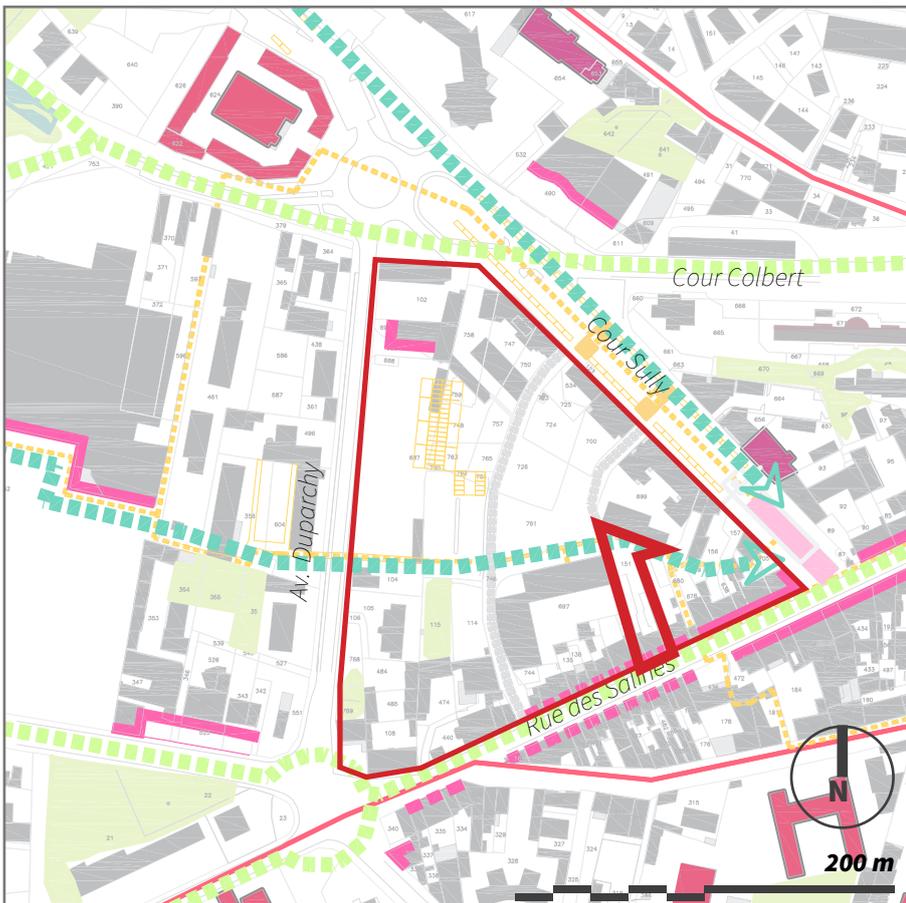




Développement d'une offre de logements îlot des salines à Lons le Saunier

Etude 44 rue des Salines à Lons le saunier



Maîtrise d'Ouvrage

Ville de Lons le Saunier
4 avenue du 44ème RI
39000 LONS LE SAUNIER
Tél 03 84 47 29 16



Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

SOLIHA, rédacteur

32 rue Rouget de Lisle BP 20460
39007 LONS LE SAUNIER CEDEX
Tél 03 84 86 19 10

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

SEDIA, mandataire

6, rue Louis Garnier
25000 BESANCON



1_ Enjeux urbains du site

le site des Salines s'inscrit dans le programme plus vaste de l'ORT à l'échelle de l'agglomération lédonienne. Les enjeux et orientations d'aménagements de l'ORT qui concernent l'îlot des Salines sont ici rappelés...

Enjeu historique

La forme urbaine est très marquée par ses limites : la rue des Salines (pénétrante historique) et le cours Sully (exploitation des Salines), puis par le boulevard Duparchy. Le cœur d'îlot a connus des mutations fortes et radicales qui ont réinitialisé à chaque fois le plan d'ensemble. Jardins potagers, industrie du sel, artisanat, commerce de gros... Ces diverses occupations successives n'ont en revanche pas remis en cause la morphologie «en atoll» qui marque les fronts de rues en triangle.

Enjeu de densité - Enjeu urbain

Après les acquisitions-déconstructions du cœur de l'îlot, la ville de Lons a disposé d'un formidable potentiel pour recomposer un îlot peu dense et jardiné, protégé par un front de rue plus dense et plus haut. Malheureusement, les orientations posées dès 2010 dans le cadre de l'Orquad n'ont pas été suivies d'effet sur les divers projets réalisés. L'enjeu consiste à protéger et mettre en valeur le dernier potentiel de «cité jardin» de ce site, en contiguïté du parc central en étant extrêmement attentif à la répartition des pleins et des vides.

Enjeu d'équilibre économique

A mi-chemin des deux pôles économiques principaux de l'agglomération, ce quartier peut jouer un rôle pour favoriser la chalandise entre le centre commerçant historique et le centre commercial Géant-arc-en-sel. L'intensité commerciale du centre ancien vient mourir aux portes du site, La placette du marché Sully marque la fin de la vitalité commerciale du centre. recréer ici un petit pôle d'attractivité et de services pour les riverains peut permettre de réactiver à terme une forme de chalandise sur la partie nord de la rue des Salines.

Enjeu de mixité des équipements

Aucun équipement structurant sur ce quartier, en dehors d'un futur parc public ; par contre une grande proximité avec les équipements culturels du bœuf sur le toit, Juraparc et sportifs, le stade Dumas. Ces proximités si peuvent agir sur la vocation du bâti au nord-Ouest du site.

Enjeu des flux motorisés

Comme la capacité actuelle de stationnement est très importante sur ce secteur ouest de la ville (environ 2000 places, à confirmer par une étude locale stationnement), on peut envisager une revalorisation de certaines emprises foncières dévouées au stationnement en cœur d'îlot.

Enjeu de mobilité douce

Le site est traversé par un itinéraire piéton au sein d'un cœur d'îlot sécurisé. Ce lien aménagé de la manière la plus confortable possible entre les deux principaux pôles commerciaux assure une chalandise importante et la sécurité de tous les usagers, locaux ou visiteurs.

Enjeu de biodiversité

Préserver et développer un cœur de biodiversité en ville sous forme de pas japonais sur les domaines publics et privés. Développer un îlot de fraîcheur en cœur du quartier, pour le confort des riverains. Favoriser la sociabilité par la pratique du jardinage, des jeux en plein air... Préserver l'actuelle perméabilité relative des sols par des aménagements adaptés.

Enjeu de l'habitat

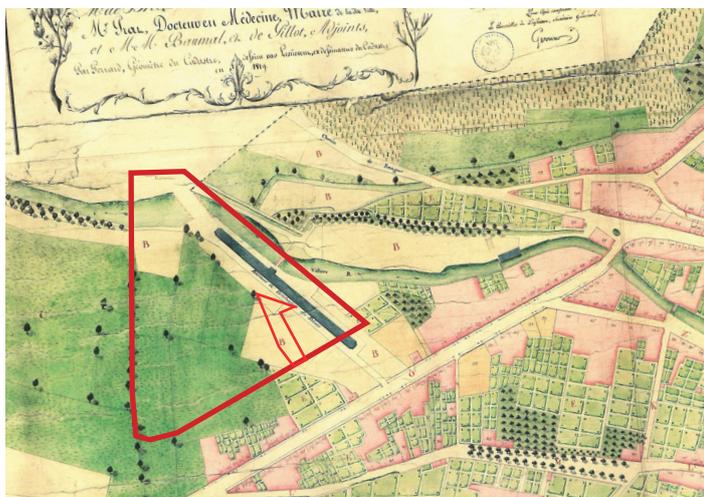
Possibilité d'accueillir des typologies variées de logements pour répondre à des besoins divers et assurer in fine une diversité immobilière et sociale du quartier. adaptée avec locaux communs, terrasses et jardins.

Rappel historique

- ▷ Faubourg ouest de la ville de Lons le Saunier, ce site est longtemps resté en friche, malgré la proximité de la rue des Salines, pénétrante Sud depuis la route de Lyon.
- ▷ Au cours du 19ème siècle, ce quartier a cédé peu à peu sa vocation maraîchère pour des activités artisanales, pré-industrielles.
- ▷ Depuis 1990 où ces activités ont périclité, c'est un quartier en mutation, avec un foncier privé mais également fortement investi par l'OPH du Jura et la Ville de Lons le saunier (Ville + EPF).

- ▷ Le poids du foncier de l'OPH a pesé lourdement sur l'aménagement du site, et induit la nécessité d'échanges continus avec le bailleur social afin d'assurer la cohérence et la mutualisation des moyens et des équipements (par ex parking).
- ▷ Ce quartier stratégique, bordé par un axe d'accès au centre-ville au sud et à proximité d'équipements culturels au Nord, se positionne entre l'hyper-centre et la zone d'activité récente. Son caractère paisible permet de développer une offre innovante et qualitative de logements.

▷



1818 Plan géométrique de Lons le Saunier



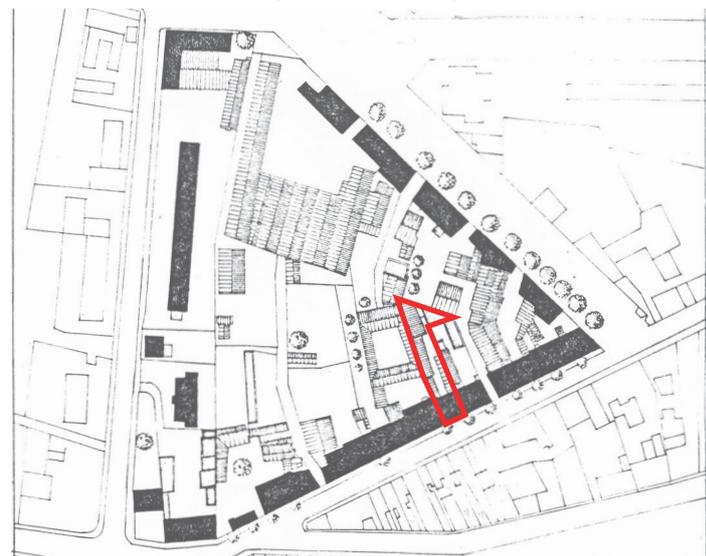
1925 photographie aérienne de Lons le Saunier



2019 photo aérienne IGN



1981 Axonométrie du site (Yves Perrin, arch.)



1981 Front bâti périphérique (Yves Perrin, arch.)

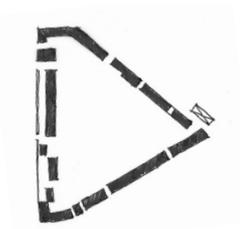
2_ Orientations d'aménagement

Situé dans le secteur 3 du dispositif Action Cœur de Ville, le quartier des Salines est à l'étude depuis 2012. SOLIHA, puis TOPOSCOPE ont établi des orientations d'aménagement en intégrant les attentes des usagers sur la base de diagnostics, d'enquêtes et d'animations.

