

Plum

De: Jordane Loisel <jordane.loisel@ar-archi.com>
Envoyé: mercredi 10 novembre 2021 18:24
À: Plum
Objet: Enquete PLUM zone 1AU-M-PC
Pièces jointes: Enquete PLUM (2).pdf

Bonjour,

Veillez trouver ci-joint notre courrier pour l'enquête PLUM

Bonne réception,
Cordialement.

Jordane LOISEL
Chargé de projet



60, rue de Patay / 45000 Orléans
www.ar-archi.com
Tel 02 38 66 37 48 | Port 06 16 62 79 97
Email jordane.loisel@ar-archi.com



Afin de contribuer au respect de l'environnement, merci de n'imprimer ce mail qu'en cas de nécessité

ORLEANS METROPOLE
A l'attention du Service Urbanisme
Président de la commission
d'enquête
5 place du 6 juin 1944
45000 ORLEANS

Orléans, le 10 novembre 2021

Affaire : **Annexes / piscine**

Zone 1AU-M-PC du plan de zonage du PLUM,
aux abords de la rue de la Fontaine – 45000 ORLEANS.

Monsieur,

Je me permets de vous solliciter concernant une étude que nous menons pour un client aux abords de la rue Fontaine, 45000 ORLEANS repérée 1AU-M-PC du plan de zonage du PLUM.

Le Nouveau règlement stipule bien que la sous destination « Habitation » est autorisée (comme le PLU en vigueur). Ceci étant, ces articles (1AU-1.1 / 1AU-1.2) ne définissent pas en détails les typologies de bâtiments admissibles pour cette zone.

En effet, il n'est pas renseigné les notions d'annexes / extensions dans ces articles.

Certaines affectations sont bien évoquées dans le paragraphe 1AU-M. Cependant les notions citées ci-dessus ne sont pas mentionnées.

Il est donc sous-entendu que les garages, cabanons ou piscines sont autorisés par ce dernier article en appliquant les règles d'implantation décrites aux articles 1AU-2.1/2.3/2.4.

Ce dernier point mérite d'être éclairci, car dans le PLU en vigueur ce n'était pas le cas.

Le PLU actuel mentionne des conditions particulières cumulatives qui rendent la construction impossible de certaines typologies de bâtiment (piscine / garage).

Seules les réhabilitations, extensions ou surélévations sur existants sont autorisées (article 1AU.II-4-2 cf PLU en vigueur)

Il paraît absurde de construire une piscine en « extension d'une maison » pour des contraintes techniques et de sécurités que je vais tenter de synthétiser ci-dessous :

- La proximité immédiate de la piscine entraîne un risque de chute directe si celle-ci était accolée à l'édifice.

La réalisation de la piscine est impossible sans reprise en sous œuvre massive. En effet le niveau bas du terrassement serait d'altimétrie inférieure aux fondations du bâtiment existant (risque majeur de désordre structurel)

- Cette contrainte d'extension limite également l'implantation de garage (contrairement à une « nouvelle construction en annexe » par exemple). En effet, la création d'un garage en extension du corps de bâti existant imposerait des changements importants dans l'organisation spatiale de la maison (et donc des surcoûts...)

Dans pas mal de cas cela peut se traduire par l'obturation de baies impliquant une perte de lumière naturelle. Certaines façades deviendraient donc aveugles.

Il serait bénéfique de pouvoir intégrer ces contraintes (ou les confirmer) dans votre enquête publique.

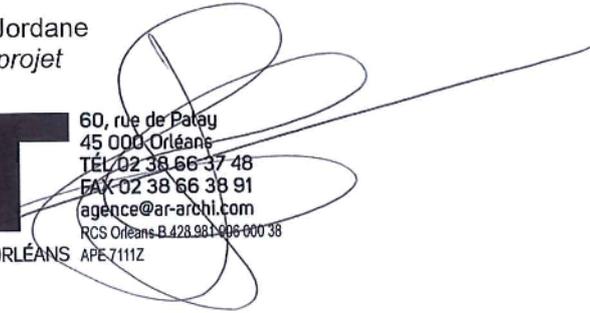
ar

ARCHITECTES ORLÉANS

Vous en souhaitant bonne réception.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

M.LOISEL Jordane
Chargé de projet



ar

60, rue de Patay
45 000 Orléans
TÉL 02 38 66 37 48
FAX 02 38 66 38 91
agence@ar-archi.com
RCS Orléans B.428.981.906.000.38

ARCHITECTES ORLÉANS APE 7111Z