

DESSINONS
NOTRE
TERRITOIRE



**Dossier de modification simplifiée n°2
du PLUi (MS2)**

**6 – Orientations d'aménagement et de
programmation (OAP)**

6- C OAP valant règlement

PLUi du Grand Chalon approuvé le 18 octobre 2018 Révision du PLUi du Grand Chalon approuvée le 25 octobre 2022 Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée le 12 mars 2025	
Vu pour être annexé à notre délibération de ce jour, le Président,  Dominique JUILLOT	Modification simplifiée n°2 approuvée le : 11 DEC. 2025



PLUI DU GRAND CHALON

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION VALANT REGLEMENT n°1
(OAP-VR-1)**

CHALON-SUR-SAÔNE - VICTOR HUGO

SOMMAIRE

I- CONTEXTE ET OBJECTIFS GLOBAUX DE L'OAP	4
II - ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	5
III – ORIENTATIONS ET SCHEMA D'AMENAGEMENT	7
IV- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	9
a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	9
b. La mixité fonctionnelle et sociale	11
c. La qualité environnementale et la prévention des risques	11
d. Les besoins en matière de stationnement	12
e. La desserte par les transports en commun	12
f. La desserte des terrains par les voies et les réseaux	13

I- CONTEXTE ET OBJECTIFS GLOBAUX DE L'OAP

Cadre juridique :

L'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme détaille le contenu des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteurs d'aménagement. Elles doivent garantir la cohérence du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi et porter au moins sur :

- la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- la mixité fonctionnelle et sociale ;
- la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- les besoins en matière de stationnement ;
- la desserte par les transports en commun ;
- la desserte des terrains par les voies et les réseaux.

Elles comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Périmètre de l'OAP :

Le périmètre de l'OAP comprend un tènement foncier en propriété privée d'environ 1,8 hectare et des parties qui s'étendent partiellement sur le parvis du Conservatoire, l'avenue Victor Hugo et la rue du 11 novembre 1918.

Il est situé entre deux grands équipements culturels du territoire : le Conservatoire et l'Espace des Arts.

Contexte de projet :

Ce périmètre est situé au sein du quartier St-Cosme historiquement tourné vers l'activité industrielle et portuaire avec le canal du Centre. Celle-ci a marqué l'identité du site avec notamment l'implantation d'une usine à gaz jusqu'en 1959 ; puis le site a été occupé par les services d'ENEDIS et de GRDF.

Suite à la délocalisation des bureaux d'ENEDIS hors du centre-ville de Chalon-sur-Saône, le propriétaire du tènement foncier réorganise le site et envisage une nouvelle occupation avec un programme mixte comprenant des logements, des bureaux et un équipement public.

Ce projet s'accompagne également d'une réflexion sur l'espace public, avec l'aménagement d'une promenade plantée reliant l'avenue Victor Hugo et la rue du 11 novembre 1918 et sa connexion avec l'avenue Georges Pompidou et l'avenue Nicéphore Niépce.

Objectifs globaux de l'OAP :

L'OAP organise et précise les principes d'aménagement des différents programmes ; il s'agit de :

- veiller à la bonne insertion urbaine et architecturale des différents programmes ;
- créer une transversalité et une synergie entre le Conservatoire et l'Espace des arts et le nouvel équipement public ;
- proposer un réagencement et une requalification des espaces publics favorisant la végétalisation, la désimperméabilisation, la déconnexion des eaux pluviales et les mobilités douces (piétons et vélos) ;
- définir les tènements fonciers destinés à chaque programme.

II - ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage, commerces, équipements et patrimoine à proximité

Paysage : au sud du quartier Saint-Cosme, la Saône se présente comme une frontière naturelle. Deux espaces verts publics importants se trouvent aux abords du périmètre de l'OAP : le jardin de la barre du Canal et le parc du Conservatoire. Excepté deux alignements d'arbres et quelques arbres isolés, le périmètre de l'OAP est très minéral et tourné vers le stationnement des voitures.

Commerces et équipements : à proximité du périmètre de l'OAP, il existe plusieurs linéaires commerciaux, notamment sur le parvis de la gare et le long de la Grande rue St Cosme. Les équipements les plus importants à noter sont la gare SNCF au nord, l'Espace des Arts et le Conservatoire en est et ouest du périmètre, et l'Usinerie au sud dans le secteur de la Sucrerie.

