le grand Toulouse
communauté urbaine



Colomiers

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par DCM du 17/12/2004

3ème MODIFICATION

2 - NOTICE EXPLICATIVE

Dossier approuvé par
Délibération du Conseil de Communauté
du

05 OCT. 2009

COLOMIERS
Terre d'envol

le grand toulouse
1, place de la Légion d'honneur B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5

www.grandtoulouse.fr

Le PLU est élaboré avec l'assistance de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire Toulouse Aire Urbaine

PLU du Grand Toulouse – Commune de Colomiers
3ème Modification du PLU

NOTICE EXPLICATIVE

Sommaire

Introduction **p.4**

1 – Rappel des différentes étapes ayant marqué le processus d'évolution du document d'urbanisme **p.4**

2 – Les évolutions enregistrées à l'échelle de la commune depuis lors **p.6**

3 – Points sur lesquels porte la modification **p.7**

3.1. Premier objet de la modification :
→ Evolution du programme d'aménagement de la ZAC Garroussal Saint-Jean ***p.7***

3.1.1. Les grandes caractéristiques de la ZAC
3.1.2. Une nouvelle conception du paysage urbain, plus respectueuse de la biodiversité et de la sensibilité des lieux
3.1.3. Un élargissement significatif de l'emprise de la zone N
3.1.4. Une nécessaire réorganisation des zones urbaines (notamment dans la partie Est), afin de préserver les grands équilibres de l'opération ; elle entraîne une évolution du zonage et du règlement
→ *L'évolution de la zone AUB, et la création d'un secteur AUBc*
→ *L'évolution des zones AUC et AUD*

3.2. Deuxième objet de la modification :
→ Clarification de la notion d'axe « Est-Ouest » sur le secteur des Ramassiers ***p.15***

3.3. Troisième objet de la modification :
→ Prise en compte du Plan de Prévention du Risque « Sécheresse » ***p.16***

Annexes **p.17**

Annexe 1 : bilan du zonage avant et après modification du PLU p.17
Annexe 2 : bilan des logements, avant et après modification du PLU p.18
Annexe 3 : bilan de la SHON, avant et après modification du PLU p.18

Introduction

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse est devenue compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu. Dorénavant, elle est amenée à gérer tous les POS et PLU communautaires à l'échelle communale des 25 communes membres du Grand Toulouse.

Au 1er Janvier 2009, et par arrêté préfectoral du 24 Décembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse est devenue Communauté Urbaine.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Colomiers devenu « PLU du Grand Toulouse, commune de Colomiers ».

1 - Rappel des différentes étapes ayant marqué le processus d'évolution du document d'urbanisme

1.1. Le PLU de Colomiers a été révisé en 2004 (approuvé le 17 12 2004)

- Plusieurs grands enjeux ont servi de toile de fond à cette révision :

- l'intégration dans le document d'urbanisme unique que constitue le PLU, de 7 documents d'urbanisme (le POS en vigueur à l'époque, ainsi que 6 ZAC), en tenant compte des enjeux que recouvrait cette harmonisation complexe
- la redéfinition de l'affectation et du droit des sols sur les zones 1NA de Ramassiers et Garroussal Saint-Jean, afin de permettre la mise en œuvre de projets d'extension urbaine (création de deux nouvelles ZAC)
- la prise en compte de projets relatifs au renforcement de la centralité, l'amélioration des conditions de déplacements sur la commune, la valorisation de l'espace public, ainsi que la capitalisation des actions menées en terme d'habitat (renouvellement urbain notamment).

- Dans ce cadre, le PADD s'est articulé autour de 5 grandes orientations :

- affirmer la centralité de Colomiers, en renforçant l'attractivité de son centre-ville, et en favorisant son ouverture sur les quartiers
- accompagner l'accueil de nouvelles populations, au travers d'un développement urbain maîtrisé et équilibré
- renforcer la cohésion urbaine et sociale du territoire
- poursuivre la mise en œuvre de la politique locale de déplacements
- contribuer à l'amélioration du cadre de vie des columérins

1.2. Par la suite, le PLU a fait l'objet d'ajustements successifs, par le biais de 2 modifications et de 2 révisions simplifiées

- Une première modification réalisée le 29 Juin 2006

- Une première révision simplifiée le 27 Septembre 2007

- Une deuxième révision simplifiée le même jour (27 Septembre 2007)

- Une deuxième modification le 16 Octobre 2008.

