

# Salins les Bains

ETUDE PRE-OPERATIONNELLE DE REVITALISATION DU CENTRE BOURG

PLAN GUIDE VOLET URBAIN - février 2016



ETUDE PRE-OPERATIONNELLE DE REVITALISATION DU CENTRE  
BOURG  
AMI SALINS LES BAINS

EQUIPE DE CONCEPTEURS

Gilles REICHARDT architecte urbaniste  
Agence G. REICHARDT & G. FERREUX Architectes

Philippe CONVERSEY paysagiste  
Agence TERRITOIRES

Renaud DALMAIS architecte urbaniste  
JURA HABITAT

# Salins les Bains

ETUDE PRE-OPERATIONNELLE DE REVITALISATION DU CENTRE  
BOURG

	Préambule	page 4
	PARTITION PAR SECTEUR D'INTERVENTION	page 6
	LA TRANSVERSALE DE LA VISITATION (ILOT TEST) V	page 7
	Le parc de stationnement du rempart	page 8
	L'îlot reconstruit entre les rues de la Liberté et Gambetta	page 11
	Reconversion de l'ancien couvent de la Visitation	page 14
	Mobilité transversale	page 16
	Fiche récapitulative intentions	page 17
	LES ENTREES DU CENTRE-BOURG ET LES VESTIGES DES REMPARTS P	page 18
	La porte de la Barbarine : le bâtiment de l'octroi - Porte de Malpertuis - Square Berthelot	page 20
	La Porte Haute Oudin : départ de la promenade des tours bénites	page 21
	Fiche récapitulative intentions	page 22
	L'ENTRE DEUX E	page 23
	La place Emile ZOLA et le réservoir Saint-Jean	page 24
	Reconversion de l'ancien collège des jésuites et de la tour Dorée	page 25
	Reconversion de l'ancien couvent des Clarisses	page 26
	La place des alliés et l'Hôtel de Ville	page 27
	Le puits à Muyre et les traces de l'ancienne Petite Saline	page 28
	Le bâtiment "Rayon de Soleil"	page 29
	Le Fort BELIN	page 30
	Fiche récapitulative intentions	page 32
	AUTOUR DU MUSEE DU SEL M	page 33
	La Place des Vignerons et la rue d'Orgemont	page 34
	La place des Salines -l'ancien Hôpital -le parc des Cordeliers - la médiathèque	page 35
	Rue de la République	page 36
	L'école Saint Anatoile	page 37
	Fiche récapitulative intentions	page 38
	LES BERGES DE LA FURIEUSE F	page 39
	La continuité du chemin des berges	page 40
	Fiche récapitulative intentions	page 41
	Synthèse	page 42
	Tableau synthétique : ACTIONS - EVALUATIONS	page 44
	Tableau synthétique : PROCEDURES - PROJECTIONS	page 45
	Plan guide	page 46

## Préambule

# Revitaliser le centre bourg

Revitaliser le centre bourg de Salins, c'est attirer l'attention sur les signes émis au travers l'aménagement des espaces, la qualité architecturale des bâtiments, l'esthétique urbaine, l'ambiance des lieux. Ces signes "attracteurs" participent à la construction de l'image du centre-bourg et à la qualification de l'identité de ses habitants.

Riche de son patrimoine le centre-bourg, comme figé dans son déclin, peine à renouveler son vocabulaire pour exprimer une centralité à l'échelle d'un territoire communal et inter-communal. L'objet de cette étude vise à renouveler, à inventer, ce vocabulaire et cette syntaxe de centre-bourg sans renoncer à son histoire et sa spécificité pour affirmer la singularité de sa modernité.

Pour l'habitant, c'est depuis le logement que se construit son point de vue sur la centralité. Pour le visiteur, le curiste, c'est l'appréhension en découverte du paysage urbain. Nous vous proposons d'analyser successivement les déterminants qui encouragent l'acte d'habiter de parcourir le centre-bourg dans des réponses étudiées aux questionnements suivants :

- .Comment intervenir sur la morphologie urbaine pour développer une offre de logements adaptés aux usages contemporains ?
- .Quelle architecture construire et dans quels espaces pour respecter le cadre normatif de la réglementation liée à la protection du patrimoine ?
- .Quels lieux de rassemblements ponctuels et pour quels usages, peuvent-ils investir la vacuité identifiant la centralité ?
- .Quelle chaîne de mobilité assurer en privilégiant les modes doux dans un centre-bourg figé dans sa densité bâtie et pénalisé dans sa déclivité ?
- .Comment répondre à une situation géographique d'exception en qualifiant les bâtiments dans leur ouverture au paysage ?
- .Comment insoler l'intérieur des logements, des cours et des espaces publics pour réduire les consommations énergétiques et répondre à une aspiration d'hédonisme ?
- .Comment permettre le développement d'activités intégrées et les services de proximité ?
- .Comment aménager des espaces plus ludiques, propres à attirer les vacanciers et offrir des espaces de détente ?
- .Quelle matérialité, quelle végétation, peuvent-elles "colorer" le paysage minéral du centre-bourg à la fois comme facteur d'image de sa revitalisation et la construction d'un bien-être urbain ?
- Comment "retenir" le visiteur en intensifiant sa découverte du centre bourg ?

Le projet de revitalisation du centre bourg, cerne prioritairement la requalification de l'habitat et le développement de l'accueil touristique lié au rayonnement du nouveau Musée du Sel et la prochaine mise en activité du nouvel établissement thermal. Cette démarche conceptuelle doit s'élaborer à la fois, dans une compréhension des déterminants naturels qui ont conduit les hommes à vivre là, dans la reconnaissance historique de l'évolution du dessin urbain, dans le rayonnement culturel de son riche patrimoine, et dans l'analyse du potentiel de ses espaces publics et des typologies de l'habitat existant.

Les propositions de restructuration, soit par démolitions ponctuelles, soit par restructuration en cour arrière, soit par constructions, sont confrontées dans l'analyse des potentialités inhérentes à leur situation spécifique. L'appréciation de leur pertinence est évaluée en fonction des possibilités foncières et d'acquisition du bâti, des caractéristiques du sous-sol, de l'impact sur les vues paysagères, des possibilités d'ensoleillement, du potentiel d'habitabilité dégagé ou de création de lieux d'activités, des possibilités de circulation, de stationnement, et de connexions aux divers réseaux, et dans la possibilité d'associer des jardins privatifs à l'habitat.

Les nouveaux projets d'habitat, soit par réhabilitation, restructuration, extension ou démolition, sont évalués dans leur interconnexion directe avec les aménagements d'espaces publics et les usages qui leur sont affectés par le projet urbain. Une réflexion, portant sur les potentialités d'usage des jardins en terrasse surplombant le centre bourg, sera étudiée.

Les interventions proposées sont hiérarchisées suivant leur faisabilité temporelle pour s'inscrire dans une stratégie d'ensemble et ainsi assurer leur visibilité dans la réalisation du projet de revitalisation. Cette hiérarchisation d'opérations de restructuration à la parcelle ou d'opération immobilière d'ensemble, permet la définition par les décideurs d'un calendrier d'intervention prévisionnel qui sera actualisé suivant les opportunités liées aux engagements des propriétaires et bailleurs concernés.

# Partition urbaine par secteur d'intervention

Le repérage des paysages urbains et de leurs potentiels urbains, l'évaluation des patrimoines architecturaux, la reconnaissance de l'attractivité des activités, nous conduisent à sérier cinq secteurs d'intervention privilégiés sur le centre-bourg :

La transversale de la Visitation (secteur d'étude îlot test).