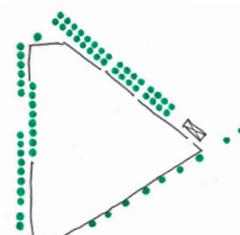
C'est un quartier en mutations depuis de longues années avec un foncier privé mais également fortement investi par l'OPH du Jura et la Ville de Lons le saunier (Ville + EPF). Le poids du foncier de l'OPH induit la nécessité d'un débat avec le bailleur social afin d'établir un projet commun, cohérent, continu et mutualisé.

Ce quartier stratégique, bordé par un axe d'accès au centre-ville au sud et à proximité d'équipements culturels au Nord , se positionne entre l'hyper-centre et la zone d'activité récente. Son caractère paisible permet de développer une offre innovante et qualitative de logements.

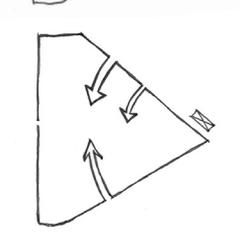
▷ 1 - Délimiter l'îlot par une couronne bâtie protectrice, haute, dense, simplifiée et aérée (fond de cours).



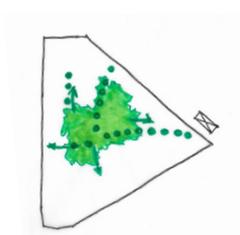
▷ 2 - Habiller la périphérie de l'îlot par des boulevards, des cheminements doux et des cours arborés



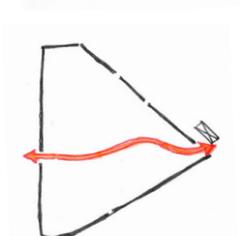
▷ 3 - Limiter les voies d'accès internes à l'îlot à leur besoins stricts de desserte.



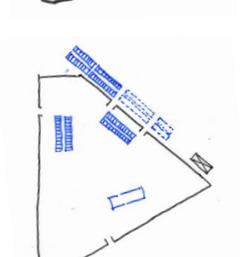
▷ 4 - Créer un poumon vert en cœurs d'îlot



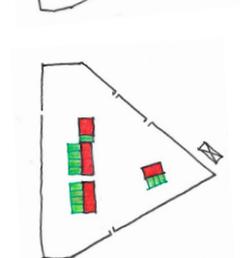
▷ 5 - Ménager un trajectoire de déplacement doux Est-Ouest traversant l'îlot



▷ 6 - Encapsuler et mutualiser les offres de stationnement de proximité



▷ 7 - Programmer une offre d'habitat intermédiaire en cœur d'îlot



▷ 8 - Sanctuariser le cœur d'îlot pour les usages prioritaires : piétons, enfants, séniors.



3_ Schéma global de composition

Faciliter & sécuriser les mobilités douces en coeur d'îlot

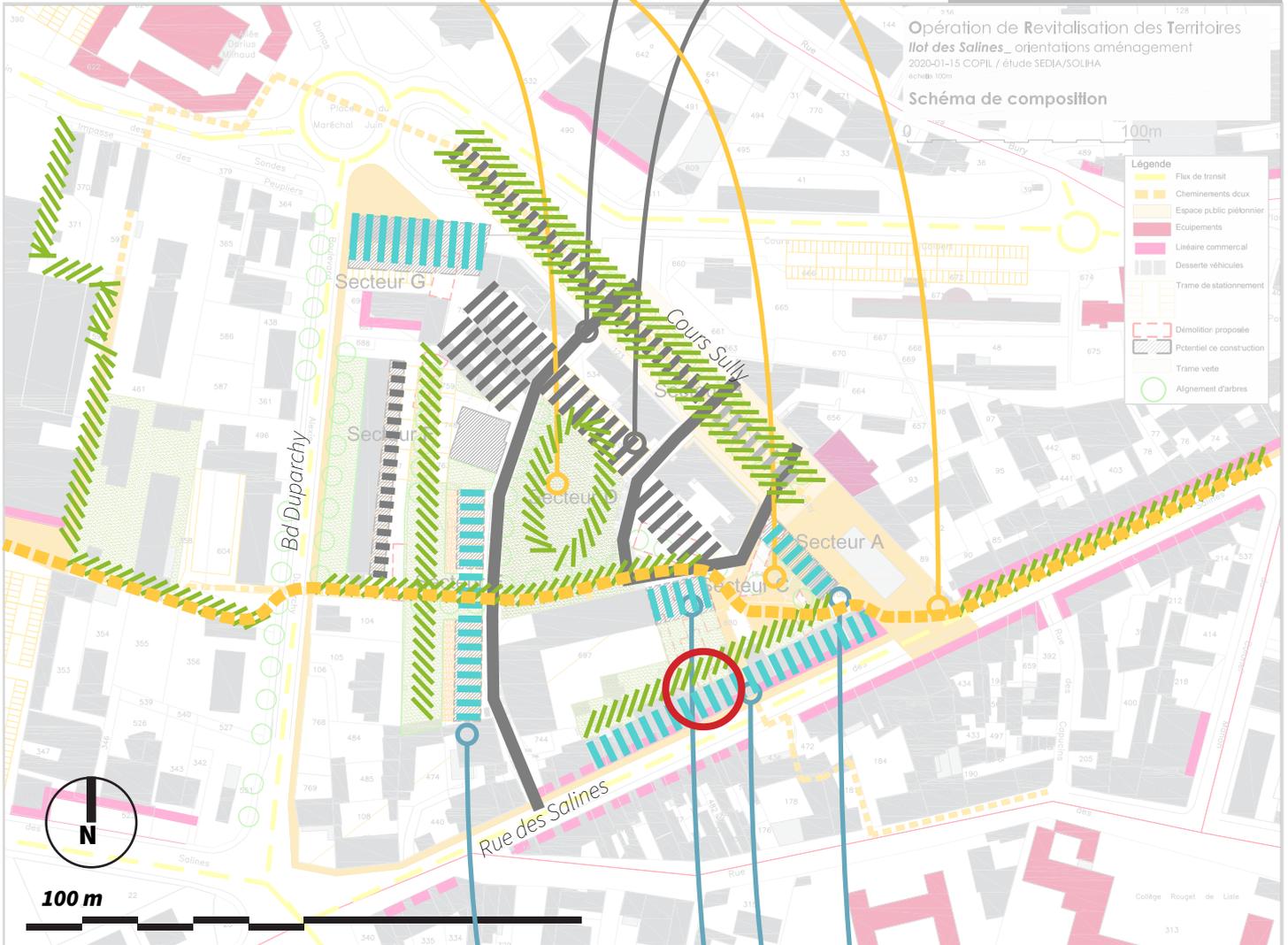
Assurer la continuité du cheminement piéton à travers l'îlot pour rejoindre le centre ville historique et le centre commercial Géant/ Arc-en-Sel

Créer des placettes, des parvis, des jardins, des boulevards... favorisant chalandise et convivialité.

Maîtriser les nuisances des déplacements

Limiter au maximum la pénétration des véhicules des riverains sur le site (hors véhicules de sécurité)

Intégrer le stationnement aux constructions, de manière non invasive et encapsulée, limitée aux besoins stricts du secteur



Renaturer le site Salines

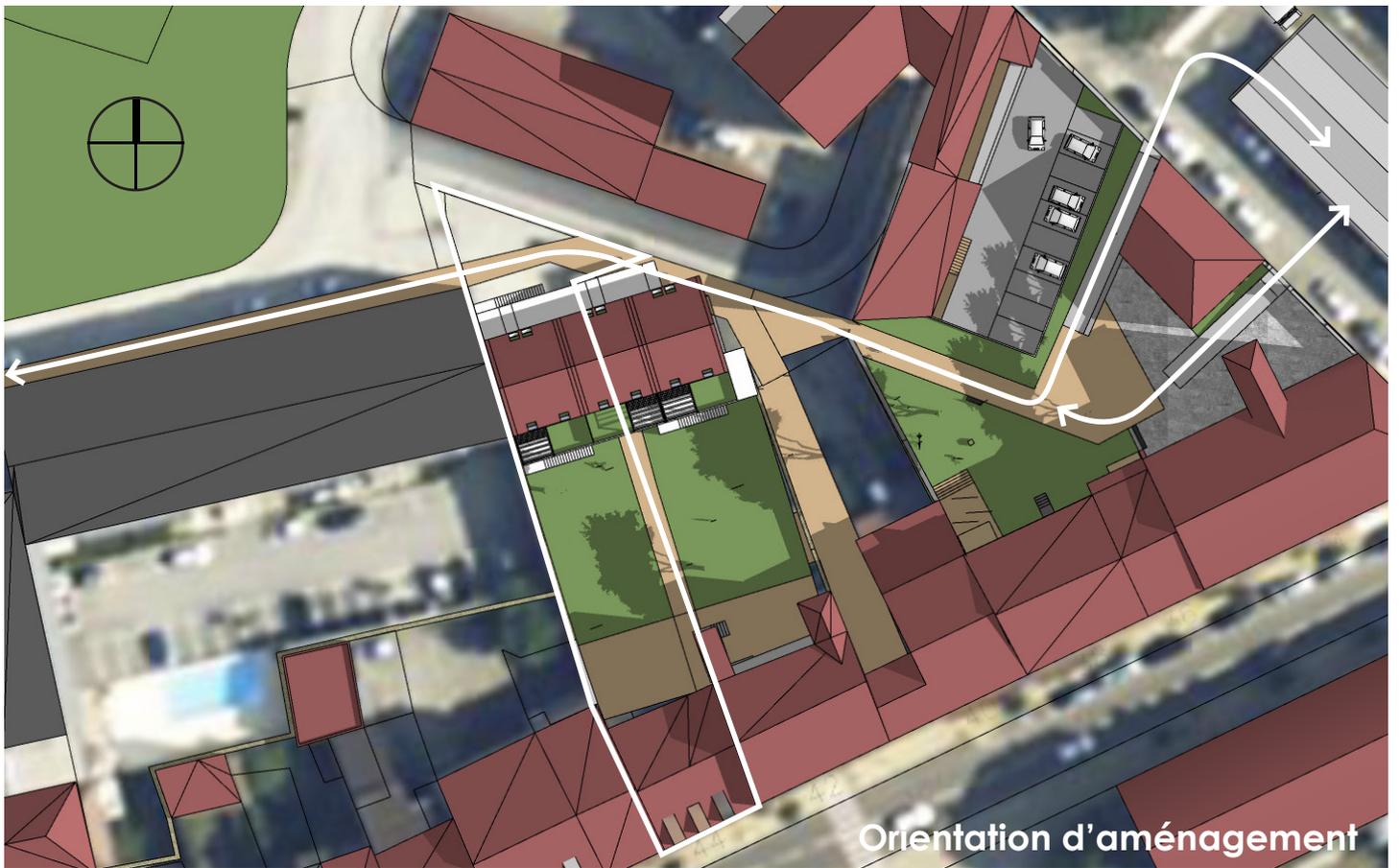
développer le potentiel de biodiversité déjà existant à l'échelle de l'îlot.