Patrimoine : plusieurs éléments patrimoniaux sont à relever à proximité du périmètre de l'OAP, notamment à l'est le Site Patrimonial Remarquable du centre-ville historique (sur lequel s'applique le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur), au nord l'Église St Cosme et à l'ouest le Conservatoire qui sont classés comme patrimoine ponctuel au PLUi.

Risques et nuisances

Historiquement, le tènement foncier fut occupé par des activités industrielles (présence d'une usine à gaz). Il est classé aujourd'hui comme zone potentiellement polluée, toutefois l'impact apparaît mesuré (source : BASIAS).

Le secteur est inscrit en Zone bleue Ba du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), correspondant aux zones d'aléa modéré situées en centre urbain et espaces urbanisés. Le secteur est soumis à deux niveaux d'altimétrie pour la construction des niveaux fonctionnels des bâtiments : 178,19 m NGF en amont (la majorité du site) et 178,05 m NGF en aval.

Desserte en transports en commun

Le périmètre de l'OAP est à moins de 500 m de la gare et de la ligne de bus à haut niveau de service (ligne 1), soit environ moins de 5 minutes à pied.

Le périmètre de l'OAP bénéficie également de la desserte de plusieurs lignes de bus avec :

- un arrêt desservi par la ligne 5 (direction St-Marcel 8 mai 1945, Chalon Mathias) à moins de 200 m du périmètre ;

- deux arrêts desservis par la ligne 2 (direction St-Rémy Briet, Champforgeuil, Thalie) avenue V. Hugo et G. Pompidou à moins de 150 m du périmètre ;
- le quai St Cosme desservi par une navette gratuite Quais de Saône (St-Rémy Californie, Chalon Colisée) à 500m environ du périmètre.

La gare et l'ensemble de ces lignes de bus faciliteront les déplacements des utilisateurs du futur équipement public et minimiseront l'utilisation et le stationnement de la voiture.

Les mobilités douces (vélos, piétons)

Il existe une continuité cyclable le long de la Grande rue St Cosme et une continuité cyclable du boulevard de la République jusqu'au Quai St Cosme (en passant par l'avenue G.Pompidou et la rue de l'Alma).

Toutefois, il n'existe pas à ce jour de voie cyclable le long de l'avenue Niépce. De plus la présence anarchique de mobilier urbain et de signalétique, les différents niveaux de sols et les passages fréquents des voitures rendent la pratique du vélo difficile voire dangereuse vers la rue du 11 novembre 1918.

Il existe des parcours piétonniers au sein du parc du Conservatoire et du jardin de la Barre du Canal.

De plus, il n'existe pas aujourd'hui de cheminement piéton entre le parvis de l'Espace des Arts et le foncier destiné au futur équipement.

Analyse des volumétries et des perspectives urbaines

Volumétries

Le site est bordé de bâtiments hauts, avec les équipements publics de l'Espace des Arts et du Conservatoire (équivalent à environ 7 niveaux) et les axes de l'avenue G. Pompidou et de l'avenue Niépce où l'on trouve notamment la tour du Canal, bâti le plus haut du secteur (21 niveaux). A contrario, une partie du quartier St-Cosme et l'autre côté de l'avenue N. Niépce présentent des maisons de ville dont la hauteur n'excède pas 4 niveaux.

Les vues et les perspectives urbaines

En se déplaçant à pied autour du périmètre on remarque :

- plusieurs percées sous la barre du Canal et un cheminement possible vers le parvis de l'Espace des Arts ; cependant ces percées et cheminements sont peu matérialisés et plusieurs obstacles contraignent la vue ;
- une vue directe et ouverte vers le site depuis le parvis du Conservatoire ;
- la rue du 11 novembre 1918 présente un paysage urbain peu qualitatif, très minéral marqué par une nappe de parking conséquente et qui se prolonge au sein du tènement foncier privé. Son impact visuel est important pour l'ensemble des usagers et habitants du secteur.

III – ORIENTATIONS ET SCHEMA D'AMENAGEMENT

ORIENTATIONS :

Le projet d'équipement public viendra requalifier cette parcelle en centre-ville -occupée autrefois par une activité industrielle- et la transformer en un lieu de vie, ouvert à la population.