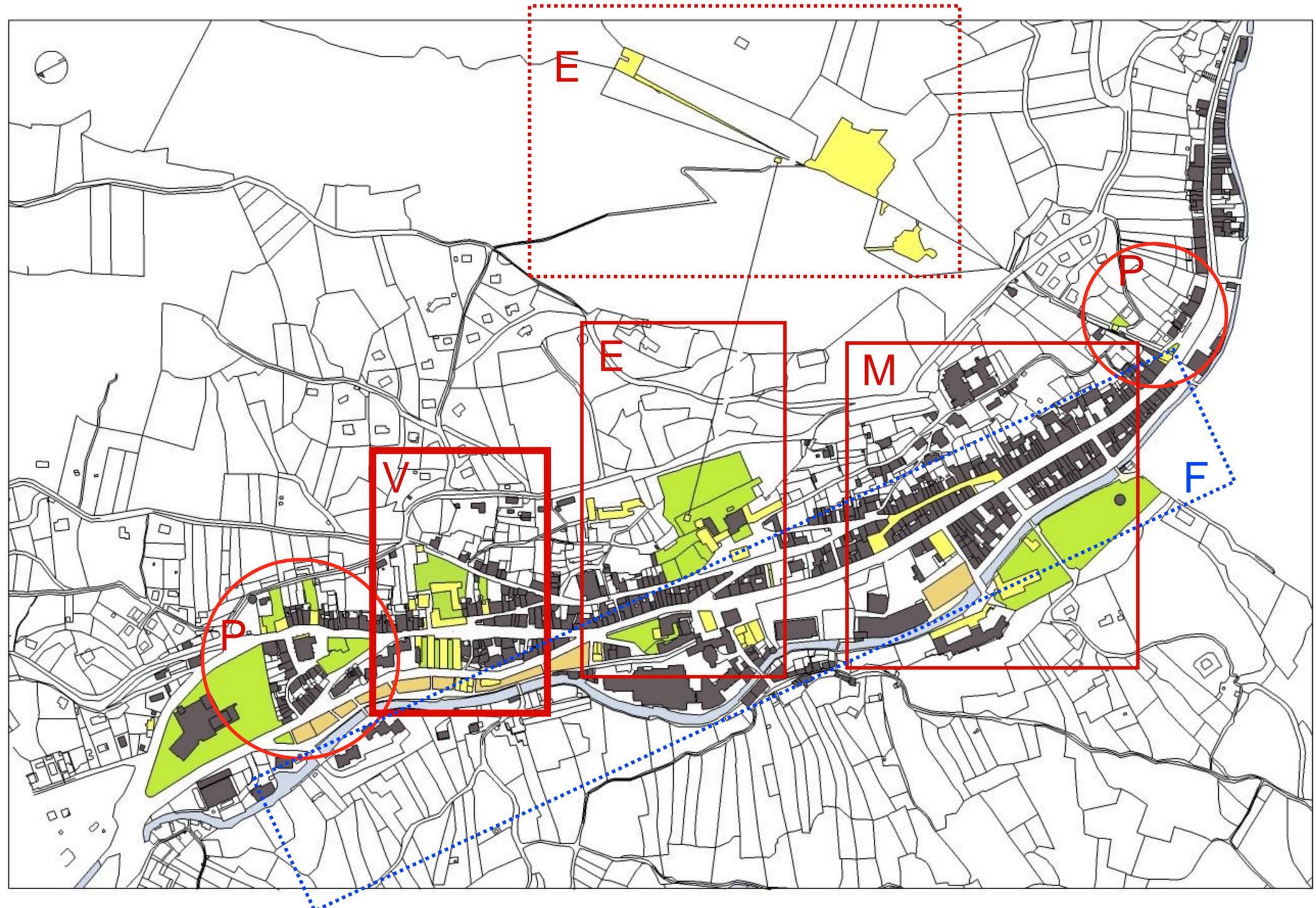
Les portes entrées du centre-bourg : la mise en scène des remparts

L'entre-deux

Autour du Musée du Sel

La promenade en berge de la Furieuse

V  
P  
E  
M  
F



## La transversale de de la Visitation (îlot test) V

Le secteur de la Visitation décline des projets localisés sur une transversale au relief en versant, il recense successivement du niveau bas de la Furieuse au niveau haut de la tour Chambenoz :

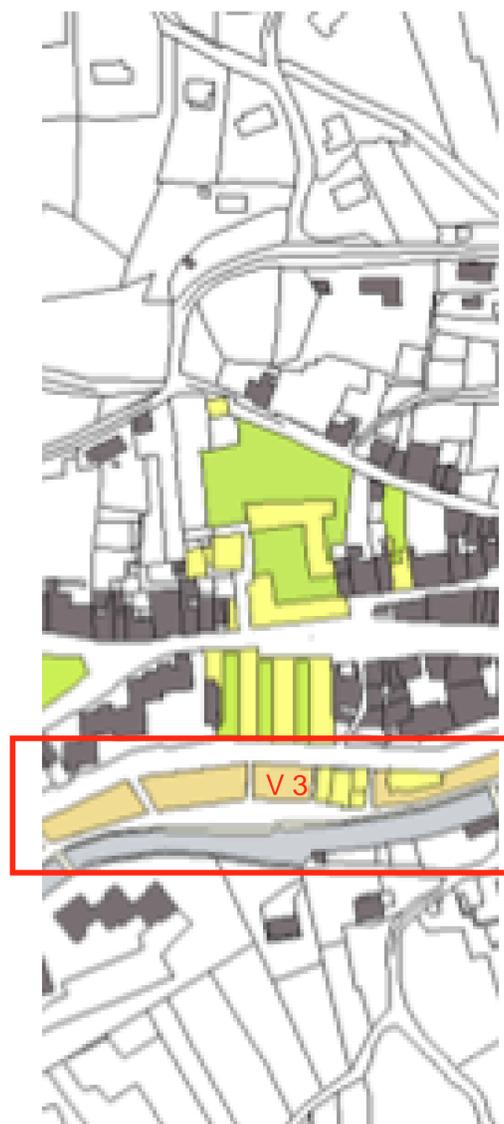
- Le projet de parc de stationnement du rempart édifié en berge de la Furieuse. V 3
- La reconstruction de l'îlot d'habitation, comprenant l'Hôtel de Princey, situé en front de l'ancien couvent de la Visitation entre la rue Gambetta et la rue de la Liberté. V 2
- La reconversion de l'ancien couvent de la Visitation et de la chapelle du Temple. V1 - V4



Les évolutions morphologiques du centre bourg démontrent que les constructions édifiées entre la rue des Barres et la rue Gambetta relèvent d'une occupation de terrains résiduels : maisons de peu de qualité constructive aux conditions d'habitabilité fortement dégradées par les trafics circulatoires , infrastructures de stationnement de qualités médiocres indifférentes au site patrimonial. A l'exception de l'ancien bâtiment des bains et de la maison des Lombards, les constructions disparates présentes ne relèvent pas d'architectures propres à valoriser le paysage urbain du centre-bourg et ne peuvent être appelées à perdurer.



