



OBSERVATIONS ET REMARQUES SUR PLUM EN COURS D'ENQUETE PUBLIQUE

SITE MASSENA

112bis FAUBOURG SAINT-JEAN
RUE HENRI DUVILLARD
RUE MARIE CHASSOT

Les nouvelles dispositions du PLUM apportent des différences structurelles importantes par rapport au PLU qui régissait jusqu'alors les règles de constructions sur la ville d'Orléans.

LE SITE :

Le **site MASSENA**, adressé 112b faubourg Saint-Jean, est une parcelle d'une superficie de 6912m², sur laquelle a été construit au début des années 1980 un ensemble de trois bâtiments de bureaux dont les échelles varient de R+2+C, R+3+C et R+4+C.

Des tours de circulations verticales distinguent un bâtiment de l'autre et, par leurs gabarits imposants, augmentent l'effet de hauteur de l'ensemble bâti.



Vue depuis la rue Marie CHASSOT

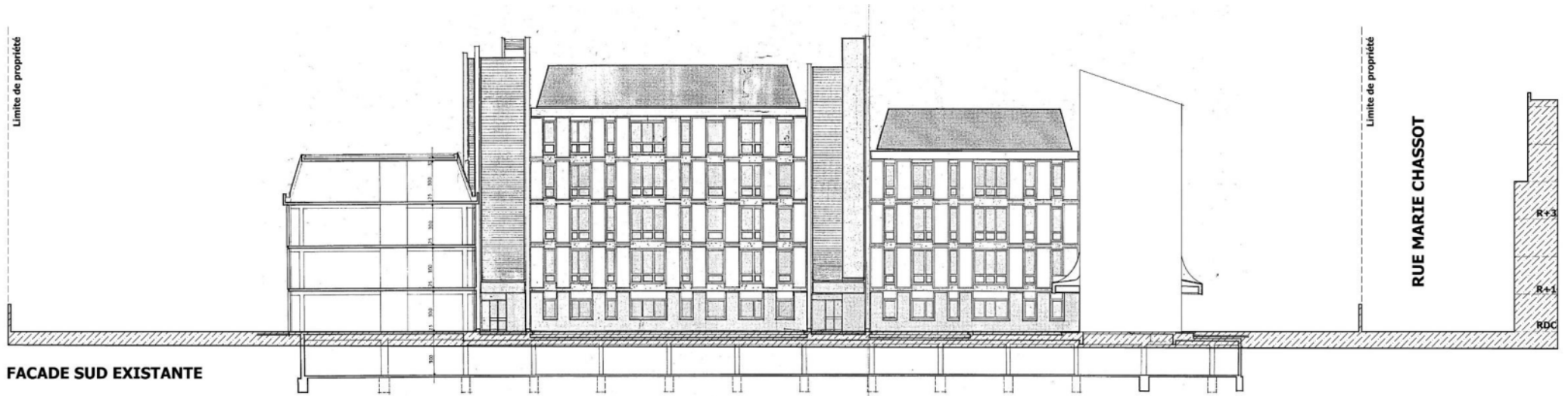


Vue depuis la rue Henri DUVILLARD

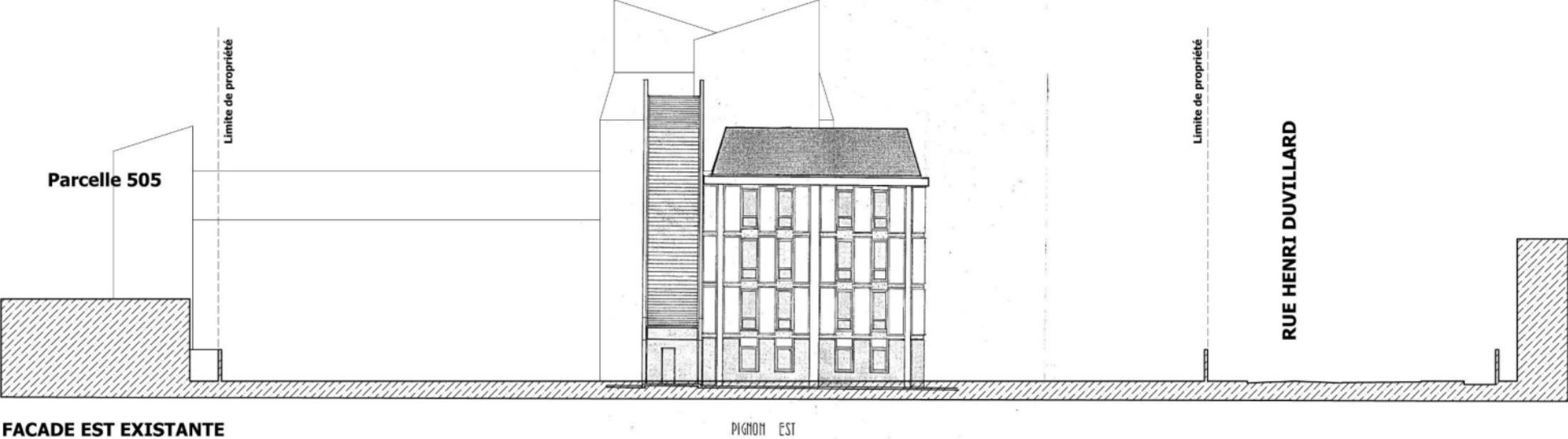


Vue depuis la rue Roger TOULOUSE

GABARIT FACADE SUD :