Ce programme s'accompagne d'un réagencement et d'une requalification des espaces publics permettant de rendre lisibles et accessibles les sites de l'Espace des Arts et du Conservatoire. Ce travail sur les espaces publics favorisera la végétalisation, la désimperméabilisation, la déconnexion des eaux pluviales et les mobilités douces (piétons et vélos).

Pour cela, il est proposé de :

1- Créer une promenade constituant un espace de liaison entre le parvis du Conservatoire, le futur équipement public et le parvis de l'Espace des Arts.

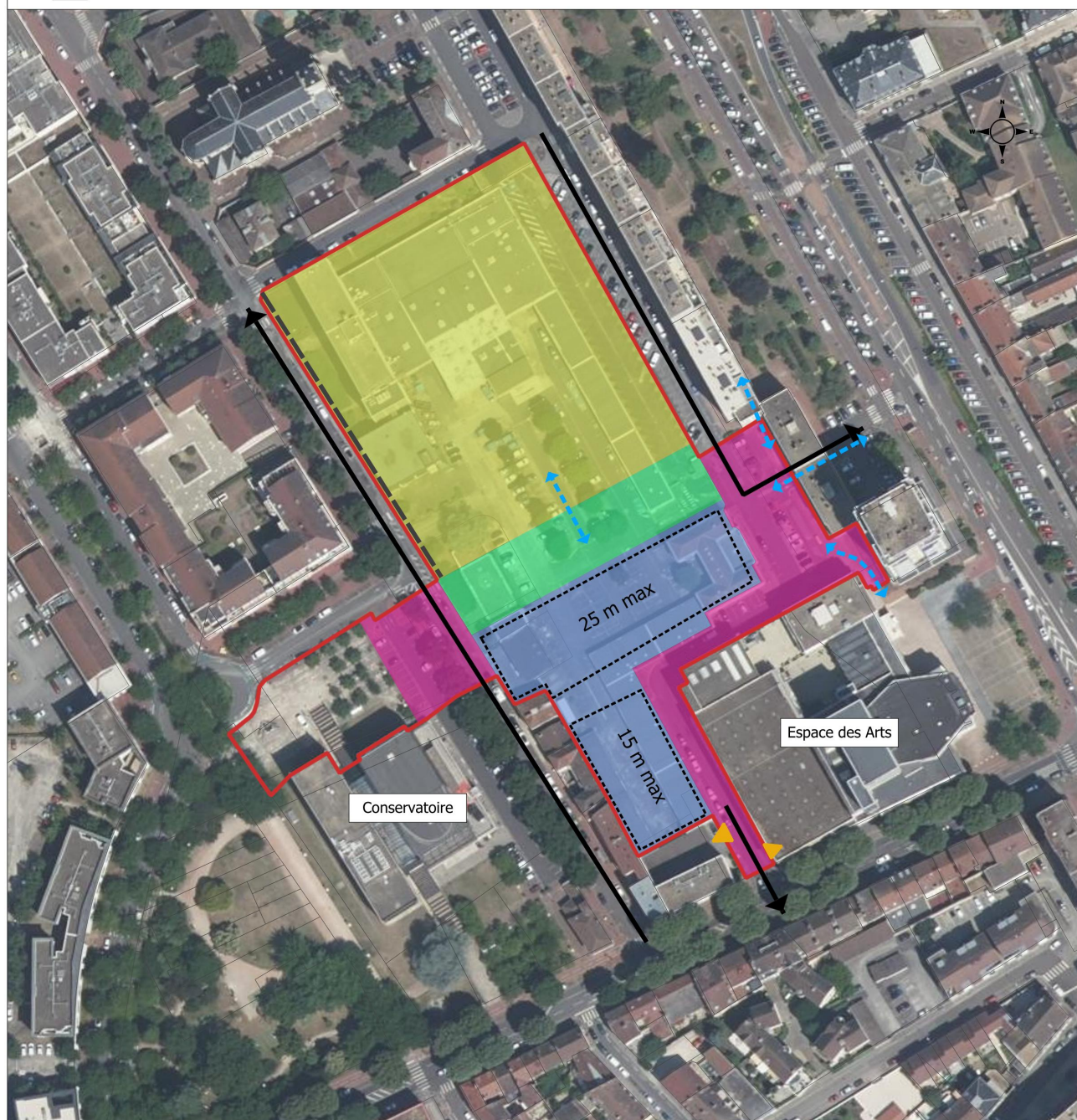
Cette promenade sera plantée et sera support de cheminements piétons et cycles, elle constituera également la limite entre l'opération de logements et/ou de bureaux (au nord de la promenade) et le nouvel équipement public (au sud de la promenade).