**ENJEUX**  
rue Gambetta  
rue des Barres  
V 3



couvent Visitation

îlot reconstruit  
hôtel de Princey

Parc de  
stationnements  
du rempart

## Parc de stationnements du rempart V3

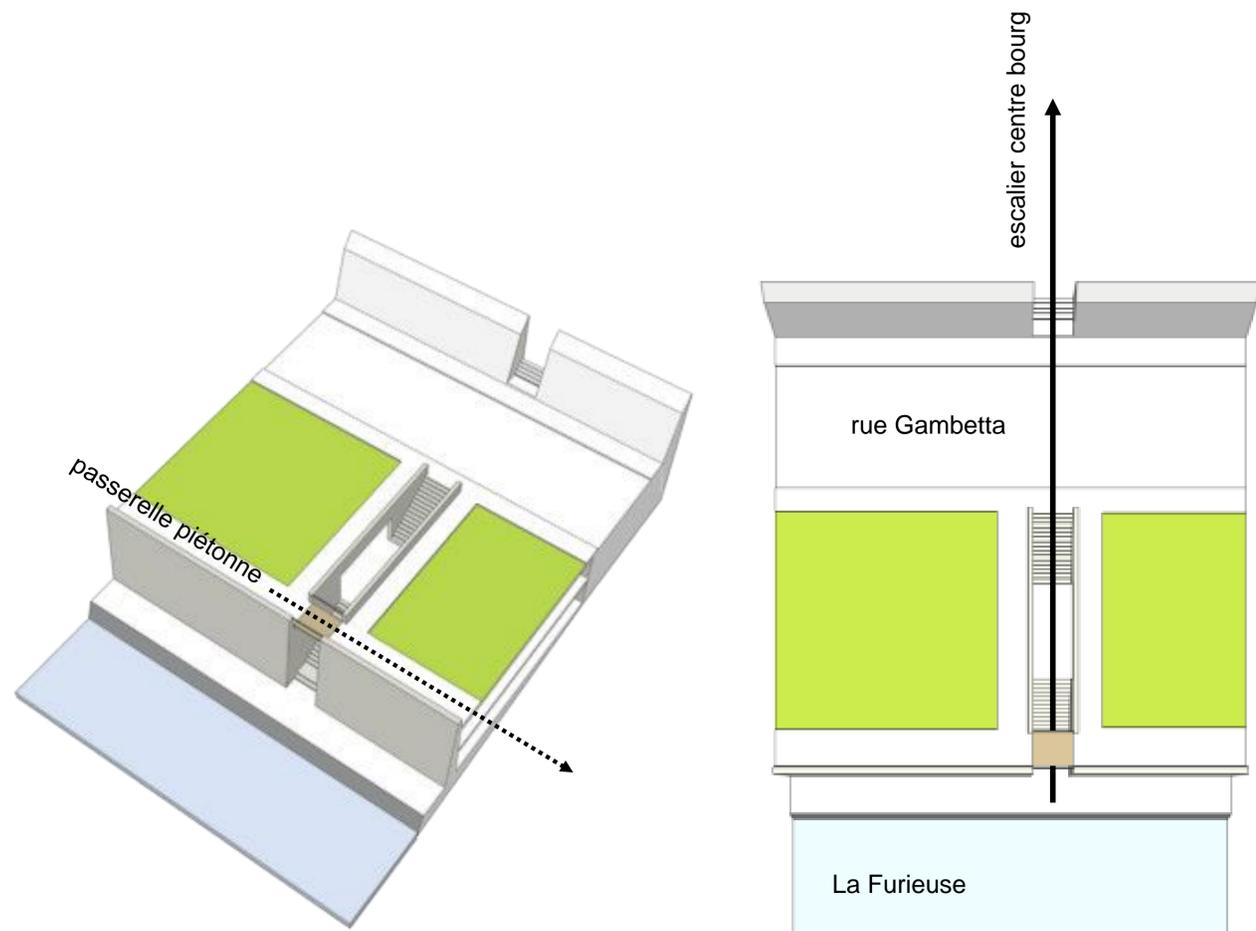
Revitaliser le centre bourg, c'est libérer ces rares places planes et ses rues étroites de l'invasion des véhicules stationnant des résidents, travailleurs, curistes ou visiteurs. La rareté des espaces de stationnement contraints par le versant et l'héritage d'une morphologie médiévale nous conduit à proposer la réalisation d'un parc de stationnement mutualisant ces différents stationnements dans une chaîne de mobilité adaptée aux nouveaux usages.

L'implantation de ce parc de stationnement qui relève de plusieurs déterminants est envisagée au droit de la bande de maisons dont la profondeur fut rabaissée par la percée routière de 1885 et dont les conditions d'habitation sont à la fois pénalisées par la circulation intensive de la rue Gambetta et une situation dans un secteur inondable réglementé par le PPRI.

La déconstruction par tronçons de ces maisons souvent inoccupées dont l'apparence dégradée affecte la qualité du paysage de l'entrée nord du centre bourg, permet la construction d'un parc de stationnement édifié sur 2 niveaux de l'entrée nord du centre bourg à la rue de la Casette sur une longueur développée sur environ 350 mètres et d'une capacité évaluée à 300 véhicules.

Certaines constructions, présentant un intérêt patrimonial, seront conservées : la Maison des Lombards et l'ancien édicule de bains des thermes. Ce patrimoine conservé offre de réelles opportunités pour programmer des services nécessitant un stationnement de proximité : maison médicale, garderie, relais de service...

transversale V



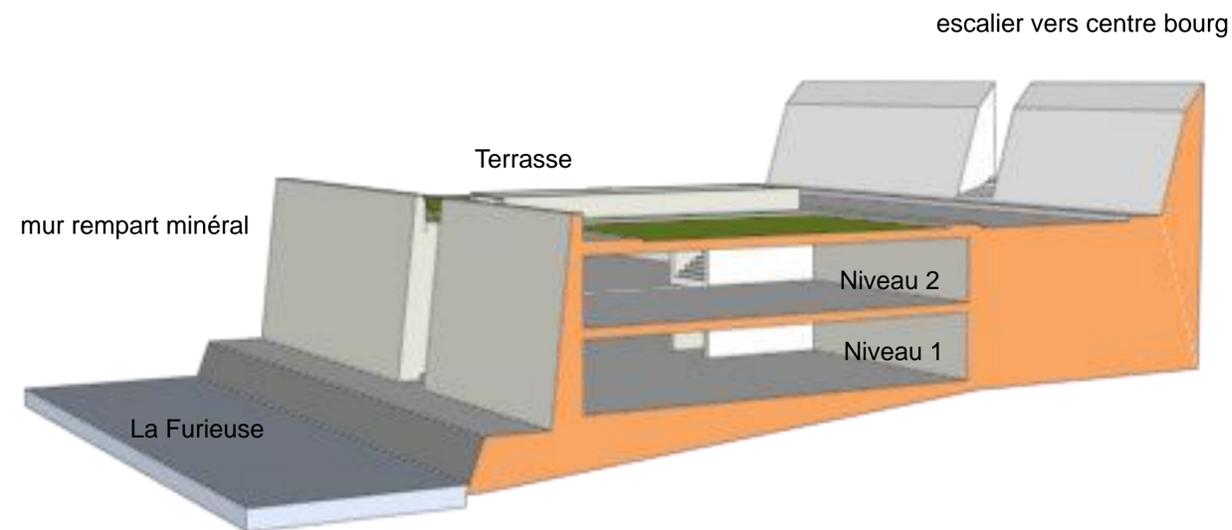
## Parc de stationnements du rempart v3

La linéarité de la construction du parc de stationnements sera recoupée par des failles de circulation piétonne axée sur les escaliers existants desservant le centre bourg.

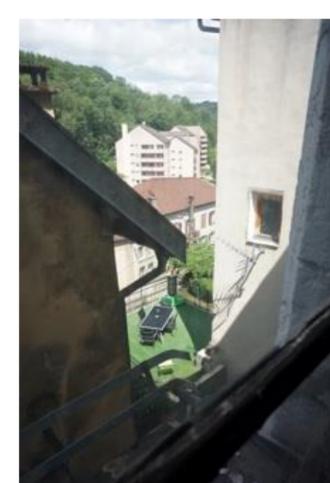
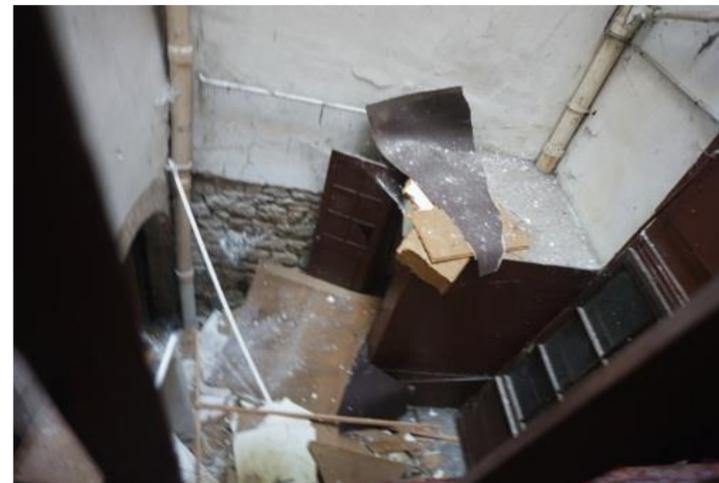
En front de la berge de la Furieuse, le mur minéral du parc de stationnements reproduit la présence des anciens remparts du centre bourg.

