurité des piétons et les circulations douces.

Au regard du positionnement de cette place dans la ville, des activités économiques et du nombre de logements riverains, il est souhaité qu'une offre de stationnement soit néanmoins maintenue. Celle-ci ne devra cependant pas dégrader la qualité requise pour l'espace public. Compte tenu de l'obligation de transparence hydraulique imposée par le PPRI, la nouvelle construction pourra éventuellement répondre à ce besoin par la création d'une offre de stationnement sous bâtiment.

Pour conclure, l'impact de ces travaux sur l'offre de stationnement globale devra être interrogé à l'échelle de la Ville. A ce titre, il conviendra de calibrer le besoin en considération du nombre de places potentiellement créées par le promoteur du futur équipement commercial et après prise en compte du fonctionnement des parkings publics payants à proximité (rues de la Banque, de la Motte, et place de l'Hôtel de Ville).

Anticipation des impacts du projet sur l'offre commerciale de centre ville

Le diagnostic urbain met en exergue les atouts dont dispose cette place pour le développement d'une activité commerciale. Visible, accessible, intégrée à la zone piétonnière du centre ville et à proximité des pôles d'intensité commerciale. L'attractivité de locaux commerciaux dans ce secteur de la ville sera de fait indéniable.

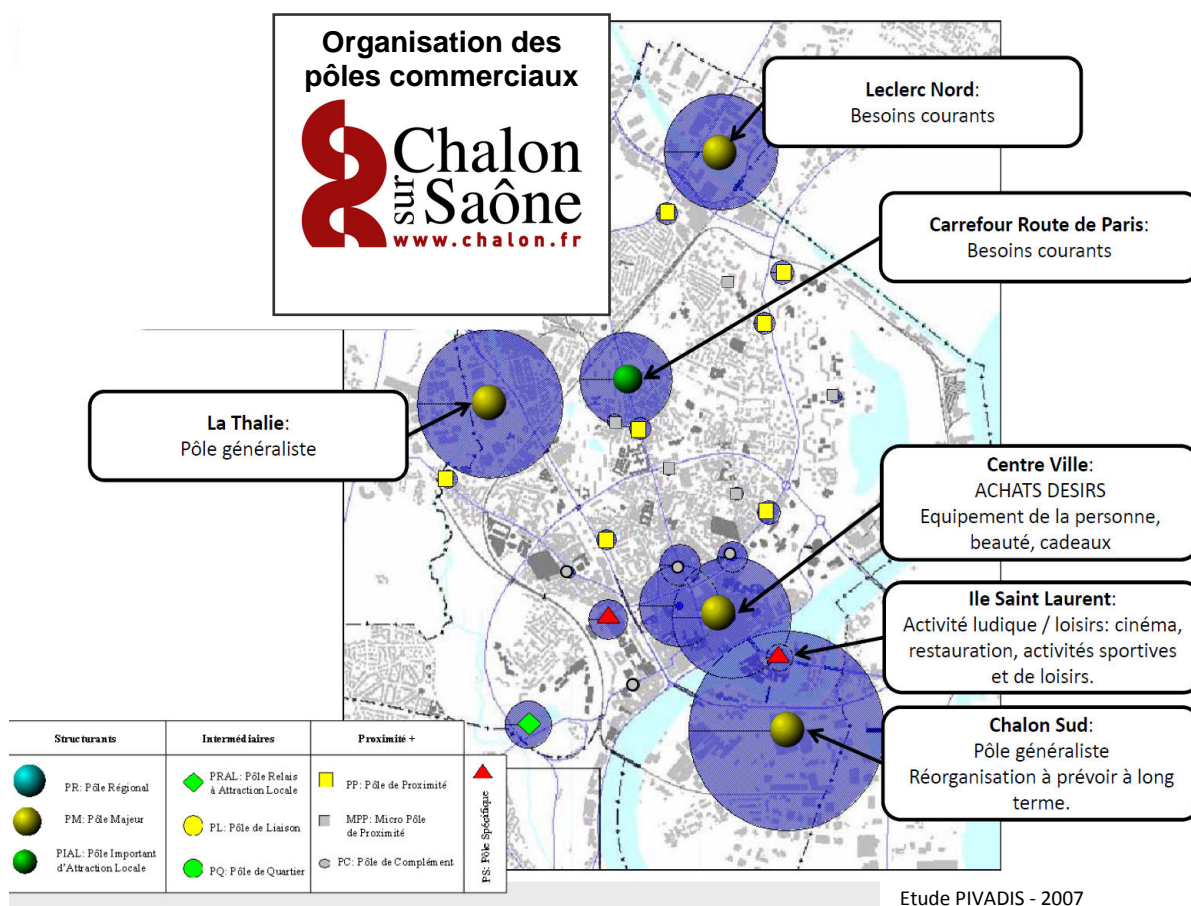


Cependant, il est avéré que les commerces du centre ville de Chalons-sur-Saône restent fragiles et un turn-over régulier est observé sur certaines activités. Une étude réalisée en 2007 a permis de constater que, dans son ensemble, la Ville de Chalons propose une offre assez diversifiée :

	Ville de Chalons sur Saône	%
Alimentaire spécialisé	109	9%
Généraliste	21	2%
Equipement de la personne	183	15%
Equipement de la maison	118	10%
Hygiène / Santé / Beauté	182	15%
Culture / Loisirs	141	12%
Cycles auto	72	6%
Cafés / Hôtels / Restaurants	22	19%
Services en agence	142	12%

Etude PIVADIS - 2007

Il a été démontré ces dernières années que l'un des enjeux pour le territoire réside dans l'organisation de l'offre commerciale, notamment autour de pôles spécifiques. Si les grandes surfaces sont souvent identifiées comme très généralistes, un enjeu important semble s'esquisser sur le centre ville autour de « l'achat de désir ». Cette forme de commerce s'explique notamment par la nature des activités existantes et l'environnement urbain, à savoir un espace piétonnier, propice à la flânerie.



Par ailleurs, les interrogations relatives à l'organisation de l'offre commerciale sont d'autant plus légitimes qu'une enquête, réalisée en 2010 et portant sur 38 produits, démontre l'impact des grandes surfaces et pôle commerciaux de grandes ampleurs, situés en périphéries, sur l'activité du commerce de centre ville.

Le potentiel de consommation des ménages habitant à Chalon :

Familles	DC en €	DC par ménage en €	DC en %	S&L DC en %	France DC en %
Alimentaire	110 M€	4 631	46,1	48,0	46,0
Equipement de la maison	54 M€	2 255	22,5	24,0	23,0
Equipement de la personne	49 M€	2 077	20,7	18,5	22,0
Culture, loisirs	26 M€	1 073	10,7	9,5	9,0
TOTAL	239 M€	10 036	100	100	100

Dépenses commercialisables (DC) = potentiel de consommation

Ces valeurs tiennent compte de trois facteurs : le nombre de ménages de chaque secteur, la consommation moyenne par ménage pour chaque famille de produit, et des Indices de Disparité de la Consommation.

Les lieux d'achat des ménages Chalonnais par famille de produits :

Lieux d'achat	Dépenses commercialisables (%)
Grandes surfaces	80,5
Commerce de moins 300 m ²	14,7
Vente à distance	2,3
Commerce non sédentaire	2,3
Autres formes de vente	0,2
Total	100

Au regard des enjeux commerciaux pour le centre ville de Chalon sur Saône, le bâtiment devra proposer des activités complémentaires et non concurrentielles à celles existantes. De fait, il conviendra :

- d'offrir des locaux aux surfaces importantes, aujourd'hui inexistantes sur le centre-ville et pourtant attractifs pour de grandes enseignes. Ainsi, le bâtiment ne favorisera pas les mobilités commerciales endogènes, au détriment du cœur piéton.
- d'attirer de nouvelles enseignes de qualité travaillant sur une offre de moyenne/haut de gamme.

Par ailleurs, le traitement global de ce projet, tant par la création d'un nouvel équipement que par la qualification de l'espace public, modifiera les usages sur ce secteur et générera un flux piéton favorable au renforcement des activités existantes. L'emplacement étant exceptionnel et bénéficiant de liaisons directes avec les commerces du centre-ville, ceci assurera l'intégration de cet équipement au secteur marchand déjà existant et en fera une véritable locomotive commerciale favorable au développement économique de l'hyper-centre.