2- Prolonger cette promenade plantée par deux espaces publics, de type placette, constituant des articulations urbaines, entre :

- le parvis du Conservatoire, l'avenue V. Hugo et le site ;
- la barre du Canal, le parvis de l'Espace des Arts et le site.

3- Repenser les cheminements au-delà du périmètre de l'OAP, notamment :

- les liens entre le site, le jardin et les porches de la barre du Canal ;
- en créant un cheminement piéton qualitatif sur la rue du 11 novembre 1918.



— Périimètre de l'OAP

25 m max
- - - - - Hauteur bâtie maximum

— Implantation à l'alignement imposée

—>—> Perméabilité des cheminements doux entre les espaces

—> Voirie

—> Entrée/sortie de parking

Interfaces urbaines

Promenade plantée

Secteur à vocation d'équipement public

Secteur mixte à vocation de logements et/ou bureaux

Sources :
Orthophoto (IGN) 2020 - Cadastre DGFIP 2023
Grand Chalon - Direction de l'urbanisme

Réalisation : Le Grand Chalon SIG, Février 2024
Mise à jour : Août 2024

IV- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales à usage d'habitation et de bureaux devront s'implanter à l'alignement de l'avenue Victor Hugo. Cette obligation ne s'appliquera pas aux bâtiments situés en retrait de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.

Les constructions principales d'équipements d'intérêt collectif et services publics s'implanteront à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'objectif est de ménager les vues, l'ensoleillement et l'intimité des logements. L'implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives devra prendre en compte le contexte urbain afin d'assurer une transition avec les constructions existantes.

Lorsque la construction est implantée en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions

Les constructions principales d'habitation et de bureaux devront respecter une hauteur maximale équivalente à 5 niveaux (rez-de-chaussée + 4 étages + attique). La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à 1 niveau.

Les combles habitables ou étages en retrait / attique, les étages construits sous le niveau du terrain naturel et semi-enterrés (parking, sous-sol...), ne sont pas comptabilisés comme des niveaux de la construction.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'élever jusqu'à 15 mètres à proximité des habitations existantes de l'avenue Victor Hugo et jusqu'à 25 mètres sur la partie située à proximité de l'Espace des Arts et de la promenade plantée (voir schéma d'aménagement de l'OAP). La hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

L'aspect extérieur des constructions

D'une manière générale, les constructions s'inséreront dans le paysage en tenant compte des vues proches et lointaines et en s'adaptant à la topographie naturelle du terrain.

Les constructions présenteront une simplicité de volumes et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les bâtiments et façades principaux. Les façades des immeubles devront être composées d'un point de vue architectural. Les façades des rez-de-chaussée, y compris les façades de stationnements, bénéficieront d'un traitement architectural

soigné et seront composées en harmonie avec le reste de la façade. Les accès véhicules au parking sous bâti seront traités en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

Les constructions principales et les annexes seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris assurant un ensemble cohérent et harmonieux.

Les toitures seront définies en cohérence avec l'environnement proche. Les toitures terrasses seront admises. L'étage éventuellement édifié en retrait devra être couvert par un toit terrasse ou un toit à faible pente et le retrait pourra être aménagé en terrasse accessible.

Les équipements techniques seront intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue et avec les constructions existantes sur le site et dans le voisinage. Les clôtures seront traitées avec autant d'attention que les façades des bâtiments.

Les clôtures devront être ajourées de façon à ne pas créer de barrage à l'écoulement des eaux conformément au Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1.60 mètre du côté de la rue et à 2 mètres en limites séparatives.

Les espaces libres, les aires de jeux et les plantations

L'aménagement de l'unité foncière tiendra compte des plantations existantes et en particulier des arbres ; ceux-ci seront maintenus ou bien remplacés par une autre composition ou par le même nombre d'arbres.