En terrasse, l'aménagement de parterres en jardin et d'une promenade piétonne, offre des vues sur le versant ouest de la berge de la Furieuse jusqu'au fort Saint André, et sur les belles vieilles maisons bordant en rive la rivière à côté du Centre de Rééducation. C'est le lieu possible d'activités de plein air : marchés, espaces de jeux, parcours de promenades, manifestations festives....

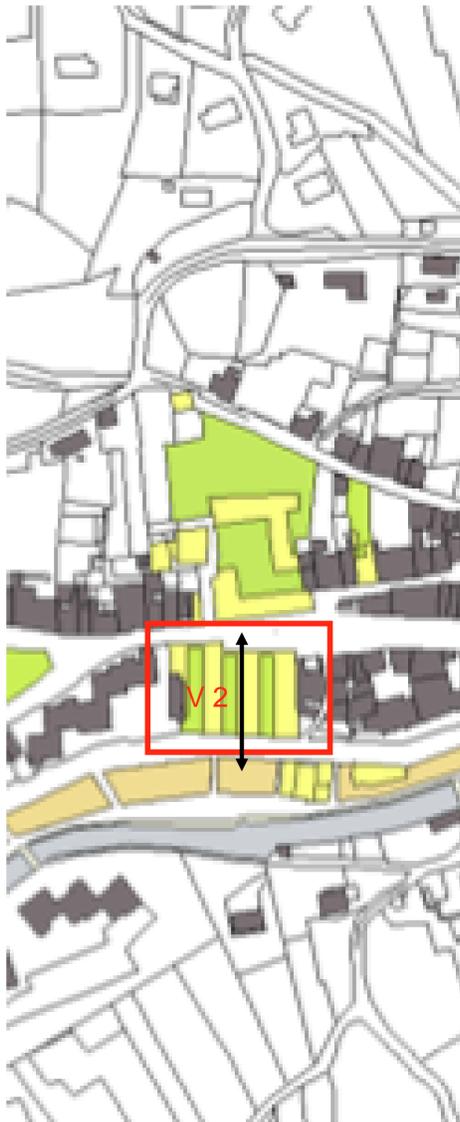
Incompatibles sur les toitures du patrimoine architectural du centre bourg, les capteurs solaires peuvent investir en ombrière la vaste terrasse du parc de stationnement, et ainsi concourir à la recherche d'une autonomie énergétique.



Les habitations édifiées dans l'îlot de l'hôtel de Princey faisant front rue de la Liberté à la façade de l'ancien couvent de la Visitation jusqu'à la rue Gambetta témoignent d'un état constructif dégradé (démolition partielle, présence de mérules). Les parcelles étroites et une forte densification ont conduit à une structuration sur des cours étroites dispensant une luminosité naturelle réduite et des vis-à-vis rapprochés entre logements. Seul l'ancien hôtel de Princey et quelques éléments patrimoniaux repérés ponctuellement (dont un escalier hélicoïdal à vis en pierres) méritent d'être conservés.



**ENJEUX**  
Ilot reconstruit  
hôtel de Princey  
V2



couvent Visitation

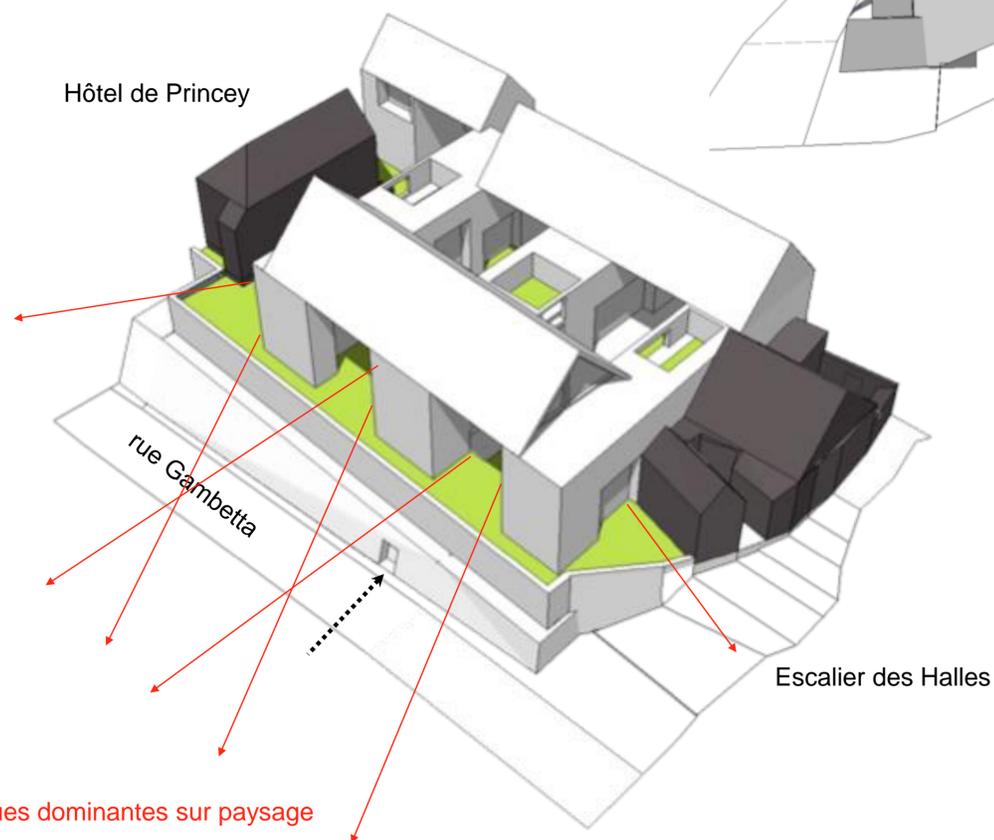
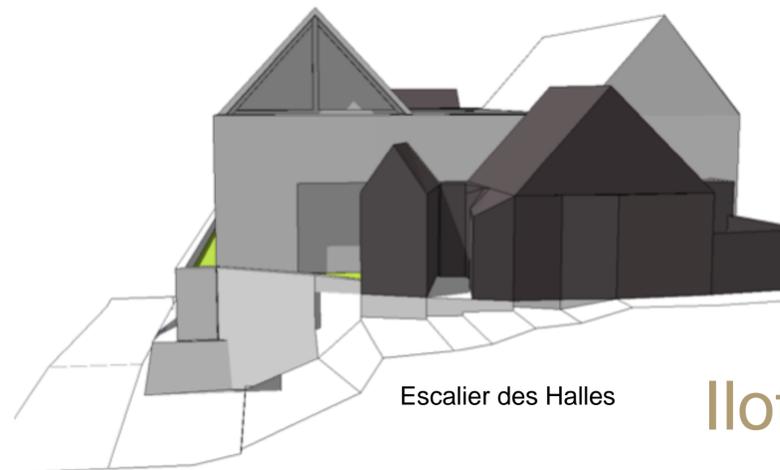
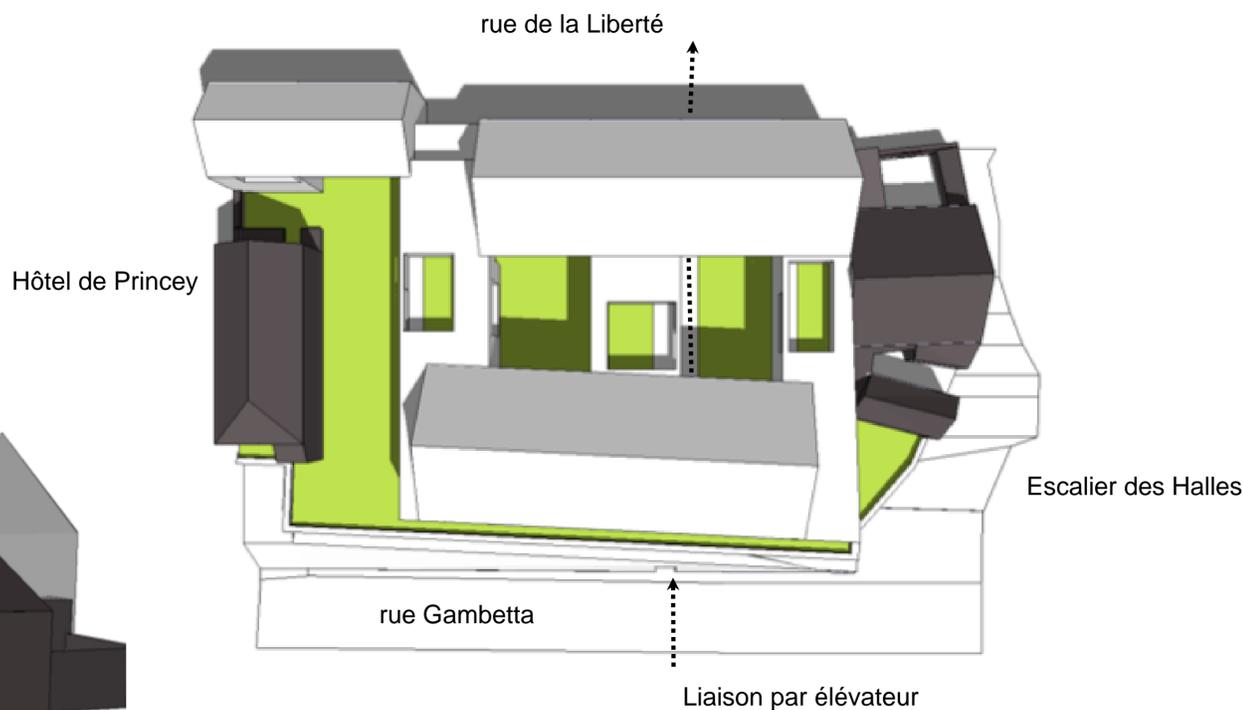
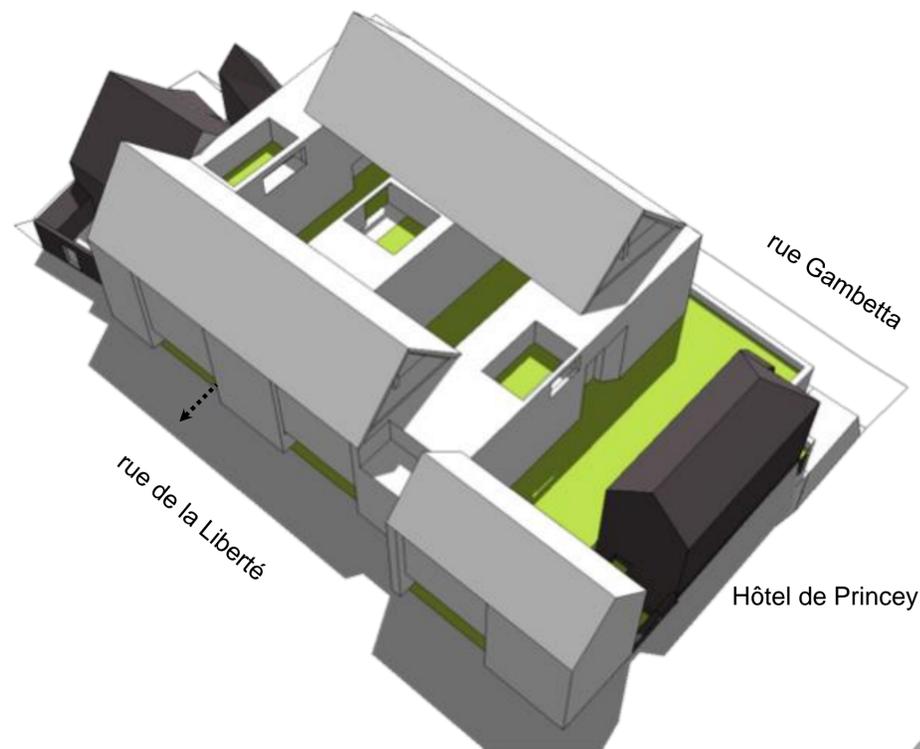
îlot reconstruit  
hôtel de Princey