Renaturer le site en favorisant la perméabilité des sols, les îlots de fraîcheur, les habitats, la continuité des surfaces, les jardins vivriers potagers, les 'pas japonais'...

Remodeler le bâti pour créer un esprit de cité jardin

Réhabiliter et conforter le front urbain sur les axes structurants, en proposant des logements de ville équipés de jardins côté cour.

Valoriser les derniers potentiels constructibles de coeur d'îlot pour réaliser des opérations neuves exemplaires ou innovantes du point de vue de la typologie et de la performance environnementale



Orientation d'aménagement

La parcelle du numéro 44 rue des Salines étroite et profonde doit être profondément remaniée :

- > en valorisant l'immeuble de rapport sur la rue
- > en démolissant les anciens ateliers de part et d'autre de l'ancien traja
- > en valorisant un potentiel dans le gabarit urbain de la résidence du jura, voisine

Cette stratégie vise à affirmer les pleins et les vides du site, en dégageant de nouveaux espaces de vie, de nouvelles aménités.



Etat actuel

4_ Audit du site



La parcelle borde la rue des Salines sur une largeur d'environ 10m et s'ouvre sur le cœur d'îlot avec une profondeur d'environ 67 mètres.

Les bâtiments occupant la partie donnant sur le cœur d'îlot n'ont d'intérêt ni patrimonial, ni fonctionnel : longeant de par et d'autre les limites parcellaires ils laissent peu de place en partie centrale (de l'ordre de 3m) impliquant peu d'ensoleillement et des vis à vis peu gérables.

Le bâtiment situé à l'ouest fut re-construit dans les années 1970 et comprenait un atelier au niveau rez de chaussée.

Cette organisation est très dévalorisante pour la parcelle. Le nombre de m² offert est très important (et parfois réhabilités il y a environ 25ans) mais présentent peu de valeur dans ce contexte.

Le bâtiment sur rue présente un étage sur rez de chaussée organisé de part et d'autre d'un porche et un niveau de combles aménagé alors que les mitoyens et le profil de rue à cet endroit présente des immeubles de 2 étages sur rez de chaussée.

Des caves se situent sous chaque surface commerciales.

Le bâtiment sur rue est situé dans la zone 2 du SPR.

Analyse des usages

Jusque dans les années 1980, le rez de chaussée était occupé sur la droite par un marchand de motos qui possédait un atelier en fond de cours aujourd'hui démolé. Sur le côté gauche se trouvait une boucherie dont l'enseigne est encore présente.

A l'étage s'organisaient des logements desservis par la cour et deux logements se situaient sur cour.

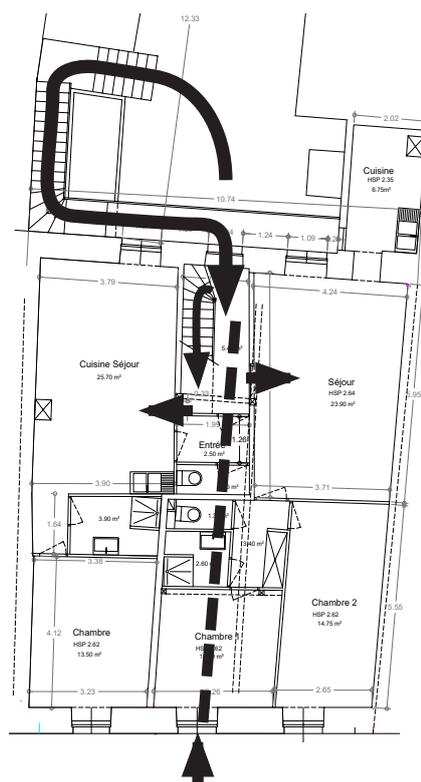
Lors de la réhabilitation de l'ensemble dans les années 1990, la répartition a été modifiée : création d'un logement à l'emplacement du commerce situé à droite du porche avec occupation partielle du bâtiment sur cour.

Création d'un logement en combles avec 3 lucarnes sur rue et deux fenêtres de toiture sur cour.

Les faiblesses :

Cette organisation ne répond plus aux exigences actuelles :

- la desserte par la coursive oblige à passer devant la pièce à vivre d'un logement
- les logements n'ont pas d'espaces extérieurs privés
- les dessertes sont compliquées et les espaces communs sont peu qualifiés
- un logement est organisé uniquement dans les combles (problème de sur-chauffe en été)
- la cellule commerciale n'a pas de réserves et présente une surface de 47m² pour une vitrine+accès de seulement 2.70m de largeur.
- le logement aménagé au rez de chaussée est très peu éclairé et mal distribué avec des chambres en enfilade organisées dans l'aile en retour sur la cour de faible largeur. Du fait de son accès par l'arrière , ce logement n'est pas accessible aux personnes handicapées.
- Une occupation de la parcelle ne laissant que peu de place à des surfaces perméables et à la végétalisation formant ainsi un îlot de chaleur



Le bâti sur rue

Le bâtiment sur rue est mitoyen sur ses deux côtés . En pierre, il présente trois travées au niveau rez de chaussée et deux travées de caves, la travée centrale du rez de chaussée constituant un passage d'environ 2m de large desservant la cour (ancien passage voitures à chevaux).

La façade sur rue est en moellons de pierre apparents. Elle serait destinée à être enduite, selon les préconisations du SPR.

Les encadrements de baies sont en pierre . Des arcs de décharge sont placés au-dessus de chacune des anciennes vitrines et du porche.

La façade a gardé son caractère patrimonial par la conservation du porche et les alignements de baies axées sur les ouvertures du rez de chaussée.

Un traitement des anciennes vitrines est nécessaire pour retrouver la qualité de la composition de la façade .

La façade sur cour présente une coursive et un escalier bois hors œuvre typique du bâti de la ville.

Les accès aux caves sont ménagés dans cette façade, avec escaliers pierres extérieurs.

Le niveau de la cour est plus bas que celui de la rue , environ 55cm entre les deux façades.

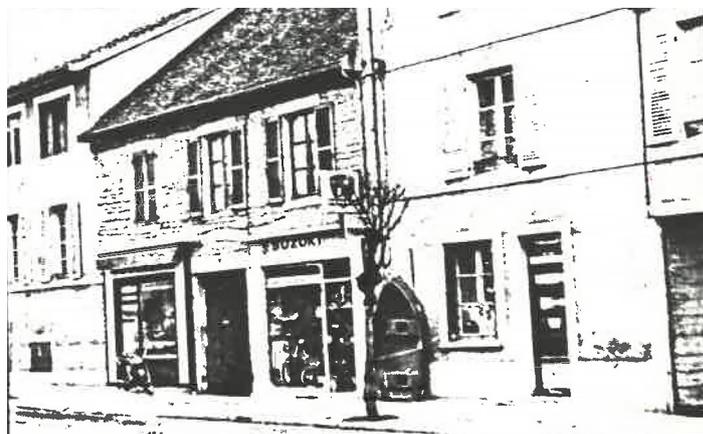
On constate l'absence de mur de refend en pierre. Certaines cloisons sont porteuses (poteaux bois) . C'est le cas des deux cloisons séparatives du porche. A l'étage, le système constructif est peu compréhensible du fait des modifications effectuées dans les années 1990 (création de la trémie) et de l'encloisonnement par du placoplâtre des points porteurs.

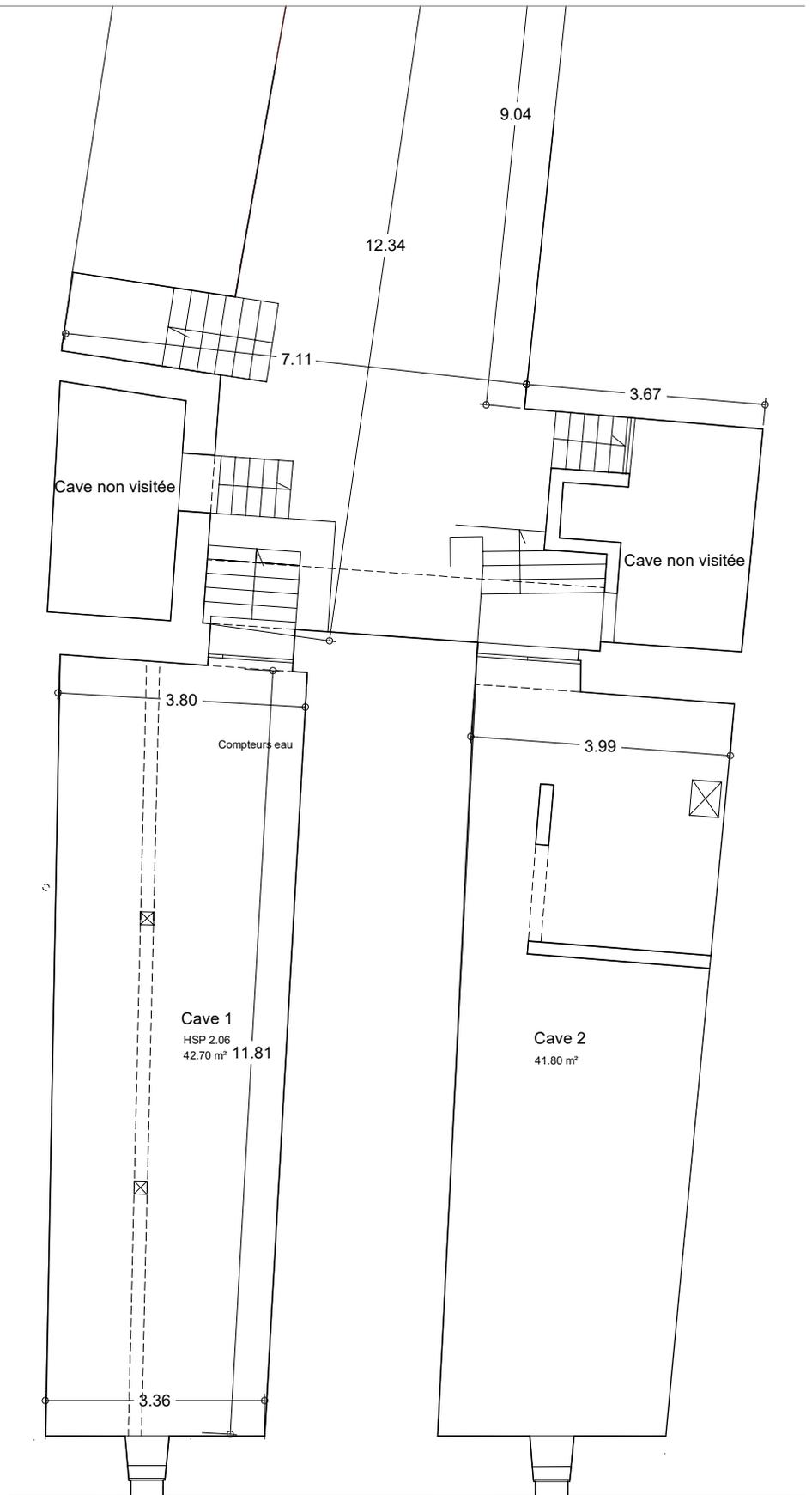
Un diagnostic précis devra être fait dès que des démolitions sont possibles.