Les surfaces non bâties doivent être aménagées et traitées en espaces verts, paysagers et d'agrément et plantées d'arbres à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace vert. L'objectif est d'atteindre au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts, paysagers et d'agrément. Cet objectif ne s'applique pas à la construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Afin de proposer de nouveaux espaces de nature en ville, une promenade plantée d'une largeur minimum de 10 mètres sera aménagée et reliera la rue du 11 novembre 1918 à l'avenue Victor Hugo. Les plantations d'arbres et les massifs fleuris seront agencés au service de la perspective urbaine. Cet espace sera favorable à la biodiversité, la désimperméabilisation, la déconnexion des eaux pluviales et la régulation du climat.

Valorisation paysagère et environnementale des aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures devront faire l'objet d'une valorisation paysagère et environnementale. Elles devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements au minimum, implantés librement sur l'aire de stationnement. 50% de leur superficie au minimum devra être perméable.

Des préconisations sont faites concernant la plantation des arbres :

➤ Fosse et substrat :

Pour veiller au bon développement et à la bonne santé des arbres, chaque arbre bénéficiera d'un volume de terre minimum de 8m³ (2m x 2m x 2m) sans qu'aucune couche étanche au fond ne vienne entraver le développement racinaire des arbres. Le substrat composant cette fosse doit posséder une bonne structure, le mélange pierre/terre est quant à lui à utiliser avec parcimonie.

➤ Espaces plantés

Les espaces enherbés et la plantation d'arbres entre les alignements de parking sont déconseillés au vu des difficultés d'entretien et des chocs répétés entre pare-chocs et troncs d'arbres.

Les espaces où sont plantés les arbres seront enherbés et de 2 m de large minimum afin d'en faciliter l'entretien et de laisser le sol respirer. Le profil des espaces plantés peut être légèrement en creux pour récupérer les eaux pluviales. L'implantation des arbres doit être pensée par rapport aux candélabres.

Il est préconisé de planter du lierre 'Algerian Bellecour' (non grimpant) au pied de l'arbre sur un cercle d'un rayon de 50 cm environ autour du tronc, celui-ci est destiné à protéger le collet de l'arbre de la chaleur mais aussi de la tondeuse.

➤ Essences d'arbres

Il est préférable de choisir plusieurs essences d'arbres afin de favoriser une diversité botanique et de limiter la propagation de parasites, de maladies au sein du secteur. Il est également préférable de choisir les essences d'arbres en fonction de leur taille de développement. Des arbres tiges seront privilégiés sur les aires de stationnement extérieures pour ne pas gêner la visibilité.

La liste qui suit indique les essences conseillées :

Pour les tout petits développements : Amélanchier (*Amelanchier arborea* 'Robin Hill'), Lilas du Japon (*Syringa amurensis*), Troène (*Ligustrum ibota*), Lilas des Indes (*Lagerstroemia indica*) et Cythiste (*Laburnum anagyroides*).

Pour les petits développements : Savonnier (*Koeleruteria paniculata*), Chêne vert (*Quercus ilex* – persistant), Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*) et Cornouiller (*Cornus mas*).

Pour les grands développements sur parking : Sophora (*Sophora japonica*), Platane (*Platanus acerifolia*), Courant mais valeur sûre, Pterocaryer (*Pterocarya stenoptera*), Micocoulier de Provence (*Celtis australis*), Micocoulier de Virginie (*Celtis occidentalis*), Chêne à feuilles de chataignier (*Quercus castaneifolia*), Chêne rouvre (*Quercus petraea*) et Zelkova (*Zelkova serrata* 'Green Vase').

b. La mixité fonctionnelle et sociale

Le site accueillera des logements, des bureaux et un équipement public, ce qui garantira une certaine mixité fonctionnelle.

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Les constructions neuves devront recourir au réseau de chaleur urbain ou à tout système d'autoproduction utilisant les énergies renouvelables.

Les aménagements et les constructions devront intégrer la gestion des risques environnementaux notamment le risque d'inondation.

d. Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules à moteurs

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et répondra aux besoins des constructions. Il conviendra de rechercher la mutualisation d'une partie des places de stationnement, les mêmes places servant à différents usages au cours de la journée.