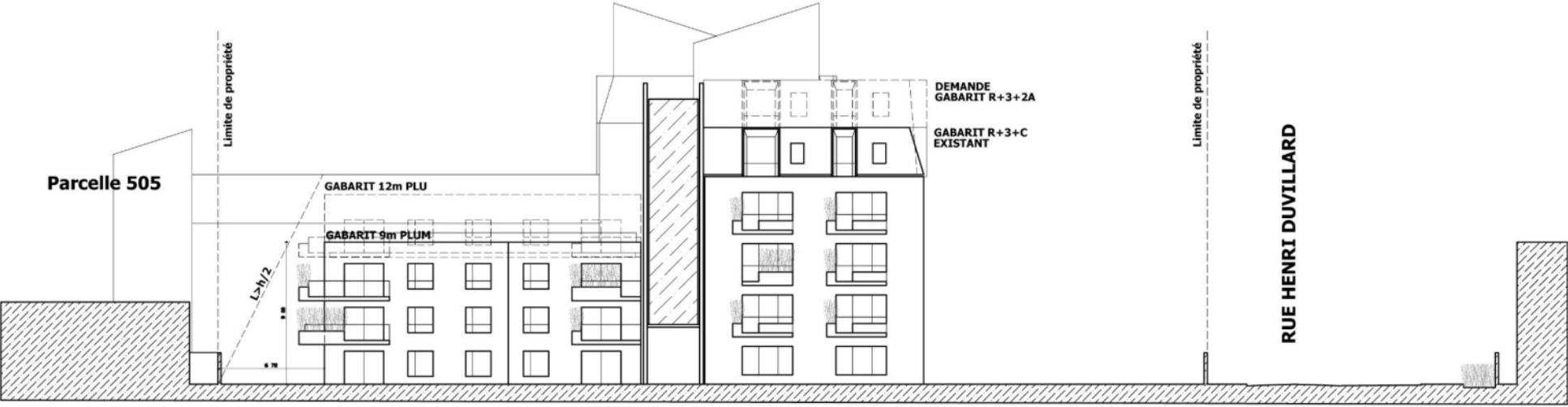


GABARIT FACADE EST RUE MARIE CHASSOT :



FACADE EST EXISTANTE

PIGNON EST



FACADE EST PROJETEE

Extension R+2 PLUM ou R+3 PLU

VERTICALITE A TRAITER PAR VEGETALISATION

LES DISPOSITIONS DU PLU :

Parcelle 000 AH 459

ZONE UJ

Article UJ 10

PLAN HAUTEURS H=9m

LES DISPOSITIONS DU PLUM :

Parcelle 000 AH 459

ZONE UR1 TMin2

Article DC 2.6

PLAN VELUM NORD H=12m

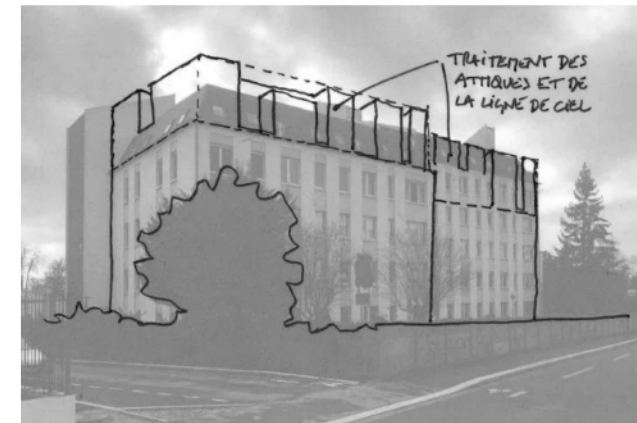
NOTRE DEMANDE PORTE SUR :

- ***La conservation des dispositions actuelles de l'article UJ.10 sur la hauteur plafond à 12m***

Au regard de la construction existante, de par ses gabarits, ses hauteurs variés, ainsi que par son environnement proche, il semble intéressant de conserver la possibilité de construire dans la limite d'une hauteur plafond à 12m afin de garantir une continuité de gabarit avec les constructions de la ZAC SONIS sans nuire à l'échelle urbaine des constructions situées le long du faubourg Saint-Jean et du cœur d'îlot, celles-ci étant préservées par les règles de prospect en limite séparative de l'article UJ 7 du PLU et UR1 2.2 du PLUM

- ***La possibilité de surélévation dans la limite des gabarits construits existants***

Sans dépasser le gabarit le plus haut des bâtiments constitutifs du site MASSENA (R+4+C), la possibilité de travailler sur les étages de combles serait intéressante afin de rendre plus harmonieuse la ligne de ciel de cet ensemble bâti. Cette disposition permettrait aussi d'assurer un dialogue d'échelle et d'écriture architecturale plus riche avec les nouvelles constructions de la ZAC SONIS.



Ces dispositions nous semblent rester dans la logique des demandes et orientations de la ville exprimées dans la réponse faite à la demande de certificat d'urbanisme opérationnel CU 045 234 21 A 1025 sur la qualité architecturale et sa « résonance avec l'environnement immédiat » et, peuvent aussi être cohérentes avec l'article DC 2.6.3 sur le point 1 du gabarit par rapport à l'extension d'une construction existante.