La charpente est constituée par une ferme en partie apparente dans le logement . Le plancher entre le niveau 1 et les combles repose sur l'entrait.

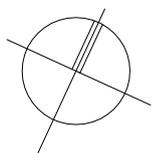
La couverture est en tuile sans sous toiture. Le comble perdu est peu accessible.

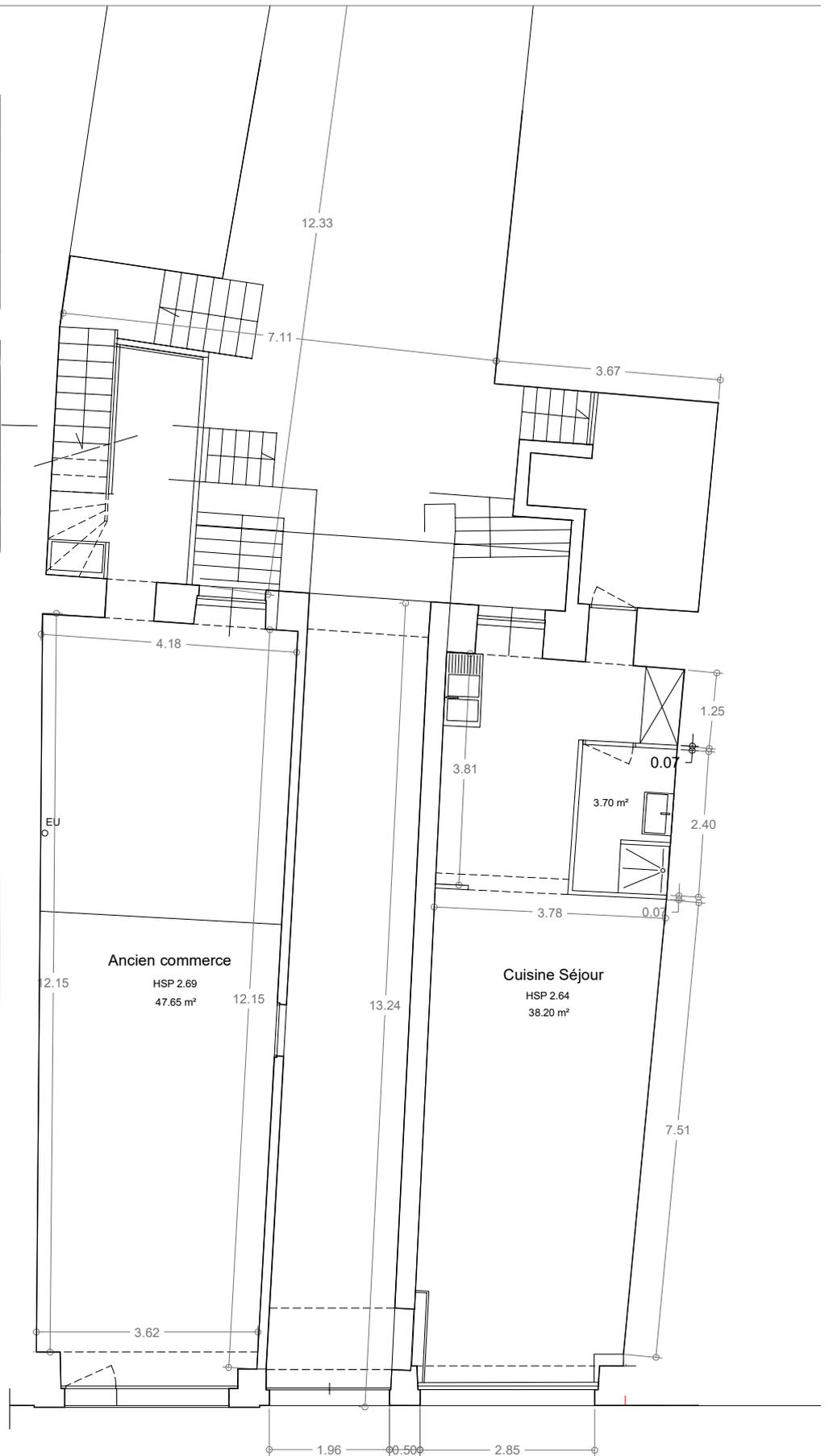
Les arrivées AEP se situe dans la cave 1 (ouest) et les alimentations électriques dans le porche.



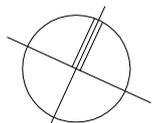
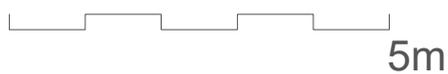


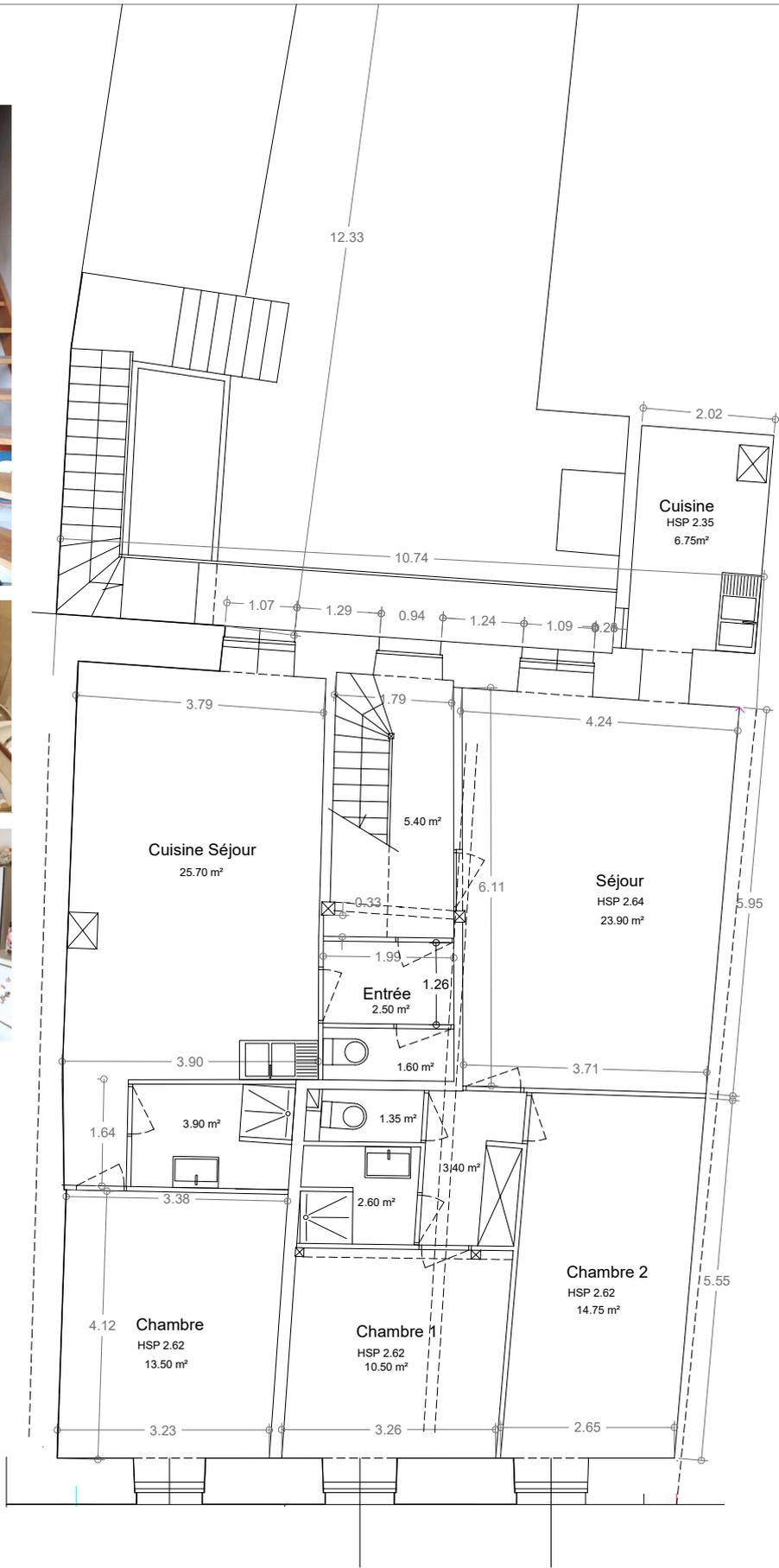
Immeuble 44 rue des Salines à Lons le Saunier
Niveau cave - Etat des lieux