2 – Les évolutions enregistrées à l'échelle de la commune depuis lors

En tant que pôle urbain majeur à l'échelle de l'agglomération toulousaine, Colomiers connaît un développement constant, avec la mise en œuvre progressive de son projet d'aménagement et de développement. Ainsi, la ZAC des Ramassiers est actuellement en phase d'urbanisation ; celle du secteur de Maconnais Espinglières devrait démarrer prochainement.

La ZAC de Garroussal Saint-Jean (42 hectares), créée concomitamment à celle des Ramassiers en 2003, n'est entrée que partiellement dans sa phase opérationnelle (commercialisation de la partie Ouest).

Dans ce contexte, postérieurement à l'approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, des analyses complémentaires ont montré une sensibilité accrue d'un espace central de la zone, en terme de biodiversité ; élément que la commune a souhaité intégrer dans l'aménagement de la zone, afin de préserver les espaces les plus sensibles de l'urbanisation.

A ce titre, elle propose une redéfinition de l'aménagement des zones naturelles et par voie de conséquence des zones d'habitat au sein de la ZAC de Garroussal Saint-Jean.

Ainsi, pour des raisons liées au maintien des grands équilibres de l'opération initialement envisagée, deux principes d'aménagement ont été retenus par la commune :

- favoriser la protection des espaces de nature les plus sensibles, notamment au centre de l'opération ; en étendant leur superficie ;
- accroître de manière mesurée l'intensification urbaine sur les parties dont l'urbanisation était projetée, en respectant le cadre de vie des riverains et l'insertion paysagère des constructions.

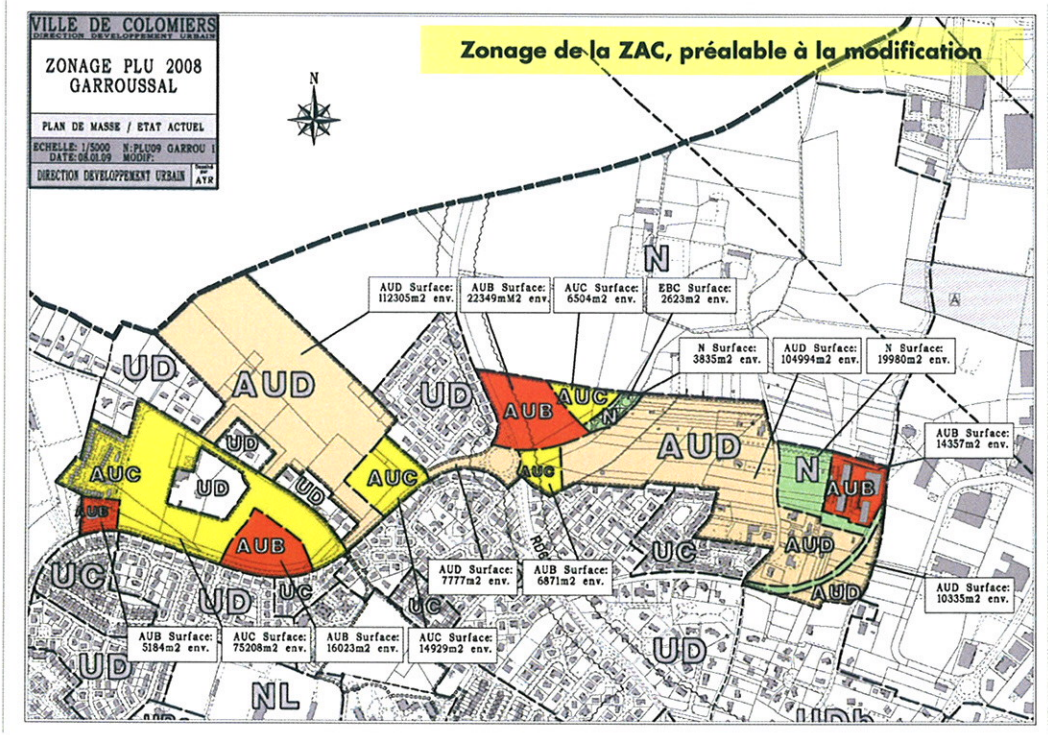
La présente modification portera donc principalement sur les évolutions apportées à la ZAC, et leur traduction réglementaire. Les incidences de cette démarche concernent à la fois le zonage et le règlement du PLU. Une orientation d'aménagement sera intégrée à la réflexion, afin de « donner à voir » les principes d'aménagement de l'espace public situé au centre de la zone.

