

DÉLÉGATION AU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE
DIRECTION DE L'URBANISME

N° de l'ordre du jour : **18**

Rapporteur : Monsieur le Maire

Place du Général-de-Gaulle - Implantation d'un équipement commercial

EXPOSE

Rappel du contexte :

La place du Général-de-Gaulle est un haut lieu de convergence des flux à Chalon-sur-Saône. A proximité de l'ancienne Gare, un temps envisagée pour l'installation d'une citée administrative, elle accueillera finalement la halle aux grains de 1853 à 1968.

Dans les années 1970, l'automobile connaît un développement sans précédent et il sera décidé d'implanter une station service et d'y développer une offre de stationnement. La station service sera démolie en 1984 et donnera lieu à l'agrandissement du parking, tel qu'il existe aujourd'hui.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Chalon-sur-Saône, approuvé en 1990, a pris acte de la démolition de la « salle Sembat » qui avait été installée dans la halle aux grains, mais précise toutefois les éléments suivants dans son rapport de présentation :

- « *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* »
- « *La place 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* ».

Conscient du potentiel de cette place, de son histoire et de son positionnement dans la ville, la collectivité entend faciliter l'implantation d'un équipement commercial au sein d'un espace public rénové et de qualité. Après un travail de plusieurs mois avec l'Etat et le Grand Chalon, compétent en matière d'urbanisme, il est convenu de modifier le PSMV et de définir un véritable projet urbain, dans l'esprit même de ce document de planification.

Plusieurs études urbaines et architecturales ont été menées par des cabinets et bureaux d'études afin d'aboutir à un projet ambitieux dont les objectifs sont :

- renouer avec la fonction historique du site, lieu de commerce et d'animation, pour repositionner la place du Général-de-Gaulle comme un espace majeur de la vie chalonnaise,

- créer une entité commerciale spécifique, complémentaire à l'offre déjà existante et s'inscrivant ainsi comme une véritable locomotive pour l'activité économique de Chalon-sur-Saône,
- développer deux locaux de grandes superficies, condition d'attractivité pour des enseignes motrices, à ce jour conduites à s'installer dans les grandes zones commerciales de périphérie, au détriment de la dynamique du centre-ville,
- structurer et organiser cet espace en s'appuyant sur l'implantation d'un bâtiment qui saura hiérarchiser les entités urbaines et paysagères et renouer avec le front bâti originel,
- implanter un équipement dont l'architecture contemporaine doit permettre d'affirmer ce secteur comme une véritable porte d'entrée de l'hyper-centre,
- qualifier les espaces publics par la réalisation d'un aménagement attractif et lisible dans le paysage urbain, réorganisant l'espace public afin d'apaiser les circulations et inscrire la place du Général-de-Gaulle dans le centre-ville piétonnier,
- préserver les capacités de stationnement nécessaires aux commerces existants et aux riverains, pour partie sous le bâtiment commercial mais également le long des rues et sur les espaces publics situés à proximité du projet.

Description du dispositif proposé :

Un porteur de projet a soumis à la collectivité le projet d'implantation d'un équipement attractif pour des enseignes capables d'assurer la dynamisation commerciale de Chalon-sur-Saône.

Compte tenu du statut du Domaine Public nécessaire à l'emprise du projet et considérant la volonté de la collectivité de maîtriser cet espace urbain majeur, la construction de cet équipement fera l'objet d'une convention d'occupation temporaire du Domaine Public.

Cette convention autorisera une construction privée en surplomb du Domaine Public, par ancrage.

La procédure de modification du PSMV est actuellement en cours sous la responsabilité de l'Etat. La convention d'occupation temporaire du Domaine Public sera donc présentée en Conseil municipal, dès lors que l'arrêté de modification du PSMV sera pris par le Monsieur le Préfet.

Les grands principes en seront les suivants :

- durée : 70 ans maximum
- emprise : voir plan joint
- redevance : une estimation de redevance d'occupation du Domaine Public sera sollicitée auprès de France Domaine sur la base du projet déposé par le pétitionnaire
- rez-de-chaussée : il a vocation à accueillir du stationnement public payant et à être géré par la collectivité selon des modalités d'exploitation à définir

Afin d'instruire le permis de construire de l'équipement commercial et le dossier qui sera soumis à l'approbation de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial, il est proposé au Conseil municipal d'habiliter Monsieur le Maire à autoriser le porteur de projet à déposer un permis de construire sur le Domaine Public et de valider le principe de la convention d'occupation temporaire du Domaine Public.