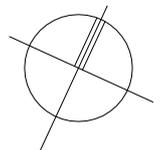


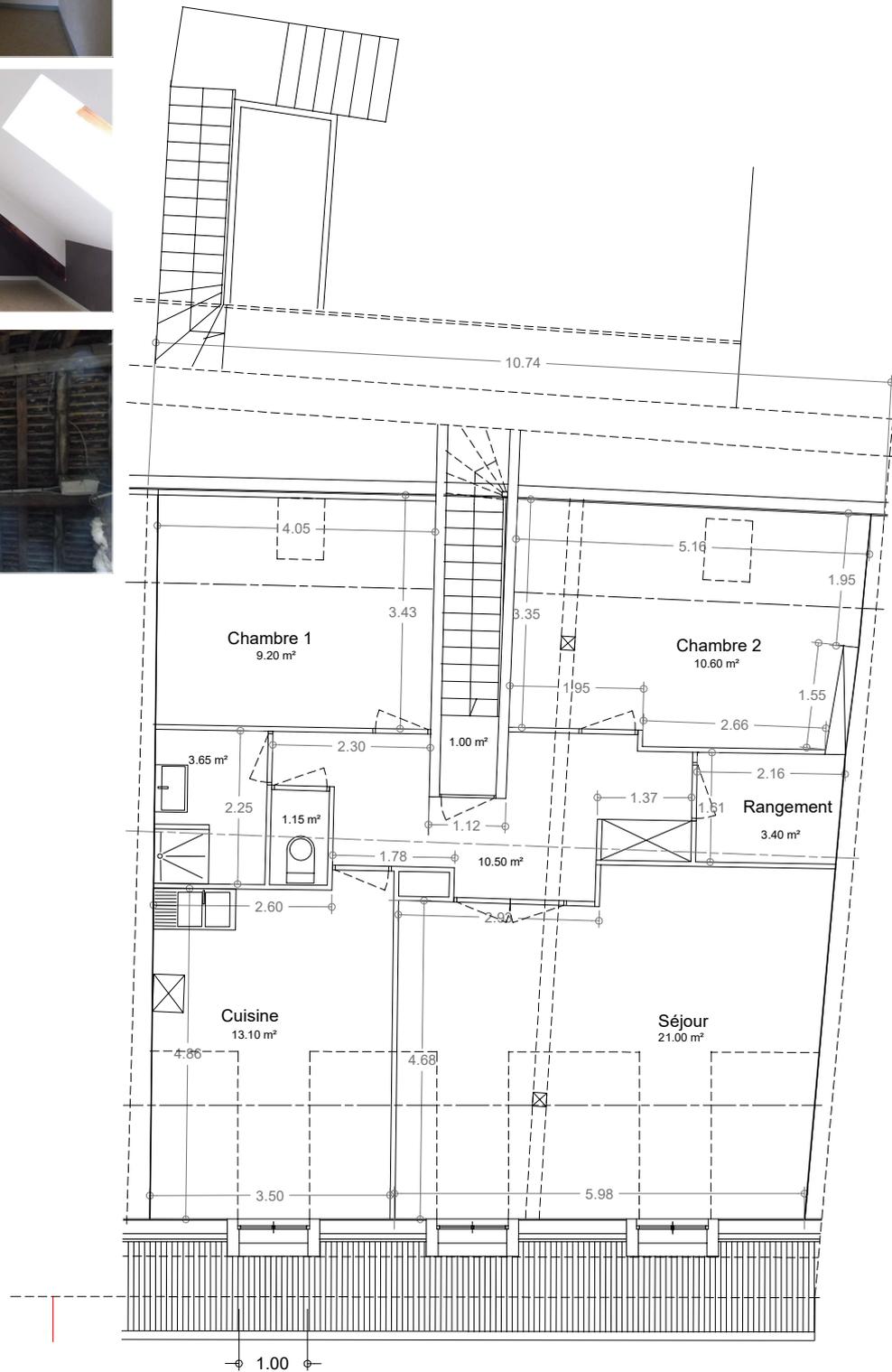
Immeuble 44 rue des Salines à Lons le Saunier Niveau Rez de chaussée- Etat des lieux



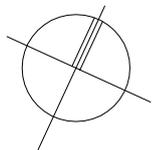


Immeuble 44 rue des Salines à Lons le Saunier
Niveau 1 - Etat des lieux





Immeuble 44 rue des Salines à Lons le Saunier
Niveau combles - Etat des lieux

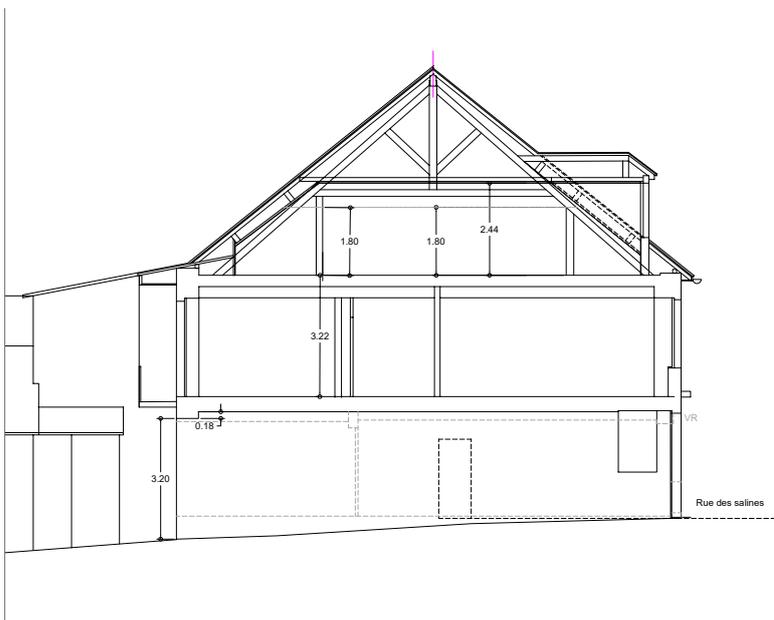


Cave 1	42,70 m ²
cave 2	41,80 m ²

Logements et commerces		
ancien commerce		47,65 m ²
Entrée commune niveau 1		5,40 m ²
logement 1 (partiel) Rdc		41,90 m²
logement 2 Niveau 1		47,20 m²
	entrée	2,50 m ²
	WC	1,60 m ²
	Bains	3,90 m ²
	Séjour /cuisine	25,70 m ²
	Chambre	13,50 m ²
logement 3 (hors cuisine) niveau 1		56,50 m²
	WC	1,35 m ²
	Bains	2,60 m ²
	Séjour	23,90 m ²
	Chambre 1	10,50 m ²
	Chambre 2	14,75 m ²
	Dégagement	3,40 m ²
	Palier commun niveau 2	1,00 m ²
logement 3 (hors cuisine) Niveau combles		72,60 m²
	Entrée/ dégagement	10,50 m ²
	WC	1,15 m ²
	Bains	3,65 m ²
	Séjour	21,00 m ²
	Cuisine	13,10 m ²
	Chambre 1	9,20 m ²
	Chambre 2	10,60 m ²
	Rangement	3,40 m ²
Total surface habitable		272,25 m²



Immeuble 44 rue des Salines à Lons le Saunier
Niveau cave - Etat des lieux



Immeuble 44 rue des Salines à Lons le Saunier
Coupe sur passage - Etat des lieux



Immeuble 44 rue des Salines à Lons le Saunier
Niveau cave - Etat des lieux



5_ Orientations d'aménagement

Orientation d'aménagement de la parcelle

Les atouts :

Cette parcelle en évolution s'intègre dans le programme de revitalisation avec une réflexion de ré-organisation à l'échelle de l'îlot

L'organisation actuelle permet des démolitions de bâtiments annexes pour végétaliser la cour. La conservation d'un passage entre la rue et le cœur d'îlot pour une circulation piétonne donne aux résidents un accès aisé aux commerces, aux parkings publics, au parc central,.....

Le bâtiment sur rue peut être sur-élevé pour répondre, sans perte de surface, aux enjeux énergétiques.

Le porche permet l'accès à la cour et la mise en œuvre d'une liaison verticale dans l'œuvre afin de libérer la cour pour un usage privatif.

Enjeux et orientations :

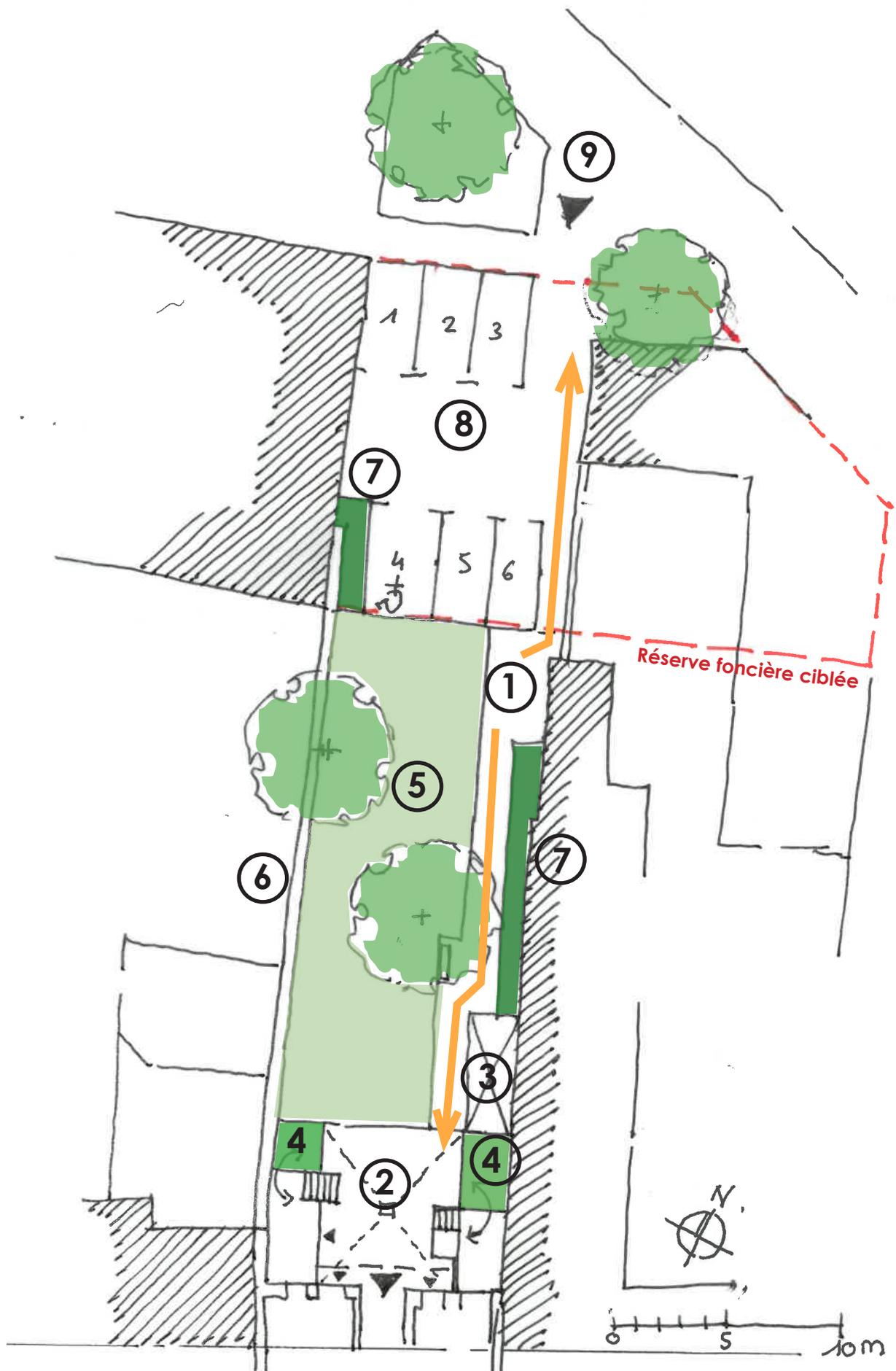
Restaurer l'attractivité résidentielle et la mixité sociale du quartier en intégrant les enjeux de biodiversité et de ville durable dans les réhabilitations.