4. Les modifications apportées au PSMV

4.1 Liste des pièces modifiées

- Création d'une pièce 1.1 Additif au rapport de présentation
- Pièce 2.1 Extrait du document graphique
- Pièce 2.4 Document graphique
- Pièce 3. Règlement
- Pièce 4. Orientations d'aménagement et de programmation

4.2 Ajout d'un additif au rapport de présentation

Projet de reconversion du site de l'ancien hôpital

Les modifications à apporter au PSMV doivent permettre :

- *au sein du zonage :*
 - de lever l'emplacement réservé sur le parking Edmé VADOT (réalisé) ;
 - d'adapter le zonage de la zone UAd (ancien hôpital) au périmètre du projet en incluant le parking Vadot ;
 - d'actualiser sur le document graphique le bâti du secteur sauvegardé uniquement dans la zone UAd;
 - de rectifier une erreur matérielle, quant à la localisation du passage St Laurent (passage privé ouvert au public) et rectifier des erreurs de zonage (bâtiment repéré comme « à conserver » alors qu'il est démoli, bâtiment identifié comme « à démolir » alors qu'il s'agit d'un escalier d'accès aux salles protégées du bâtiment XVIème, bâtiment identifié comme « à démolir » alors qu'il s'agit d'une station de relevage des eaux usées nécessaire au fonctionnement de l'île) ;
 - de créer des alignements nouveaux ;
- *au sein du règlement :*
 - d'autoriser une vocation mixte en zone UAd (habitat, équipements, commerces, etc.) ;
 - d'adapter les règles pour permettre la réalisation du projet ;
- *de créer une orientation d'aménagement et de programmation sur la zone UAd intitulée « site de l'ancien hôpital de l'île Saint-Laurent ».*

Projet d'aménagement de la place du Général de Gaulle :

Les modifications à apporter au PSMV doivent permettre :

- *au sein du zonage :*
 - de modifier uniquement un extrait du zonage de la planche 1, délimité par la place de Beaune, la rue du Palais, la rue du Général Leclerc et la rue Carnot ;
 - de supprimer l'affectation de la place de Gaulle en « Pavages – Jardins » portée au plan ;
 - de mettre à jour le fond cadastral sur l'emprise de la place de Gaulle ;

- au sein du règlement :
 - d'adapter le règlement pour permettre la réalisation du projet de construction commerciale : principalement la hauteur, l'aspect extérieur des constructions, le stationnement ;
- de créer une orientation d'aménagement et de programmation en zone UAb intitulée « aménagement de la place de Gaulle ».

Ces évolutions ont été conçues pour apporter le minimum de changements sur les documents du PSMV actuel. Ne sont proposées, notamment dans le règlement et le zonage, que des modifications impératives pour permettre la reconversion du site de l'ancien hôpital et l'aménagement de la place de Gaulle, sans pour autant modifier l'économie générale du PSMV. De plus, les espaces boisés classés ne sont pas modifiés.

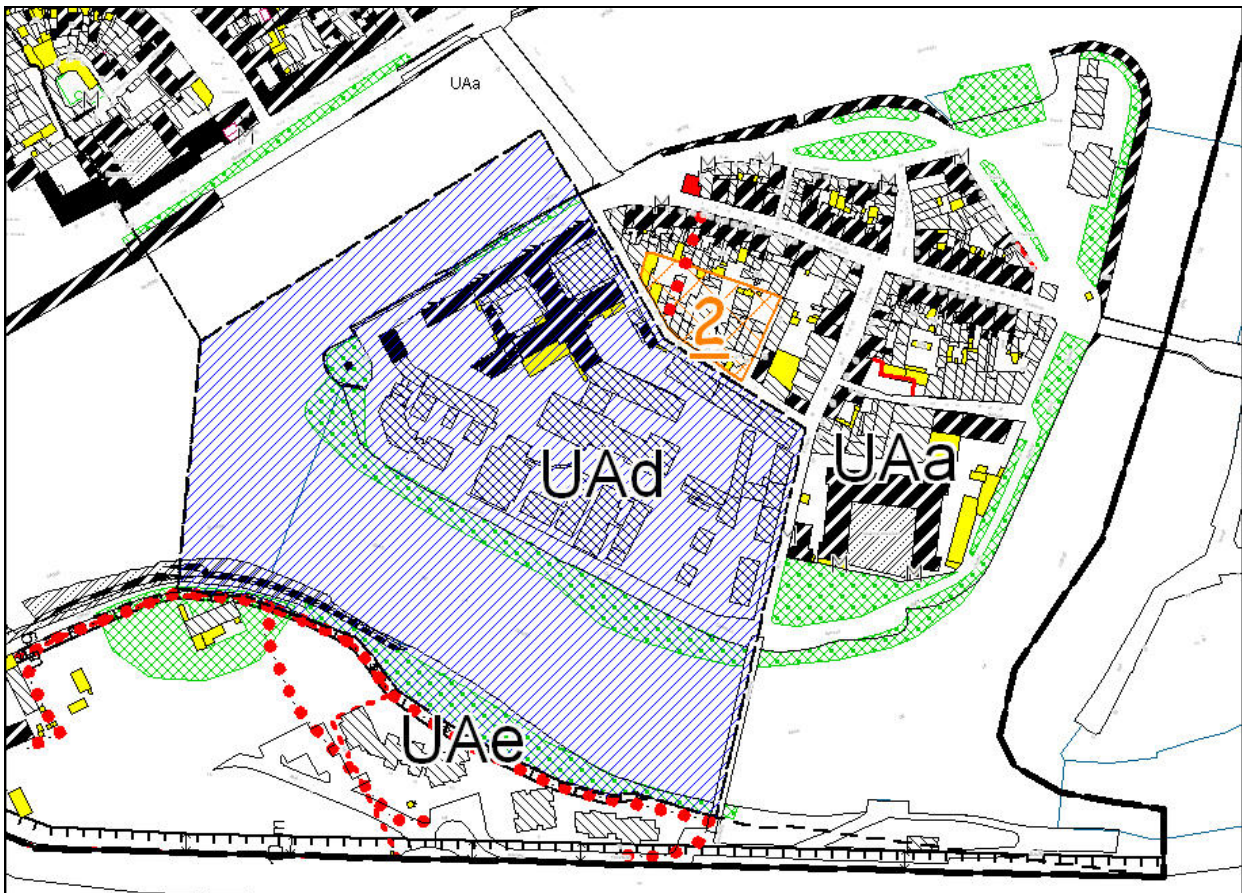
Les points suivants exposent dans le détail les modifications apportées aux documents du PSMV.