Un aspect supplémentaire sera intégré à cette procédure de modification. Il concerne une évolution réglementaire mineure, liée à la suppression d'une disposition limitant l'accès à un des secteurs du PLU.

3 – Points sur lesquels porte la modification

3.1. Premier objet de la modification : Evolution du programme d'aménagement de la ZAC Garroussal Saint-Jean

3.1.1. Les grandes caractéristiques de la ZAC



La ZAC de Garroussal Saint-Jean (42 hectares) a été créée par DCM en date du 15 Décembre 2003 ; sa vocation étant exclusivement dédiée à l'accueil d'habitat. Le dossier de réalisation en date du 6 Juillet 2005 prévoit ainsi la création de 650 logements répartis de la manière suivante :

- 341 logements collectifs
- 142 logements / habitat groupé
- 163 lots à bâtir / maisons individuelles

Dans le PLU, ces 3 typologies de logements et les formes urbaines qui sont liées, ont été rattachées à 3 catégories de zonage (qui concernent également la ZAC des Ramassiers, pour le même type d'habitat)

- 28 000 m² de SHON affectée en AUB
- 27 000 m² de SHON affectée en AUC
- 40 000 m² de SHON affectée en AUD

A ce jour, la commercialisation des terrains est lancée sur la partie Ouest (seul un lot dans la partie Est) du territoire et des permis sont délivrés, à hauteur de 8 175 m² de SHON en collectifs (AUB) et 8 848 m² de SHON en AUC.
La ZAC a fait l'objet d'une Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau par un arrêté préfectoral en date du 24 Novembre 2008.

Elle a également fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique au bénéfice de la commune en date du 21 Avril 2008 et les arrêtés de cessibilité viennent d'être pris par le Préfet de la Haute-Garonne en date du 3 Novembre 2008 pour 19 620 m². Une enquête parcellaire complémentaire a été organisée durant le premier trimestre 2009 pour 3 parcelles (environ 5 300 m²).A ce jour, la maîtrise foncière est assurée au bénéfice de la SEMLCAC, Aménageur de la ZAC.

3.1.2. Une nouvelle conception du paysage urbain, plus respectueux de la biodiversité et de la sensibilité des lieux

Ce site qui constitue l'une des dernières disponibilités foncières de Colomiers, se trouve au cœur d'un environnement naturel encore préservé. Aussi, ici plus qu'ailleurs, la commune a souhaité promouvoir une vision différente du paysage urbain, et de la place de la nature dans ce paysage, en s'appuyant sur la richesse de l'existant (haies, espaces boisés, zone humide), au plus près des futurs lieux de vie.
L'objectif concret de cette démarche étant de déboucher sur l'aménagement des espaces végétalisés en cohérence avec les notions de corridors écologiques et de couloirs de biodiversité.

A ce titre, la commune a voulu enrichir le diagnostic effectué lors de la création de la ZAC et de l'étude d'impact de 2003, par 2 études complémentaires qui ont été confiées à l'Aménageur de la ZAC, la Société d'Economie Mixte Locale de Colomiers pour l'Aménagement et la Construction. En décembre 2007, Nature Midi-Pyrénées a conduit une étude (annexée à la présente note) mettant en évidence deux zones d'intérêt écologique majeures, reprise par l'étude confiée à « Urbanisme et Acoustique », en Septembre 2008 :