Poursuivre la végétalisation du cœur d'îlot (jardin public) par la végétalisation de la parcelle.

Offrir des logements de qualité pour ancrer la population locale attirée par les communes périphériques

- ▶ Dé-densification du cœur d'îlot pour améliorer l'apport lumineux
- ▶ Proposer pour chaque logement des espaces extérieurs privés: terrasses/balcons ouverts sur le pôle de fraîcheur du jardin, et communs (cour, jardin , abri vélos, ... et liaison piétonne vers les commerces et le jardin public.
- ▶ Améliorer le confort thermique (hiver/été) et le confort acoustique
- ▶ Conserver une double orientation des logements permettant une ventilation suffisante et des apports solaires variés
- ▶ Aménager des dessertes communes agréables et répondre aux besoins recensés : maisons de ville, logements adaptés

Maintien possible d'une activité en rez de chaussée pour consolider le petit pôle de services de proximité aux logements.



6_ Scénario d'aménagement

Scénario d'aménagement de la parcelle

Après démolition des bâtiments sur cour, les orientations d'aménagement sont :

- 1** - Conserver un cheminement piéton de la rue des Salines au cœur de la parcelle , vers le traçe des salines
- 2** - Aménager une cour commune permettant la déserte des caves et terrasses
- 3** - Prévoir un abri vélos sécurisé pour l'ensemble des résidents
- 4** - Accoler aux terrasses un petit espace vert privatif pour permettre plus d'intimité
- 5** - Aménager un vaste espace vert central avec plantation d'arbres pour créer un îlot de fraîcheur et limiter les vis à vis entre les terrasses de l'immeuble et ceux du bâtiment situé sur la parcelle 697 rue des Frères Larceneux
- 6** - Araser le mur séparatif avec les parcelles 697 et 677 , en concertation avec les propriétaires, de façon à ouvrir le cœur d'îlot.
- 7**- Prévoir des plantations grimpantes le long des murs conservés afin de limiter la surchauffe l'été et de favoriser la biodiversité
- 8** - Aménager de manière provisoire une aire de stationnement au revêtement perméable à l'emplacement d'une réserve foncière ciblée pour un futur programme de logements .
- 9** - Planter le long de la voie d'accès aux box existant pour revaloriser ce passage et limiter la vitesse.

L'espace réapproprié permet :

- > une offre de logements intermédiaires en cœur d'îlot
- > la valorisation du bâti existant sur la rue des Salines par un traitement qualitatif côté cour/jardin.



La desserte automobile du quartier n'est actuellement pas accompagnée d'une qualification et végétalisation des espaces



La végétalisation des murs peu se faire par un système de câbles et maillage inox (système Jakob par exemple).

Les essences à privilégier sont de type glycine ou vigne vierge . Un entretien minimum est à prévoir pour la conduite le long des câbles et la taille des végétaux.

Gabarit de la rue très lisible sur cette photo fin XIXe



Impact de la sur-élévation



Scénarios d'aménagement du bâti sur rue

L'intervention majeure sur le bâti existant, repris dans chaque scénario proposé, est la réhausse de la toiture. Celle-ci permet de conserver une surface habitable existante tout en supprimant un logement situé dans les combles, peu compatible avec les contraintes du réchauffement climatique.

Elle optimise la compacité du bâti, réduisant ainsi la consommation énergétique.

Cette intervention permet également de proposer une isolation performante de la toiture et du dernier niveau.

Cette sur-élévation est proposée en ossature bois.

Le bois est un atout indéniable dans un projet de surélévation d'immeuble. Il est le matériau le plus adapté du fait de sa légèreté alliée à une solidité sans faille. Dans les projets pour surélever un immeuble, ce sont des qualités essentielles notamment pour la problématique de solidité des fondations et de poids à supporter.

Cependant, la sur-élévation entraînera une surcharge à l'édifice. Il sera nécessaire de s'assurer que les murs porteurs ainsi que les fondations seront assez résistantes pour la supporter.

La méthode de construction en maçonnerie nécessite une grande quantité d'eau, ce qui peut être dangereux pour les fondations d'origine et les planchers bois existants. Au contraire, une surélévation à ossature bois permet d'éviter de nombreux risques.

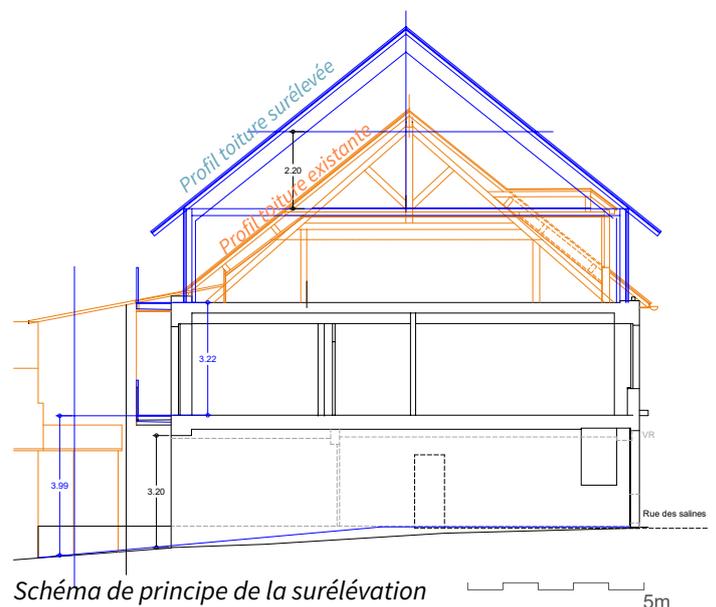
Ce mode de construction ouvre le champ très intéressant de la préfabrication et de la construction sèche, signes de rapidité d'exécution et d'atouts constructifs essentiels dans cet environnement urbain.

La vêtture peut être réalisée avec différentes finitions : bois, zinc, enduit,



La surélévation est un phénomène inhérent à l'histoire des villes. Cette pratique ancienne s'est développée au gré des règlements et des évolutions techniques, certains bâtiments ayant même été parfois plusieurs fois surélevés. Elle s'est ralentie au début du XXe siècle et surtout dans la deuxième moitié où l'application de nouvelles règles de densité, et notamment l'instauration des coefficients d'occupation des sols, a privilégié les opérations de démolition-reconstruction.

Aujourd'hui, la surélévation apparaît comme une réponse aux enjeux de la ville durable et à la nécessité de créer de nouveaux logements sans rogner sur les espaces vides.



Scénarios d'aménagement du bâti sur rue

Scénario 1

Cette proposition propose l'aménagement de **deux logements en duplex répondant à une typologie proche des «maisons de ville» : duplex, terrasse, rare en centre ville.**

Les niveaux 1 et 2 seront occupés par ces T4 duplex.
Le niveau rez de chaussée peut être occupé par 2 logements T1bis adaptés ou par un local d'activité et un logement T1bis adapté.

La toiture est surélevée et les combles non aménagés.

L'escalier est ramené dans l'œuvre de manière à libérer la coursive pour un usage privé et à desservir les logements en partie centrale peu éclairée.

Il ménage au niveau rez de chaussée un passage vers la cour arrière.

Au niveau 1, la desserte commune et les terrasses se superposent à l'ancien porche (conservation et consolidation possible des structures porteuses, superposition des espaces peu ou non chauffés).

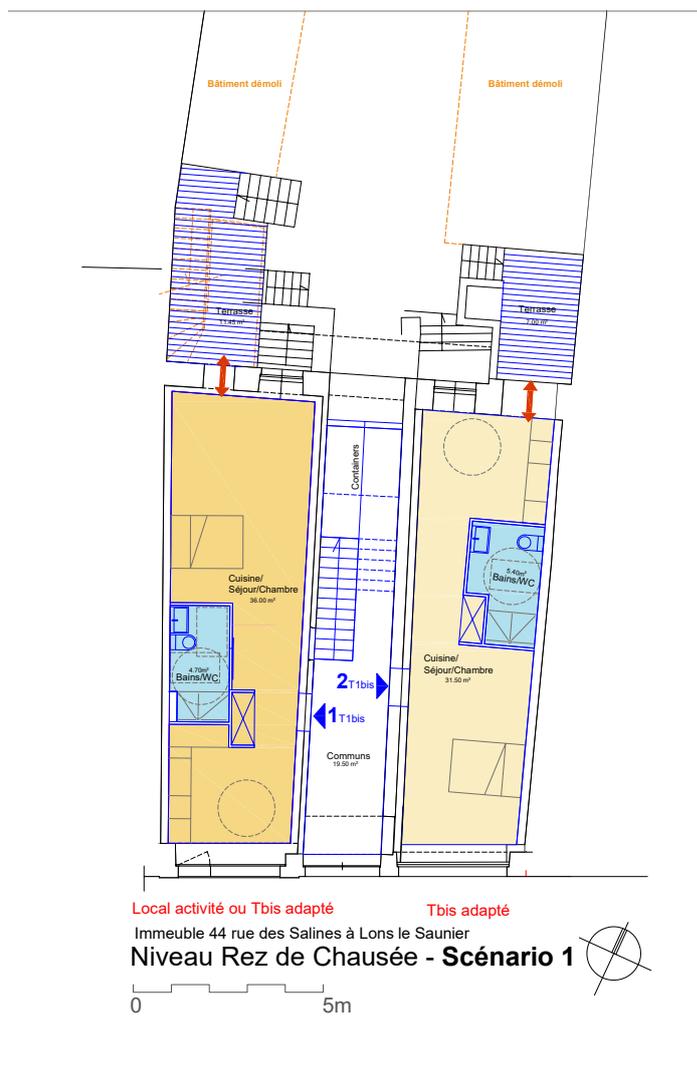
La disposition en deux duplex de part et d'autre de la desserte commune permet de faciliter le traitement acoustique entre logements.

L'isolation thermique est traitée par une isolation intérieure (180mm en façade), une isolation des combles (400mm) et l'isolation des ossatures bois niveau 2.

Au niveau rez de chaussée il sera nécessaire de prévoir une chape sur isolant.

Tous les logements sont traversants et ouvrent sur des espaces extérieurs privatifs.