4.3 Modifications du zonage

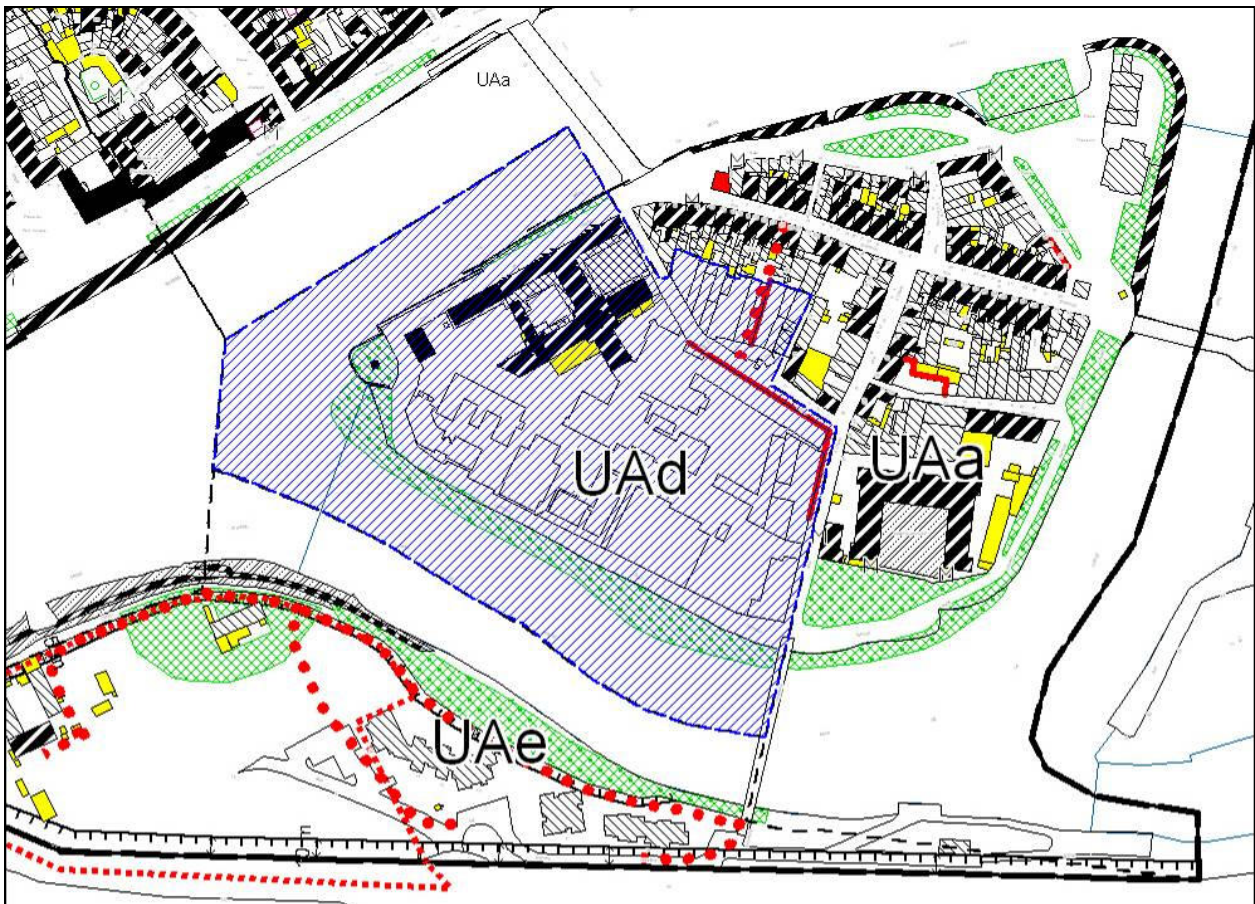
Projet de reconversion du site de l'ancien hôpital

La planche n°4 est modifiée de la manière suivante :

- o Adaptation des limites de la zone UAd aux limites du projet en incluant une partie de la zone UAa constituée par le parking Vadot et en excluant le secteur des Granges Forestier qui est rattaché à la zone UAa (voir illustrations page suivante) ;

