



PRÉFET DU JURA

REÇU LE 20 JAN 2019

REÇU LE 30 JAN. 2019

Direction régionale  
des affaires culturelles de  
Bourgogne Franche-Comté

unité départementale  
de l'architecture  
et du patrimoine

Jura

Lons le Saunier, le 23 janvier 2019

Le Chef de l'unité départementale

à

M. le Président de la communauté de  
communes Arbois, Poligny, Salins Cœur du  
Jura  
9, rue des petites Marnes  
**39800 POLIGNY**

Affaire suivie par M. Michel JEAN

Poste 03.84.35.13.51 mel : michel.jean@culture.gouv.fr

Références /

000013

**Objet : Communauté de communes Arbois, Poligny, Salins Cœur du Jura - 39**

Deux dossiers de mise en compatibilité du PLU de Salins les Bains.  
Projet Hôtelier sur le site de la Barbarine et projet de création d'une unité de  
production et de commercialisation de produits cosmétiques et dermatologiques.

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis par courrier du 15 janvier 2019 deux dossiers d'examen  
de projets de mise en compatibilité du PLU de Salins les Bains, l'un pour un projet hôtelier  
sur le site de la Barbarine et l'autre pour un projet de création d'une unité de  
production et de commercialisation de produits cosmétiques et dermatologiques.

J'ai l'honneur de vous faire part de notre avis sur ces deux dossiers :

**I - Projet Hôtelier :**

Le projet consiste en la création d'un hôtel 4 étoiles de 60 à 80 chambres édifié  
sur le site de la Barbarine au sud des Thermes. La construction comprendrait un  
restaurant de standing, parking et un centre de « Bien-être ».

Une optimisation et une innovation de la gestion de la ressource en eau salée  
est attendue.

La commune de Salins-les-Bains est propriétaire du terrain.

Ce projet s'intègre dans l'objectif de développer l'emploi, la démographie et le  
tourisme sur la commune de Salins-les-Bains en complémentarité avec le thermalisme,  
objectif du PLU approuvé le 21 septembre 2009, ayant fait l'objet d'une révision simplifiée  
validée le 27 février 2012.

Le PADD du PLU approuvé ne serait donc pas modifié.

#### La mise en compatibilité comprend :

- La transformation du secteur AUs en secteur AUS1 sans modification de son périmètre.

- Le sous secteur AUS1 autorisera l'implantation d'activités nécessitant une emprise au sol pouvant aller jusqu'à 3000 m<sup>2</sup>.

Il autorise à l'article 1 : uniquement les occupations du sol qui sont liées et nécessaires à l'implantation d'équipements hospitaliers ou thermaux (y compris hébergements...) et celles liées et nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics.

L'article 2 comprendra un chapitre concernant les zones AU hors sous secteur AUS1. Ce chapitre est modifié pour autoriser les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées...sous condition d'une emprise au sol inférieure à 2000 m<sup>2</sup>. Un courrier du 15 janvier précise qu'il s'agit en fait d'une emprise au sol inférieure à 3000 m<sup>2</sup>.

- les OAP proposeront d'intégrer les déplacements piétons et le stationnement des usagers au sein et aux abords du site et d'anticiper les besoins de stationnement aux abords du site afin de répondre aux besoins des usagers et de clients. Le parvis sud assurant la liaison entre les parties anciennes de la ville et l'espace thermal serait donc construit.

#### Analyse UDAP :

- Sur le fond :

- Le dossier devrait justifier et conclure en matière d'impact du projet sur la zone tampon UNESCO, sur le SPR approuvé, sur la proximité des monuments historiques protégés : dans la mesure où la hauteur du bâtiment est en cohérence avec la hauteur des bâtiments voisins l'impact devrait être modéré.

Une intégration urbaine sera attendue dans l'architecture du bâtiment, que le choix se porte sur une architecture contemporaine ou classique.