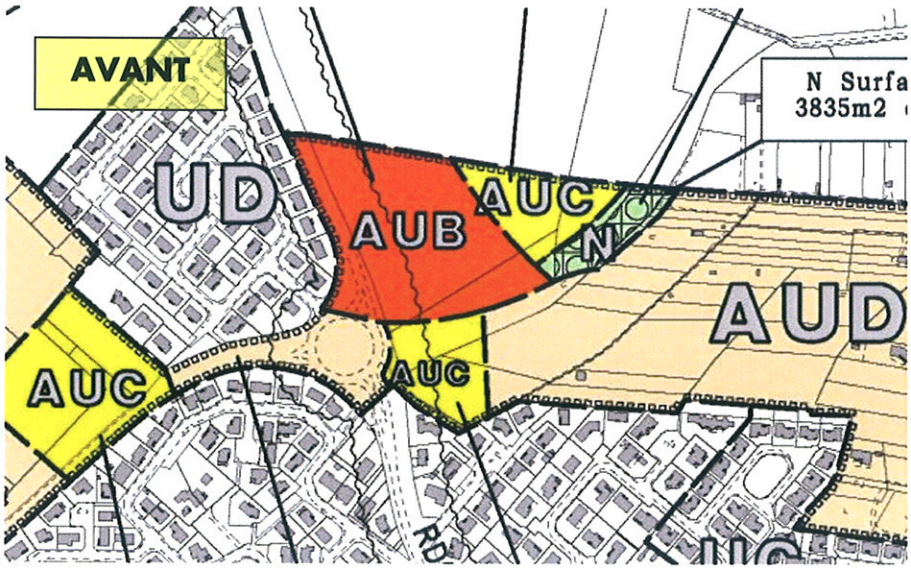
A l'ouest :
Une continuité de haies bocagères et un « fossé mère » à maintenir. Cette haie assure la liaison faunistique avec la Vallée de l'Aussonnelle et est en limite de Cornebarrieu.
Afin de préserver une telle continuité, cette mesure de protection, avec l'accord de Cornebarrieu, pourrait être étendue à cette commune voisine de Colomiers, dès l'ouverture à l'urbanisation du territoire concerné (classé en tant que secteur potentiel d'accueil d'urbanisation).
Ces éléments n'impliquent pas de modification ni de zonage ni du règlement, dans la mesure où l'Aménageur a d'ores et déjà exclu des plans de vente des lots les emprises nécessaires à la conservation de la haie et du fossé. Un cheminement piétonnier de 5 mètres de large sera créé entre la haie et les fonds de parcelles pavillonnaires. Ce chemin deviendra ultérieurement à vocation publique et assurera une continuité via Cornebarrieu jusqu'à la Vallée de l'Aussonnelle.

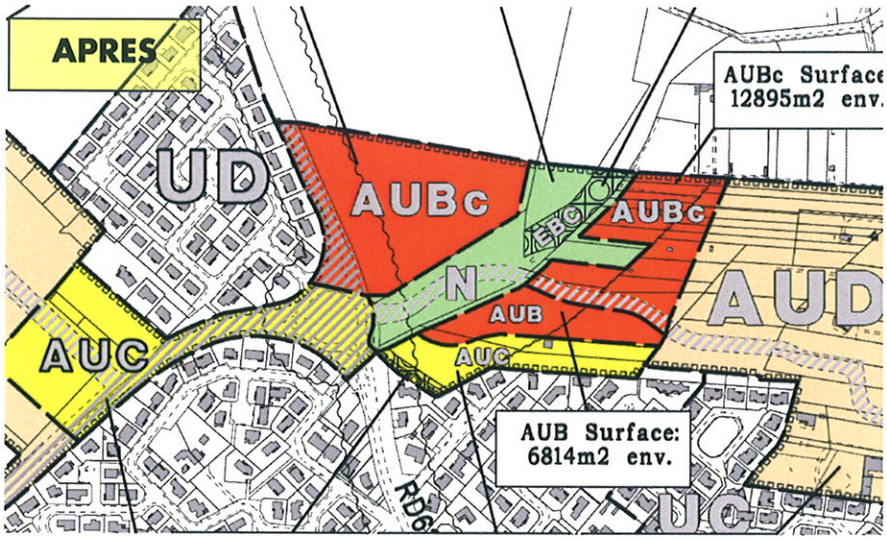
A l'est :
Depuis la route de Cornebarrieu vers le chemin de Gramont, un corridor arboré de qualité a été identifié. Il est composé de chênes et de peupliers âgés, s'articulant autour d'une zone humide assimilée à un bassin naturel de rétention des eaux de pluie colonisé par les roseaux et les prêles. La modification du PLU a pour objectif principal de préserver l'intérêt écologique et paysager de ce milieu naturel. Ceci a des incidences à la fois graphiques et réglementaires (cf. supra).

