

**PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLITAIN
ENQUETE PUBLIQUE - OBSERVATIONS**

ORLÉANS

Ancien site BRICORAMA

Avenue de la Libération et rue de Joie

-

Projet immobilier de logements, bureaux et commerces

Parcelles cadastrales AR 2, 6, 329, 332, 333, 337, 338, 446

-

10 novembre 2021

I. SITUATION DU PROJET

Le terrain d'assiette du projet est constitué de l'ancien site BRICORAMA, situé à l'angle de l'avenue de la Libération et de la rue de Joie à Orléans. Il est inclus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Intérvives Libération dans la continuité de la future ZAC Intérvives.



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Intérieures Libération ambitionne de remplacer un ancien site commercial presque exclusivement imperméabilisé par un projet immobilier mixte mêlant logements, bureaux, commerces et cœurs d'îlots paysagers perméables.

Kaufman & Broad porte ce projet en concertation étroite avec la Ville d'Orléans et Orléans Métropole et a ainsi été amené à prendre connaissance du projet de PLU Métropolitain actuellement en enquête publique. **La lecture du projet de PLUM a soulevé deux incohérences** entre le projet immobilier souhaité sur ce site et la réglementation imposable par le projet de PLUM, **nécessitant certaines évolutions du projet de PLUM**. Sont formulées ainsi ci-dessous deux observations.

II. OBSERVATIONS SUR LE PLUM SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

OBSERVATION N°1 : Hauteur des bâtiments à l'angle de l'avenue de la Libération et de la rue de Joie

Le projet de PLUM soumis à enquête publique impose **sur l'ensemble du terrain d'assiette du projet un gabarit maximal de 18 mètres de hauteur**, et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Intérieures Libération mentionne une hauteur de bâtiments en R+4 le long de l'avenue de la Libération et le long de la rue de Joie.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Intérieures Libération précise également la volonté à l'angle de ces deux rues :

- de concevoir un bâtiment d'entrée de ville dont l'architecture devra être qualitative
- de renforcer l'offre de bureaux
- de proposer des surfaces de commerces et services à rez-de-chaussée

Pour répondre à ces attentes, le projet porté par Kaufman & Broad développe à l'angle de l'avenue de la Libération et de la rue de Joie une surface commerciale en rez-de-chaussée, surmontée de 4 niveaux de bureaux. Or il s'avère que les hauteurs d'étages cumulées d'un niveau de commerce/services et de quatre niveaux de bureaux dépassent les 18 mètres imposés par le projet de PLUM pour atteindre presque 20 mètres. Il apparaît ainsi nécessaire :

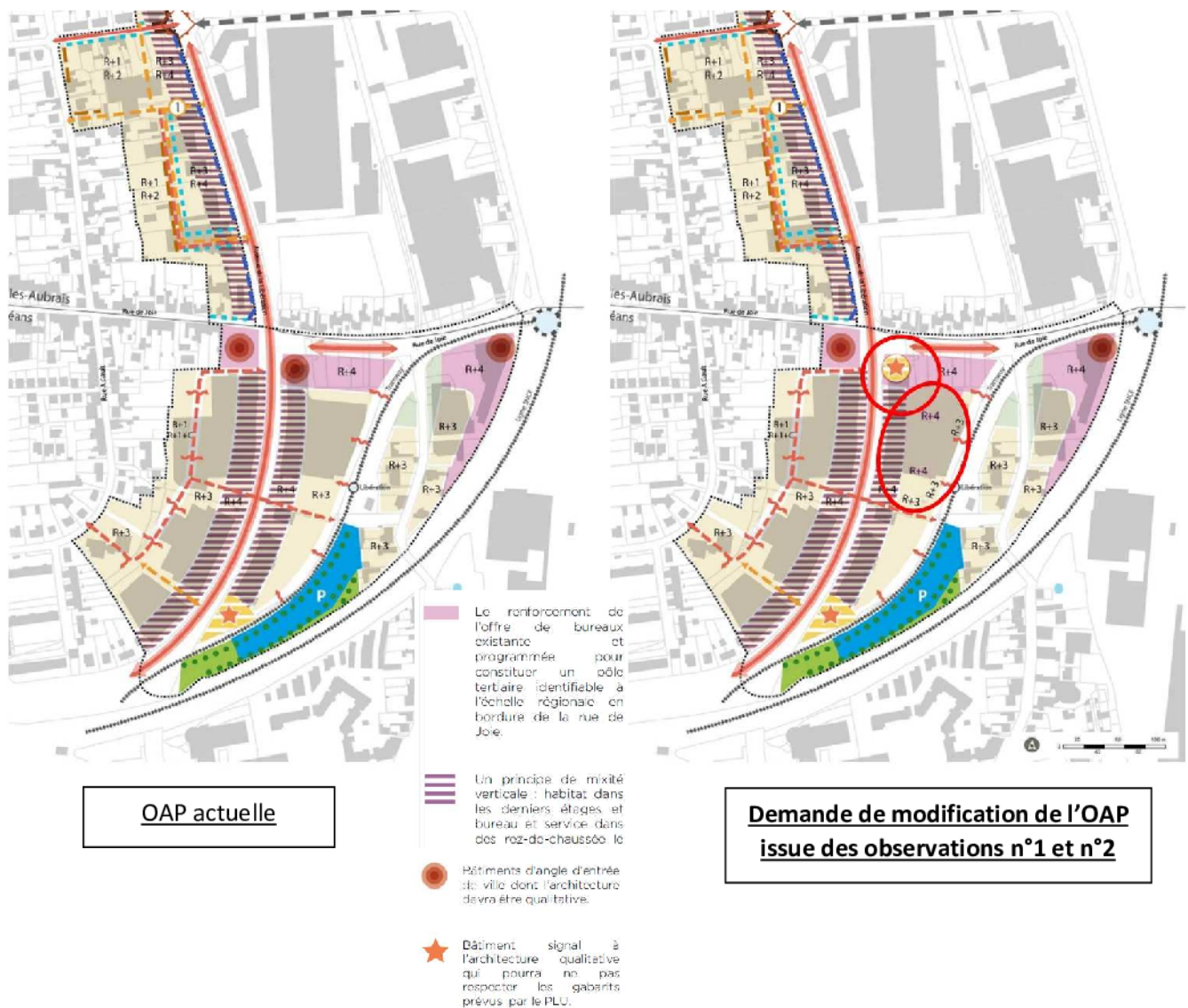
- **d'indiquer à l'angle des deux rues une étoile symbolisant la volonté d'implanter un « Bâtiment signal à l'architecture qualitative qui pourra ne pas respecter les gabarits prévus par le PLU ».**
- **ET/OU de modifier ponctuellement la hauteur du gabarit à l'angle des deux rues en autorisant 20 mètres.**