- Les OAP prévoient désormais la possibilité d'implanter un bâtiment sur un espace qui était destiné à ne pas être construit. Il conviendrait de présenter le bâti environnant et l'absence d'impact fort sur l'espace bâti proche : nuisances, aspect architectural notamment, valorisation ou non atteinte des monuments historiques protégés proches : église Saint Maurice et tour d'Andelot.

- La question du stationnement est évoquée sans toutefois apporter de précisions sur les besoins de l'activité et la capacité de stationnement sur le site ou aux abords immédiats du site. Ce point devrait être complété en intégrant les besoins en stationnement des Thermes situés sur le même site.

Quelle est la règle de stationnement du PLU approuvé ?

- Notons qu'un projet AML national est également mis en œuvre sur le centre-bourg de Salins-les-Bains, il pourrait être intéressant de le préciser et indiquer les complémentarités ou interférences entre ces dossiers.

- En matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, les choix possibles pourraient être présentés.

- L'article 2 est modifié pour autoriser une emprise au sol inférieure à 3000m<sup>2</sup> dans le secteur AUS1, toutefois cet article 2 ne s'applique que pour la zone AU hors secteur AUS1. Il conviendra de vérifier la rédaction de cet article et de veiller à ce que le restaurant et le centre de bien-être puissent être autorisés.

Les hébergements par contre sont bien autorisés à l'article 1.

- Le projet étant situé à la limite des anciens remparts de la ville historique, la matérialisation au sol de la limite des anciens remparts par un traitement particulier : matériau, couleur, est suggérée.

- Sur la forme :
  - Il conviendra de rappeler que le site est concerné par :
    - la zone tampon du site UNESCO de la Grande Saline,
    - le SPR approuvé le 17 décembre 2012 (ancienne AVAP) :
      - un espace vert à préserver (les aménagements y sont autorisés mais pas les nouveaux bâtiments).
      - Côté sud : la limite des anciens remparts.
      - Le règlement annonce pour la ville ancienne que chaque élément doit s'intégrer dans l'environnement qui appartient à tous : volumes, couleurs, façades.
      - des monuments historiques protégés proches : l'église Saint-Maurice et la tour d'Andelot.
      - une zone de présomption de prescriptions archéologiques,
  - La page 18 sera donc rectifiée (3000 m<sup>2</sup> et non 2000m<sup>2</sup>) dans le dossier définitif présenté à l'enquête publique, pour être en cohérence avec la page 17.
  - Les cartes et légendes des OAP devraient être lisibles pour la population lors de l'enquête publique (format A4 attendu).
  - La photo du site page 11 devrait être remplacée ou complétée par une photo du site actuel avec les Thermes pour être plus réaliste.

## **II – Projet de création d'une unité de production et de commercialisation de produits cosmétiques et dermatologiques :**

Ce projet de développement de produits para pharmaceutiques à Salins les Bains utilise les caractéristiques de l'eau salée des sous-sols de Salins-les-Bains.

L'activité serait implantée dans un premier temps dans l'aile droite de l'ancien hôpital, actuellement propriété du Centre Hospitalier de Salins, dont la façade Est est protégée au titre des monuments historiques.

Une possibilité d'extension est envisagée dans l'aile gauche lorsque le bâtiment sera vacant.

### **La mise en compatibilité comprend :**

- Un complément au rapport de présentation.
- La transformation du secteur AUs en secteur AUS2 sans modification de son périmètre.
- Une modification de l'article 1 autorisant dans le sous secteur AUS2 l'installation d'une activité de production et commercialisation de produits cosmétologiques.
- une modification du PADD pour permettre l'implantation de l'unité de production dans l'ancien hôpital qui est actuellement identifié comme pôle thermalisme et santé.

### **Analyse UDAP :**

- Sur le fond :
  - Le dossier devrait justifier et conclure en matière d'impact du projet sur le bien UNESCO – La Grande Saline -. Il conviendrait de faire référence au plan de gestion du site UNESCO et de vérifier la complémentarité et la non contradiction avec le plan de gestion, en matière de besoins en stationnement et d'intégration paysagère des stationnements, notamment.
  - La façade Est de l'Hôpital, lieu d'implantation du projet présenté, est inscrite au titre des monuments historiques depuis le 4 octobre 1932. Il conviendra donc que le projet n'impacte pas cette façade qui donne du côté de la Grande Saline. Tout aménagement lié à l'accessibilité notamment ne devra pas être visible côté façade Est.