3.1.3. Un élargissement significatif de l'emprise de la zone N (évolution du zonage seulement)

La zone N actuellement d'une surface de 23 815 m² passera à 36 444 m². Ceci représente une augmentation de 12 629 m², soit 53 %. Dans sa partie centrale, elle deviendra ainsi un grand espace vert ouvert au public, autour duquel s'organiseront notamment les bâtiments dédiés à l'habitat collectif.

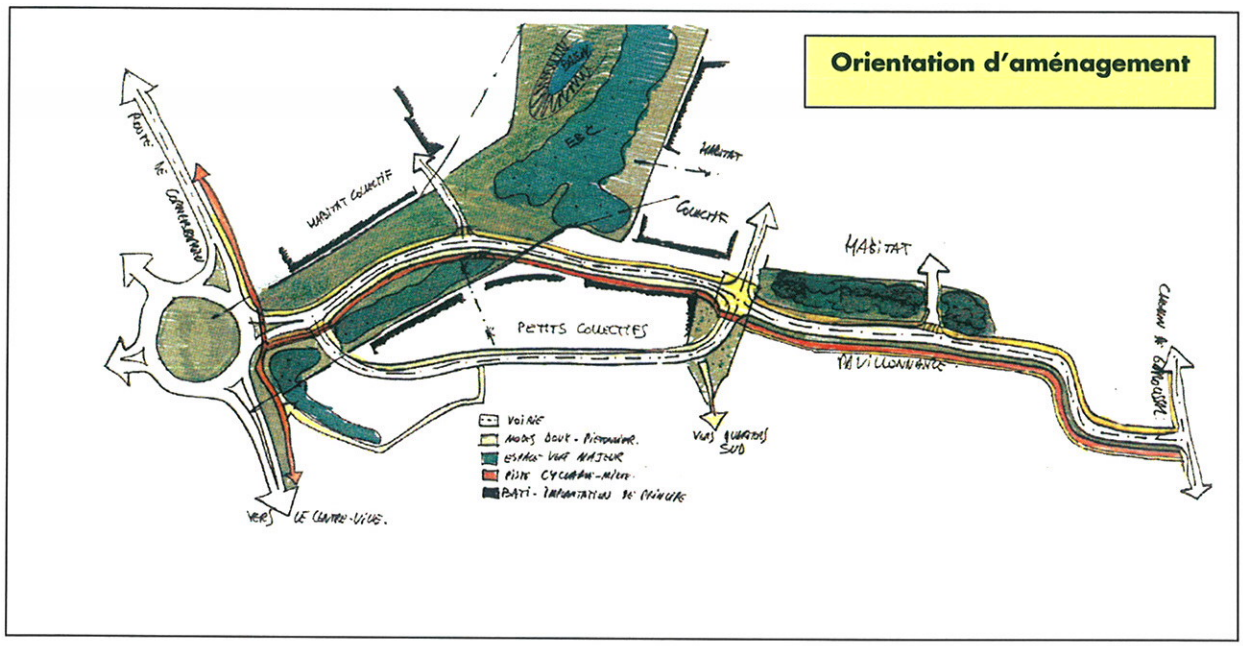
L'Espace Boisé Classé qui existe déjà au PLU (emprise de la dépression actuelle) ne sera pas touché. Il sera entouré d'une zone N plus conséquence qu'aujourd'hui.





L'organisation générale du secteur donne toute sa part aux liaisons douces : piétons et cycles. D'ailleurs, dans un souci de lisibilité de l'évolution à venir de l'espace vert central, la commune a souhaité préciser les grands principes d'aménagement de ce site, au travers d'une orientation d'aménagement, intégrée dans le présent dossier de modification.

Cette orientation d'aménagement viendra s'ajouter, dans le PLU approuvé, à celles déjà définies pour le secteur des Ramassiers.



3.1.4. Une nécessaire réorganisation des zones urbaines (notamment dans la partie Est), afin de préserver les grands équilibres de l'opération ; elle entraîne une évolution du zonage et du règlement

L'évolution significative de la zone N, si elle répond à une préoccupation forte de la commune sur le plan environnemental, nécessite cependant une réorganisation globale de l'occupation du site, afin de maintenir les grands équilibres de la ZAC.

