



**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 construction sur la ville d'Orléans.

**LE SITE :**

Le **site MASSENA**, adressé 112b faubourg Saint-Jean, est une parcelle d'une superficie de 6912m<sup>2</sup>, 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*

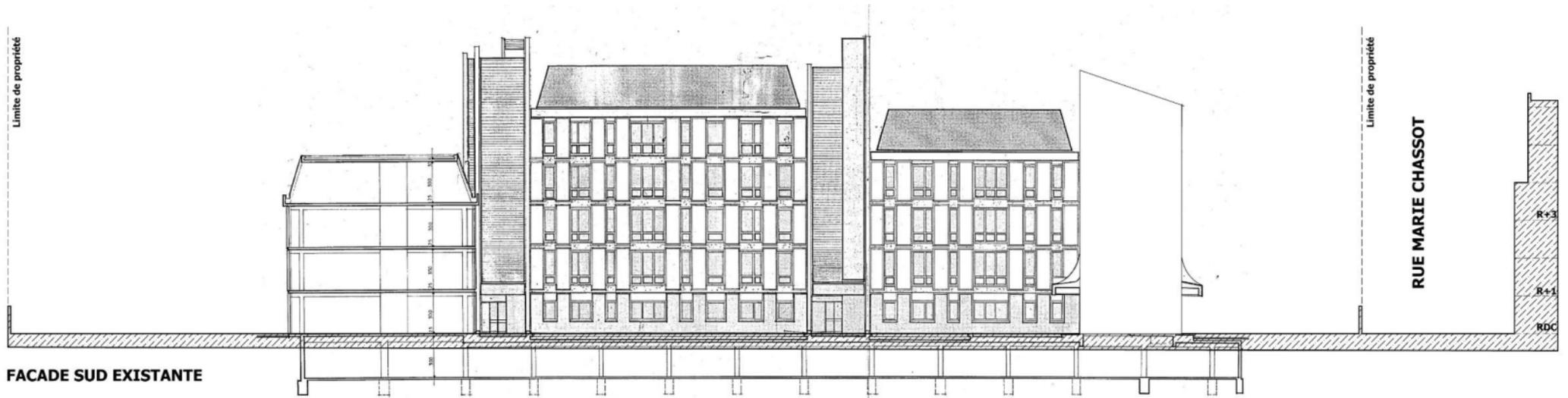


*Vue depuis la rue Henri DUVILLARD*

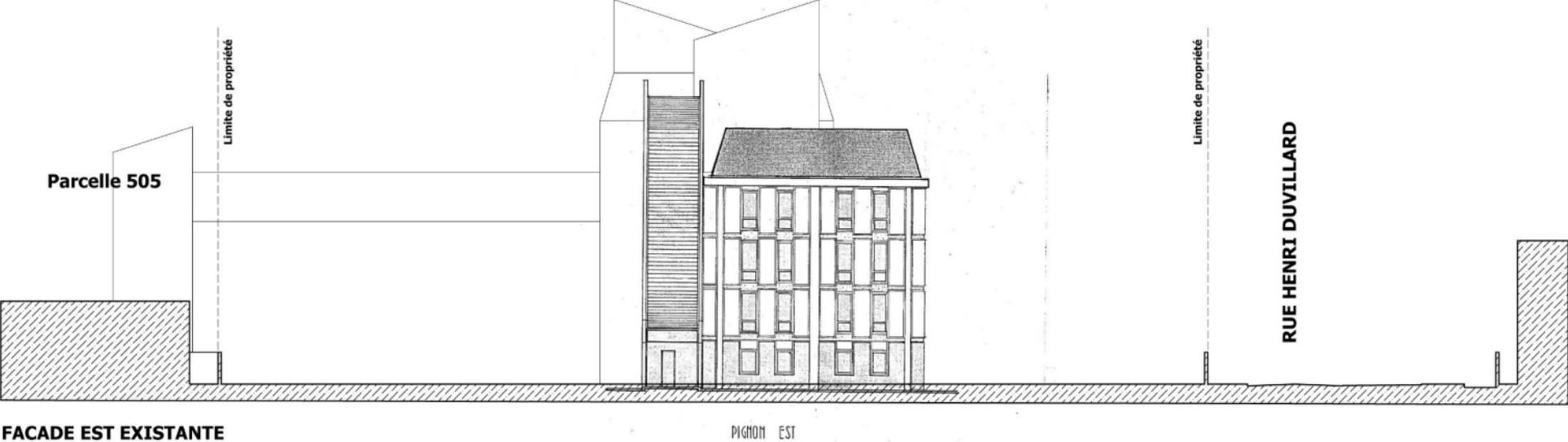


*Vue depuis la rue Roger TOULOUSE*

GABARIT FACADE SUD :

