



REÇU LE 22 OCT. 2019

PRÉFET DU JURA

Direction régionale
des affaires culturelles de
Bourgogne Franche-Comté

unité départementale
de l'architecture
et du patrimoine

Jura

Lons le Saunier, le 17 octobre 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 / 000199

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

Un dossier de mise en compatibilité du PLU de Salins les Bains.
Projet Hôtel, restaurant, centre de bien être sur le site de la Barbarine

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis par courrier du 24 septembre 2019 un dossier d'examen de projet de mise en compatibilité du PLU de Salins les Bains, pour :

- la création d'un projet hôtelier de 60 à 80 chambres, 4 étoiles, au sud des Thermes, dans un bâtiment unique de 5 niveaux dont un sous-sol, pour une hauteur maximale de 12 m au-dessus du terrain naturel, selon les plans fournis.
 - avec deux restaurants, dont un gastronomique,
 - un parking sous-terrain,
 - un centre de « bien être »,
- pour un public touristique, sur le site de la Barbarine.

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.

Des parkings sont envisagés hors du site du projet hôtelier, mais aux abords de ce site.

La mise en compatibilité comprend :

- La transformation du secteur AUs en secteur AUS2 sans modification de son périmètre.
- Le sous secteur AUS2 autorisera l'implantation d'activités nécessitant une emprise au sol pouvant aller jusqu'à 3000 m².
- Les OAP sont modifiées pour définir une emprise dévolue au projet hôtelier tout en maintenant un petit espace tampon pouvant correspondre au tracé des anciens remparts.
- Le rapport de présentation sera modifié en conséquence.

J'ai l'honneur de vous faire part de notre avis sur ce dossier :

Analyse UDAP :

- Les annexes 1 – 2 et 3 ne sont pas jointes au dossier de mise en compatibilité reçu.

- Le plan masse du projet hôtelier page 28 n'est pas identique aux deux plans pages 7 et 10, il conviendrait de retenir le projet le plus récent.
Page 28 tiret n° 2, il convient de remplacer AUs1 par AUs2.

- Page 15, les risques géologiques annoncés concernent-ils le site du projet hôtelier ? Le cas échéant il conviendrait de le préciser.

- Il conviendra de présenter la localisation du bien UNESCO et sa zone tampon en évaluant l'impact ou l'absence d'impact.

- De la même manière, il conviendra de présenter un extrait du SPR concernant le site en évaluant la cohérence avec le projet hôtelier.

- La question du stationnement est évoquée sans toutefois apporter des précisions sur les besoins du projet hôtelier comprenant deux restaurants et un centre de bien être et les besoins de l'établissement thermal : clientèle, employés et livraisons, et la capacité de stationnement proposée sur le site pour les deux établissements.

De plus, les conditions d'accès des bus doivent-elles être envisagées ?
retournement possible ou circulation par la rue de la Liberté ?

La traversée piétonne rue Gambetta nécessitera-t-elle une sécurisation ?

Les places de stationnement envisagées côté ville ancienne au niveau des anciens remparts (8 places environ) pourraient avoir un aspect d'espace public (non imperméabilisé) plutôt que routier sur cet espace situé au niveau des anciens remparts a priori.

Le dossier sera complété.

Page 12 du dossier il est indiqué que les parcelles en rouge page 13 appartenant à la commune de Salins les Bains pourront être aménagées en parking. Le SPR approuvé le 17 décembre 2012 délimite ces parcelles en zone de ville ancienne, les bâtiments concernés ne font pas l'objet d'une protection particulière. Des démolitions et des aménagements sont donc envisageables.

- En matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, les possibilités doivent être présentées pour l'établissement thermal et pour le projet hôtelier.

- Le bâtiment sera implanté en longueur parallèlement à la limite des anciens remparts.

Aspect architectural et paysager : le choix d'une architecture contemporaine est compatible avec le règlement du SPR. La hauteur maximale indiquée sur la coupe page 7 devra être respectée de même que la cohérence de

la hauteur du projet hôtelier avec les bâtiments voisins tel que l'indique le dossier page 8.

Le bâtiment sera en surélévation par rapport au talus donnant rue Gambetta. Ce talus ne sera donc pas impacté.

- Le règlement secteur AUs2 : ne devrait-il pas autoriser également les affouillements du sol (un niveau en sous-terrain) liés aux constructions autorisées dans le secteur ?

En conclusion,

J'émet un avis favorable pour le projet hôtelier sous les réserves suivantes :

- Quelques précisions restent à apporter concernant le site UNESCO et le SPR : périmètres et impact ou absence d'impact.

- Des réponses seront apportées :

- En matière de besoins en stationnement pour le projet hôtelier et pour les Thermes.
- En matière de circulation des véhicules et des piétons.

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