Dans ce contexte, et en accord avec la tradition d'accueil d'une mixité de population, qui caractérise la commune depuis de nombreuses années, le parti a été pris de favoriser une intensification urbaine mesurée portant sur plusieurs secteurs urbains de la ZAC.

A terme cette évolution devrait générer, toutes zones urbaines confondues, une progression du nombre de logements (+ 130 logements par rapport au programme initial, passant ainsi de 650 à 780), et par voie de conséquence de la Surface Hors-Oeuvre Nette (+ 10 000 m² environ ; passant de 95 000 m² à 105 600 m²). Les zones les plus denses (AUB) sont particulièrement concernées par l'évolution du nombre de logements.

- ***L'évolution de la zone AUB et la création d'un secteur AUBc***

Destinées dans le règlement du PLU à accueillir l'urbanisation future des nouveaux quartiers de Ramassiers et Garroussal, elles ont comme particularité de permettre le développement d'habitat collectif intermédiaire.

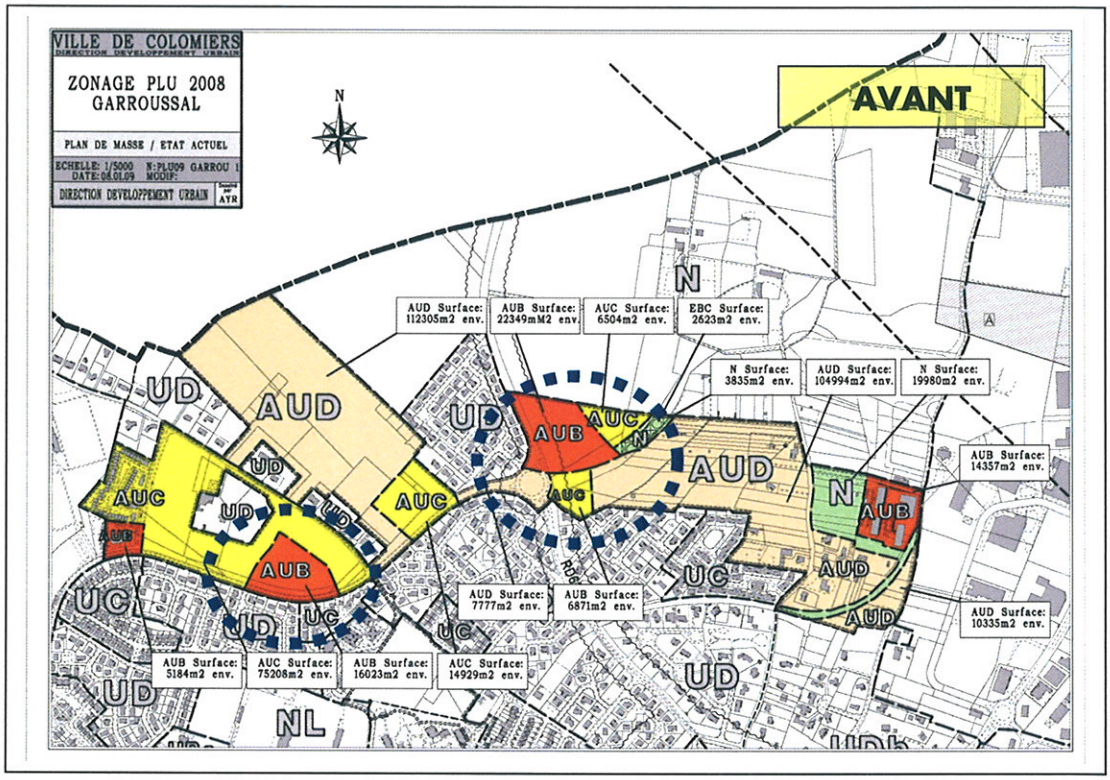
Dans le cadre de l'évolution des éléments de programme de la partie Est de la ZAC, il est proposé, sur la base des dispositions de la zone AUB, de créer un secteur spécifique AUBc, dont l'objectif est l'accueil d'habitat à dominante de collectif, mais avec des règles adaptées en terme d'intensification urbaine.