Parc de  
stationnements  
du rempart

îlot reconstruit hôtel de Princey **v2**

L'état de délabrement et d'abandon de quelques maisons, la présence de mérules détectée dans les boisements de construction, le manque de luminosité naturelle et les typologies inadaptées des logements existants, conduisent à envisager la déconstruction de l'ensemble des maisons présentes à l'exception de l'ancien hôtel de Princey dont la qualité patrimoniale et la situation dans le paysage urbain justifient la conservation.

transversale **V**



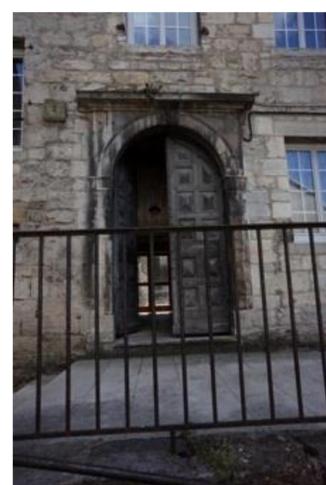
## Ilot reconstruit hôtel de Princey v2

Pour, à la fois dé-densifier et "aérer" la morphologie urbaine tout en conservant une structuration d'implantation en lanière suivant les tracés de l'ancien parcellaire, nous projetons 4 bandes d'habitations en alternance avec des jardins. Les maisons sont exposées dans une mono-orientation du côté sud pour éviter les vis-à-vis. chaque jardin ouvre à l'Ouest sur le paysage du versant arboré culminant sur le rempart du fort Saint-André.

Un jeu de 2 toitures recouvrant pleins et vides, réalise des terrasses suspendues et offre depuis les points de vue des terrasses des forts une continuité légitime de toitures.

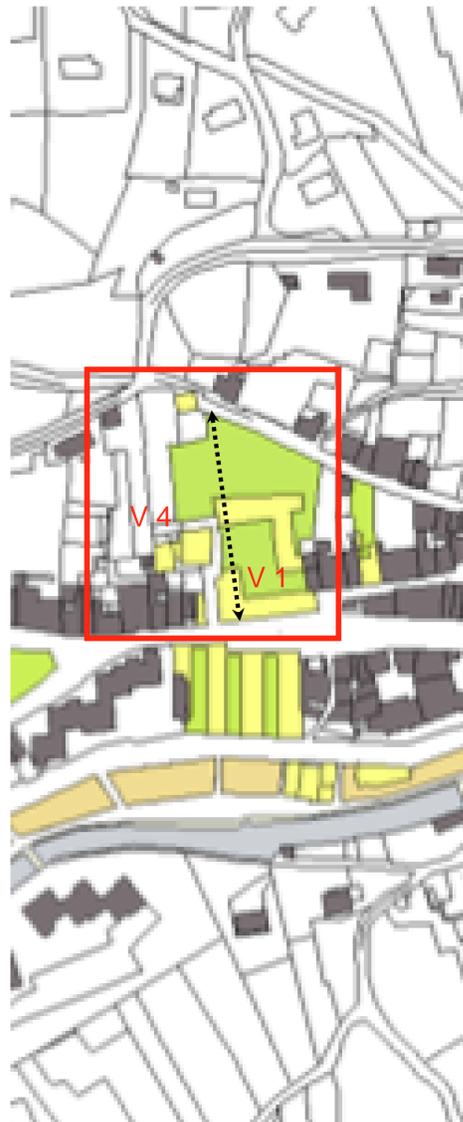
Suivant les typologies le nombre des logements est évalué de 16 à 24 logements et une surface d'activité sur rue modulée suivant une surface d'ensemble de 400 m<sup>2</sup>.

L'ancien couvent de la Visitation a fait l'objet d'une réhabilitation en 32 logements sociaux projetés en 1959 et réalisés en 1972. Cette réalisation s'est accompagnée de la démolition des bâtiments existants sur cour, de la construction d'une chaufferie centrale et de murs de soutènement au droit du versant pour les façades arrières. En front de la façade nord du couvent en fond de la rue du Temple s'élève l'ancienne maison des Templiers et sa chapelle datée de 1140.