Plus généralement, il convient de vérifier l'impact ou l'absence d'impact sur le SPR approuvé.

- Notons qu'un projet AMI national est également mis en œuvre sur le centre-bourg de Salins-les-Bains, dans ce cadre, l'aménagement des bords de la Furieuse était envisagé. Il conviendrait de mettre en lien ces deux projets et vérifier leur complémentarité.

- Sur la forme :

- Il conviendra de rappeler que le site est concerné par :

- Le bien UNESCO de la Grande Saline, sa zone tampon et son plan de gestion.

- Le SPR approuvé le 17 décembre 2012 (ancienne AVAP) :

- les façades Est et nord de l'Hôpital sont considérées comme « *immeuble d'accompagnement dont le volume est à conserver* »,

- l'hôpital se situe face aux limites de l'ancien rempart et à la Grande Saline : monument historique protégé.

- le règlement précise que le long de la rivière, de nombreux jardins ou cours sont encore présents, souvent plantés ou traités en potagers. Ces espaces non bâtis ne pourront en règle générale pas recevoir de construction et devront conserver l'aspect de terrasses près de l'eau. Les liaisons, au moins visuelles, et, autant que possible, physiques, avec les espaces publics accessibles devront être maintenus ou créés dans l'objectif de reconstituer une perception de la rivière de manière continue tout au long de sa traversée de la zone. Les murs et en général les clôtures opaques, seront proscrits, et les plantations nouvelles seront à feuilles caduques.

- La façade Est de l'ancien Hôpital, inscrite au titre des monuments historiques le 7 octobre 1935.

- Une zone de présomption de prescriptions archéologiques.

### ***En conclusion,***

#### **Avis favorable pour le projet hôtelier sous les réserves suivantes :**

- Le projet architectural assurera une cohérence entre la ville ancienne et les thermes tout en prévoyant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

- Des réponses seront apportées en matière de besoins en stationnement et de solutions adaptées pour le projet d'hôtel restaurant et pour les Thermes situés sur le même site.

- Il conviendra de vérifier que le règlement modifié autorise bien le restaurant et le centre de bien-être.

#### **Avis favorable pour le projet de création d'une unité de production et de commercialisation de produits cosmétologiques sur le site de l'ancien Hôpital sous les réserves suivantes :**

- La façade Est de l'ancien hôpital protégée au titre des monuments historiques ne devra pas être impactée par le projet.

- Il conviendra de justifier que le projet n'aura pas d'impact sur le bien UNESCO, et notamment, ne sera pas en contradiction avec le plan de gestion du site UNESCO.

- Les besoins en stationnement (projet aile droite et futur projet aile gauche) et en circulation (commercialisation) seront présentés plus précisément dans le dossier, ainsi que l'intégration paysagère des solutions envisagées, en lien avec le projet d'aménagement des bords de la Furieuse et le site UNESCO.

**Pour les deux dossiers :**

- Compléter les dossiers par le rappel des servitudes concernant les monuments historiques ou site UNESCO et zone de présomption de prescriptions archéologiques.
- Les deux projets devront se conformer au règlement du SPR approuvé.
- Il conviendra de préciser de quelle manière l'eau salée (élément patrimonial) sera captée pour les besoins des projets et quelle quantité d'eau salée sera utilisée.

A la lecture du dossier, il paraîtrait souhaitable de compléter les deux dossiers avant une présentation à l'enquête publique, avec un contenu structuré : présentation complète des projets, servitudes applicables, pièces du PLU avant et après modification lisibles, analyse de l'impact ou d'absence d'impact, photos actuelles des deux sites.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le chef de l'Unité Départementale  
de l'Architecture et du Patrimoine,  
Architecte des Bâtiments de France,

Michel JEAN

