

Objet :

Modification de Zonage entre la rue Bajac et Ch Payssat

Exposé :

Mandaté par son Assemblée générale 2018, le CQOM demande que l'étiquette de la zone située entre la rue Bajac, la route de Revel et le chemin Payssat soit modifiée pour passer de UM6-3 / 12-L-50-30 à UM6-2 / 9-L-40-30.

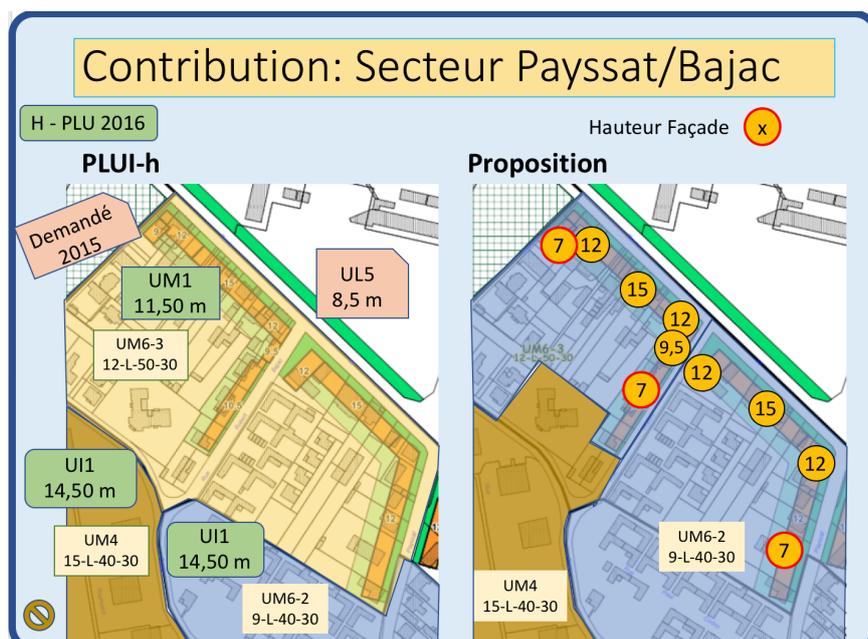
Analyse du PLUI-h arrêté

Au sud de la route de Revel, entre le ch. Payssat et la rue Bajac, la zone UM6-3 / 12-L-50-30 telle que définie sur le PLUI-h arrêté, recouvre une zone où les parcelles en arrière de bordure de la route de Revel sont strictement bâties de pavillons (R+1) récents.

Au sud et l'ouest de cette zone l'étiquette définie au PLUI-h (UM4 / 15-L-40-30) rend compte de l'état actuel des constructions : immeubles de 14 à 15 m de haut en implantation dispersée.

Au sud et à l'est de cette zone, le PLUI-h tel qu'arrêté, reprend en compte la typologie actuelle des constructions par une modification qui fait passer d'une classification UI1 (h = 14,5 m) à UM6-2 / 9-L-40-30 (Hf = 9m)

Le PLUI-h tel qu'arrêté met aussi en relief une extension des graphiques de détail de type B, vers le cœur des zones d'habitation, aussi bien le long de la rue Bajac que sur le haut du chemin Payssat. A noter aussi que les hauteurs définies sur ces graphiques sont en augmentation de 3,0 m (1 étage) par rapport au PLU 2016.

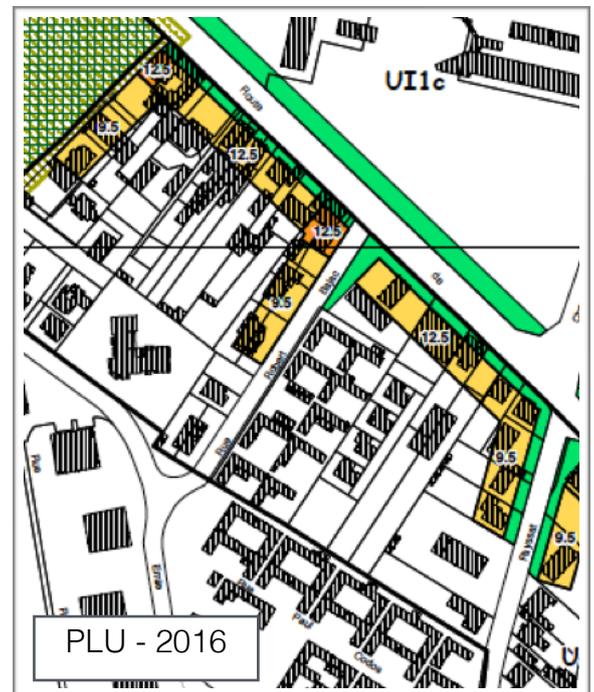


Développement :

La classification de cette zone en UM6-3 / 12-L-50-30 ne reflète pas, contrairement aux classifications sus nommées, l'existant sur ce secteur qui, mis à part les constructions récentes sur le nord de la rue Bajac, est constitué de pavillons individuels (Hf = 6 m) neufs ou récents.

D'autre part, entre Payssat et Bajac, les parcelles non construites constituent des zones de pleine terre (4 parcelles) qui forment un espace de verdure participant à la protection des oiseaux en milieu urbain, en complément du parc Alalouf.

Entre la rue Bajac et le parc Alalouf les terrains sont plus étroits, et mis à part les petits immeubles récents construits en bordure des rues Bajac et Lécrivain, les parcelles constituent, en arrière de la bordure d'immeubles envisagés sur la Rte de Revel, un secteur qu'il convient de protéger. Cet espace pouvant faire écho au parc Alalouf qui est de l'autre côté de la venelle.



Contribution d'amélioration :

Nous demandons que toute cette zone, mis à part les parcelles sur lesquelles des immeubles sont déjà réalisés soit classifiée UM6-2 / 9-L-50-30 (voir planche page précédente)

Cette solution ayant pour effet de conserver les hauteurs des constructions à l'identique de l'existant et de favoriser, localement, la préservation d'un secteur dense de faible hauteur.

D'autre part le graphisme de détail tel qu'arrêté demande à être corrigé pour :

- Limiter les hauteurs de façade sur la rue Bajac à 9,0 m (au lieu de 10,5 m)
- Réduire rapidement, à partir du carrefour, les hauteurs sur Chemin Payssat, côtés pair et impair, pour passer de 12,0 m à 7,0 m sur les trois premières parcelles et éviter de donner l'impression de vouloir transformer le chemin Payssat en axe principal de transit.