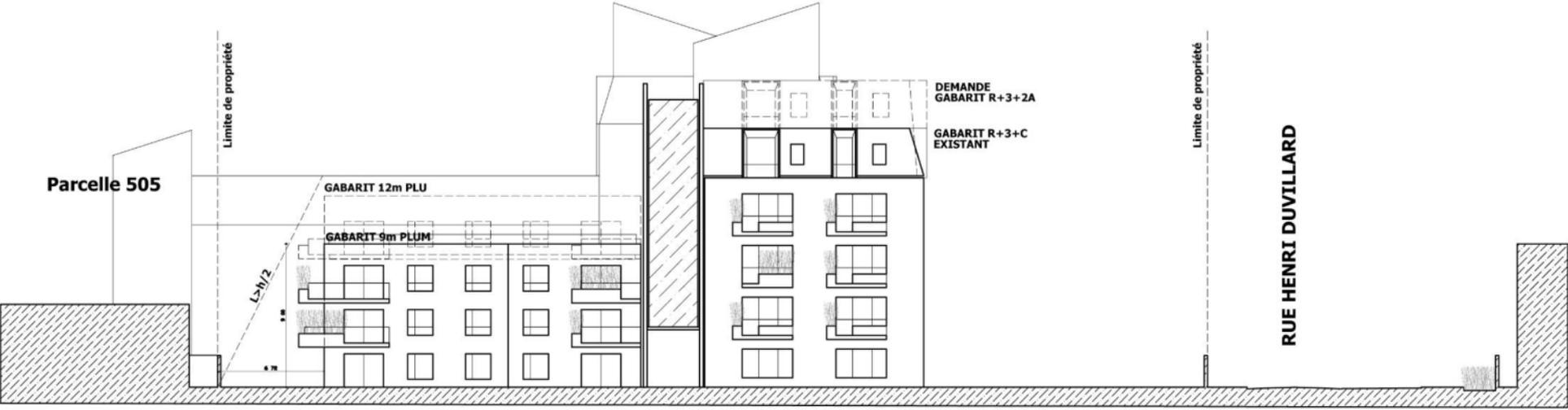


GABARIT FACADE EST RUE MARIE CHASSOT :



FACADE EST EXISTANTE

PIGNON EST



FACADE EST PROJETEE

Extension R+2 PLUM ou R+3 PLU

VERTICALITE A TRAITER PAR VEGETALISATION

DEMANDE GABARIT R+3+2A  
GABARIT R+3+C EXISTANT

**LES DISPOSITIONS DU PLU :**

Parcelle 000 AH 459  
ZONE UJ  
Article UJ 10  
PLAN VELUM NORD H=12m

**LES DISPOSITIONS DU PLUM :**

Parcelle 000 AH 459  
ZONE UR1 TMin2  
Article DC 2.6  
PLAN HAUTEURS H=9m

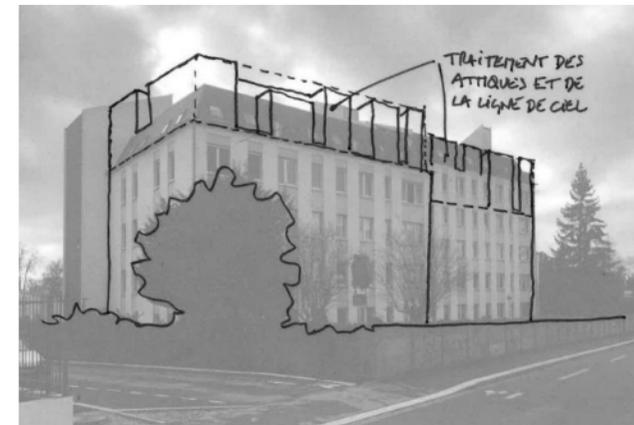
**NOTRE DEMANDE PORTE SUR :**

- ***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. Elles participeront à la qualité du traitement des toitures et cinquième façade.