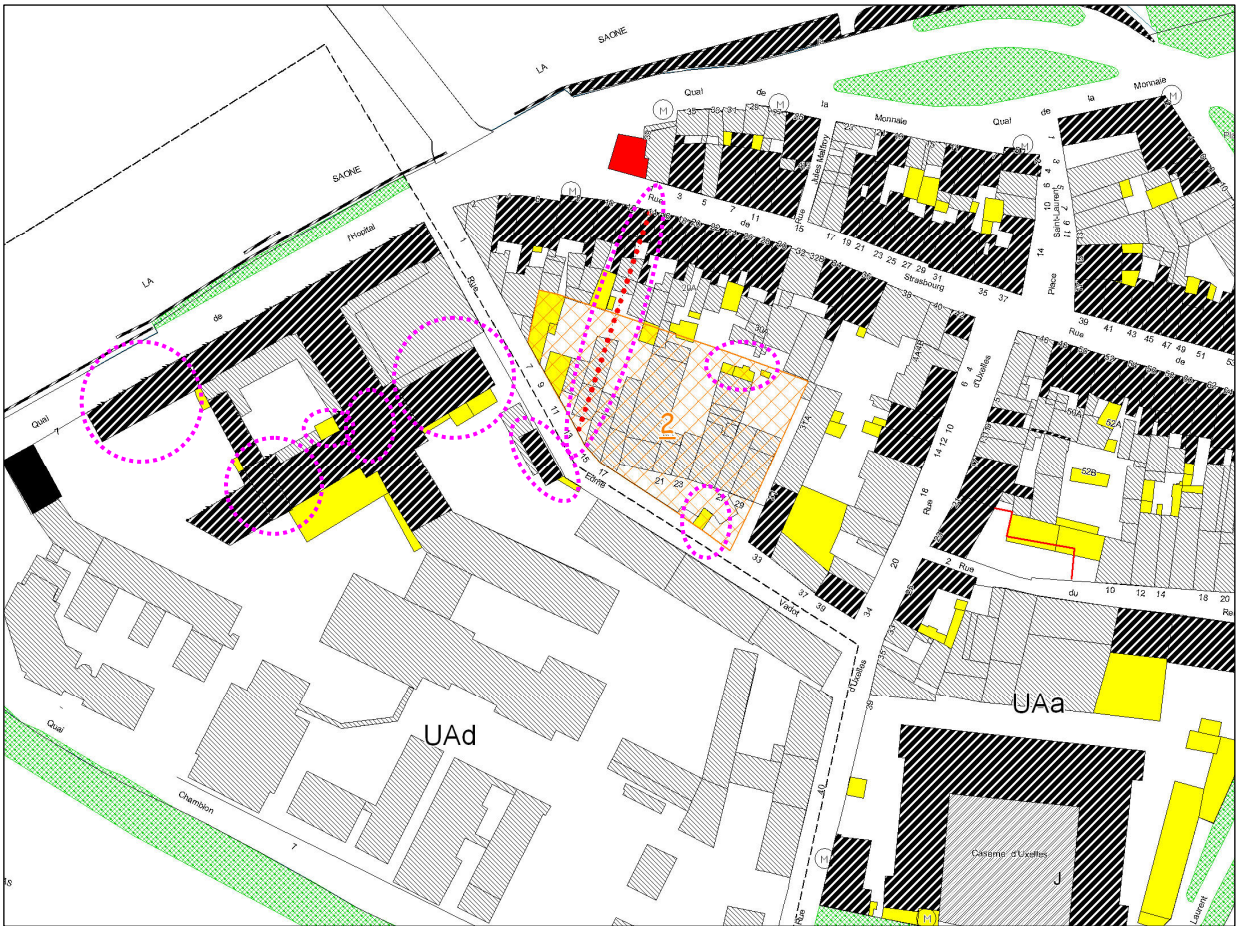


La zone UAd (en hachuré bleu) avant modification

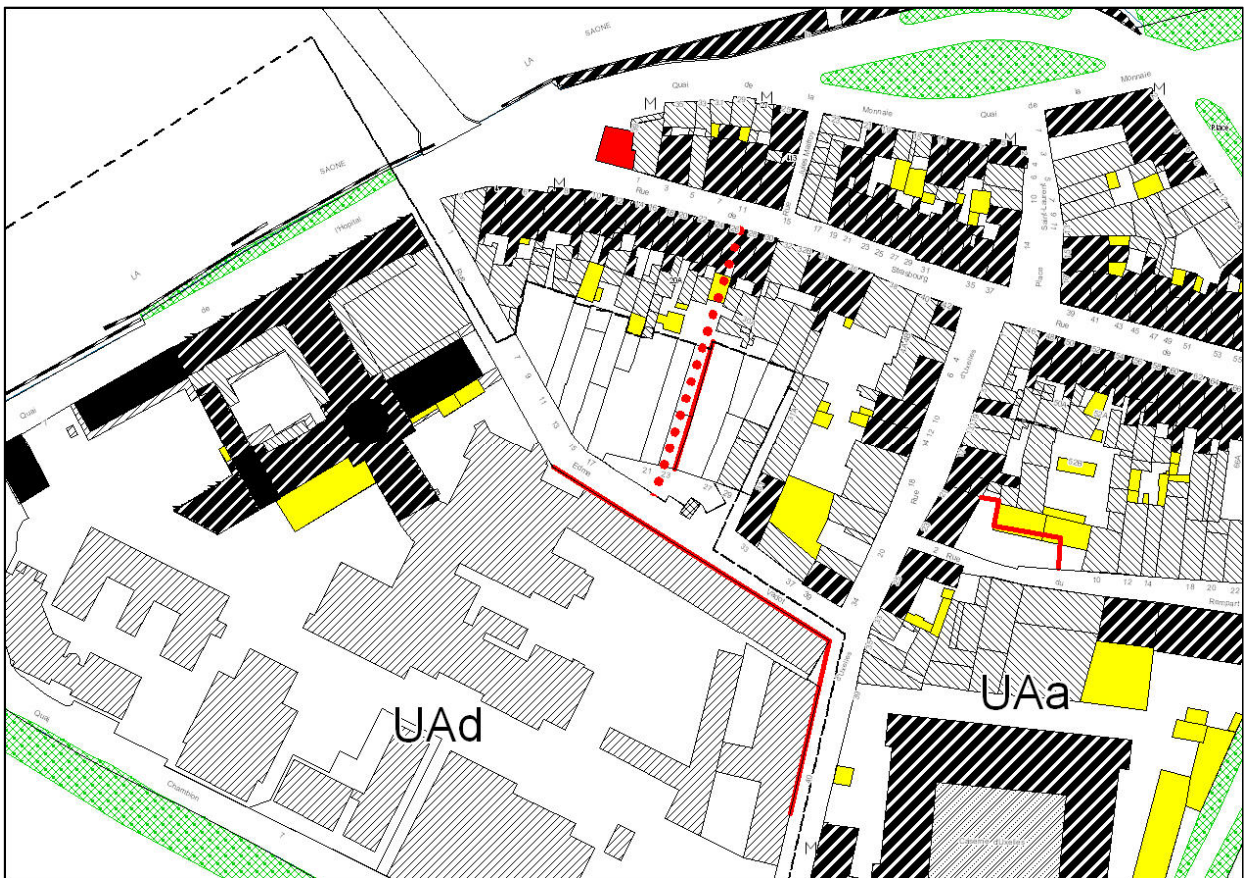


La zone UAd (en hachuré bleu) après modification

- Mise à jour du parcellaire et du bâti sur les documents graphiques uniquement dans le périmètre du sous-secteur UAd :
 - Substitution du fond cadastral initial par celui de 2012 ;
 - Prise en compte des « bâtiments protégés par la législation sur les Monuments Historiques » depuis la création du PSMV : inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques du bâtiment du XVI^{ème} siècle, du cellier, de l'office, du réfectoire des sœurs, du dôme, de l'escalier et de la chapelle du XIX^{ème} siècle le 25 octobre 1994 ;
 - Mise à jour des bâtiments « dont la démolition pourra être imposée » qui ont effectivement été démolis ;
 - Mise à jour des bâtiments « dont la démolition pourra être imposée » dont la fonction technique est essentielle et qui en conséquent doivent être maintenus (hachuré fin) : station de relevage sur le parking Vadot et escalier d'accès aux salles protégées du 1^{er} étage du bâtiment du XVI^{ème} ;
 - Mise à jour du plan qui laissait figurer le « bâtiment à conserver » démoli lors de la construction de l'ex-bâtiment des urgences ;
- Retrait de l'emplacement réservé n°2 « parking Vadot » (réalisé), sur les parcelles BN 209 (en partie), 165, 186, 153, 188, 12, 155, 158, 193, 196, 179, 182, 24, 28, 198, 25 ;
- Rectification d'une erreur matérielle dans le positionnement du « passage privé ouvert au public » reliant la rue Vadot à la rue de Strasbourg ;
- Création de trois alignements : le long de la rue Edmé Vadot, le long d'une partie de la rue d'Uxelles et dans l'axe du passage ouvert au public (trait rouge continu).



Extrait du plan de zonage avant modification














Extrait du plan de zonage après modification

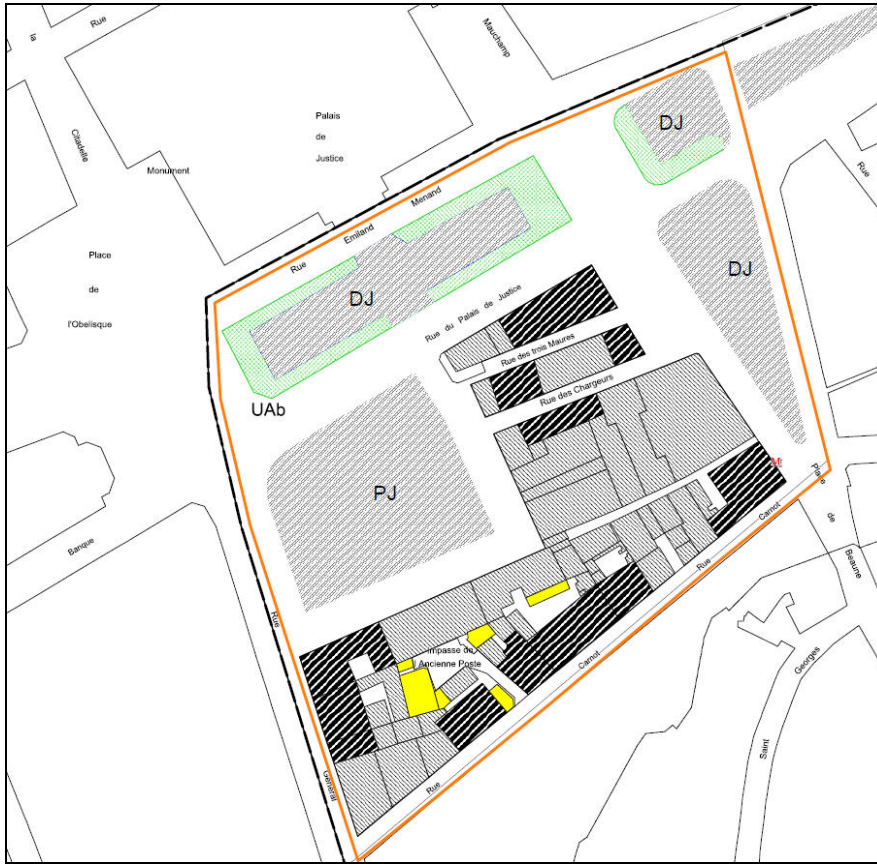
Projet d'aménagement de la place du Général de Gaulle :

La planche n°1 est modifiée de la manière suivante :

- Modification d'un extrait de planche de zonage n°1, circonscrite aux rues Carnot, Leclerc, du Palais et de la place de Beaune ;
- Suppression de la mention « PJ » sur le plan de zonage et des fines hachures doubles et biaisées sur l'emprise de l'actuelle place de Gaulle, qui délimitent un espace non constructible et devant être traité en « Pavages – Jardins » ;
- Mise à jour du fond cadastral sur l'emprise de la place de Gaulle.

LEGENDE

-  Extrait, objet de la modification
-  Limites du Secteur Sauvegarde
-  Limites des zones
-  Immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé
-  Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont la démolition, l'enlèvement, la modification, ou l'altération sont interdits
-  Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
-  Emprise de construction imposée
-  Immeuble, façade ou fragment protégé par la législation sur les Monuments Historiques
-  Modifications
-  Espace soumis à prescription particulière
D : Dallage; J : Jardin; P : Pavage.
-  Espace Boisé Classé à conserver ou à créer



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

4.4 Modifications du règlement

Le règlement fait l'objet des ajustements exposés ci-dessous pour permettre la réalisation des deux projets et l'expression d'une architecture contemporaine.

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 3 – Division en zone (p4)

Cette partie présente les 5 zones du secteur sauvegardé, délimitées sur le zonage, auxquelles s'applique le règlement du PSMV. Le secteur UAd correspond au site précédemment occupé par l'hôpital. Le descriptif de la zone doit donc être actualisé.

Le 4^{ème} tiret est remplacé par la formulation suivante :

« - La zone UAd comprend la partie sud de l'île Saint-Laurent anciennement occupée par l'hôpital. Elle correspond à une zone de renouvellement urbain. »

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SAUVEGARDE

Caractère de l'ensemble des zones UA

Ce paragraphe décrit les principales caractéristiques des différents secteurs et énonce ce que le PSMV prévoit pour leur évolution. Il est dorénavant fait mention des deux orientations d'aménagement et de programmation créées.

A la fin du 2^{ème} tiret est ajoutée la mention suivante :

« Le site de la place de Gaulle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. »

Le 4^{ème} tiret actuel, relatif à la zone UAd, évoque le caractère hospitalier du site et vise uniquement à permettre la modernisation de l'hôpital. Ce tiret est remplacé par les éléments ci-dessous qui permettent la reconversion du site de l'ancien hôpital en un quartier mixte et prennent acte de l'extension du périmètre de la zone UAd à l'îlot Vadot :

- « La zone UAd comprend la partie sud de l'île Saint Laurent anciennement occupée par l'hôpital et l'îlot Vadot. Elle a vocation à accueillir un projet urbain essentiellement à dominante résidentielle et d'équipements, avec un triple objectif : conforter le tissu ancien du centre de l'île Saint Laurent, réaménager la rive sud de l'île et mettre en valeur les bâtiments protégés de l'ancien hôpital. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation intitulée « site de l'ancien hôpital de l'île Saint-Laurent » ».