ENJEUX  
la Visitation  
V1  
le Temple  
V4

chapelle  
du Temple



couvent Visitation

îlot reconstruit  
hôtel de Princey

Parc de  
stationnements  
du rempart

## Reconversion du couvent de la Visitation V1

Quelque soit le futur programme hôtelier, la reconstruction de la partie centrale, démolie pour réaliser des logements sociaux, permettra la réunification des 2 corps de bâtiments préservés.

Pour ne pas occulter les ouvertures en façades sur cour intérieure, nous proposons la construction partiellement enterrée d'un bâtiment sous terrasse jardin pour accueillir les différents services hôteliers.

La capacité d'accueil est évaluée en première approche à 50 chambres luxueuses.

## Reconversion de la chapelle du Temple V4

L'état constructif dégradé des murs, du bâtiment de la chapelle du temple et du comble localisé sur la chapelle en étage, justifie une intervention en travaux de consolidation.

La surface existante intérieure à la chapelle est d'environ 100 m<sup>2</sup>.

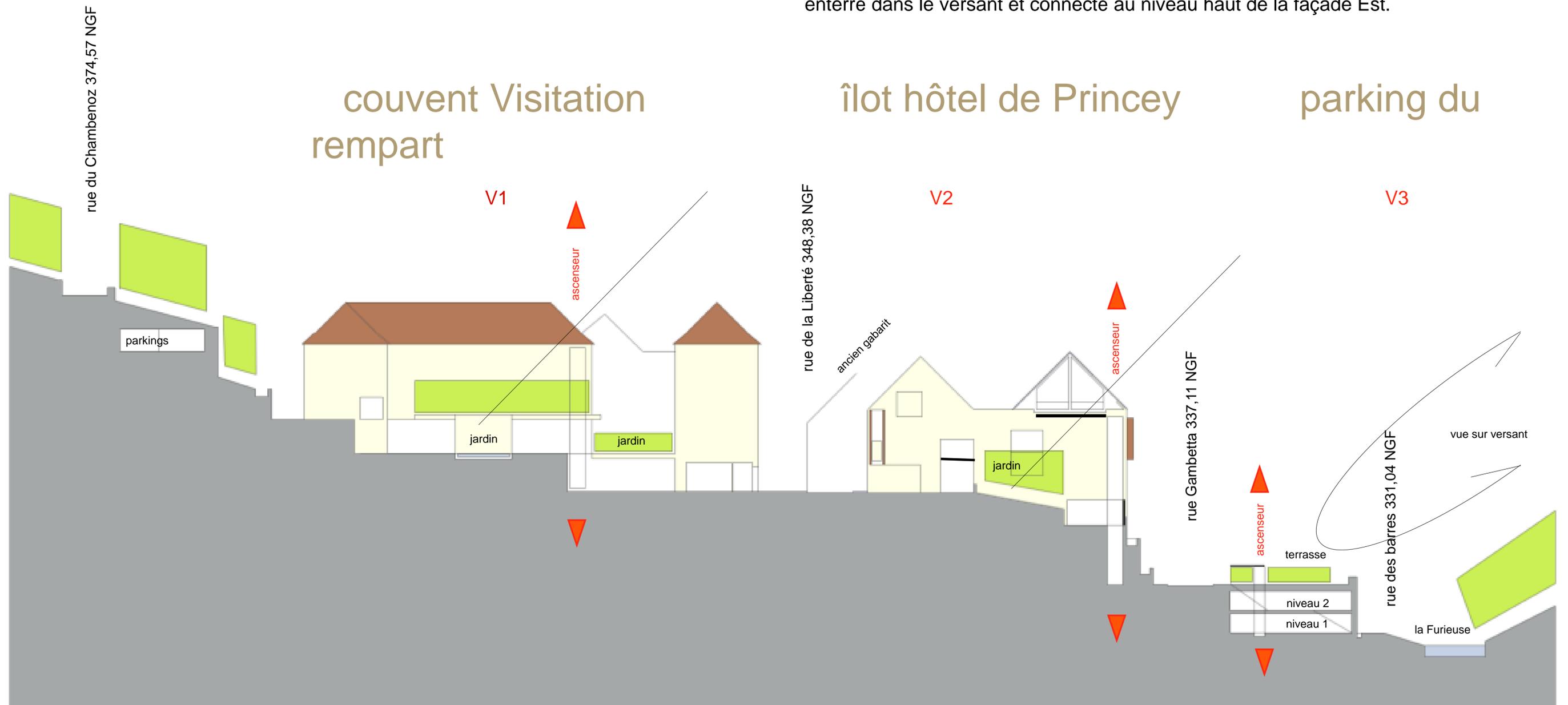
transversale V

## Mobilités transversales de la Visitation

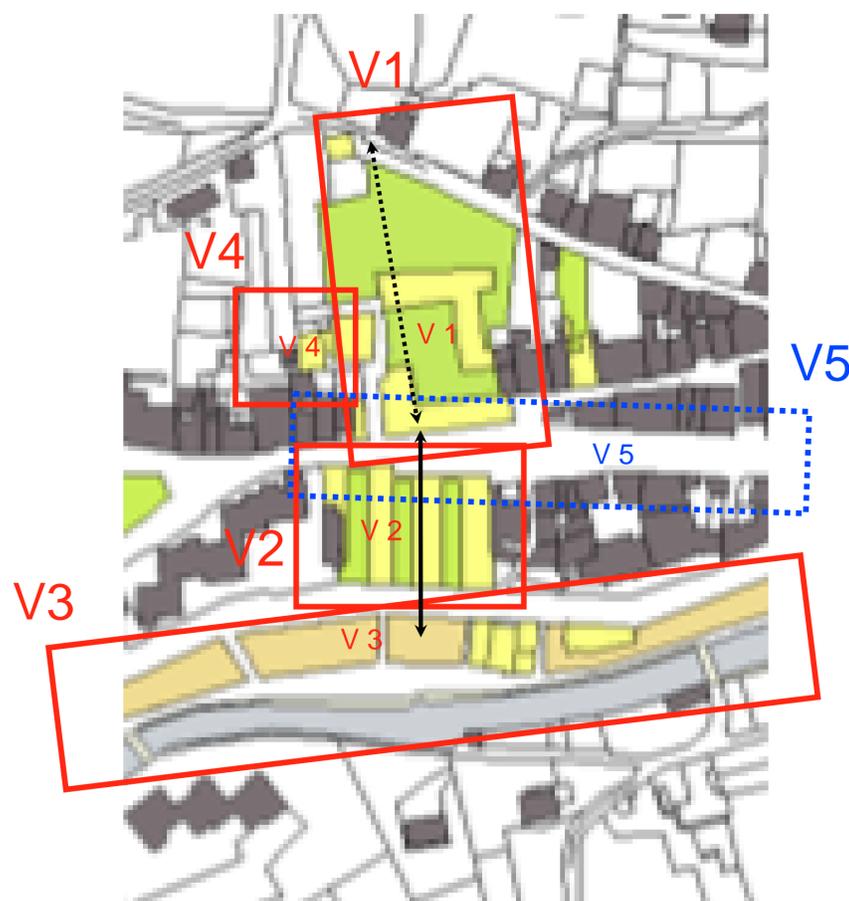
Deux ascenseurs publics réalisent l'accessibilité de la rue des barres à la rue de la Liberté.

Le gabarit de la rue de la Liberté au droit de la façade de l'ancien couvent de la Visitation est élargi pour qualifier son architecture de sa façade et atténuer l'effet de "goulet" lié au resserrement de la rue.

Si le programme du futur hôtel envisage des stationnements sur site, un garage sera enterré dans le versant et connecté au niveau haut de la façade Est.