DECISION

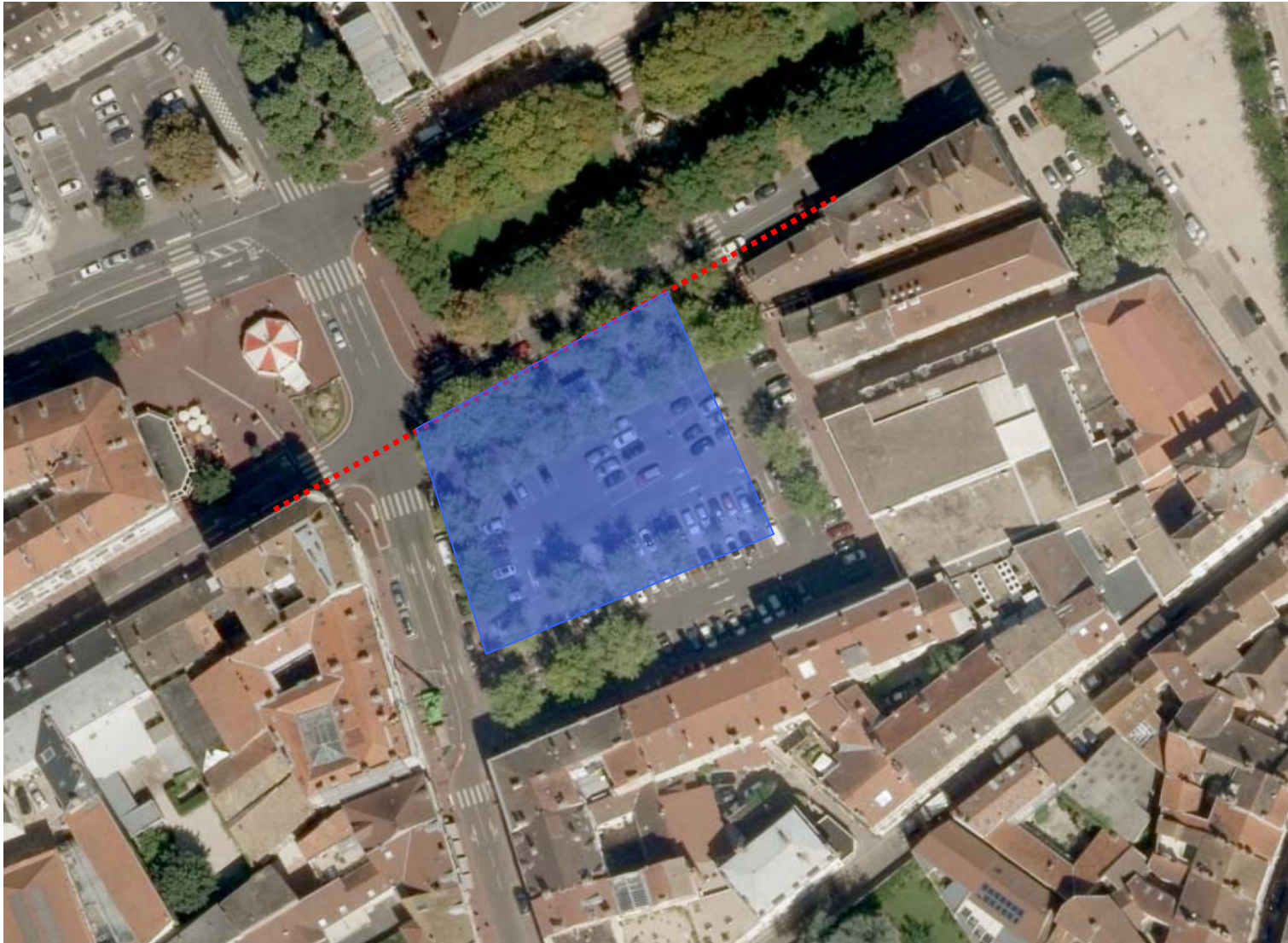
Cadre juridique :

Vu l'article 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,


Il est demandé au Conseil municipal :


- D'habiliter Monsieur le Maire à autoriser le porteur de projet à déposer un permis de construire sur le Domaine Public ;
- De valider le principe de la convention d'occupation temporaire du Domaine Public au profit du porteur de projet.

Limites d'occupation du Domaine Public Place du Général de Gaulle – Chalon-sur-Saône



Légende

 Emprise possible pour
occupation du domaine public

 Front bâti imposé à toute
construction