Ce scénario vise à assurer une mixité sociale du quartier. Il s'adresse à de futurs acheteurs désirant un logement assez indépendant, proche d'une «maison de ville», pour se rapprocher du centre par éthique et/ou face à la rareté des parcelles à lotir.



Bilan des surfaces habitables et annexes

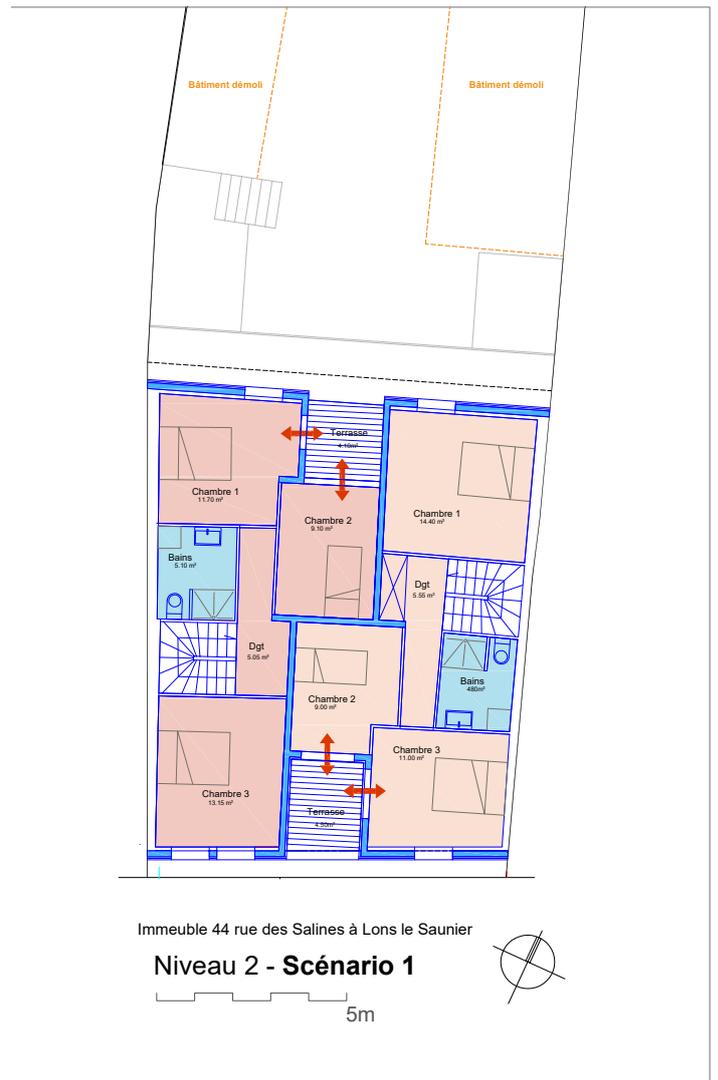
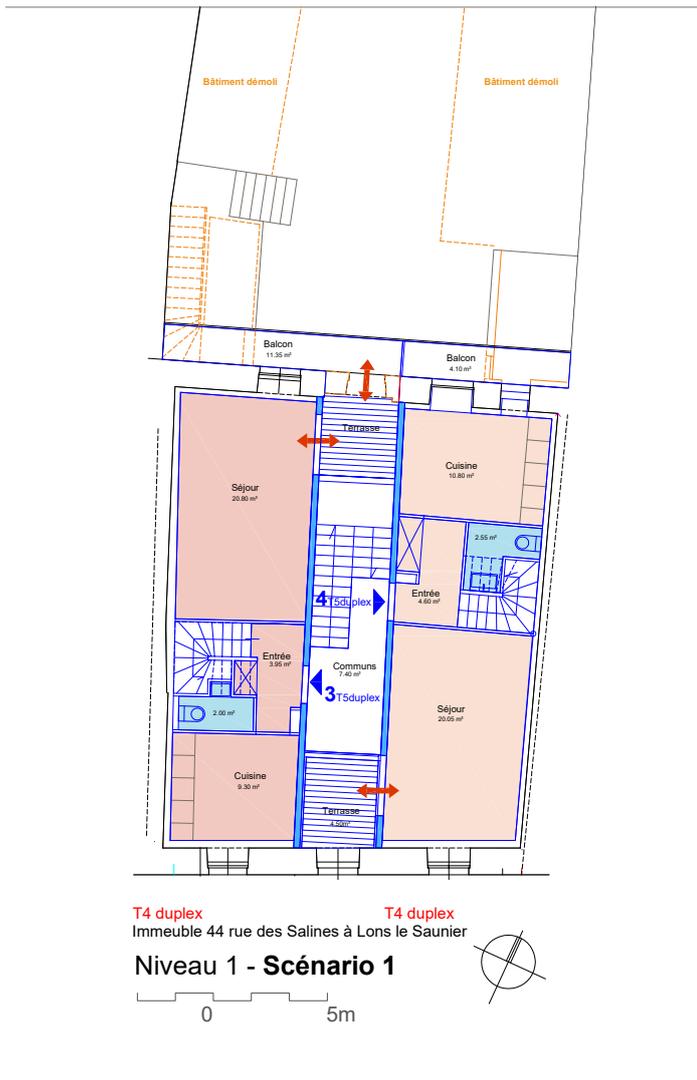
Cave 1	42,70 m ²
cave 2	41,80 m ²

Logements et local d'activité

T1bis	logement 1 Rdc (Type T1bis ou local d'activité) Terrasse 11,45m ²	40,70 m²
T1bis	logement 2 Rdc Terrasse 7,00m ²	41,40 m²
T5 duplex	logement 3 Niveaux 1/2 Terrasse /balcon 15,45m ²	80,15 m²
T5 duplex	logement 4 Niveaux 1/2 Terrasse /balcon 13,10m ²	82,75 m²

Total surface habitable		245,00 m²
--------------------------------	--	-----------------------------

Communs niveau RdC	19,50 m ²
Communs niveau r1	7,40 m ²
Total communs (hors caves)	26,90 m²



Scénarios d'aménagement du bâti sur rue

Scénario 2

Le scénario propose la création de 5 logements et d'un local d'activité ou de 6 logements, ce qui rend possible la **mise en œuvre d'un ascenseur basse vitesse**.

Cette installation offre 5 logements adaptés et 1 adaptable par de simples travaux.

Le niveau rez de chaussée peut être occupé par 2 logements T1bis adaptés ou par un local d'activité et un logement T1bis adapté.

La toiture est surélevée et les combles partiellement aménagés.

L'escalier et l'ascenseur sont situés dans l'œuvre de manière à libérer la coursive pour un usage privé et à desservir les logements en partie centrale peu éclairée.

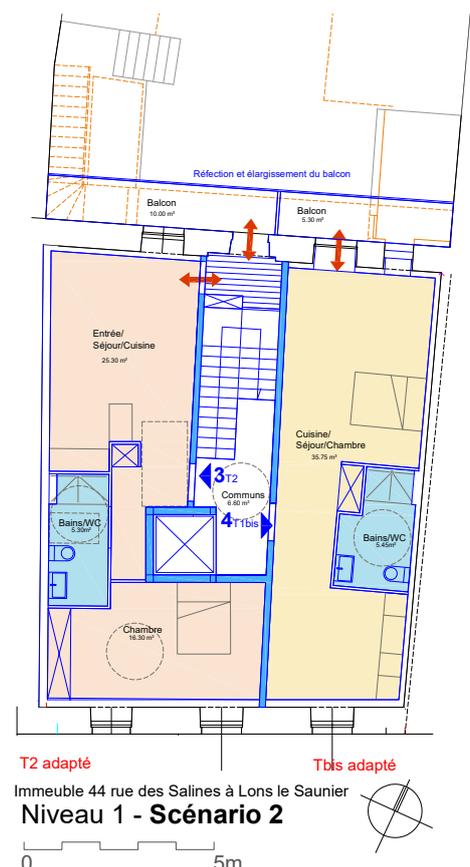
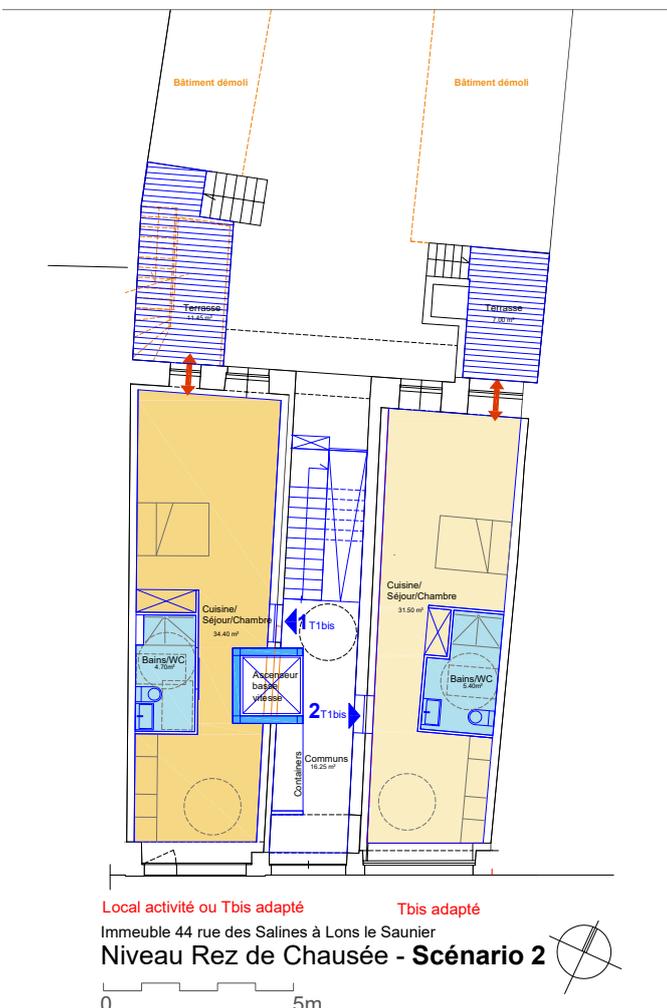
Ils ménagent au niveau rez de chaussée un passage vers la cour arrière.

Au niveaux 1 et 2, les cloisons séparatives se superposent à celles de l'ancien porche pour assurer la conservation et la consolidation possible des structures porteuses.

L'isolation thermique est traitée par une isolation intérieure (180mm en façade), une isolation des combles (400mm) et l'isolation des ossatures bois niveau 2.

Au niveau rez de chaussée il sera nécessaire de prévoir une chape sur isolant.

Tous les logements sont desservis par un ascenseur, traversants et ouvrent sur des espaces extérieurs privés.