Pour les constructions neuves d'habitat collectif, il sera exigé de réaliser au minimum 1 place de stationnement par logement. Au moins 50% des places de stationnement devront être aménagées sous forme de parking implanté sous le bâtiment (en rez-de-chaussée ou semi-enterré).

Pour les constructions neuves à usage de bureaux et les opérations de réhabilitation de bureaux, 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher sera requise.

Pour les constructions neuves d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'offre de stationnement tiendra compte des parkings publics existants à proximité et de la desserte par les transports en commun.

Il est préconisé de réaliser un parking aérien à étages pour répondre à des besoins supplémentaires de stationnement pour les logements, les bureaux et des usagers du quartier.

Le stationnement des cycles

Afin de favoriser l'usage du vélo au quotidien, les projets de constructions devront prévoir un ou plusieurs espaces de stationnement couverts, sécurisés et suffisamment dimensionnés.

Ces espaces de stationnement des vélos auront une superficie minimale ou un nombre d'emplacements minimum équivalent à :

- 1,5 m² par logement en habitat collectif ;
- 1,5% de la surface de plancher pour les bâtiments à usage de bureaux ;
- 20 emplacements situés à proximité des entrées du bâtiment, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

e. La desserte par les transports en commun

Le site se trouve à moins de 500 mètres de la gare de Chalon-sur-Saône et de la ligne de bus à haut niveau de service (ligne 1). Il bénéficie de la desserte de plusieurs lignes de bus avec trois arrêts aux abords du site :

- un arrêt desservi par la ligne 5, sur l'avenue Nicéphore Niépce, à moins de 200 mètres ;
- deux arrêts desservis par la ligne 2, avenue Victor Hugo et avenue Georges Pompidou à moins de 150 mètres.

L'aménagement des liaisons douces sera conçu de façon à faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun.

f. La desserte des terrains par les voies et les réseaux

Les accès et voiries

Les accès et voiries devront répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès seront aménagés en fonction de l'importance du trafic des voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte, et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, seront aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Les voies à créer ou à aménager devront être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. L'aménagement des voies respectera la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'aménagement du site favorisera les modes doux. La promenade plantée accueillera un cheminement piétons/cycles qui permettra de relier le parvis du Conservatoire à la rue du 11 novembre 1918 et de rejoindre les pistes cyclables existantes et/ou futures des avenues Georges Pompidou et Nicéphore Niépce.

Il est préconisé de créer des ouvertures du projet sur l'espace public, au droit des porches existants sous la barre du Canal.

L'eau potable

Toute construction nouvelle devra être desservie par le réseau public d'eau potable, dans la limite des capacités des installations.

Les eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif existant des eaux usées domestiques sera obligatoire et nécessitera l'accord préalable du Grand Chalon.

Les établissements déversant des eaux usées autres que domestiques pourront se raccorder au réseau public dans la mesure où ces déversements seront jugés compatibles avec les capacités de transport et d'épuration des installations ainsi que de traitement des boues en aval. Tout immeuble disposera d'ouvrages en domaine privé permettant d'assurer une collecte séparée des différentes catégories d'eaux rejetées au réseau public. Les ouvrages intérieurs des propriétés privées seront au minimum constitués d'un réseau d'eaux usées et, le cas échéant, d'un réseau d'eaux pluviales distincts jusqu'au regard de branchement situé en limite de propriété du domaine public.

Les eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme, soumise ou non à une autorisation du droit des sols, doit respecter le Zonage des Eaux Pluviales du Grand Chalon, figurant en annexe du PLUi. Il précise les obligations des porteurs de projets publics et privés en

matière de gestion locale des eaux pluviales et fournit également des recommandations pour mener à bien les projets.

Un guide pratique, un formulaire d'aide et un outil de calcul sont mis à la disposition des porteurs de projet, sur le site internet du Grand Chalon, rubrique Gestion des eaux pluviales.

Les réseaux secs

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication, de télédistribution et numériques devront être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.

La collecte des déchets

Pour toute construction neuve de logements collectifs, des locaux de stockage des déchets ou des aires de stockage des bacs devront être aménagés en fonction de la capacité d'accueil de la construction.

Si l'unité foncière dispose au minimum de 200 m² d'espace non bâti, il sera préconisé l'installation au minimum de 2 bacs de compostage d'une contenance de 600 litres.