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article UA3 – Accès et voirie

L'article 3 fait dorénavant référence à l'orientation d'aménagement et de programmation. Cet outil permet de définir l'armature urbaine du nouveau quartier et sa nouvelle organisation en matière de circulations.

C'est pourquoi, l'alinéa suivant est ajouté à la fin de cet article :

« En zone UAd, il est prévu une voirie nouvelle qui figure sur l'orientation d'aménagement et de programmation intitulée « site de l'ancien hôpital de l'île Saint-Laurent » ».

Article UA4 – Desserte par les réseaux

2 – Assainissement

b) Eaux pluviales

Pour les secteurs de projets, il est proposé une règle plus adaptée aux contraintes actuelles de la collecte des eaux pluviales. Cette nouvelle règle vise à limiter les rejets d'eaux pluviales vers le réseau collecteur afin d'en réduire la saturation, notamment en cas de crues. Elle vise également à favoriser le réemploi des eaux de pluie pour d'autres usages (arrosage des espaces verts, sanitaires, entretien...)

La mention suivante est ajoutée à l'issue de la partie sur les eaux pluviales :

« En zone UAd et sur le site de la place du Général de Gaulle en zone UAb, toute construction ou opération d'aménagement doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire les rejets d'eaux pluviales vers le réseau public et, si possible, de gérer les eaux pluviales à la parcelle. »

Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La rédaction de l'article 6 est adaptée : les constructions doivent respecter les alignements représentés au plan de zonage. En effet, les deux projets prévoient la reconstitution de nouveaux fronts bâtis matérialisés au plan de zonage par des alignements nouveaux sur les voies existantes.

A la fin du point 1 – est insérée la phrase suivante : «De plus, l'orientation d'aménagement et de programmation pour la place du Général de Gaulle énonce le principe de la création de deux alignements nouveaux sur les rues du Général Leclerc et du Palais.»

Les points 4 et 5 deviennent respectivement les points 5 et 6. Il est inséré un nouveau point 4 tel qu'exposé ci-dessous :

« 4- En zone UAd, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement projeté figuré par un trait rouge. En l'absence, les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. »

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La rédaction de l'article 7 est modifiée : une règle spécifique au secteur UAd est instaurée. Les points 3 et 4 deviennent respectivement les points 4 et 5. Il est inséré un nouveau point 3 tel qu'exposé ci-dessous :

« 3- En zone UAd, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait avec un recul a minima de 3 m. »

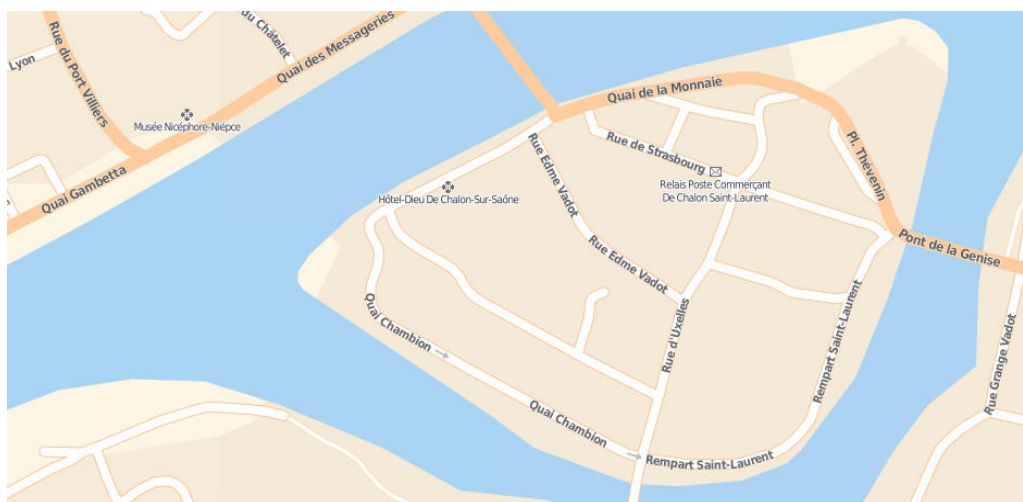
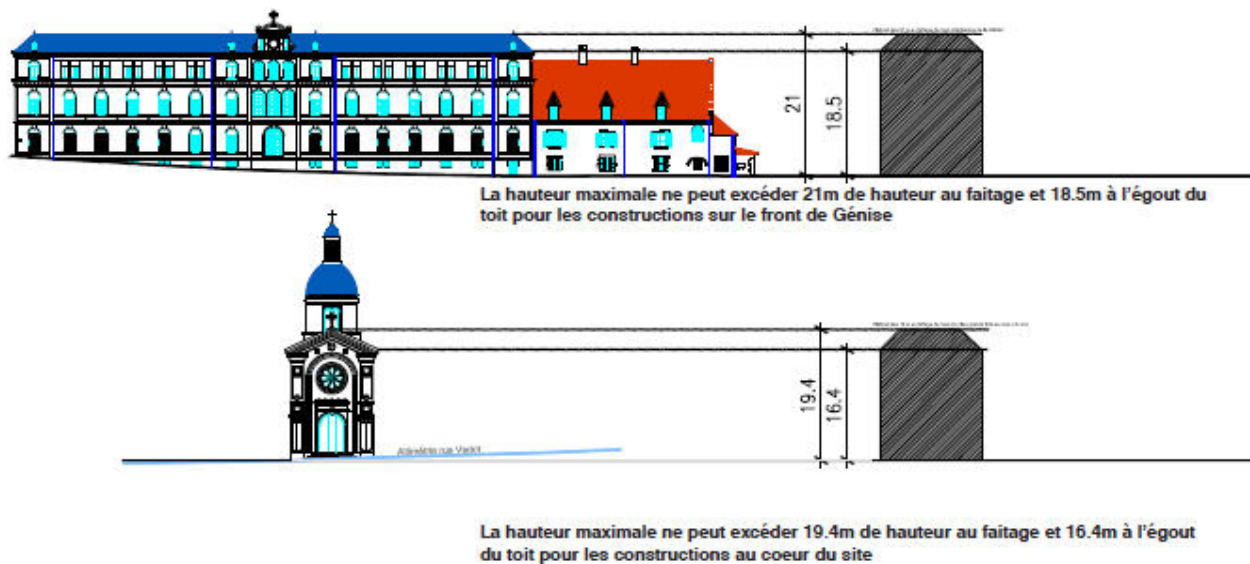
Article UA10 – Hauteur des constructions

- *Projet de reconversion du site de l'ancien hôpital*

La hauteur des constructions à l'égout du toit et au faîtage est dictée par celle des bâtiments historiques du site de l'ancien hôpital de l'île Saint-Laurent. Le principe retenu est de ne pas dépasser leurs hauteurs.

Il est à noter que le croquis ci-après ne tient pas compte de la topographie. Les bâtiments historiques étant situés sur le point haut du site, les nouvelles constructions seront de toute façon plus basses du fait de la pente et de la hauteur maximale déterminée par rapport au terrain naturel.

Les modifications apportées à l'article 10 exposées ci-après visent à réécrire les règles de hauteur relatives au secteur UAd, dit de l'ancien hôpital, au sein d'un alinéa dédié. Les mentions antérieures diffusées au sein du règlement, faisant référence aux fronts de la Génise et de la Saône en zone UAd ou quai Chambion sont supprimées. Les hauteurs maximales autorisables sont ainsi augmentées, dans le cadre d'une réflexion d'ensemble fondée sur les hauteurs des bâtiments historiques. Les toitures terrasses étant admissibles, il est fait mention d'une hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère. De plus, sur le front de la Génise, le rempart Saint Laurent étant situé en zone UAa dont la hauteur maximale est fixée à 12 mètres, la mention spécifique, redondante, est supprimée.