## Coupe transversale V



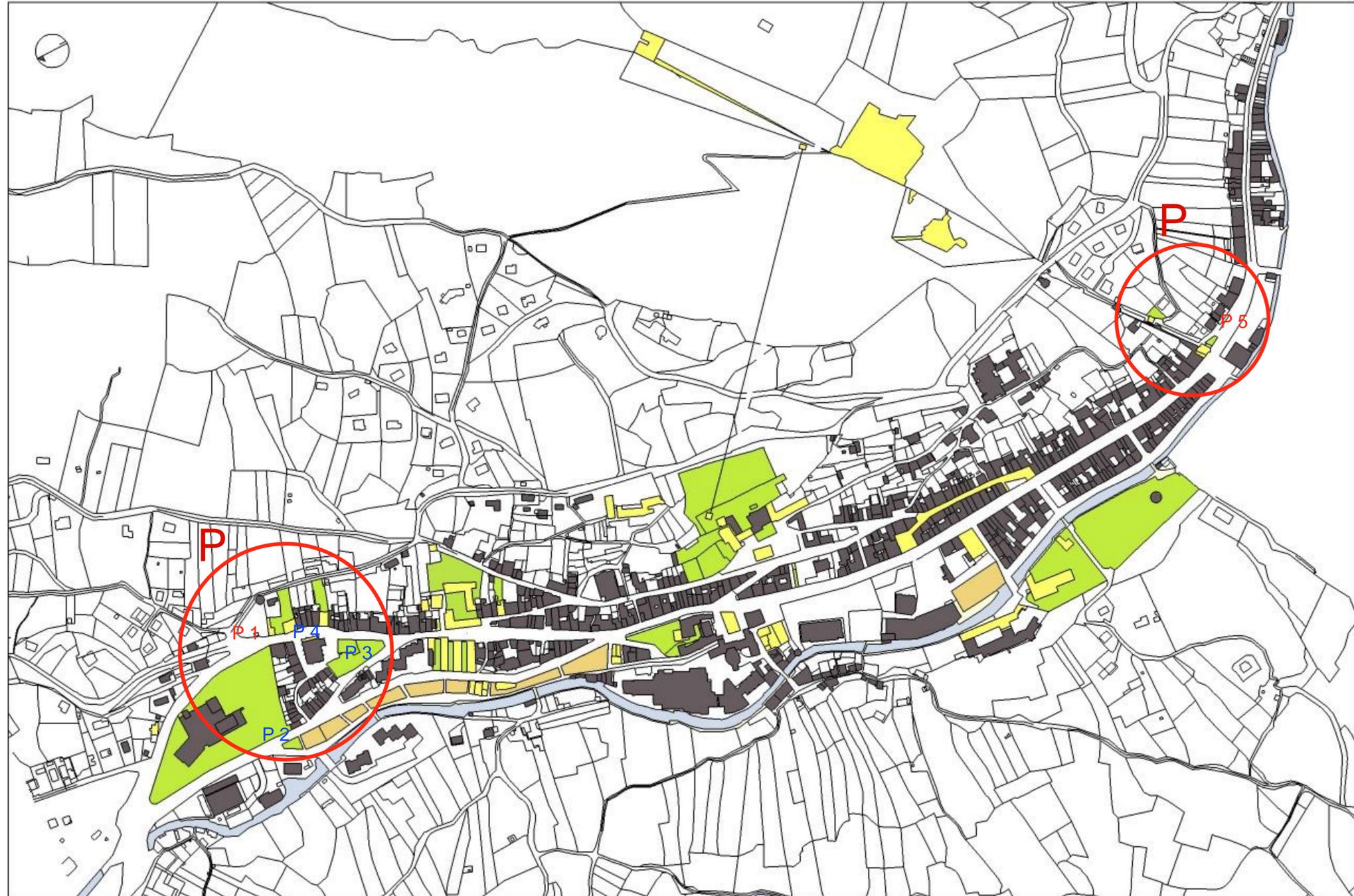
FICHE INTENTIONS

# La transversale de Visitation V

Action	repérage	affectation actuelle	datation patrimoine	surface utile capacité foncier	Nombre niveaux	état constructif	approche coût travaux M €HT	potentialité de reconversion
V1 Ancien couvent de la Visitation		32 logements sociaux	XVIII	2350 m2 hors cours 750 m2	6	bon entretien prestations économiques	6,2	hôtel restaurant 50 chambres 4/5 *
V2 reconstruction îlot hôtel de Princey	entre rue de la Liberté et rue Gambetta	logements vétustes et anciens commerces	-	1850 m2		Présence mэрule dans habitat existant Hôtel Princey vétuste	4 à 5,4 dont 0,2 démolition	16 à 24 logements écologiques résidentiels + 300 m2 activités tertiaires ou commerciales
V3 Parc de stationnement du rempart	entre rue Gambetta et rue des Barres	habitations et bâtiments non affectés	-	modulé jusqu'à 300 places	3 dont terrasse	-	5,2 aménagements terrasse incluse	phasage suivant acquisition foncier Maison médicale ou de services Captage solaires
V4 Chapelle du Temple		non affectée	XV	2 x100	1	Structure constructive dégradée	0,55 suivant programme	lieu d'exposition patrimoine
V5 Rue de la Liberté aménagement espace public		-	-	3000 m2	-	vétuste	0,6	réduction emprise voirie et stationnement

## II - Les entrées du centre-bourg : une mise en scène des remparts

Deux anciennes portes de la ville médiévale intra muros se signalent par la conservation partielle de leurs remparts, les entrées nord et sud du centre-bourg : La porte de la BARBARINE avec son ancien bâtiment d'octroi et la Porte Haute OUDIN qui conserve une de ses 2 tours d'entrée. La porte de Malpertuis située en entrée nord du centre-bourg a été détruite en 1886.



les entrées P

Le bâtiment de l'octroi et son jardin clos implanté au droit de l'ancienne porte de la BARBARINE signale l'entrée du centre-bourg et le départ du rempart montant jusqu'à la Tour d' ANDELOT.  
 Malgré un auvent et des percements destructurants la tour de la porte haute OUDIN témoigne de la présence formidable du rempart qui ceint la limite sud du centre bourg défendue par ses quatre tours ruinées.



**ENJEUX**  
 Les entrées  
 du centre-bourg  
 P1 - P5

Les nouveaux  
thermes



Tour d'Andelot

L'Octroi  
Porte de  
Barbarine

vitrail  
St Maurice

square  
Berthelot

Porte de  
Malpertuis

La porte de la Barbarine P1 P2 - P3 - P4

L'implantation du nouvel établissement thermal en place de la promenade de la Barbarine requalifie l'aménagement de l'espace libre faisant front à l'entrée nord du centre bourg par l'ancienne porte du centre bourg en extrémité de la rue de la Liberté.

L'aménagement de cet espace public doit libérer la vue sur le mur de rempart édifié du bâtiment de l'octroi à la Tour d'Andelot : démolition de l'édicule sanitaire, reprise du versant en pied de rempart en jardin par suppression de la plateforme et des clôtures de l'espace de jeux fermé, mise en scène lumineuse.

La reconversion du bâtiment de l'octroi, et de son jardin clos en pied de rempart, par une nouvelle activité liée au tourisme favorisera le cheminement des curistes vers le centre bourg par la rue de la Liberté.