Scénario 2

Bilan des surfaces habitables et annexes

Cave 1	42,70 m ²
cave 2	41,80 m ²

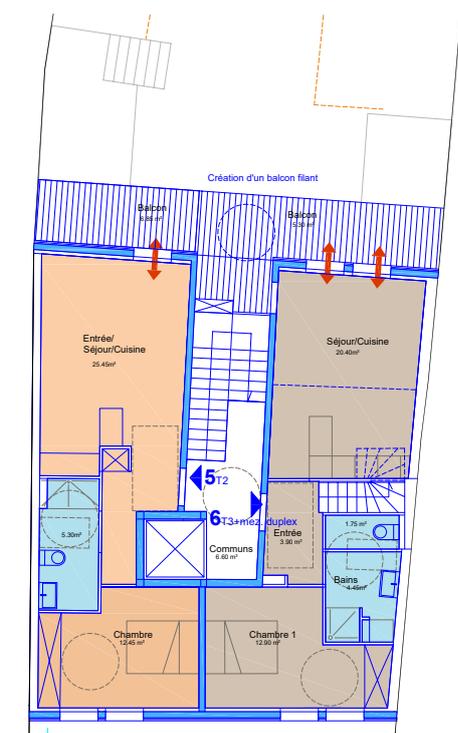
Logements et local d'activité

T1bis	logement 1 Rdc (Type T1bis ou local d'activité) Terrasse 11,45m ²	39,10 m²
T1bis	logement 2 Rdc Terrasse 7,00m ²	36,90 m²
T2	logement 3 Niveaux 1 Terrasse /balcon 10,00m ²	46,90 m²
T1bis	logement 4 Niveaux 1 Terrasse /balcon 5,30m ²	41,20 m²
T2	logement 5 Niveaux 2 Terrasse /balcon 6,85m ²	43,20 m²
T3+mez	logement 6 Niveaux 2/combles Duplex Terrasse /balcon 7,65m ²	72,70 m²

Total surface habitable 280,00 m²

Dont 29,30m² créé

Communs niveau Rdc	16,25 m ²
Communs niveau	6,60 m ²
Communs niveau 2	6,60 m ²
Total communs (hors caves)	29,45 m²



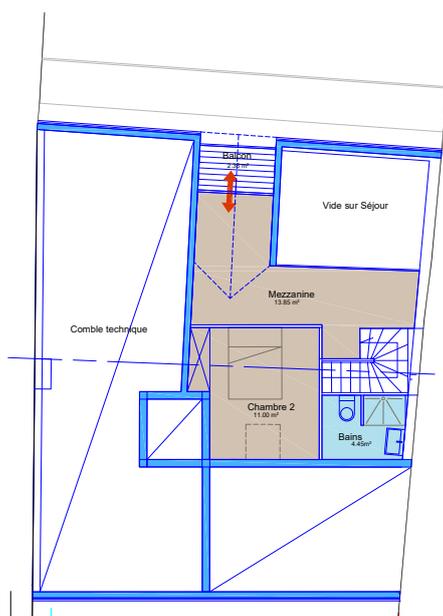
T2 adapté

T4 duplex

Immeuble 44 rue des Salines à Lons le Saunier

Niveau 2 - Scénario 2

5m



Immeuble 44 rue des Salines à Lons le Saunier
Niveau combles - Scénario 2

5m

Scénarios d'aménagement du bâti sur rue

Scénario 3

Cette proposition propose l'aménagement de **5 logements** et **d'un local d'activité** en utilisant au maximum la surface des étages.

les logements proposés sont de type T1bis, T2 et T3.

La toiture est surélevée et les combles non aménagés.

L'escalier est placé hors œuvre, et déplacé contre l'escalier du tènement mitoyen. Au niveau rez de chaussée le passage vers la cour arrière est conservé.

L'isolation thermique est traitée par une isolation intérieure (180mm en façade), une isolation des combles (400mm) et l'isolation des ossatures bois niveau 2.

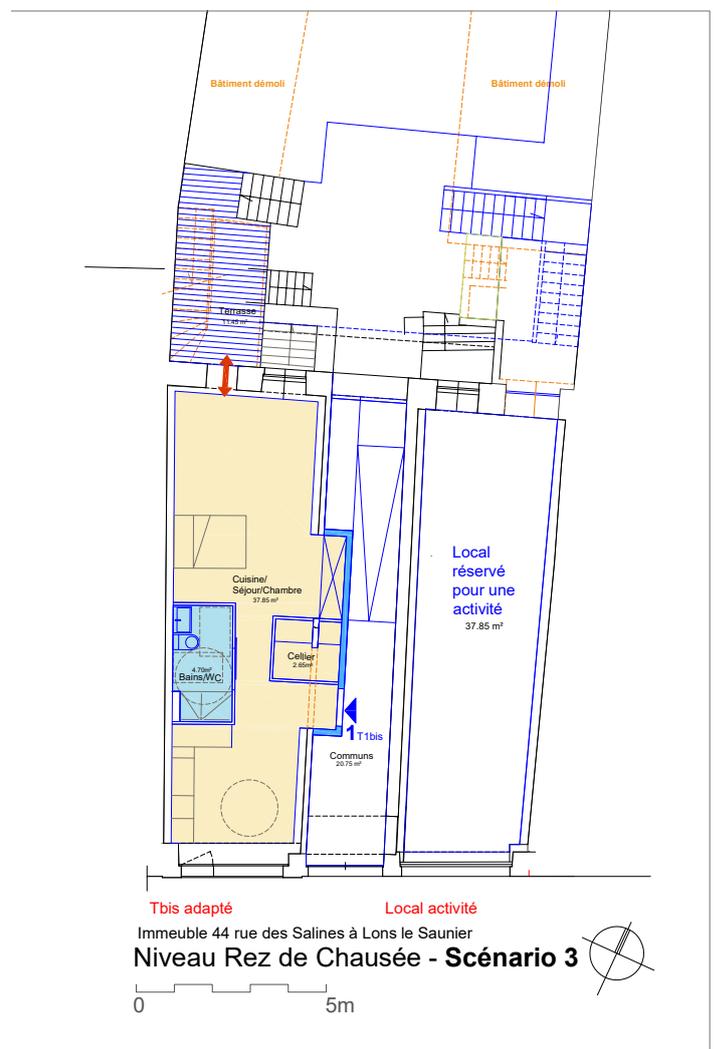
Au niveau rez de chaussée il sera nécessaire de prévoir une chape sur isolant.

Tous les logements sont traversants mais n'ouvrent pas tous sur des espaces extérieurs privés.

La travée Est au niveau rez de chaussée ne peut pas être transformée en logement du fait de la position de la circulation verticale.

La desserte par coursive prive les logements 3 et 5 de balcon privatif et oblige le passage des voisins devant leur entrée et fenêtre du séjour/cuisine.

D'autre part, cette organisation génère une emprise importante des dégagements pour le logement T3 du fait de la profondeur du bâti.



Scénario 3

Bilan des surfaces habitables et annexes

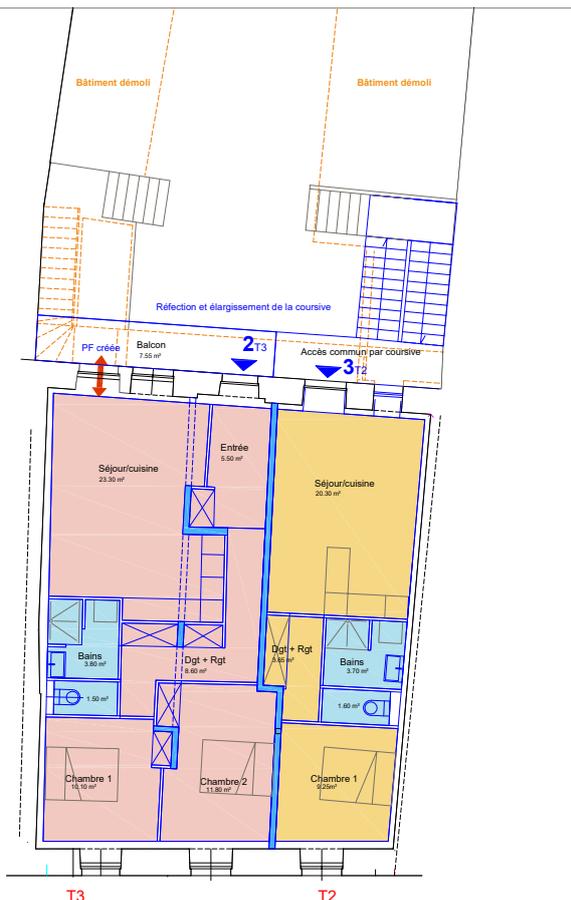
Cave 1	42,70 m ²
cave 2	41,80 m ²

Logements et local d'activité

local activité		37,85 m²
T1bis	logement 1 Rdc Terrasse 11,45m ²	42,20 m²
T3	logement 2 Niveaux 1 Terrasse /balcon 7,55m ²	64,60 m²
T2	logement 3 Niveaux 1	38,40 m²
T3	logement 4 Niveaux 2 Terrasse /balcon 10,45m ²	65,50 m²
T2	logement 5 Niveaux 2	38,40 m²

Total surface habitable 286,95 m²

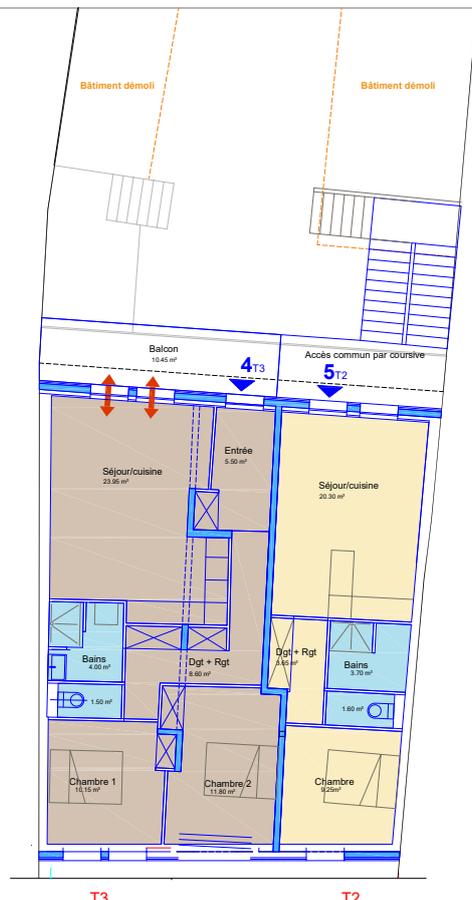
Communs niveau Rdc 20,75 m²



Immeuble 44 rue des Salines à Lons le Saunier

Niveau 1 - Scénario 3

0 5m



Immeuble 44 rue des Salines à Lons le Saunier

Niveau 2 - Scénario 3

0 5m