- Projet d'aménagement de la place du Général de Gaulle :

Concernant le site de la place du Général de Gaulle, la construction commerciale envisagée pourra présenter une hauteur de 13 mètres maximum à l'acrotère ou à l'égout du toit, équivalent à l'hypothèse maximale de 2 niveaux commerciaux (hauteur nécessaire estimée à 5 m par niveau au maximum) sur un rez-de-chaussée non commercial et hydrauliquement transparent (hauteur estimée à 3 m maximum permettant la création d'une offre de stationnement). Toutefois, des dépassements pourront être autorisés pour des surélévations techniques.

Voici les adaptations apportés à l'article UA10, les mentions en gras étant ajoutées et celles barrées étant supprimées :

« La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, jusqu'à l'égout du toit **ou à l'acrotère**, ne peut excéder :

- 12 m dans les zones UAa et UAb, sauf le front de Saône, **la place du Général de Gaulle** et l'ensemble de la place Thévenin.
- 9 m dans la zone UAc sauf le sous-secteur d'aménagement d'ensemble et le front de Saône
- ~~13 m dans la zone UAd sauf les fronts de la Génise et de Saône~~
- 15 m dans la zone UAe.

Front de Saône :

- 15 m pour les constructions implantées à l'alignement du quai Gambetta, du quai des Messageries et du quai de la Poterne
- 9 m pour les constructions implantées à l'alignement du quai Sainte-Marie, du quai de la Monnaie.

Front de la Génise :

- ~~— 11 m pour les constructions implantées à l'alignement du quai Chambion~~
- ~~— 12 m pour les constructions implantées à l'alignement du rempart Saint-Laurent~~

Place du Général de Gaulle : 13 m ; toutefois, les surélévations techniques sont autorisées.

Ensemble de la place Thevenin : 9 m

Sous-secteur d'aménagement d'ensemble UAc1 :

- 12 m sauf pour les constructions implantées à l'alignement de la rue Germigny où la hauteur sera limitée à 9 m.

En zone UAd :

En zone UAd, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, dont le niveau de référence correspond au point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction nouvelle, ne peut excéder :

- **Fronts de la Saône et de la Génise :**
 - **18,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 21 m au faitage.**
 - **pour les constructions avec attique, la hauteur maximum à l'acrotère est de 21 m.**
- **Îlots centraux :**
 - **16,4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 19,4 m au faitage.**
 - **Pour les constructions avec attique, la hauteur maximum à l'acrotère est de 19,4 m.**
- **Îlot Vadot :**
 - **12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère**

Toutefois, un dépassement de un mètre pourra être autorisé pour des raisons architecturales : continuité des lignes de toiture, édification d'un nombre entier d'étages droits dans le cas où la construction nouvelle est à adosser à un bâtiment existant en limite séparative, etc.

Article UA 11 - Aspect extérieur

b) CONSTRUCTIONS NOUVELLES

L'article 11 est adapté à la configuration des sites de l'ancien hôpital et de la place de Gaulle et aux projets urbains. Il doit permettre l'expression d'une architecture contemporaine. Les modifications apportées visent à donner « la plus grande liberté à la créativité et à la sensibilité des concepteurs » des projets, comme le spécifie actuellement le règlement.

- Projet d'aménagement de la place du Général de Gaulle :

L'aspect extérieur des toitures est déréglementé uniquement sur le secteur de la place de Gaulle afin de permettre la réalisation d'un toit terrasse végétalisé, d'une verrière ou de tout autre toiture qualitative à toit plat ou de faible pente. En effet, une toiture à forte pente avec couverture en tuiles n'est pas envisageable sur une construction d'une telle emprise. Les règles actuelles sont inadaptées à une construction moderne. La nouvelle réglementation prévoiera que la toiture soit majoritairement végétalisée sur le secteur de projet de la place de Gaulle.

Les règles relatives aux rythmes des façades, inappropriées pour ce site, sont également supprimées, sauf la mention relative à l'harmonisation du rythme des façades avec le tissu urbain environnant.

A la fin de la partie concernant le rythme des façades, est insérée la mention suivante :
« En zone UAd et sur la place du Général de Gaulle en zone UAb, les règles du paragraphe « rythme des façades » ne s'appliquent pas mais le principe général d'harmonisation avec le tissu urbain environnant est maintenu. »

De même, à la fin de la partie relative aux toitures, est insérée la mention suivante :
« En zone UAd et sur la place du Général de Gaulle en zone UAb, les règles du paragraphe « toitures » ne s'appliquent pas. Sur la place du Général de Gaulle en zone UAb, les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions nouvelles et seront majoritairement végétalisées.

Article UA 11 - Aspect extérieur

c) FAÇADES COMMERCIALES

Le règlement est modifié pour permettre au futur bâtiment à vocation commerciale de disposer de vitrines sur rue au sein des étages, d'autant que le rez-de-chaussée sera neutralisé en raison des contraintes d'inondabilité du site.

A la fin du 1^{er} tiret Devantures et vitrines, est ajoutée la mention suivante :
« Sur la place du Général de Gaulle en zone UAb, ces règles ne s'appliquent pas. »

Article UA12 – Stationnement des véhicules

En raison de la qualité de la desserte par les transports en commun de la place de Gaulle, de la proximité des parkings en ouvrage de la rue de la Motte, de la rue de la Banque et de l'Hôtel de ville qui ne sont pas saturés et de la localisation de la place en continuité des rues piétonnes, le règlement du PSMV est modifié pour supprimer l'obligation de création de places de stationnement sur le secteur de la place de Gaulle.

A la fin de l'article UA12 est insérée la mention suivante :
« 3 – Toutefois, sur la place de Gaulle en zone UAb, en raison de la qualité de la desserte du site par les transports en commun et de l'offre de parkings en ouvrage existante en périphérie proche, il n'est pas exigé la création de place de stationnement. »

4.5 Ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) par site de projet

Depuis le 1^{er} avril 2007, le PSMV peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques (art. R.313-2). Leur contenu est défini de la manière suivante par le Code de l'Urbanisme en référence à l'article L.123-1-4 pour le plan local d'urbanisme (PLU).

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent :

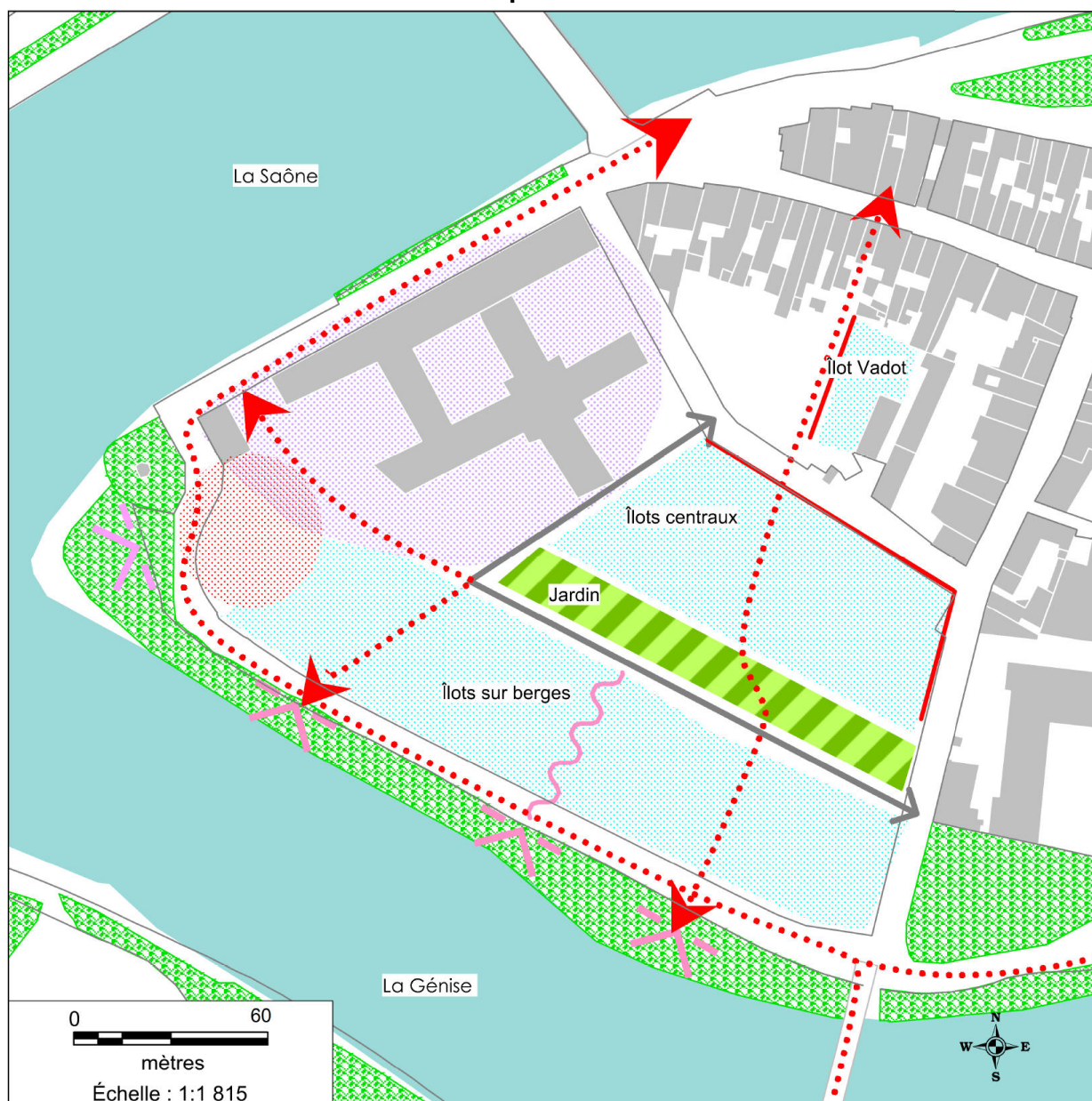
- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