Le vitrail adossé au coeur de l'église Saint Maurice serait éclairé depuis l'intérieur pour animer en période nocturne ce cheminement. P4

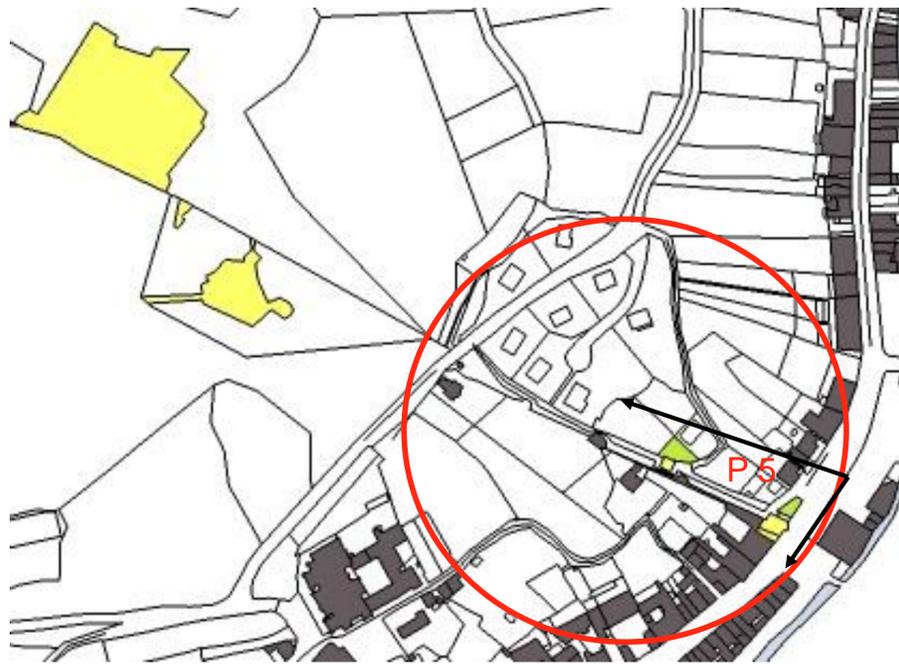
Le resserrement de voirie marquant l'entrée du centre bourg au droit de l'ancienne porte de Malpertuis sera assuré par l'extrémité du bâtiment du parc de stationnement du rempart. P2

Le square Berthelot, espace aménagé en jardin de vue, est rendu difficile d'accès par le dénivelé de cet ancien tènement de maisons démolies en début de siècle. Une reconversion en jardin de jeux d'enfants et d'une petite halle de marché temporaire permettra à cet espace libre de retrouver un nouvel usage pour les résidents et les curistes empruntant ce cheminement par la rue de la Liberté pour gagner l'Entre-Deux. P3

les entrées P

Fort Belin

La promenade des tours  
bénites



St Anatoile

La porte Haute Oudin

## La Porte Haute Oudin P5

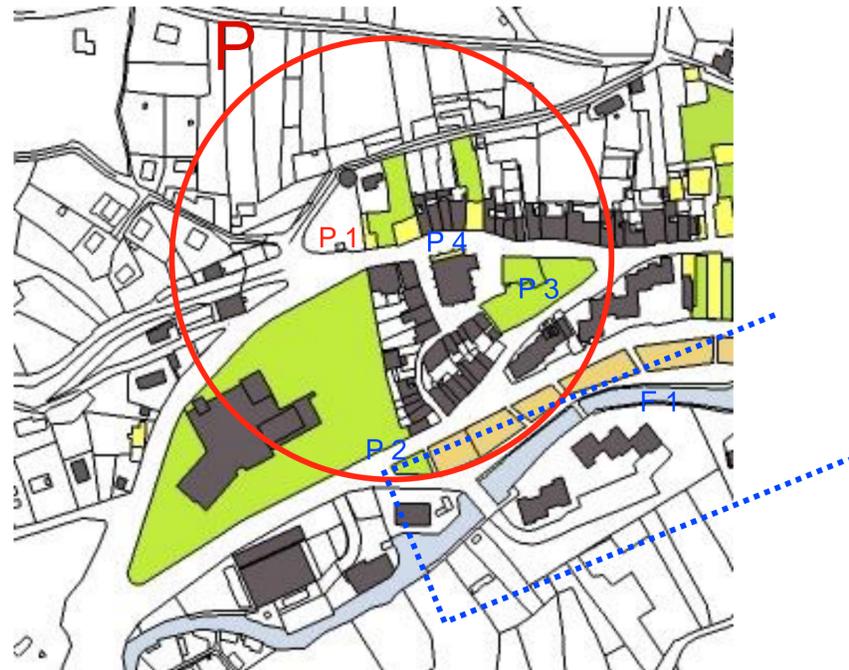
Débarrassée, du l'avent de toiture rajouté sur son fait, consolidée par l'obturation de percements de quelques fenêtres d'une habitation dont l'organisation en plan serait retournée côté rue de la République, qualifiée par un escalier urbain en pied au balancement guidé suivant sa circonférence en place du jardinet existant, la Tour flanquée du côté Est de la Porte Haute d'Oudin retrouvera sa fière allure et initierait la promenade des tours Bénites (Tours du Bourreau Tour Rouge d'enfer, Tour du Prévôt et Tour Bénite) dans une remarquable perspective dressée vers le Fort Belin.

Le bâtiment technique de captage des eaux obturant la vue et le passage en pied du rempart serait déconstruit et les installations techniques passées en fosse.

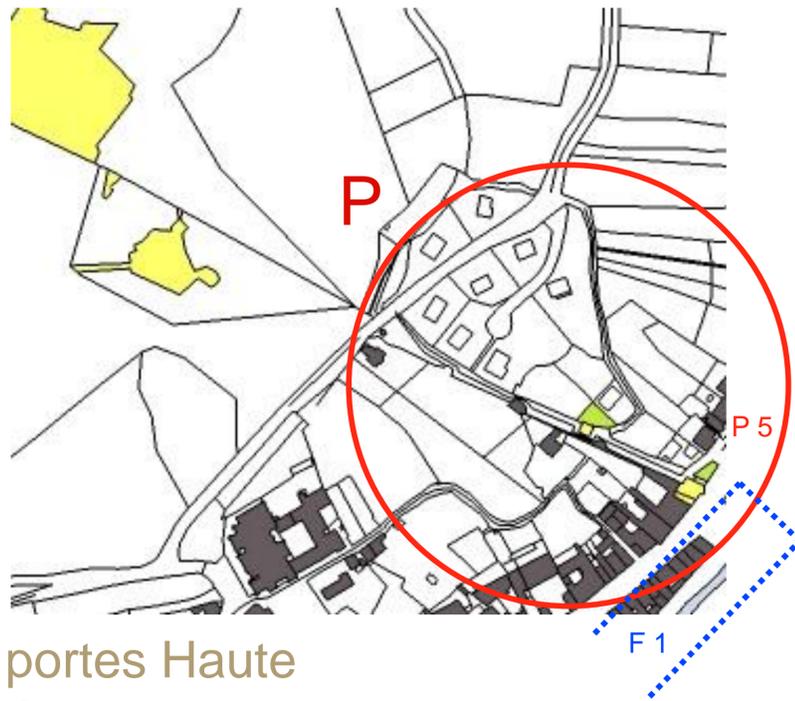
Une mise en scène lumineuse en pied de rempart révélerait l'ampleur de ces anciennes fortifications du centre-bourg et signalerait de nuit l'entrée du centre-bourg.

les entrées P

vitrail St Maurice square  
Berthelot



portes Barbarine et Malpertuis



portes Haute  
Oudin

FICHE INTENTIONS

# Les portes d'entrée centre-bourg

P

Action	repérage	affectation actuelle	datation patrimoine	surface utile capacité foncier	Nombre niveaux	état constructif	approche coût travaux M €HT	potentialité de reconversion
P 1 La porte de la Barbarine		Habitat sanitaire terrain boules	rempart XII Octroi 1869	octroi 90 m2 fossé 400 m2	Octroi 2 +C	maison octroi vétuste	Octroi 0,15 Fossés 0,04 M	Activité liée au tourisme/ cures thermales Sanitaires à déconstruire Mise en scène lumineuse
P 2 La porte Malpertuis		Habitat Clinique désaffectée	Destruction 1885	-	Clinique SS + 4	vétuste	inclus V 3	Déconstruction bâtiments rue des Barres Marquage de l'entrée du centre-bourg par édicule minéral sur terrasse parc stationnement
P 3 Square Berthelot		jardin		250 m2	dénivelé	vétuste	0,75 M	Petite halle marché temporaire jardin de proximité jeux enfants
P 4 Vitrail St Maurice		église	1862 reconstruction			réhabilitation en cours	0,001 M	Rétro-éclairage vitrail sur rue pour animation paysage nocturne.
P 5 La porte Haute Oudin		habitat	XIII XV	100 m2 restructuré	4	vétuste	restructuration habitat 0,25 M	Habitat ou activité touristique Mise en scène lumineuse