Nous sollicitons ainsi la modification en ce sens de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Intérieures Libération et/ou du plan des hauteur du PLUM.

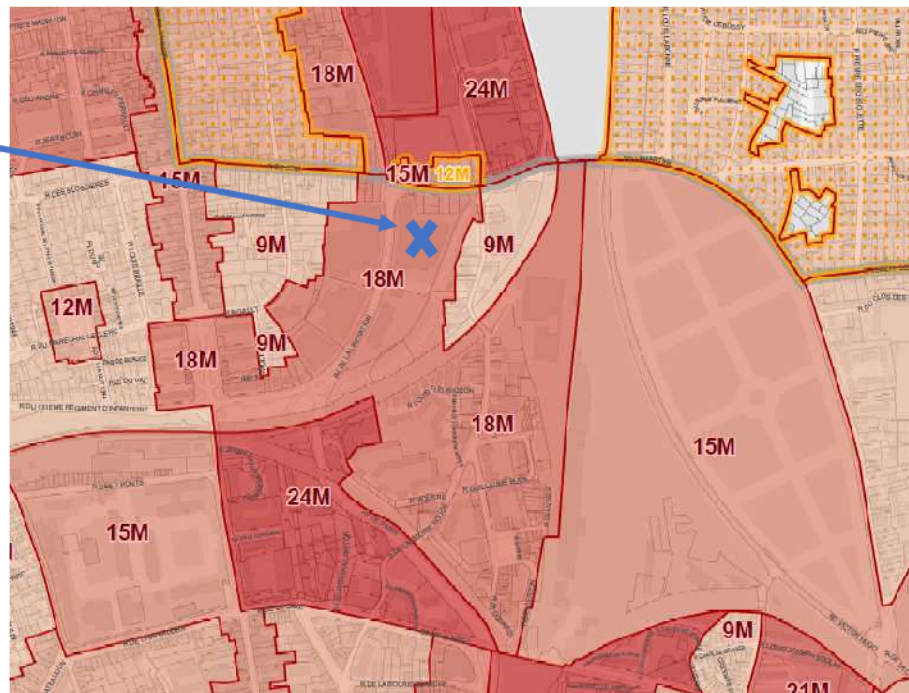
OBSERVATION N°2 : Hauteur des bâtiments en cœur d'îlot

Le projet immobilier prévoit **en cœur d'îlot deux parties de bâtiments en R+4, permettant de développer des logements de grande qualité** (notamment maisons sur le toit, logements traversants, logements exposés sud sans vis-à-vis). Cette hauteur est cohérente avec la hauteur également en R+4 des bâtiments longeant la rue de Joie et l'avenue de la Libération, n'altère pas la luminosité des cœurs d'îlots du projet étant donné leurs grandes dimensions et n'impacte pas les parcelles avoisinantes, la hauteur des bâtiments du projet restant en R+3 le long de la voie du tramway à l'est et le long de la voie nouvelle au sud.

Le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation Intérieures Libération impose une hauteur de R+3 en cœur d'îlot du site, nous sollicitons ainsi sa modification afin de permettre une hauteur de R+4 dans le cœur d'îlot du site.



Projet



Projet de PLUM – Plan des hauteurs – 18 mètres actuellement y compris à l’angle de l’avenue de la Libération et de la rue de Joie où 20 mètres sont nécessaires.