L'OAP du « site de l'ancien hôpital de l'île Saint-Laurent » permet de définir les principales caractéristiques du réaménagement du site : voirie nouvelle, espaces piétonniers et espaces verts à créer, principales vocations des secteurs du site.

L'OAP du « site de la place du Général de Gaulle » permet d'identifier l'emprise constructible maximale de la place, les fronts de rue à bâtir, l'espace public à aménager, les accès au site.

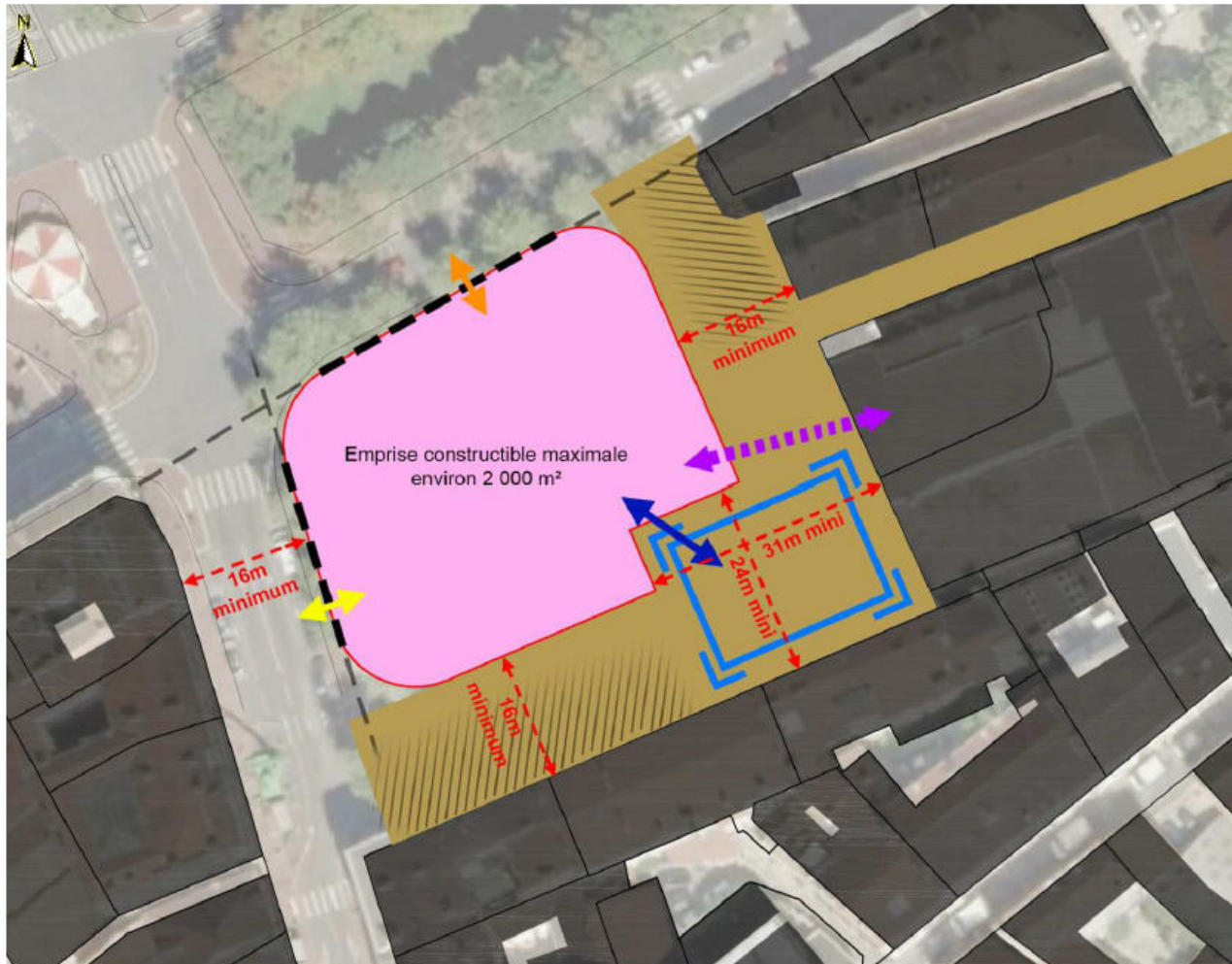
Les principes schématiques retenus dans le cadre de ces 2 orientations sont présentés ci-après.

Orientation d'aménagement et de programmation Site de l'ancien hôpital de l'île Saint-Laurent



Intégrer le site à la ville		Favoriser l'attractivité et la mixité du site	
	Voie nouvelle		Secteur à dominante résidentielle
	Alignement nouveau		Secteur patrimonial à revaloriser
	Voies piétonnes et cycles		Espace public
	Percées visuelles		Espace Boisé Classé
	Cônes de vue		Jardin

Orientation d'aménagement



- Emprise constructible maximale
- Accès véhicules
- Accès livraison
- Espace public aménagé et piétonnier, accessible occasionnellement aux véhicules (livraison, secours, riverains,...), avec des ambiances végétales
Plantations d'arbres à haute tige à prévoir sur ces nouveaux espaces publics
- Implantation obligatoire du bâtiment sur ces fronts bâtis
- 16m minimum
Dimensions des espaces publics
- Secteurs privilégiés de développement des terrasses des commerces actuels ou futurs en conformité avec la réglementation incendie
- Création d'une place, espace public de qualité à l'ambiance végétale
- Mise en relation entre le bâtiment et la place par un accès piéton majeur (escalier par exemple)
- Possibilité de réalisation d'une passerelle entre le commerce Monoprix et l'emprise constructible

5. La procédure

Le Code de l'Urbanisme prévoit (art. L.313-1) que le PSMV doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du Plan local d'urbanisme (PLU). Ce même article autorise **la procédure de modification** du PSMV, à condition qu'elle ne porte pas atteinte à son économie générale ou ne réduise pas un espace boisé classé.

5.1 Compatibilité avec le PADD du PLU de Chalon-sur-Saône

Le principal enjeu du PADD est le renforcement de l'attractivité de la ville de Chalon, en offrant une diversité de logements, mais aussi des emplois, des services et des équipements adaptés aux besoins de la population actuelle et future.

Le parti d'aménagement du PADD s'appuie sur des principes :

- de développement équilibré de la commune : équilibre entre les quartiers, les formes d'habitat, les actions économiques et culturelles ;
- de maintien de la diversité urbaine et sociale en valorisant les atouts de chaque quartier, en améliorant les relations entre ces quartiers, en facilitant l'accueil de nouveaux habitants ;
- de prise en compte de l'environnement, en préservant son patrimoine bâti et naturel, en cherchant à limiter la place de la voiture en ville et dans ses espaces publics au profit d'autres modes de déplacements (bus, vélo, marche).

Le PADD du PLU de Chalon-sur-Saône encourage ainsi au développement d'espaces verts, à la valorisation des espaces publics et notamment des bords de Saône, au développement des modes doux (cycles et piétons) et d'une mixité fonctionnelle, à la production de logements dans le tissu existant notamment par construction sur des terrains libres ou par démolition-reconstruction.

En outre, le PLU de Chalon-sur-Saône prévoit dans les orientations générales de son PADD, la reconversion du site de l'hôpital de l'île Saint-Laurent, notamment aux chapitres suivants :

- p.7. objectif 2.1 "refaire la ville sur elle-même" : restructuration du Port-Nord et de l'île Saint-Laurent.
- p.11." B-Orientations socio-économiques", aménagements permettant de rendre attractif Chalon : île Saint-Laurent avec le site de l'hôpital.
- p.17. "B - Les grands projets de développement urbain à l'horizon des 10 ans" : réflexion sur le devenir du site de « l'actuel » hôpital.

Le projet de reconversion du site de l'île Saint-Laurent vise, tout en protégeant et en mettant en valeur le patrimoine du site, à reconquérir de la population et à développer une mixité des fonctions urbaines en centre historique. Il permettra également la création de nouveaux espaces publics, espaces verts et la valorisation des bords de Saône.

En conséquence, le projet de modification du PSMV permettant la reconversion d'une friche hospitalière en un quartier urbain mixte ne porte aucunement atteinte à l'économie générale du PADD du PLU mais participe à sa mise en œuvre.

Le PADD n'identifie pas spécifiquement le secteur de la place de Gaulle et ne lui confère pas de vocation particulière. Toutefois, le PADD précise, dans la partie II C – Les secteurs d'enjeux : principes d'aménagement (p12), les éléments suivants :

- pour « Le grand centre-ville » (II.a.1) : « Il s'agit de renforcer l'attractivité du centre-ville de CHALON, pôle important de l'agglomération en termes d'économie, d'habitat et de cadre de vie. »
- « Dans le domaine du cadre de vie » (III.a.2.), il vise à « poursuivre l'aménagement des espaces publics : rues et quais du centre ville et espaces de rencontre de proximité dans les quartiers. L'aménagement des espaces publics tiendra compte des différents usages, en particulier le déroulement des événements culturels de rue. »
- « Dans le domaine socio-économique » (III.a.3.) : il prévoit le « renforcement des pôles d'équipements de commerces et de services au sein des différents quartiers. » (p16)

Le projet d'aménagement de la place de Gaulle, avec l'implantation d'une locomotive commerciale venant étoffer l'offre de centre-ville, et la création d'un espace public, mettant en valeur notamment les usages des terrasses existantes, contribuera à conforter le commerce de centre-ville comme pôle d'équipement de la personne. Il apportera un traitement qualitatif aux espaces publics offrant de nouveaux lieux de rencontre. Ce projet est donc pleinement en adéquation avec les objectifs poursuivis par le PADD du PLU de Chalon-sur-Saône.

5.2 Respect de l'économie générale du PSMV

L'actuel PSMV est assez ancien et nécessitera prochainement sa révision générale. Toutefois, dans l'attente, et compte tenu de la longueur de la procédure de révision, il est proposé d'avoir recours à une procédure de modification pour permettre l'évolution du secteur sauvegardé et l'accueil de ces deux projets structurants. Comme le prévoit le code de l'urbanisme (art. L313-1), le PSMV peut être modifié à condition que la modification envisagée ne porte pas atteinte à son économie générale ou ne réduise pas un espace boisé classé.

C'est pourquoi, la procédure de modification n° 1 du PSMV a pour objet de permettre :

- la reconversion du site de l'ancien hôpital, car aujourd'hui, seule l'activité hospitalière y est autorisée ;
- la création d'un équipement commercial structurant et d'un espace public restitué sur l'emprise de la place du Général de Gaulle, actuel parking.

Il s'agit donc de permettre l'accueil de nouveaux usages sur ces sites et d'encadrer leur évolution, notamment par l'ajout, pour chaque site, d'une orientation d'aménagement et de programmation et par l'adaptation du règlement.

Le choix de la procédure de modification est adapté car ces 2 projets ne réduisent aucun espace boisé classé et ne portent pas atteinte à l'économie générale du PSMV.

En effet, les projets de reconversion du site de l'ancien hôpital en un quartier résidentiel mixte et d'aménagement de la place de Gaulle avec l'accueil d'une locomotive commerciale participent aux trois axes fondateurs du PSMV, mentionnés dans le chapitre 2 du rapport de présentation, à savoir :

- Conserver le patrimoine historique et mettre en valeur le cadre urbain du secteur sauvegardé ;
- Maintenir la population, par l'amélioration de l'habitat et de son environnement ;
- Garder au centre des activités diversifiées qui en font un des pôles principaux de l'emploi pour l'agglomération.

Dans un contexte de déclin démographique de la ville de Chalon-sur-Saône, la production d'une offre de logements neufs en plein centre ville permettra d'accueillir de nouvelles populations tandis que l'implantation de quelques commerces et d'un équipement culturel et touristique maintiendra de l'emploi et créera une mixité fonctionnelle. Enfin, le patrimoine bâti protégé sera réutilisé et mis en valeur par un traitement qualitatif des espaces publics et l'aménagement d'espaces verts nouveaux.

Le renforcement du pôle commercial du centre-ville est un enjeu important dans un contexte de forte concurrence des zones commerciales implantées en périphérie de Chalon. Proposer une offre commerciale avec une surface de vente importante en centre-ville permettra de répondre à la demande d'enseignes qui ne trouvent pas d'autres alternatives dans le tissu bâti existant et de bénéficier de nouveaux flux en centre-ville.

De plus, les modifications apportées sont limitées aux seules emprises publiques, appartenant aux domaines public ou privé de la ville de Chalon-sur-Saône, concernées par ces deux projets. Il faut noter que la place du Général de Gaulle faisant l'objet de la demande de modification du PSMV a une emprise totale d'environ 4 000 m², à mettre en regard de la surface totale de 577 000 m² du secteur sauvegardé couvert par le PSMV.

En conclusion, le projet de modification, relatif aux projets de reconversion du site de l'ancien hôpital de l'île Saint-Laurent et à l'aménagement de la place de Gaulle, ne porte ni atteinte à l'économie générale du PADD du PLU de Chalon-sur-Saône ni à celle du PSMV du secteur sauvegardé, puisqu'il participe à leur mise en œuvre et ne réduit pas d'espace boisé classé. Le choix de la procédure est adapté aux changements et précisions à apporter au PSMV, d'autant qu'ils sont limités à l'emprise des deux sites en projet.

5.3. Le calendrier

17 décembre 2009	Délibération du Conseil municipal de Chalon-sur-Saône demandant la modification du PSMV pour le secteur de l'île Saint-Laurent
1 ^{er} janvier 2012	Transfert de la compétence urbanisme au Grand Chalon
12 décembre 2013	Délibération du Conseil communautaire demandant le lancement de la procédure de modification du PSMV pour la reconversion de l'ancien hôpital
20 février 2014	Avis favorable de la Commission locale du secteur sauvegardé (CLSS) sur le projet de modification du PSMV (uniquement secteur Saint-Laurent)
02 juillet 2015	Délibération du conseil communautaire demandant le lancement de la procédure de modification du PSMV et élargissant l'objet de la modification à la place du Général de Gaulle
Septembre à décembre 2015	Établissement du dossier par le Grand Chalon en association avec le ministère, la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) Bourgogne et le Service territorial d'architecture et du patrimoine (STAP) de Saône et Loire
12 janvier 2016	Arrêté préfectoral exonérant d'évaluation environnementale la procédure de modification du PSMV
12 janvier 2016	Avis favorable de la Commission Locale du Secteur Sauvegardé sur le projet de modification du PSMV
15 février au 1 ^{er} avril 2016	Enquête publique
21 avril 2016	Rapport du Commissaire enquêteur
27 mai 2016	Avis favorable de la CLSS
2 juin 2016	Avis favorable du conseil municipal de Chalon-sur-Saône
9 juin 2016	Avis favorable du conseil communautaire du Grand Chalon