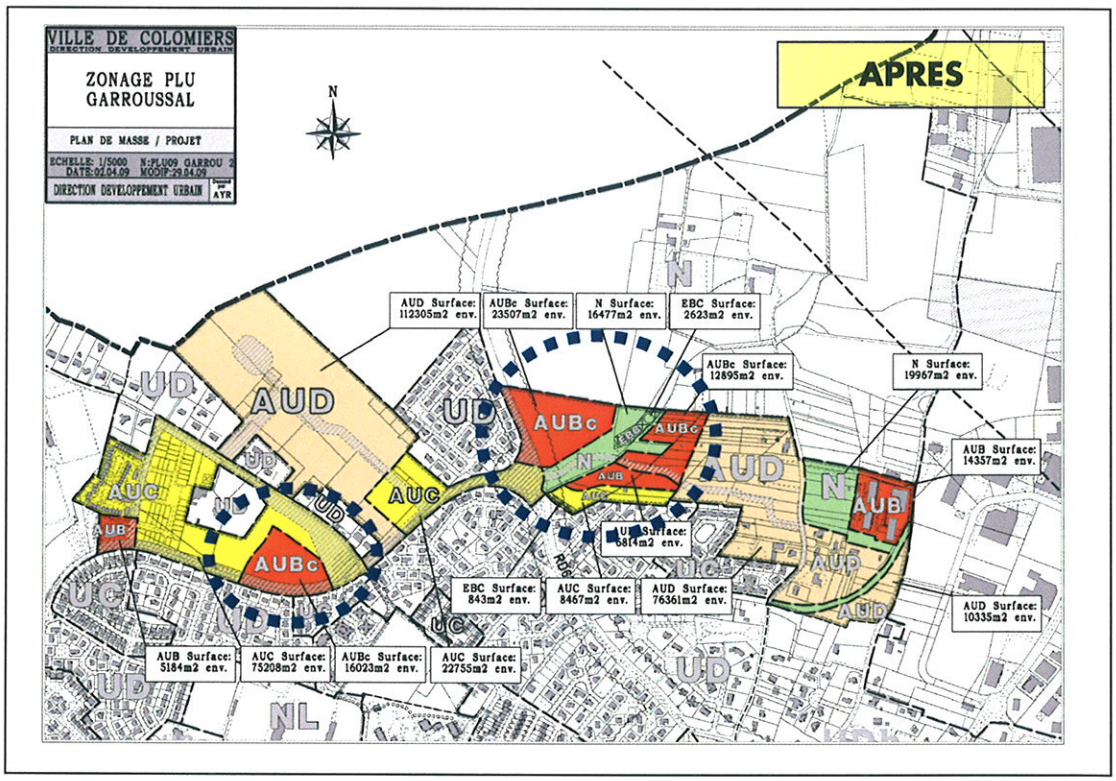
La zone AUB, dans son ensemble, progresse ainsi de près de 21 000 m², soit 117 logements supplémentaires, pour un accroissement de SHON de l'ordre de 10 000 m². Pour autant, cette intensification sera mesurée, et adaptée à son environnement. Ainsi, un principe de « densité graduelle » sera proposé, les hauteurs de bâtiments les plus élevées étant privilégiées de part et d'autre de l'espace vert central, et dans une moindre mesure en bordure de la voie desservant la zone.

Plusieurs évolutions seront ainsi portées au règlement du PLU :

Plan de zonage :

- Si les zones AUB situées aux extrémités de la ZAC sont inchangées, une nouvelle petite zone AUB est créée au Sud de l'espace vert central.
- La zone AUB située dans la partie Ouest de la ZAC, si elle n'évolue pas dans son emprise, se transforme en AUBc.
- Dans la partie centrale de la zone, l'ancienne zone AUB à gauche de l'espace vert se transforme en AUBc, et voit sa superficie diminuer ; à droite de l'espace vert, un nouveau secteur AUBc est créé.


VILLE DE COLOMIERS
DIRECTION DEVELOPPEMENT URBAIN
ZONAGE PLU 2008
GARROUSSAL
PLAN DE MASSE / ETAT ACTUEL
ECHELLE: 1/5000 N:PLU09 GARROU 1
DATE:08.01.09 MODIF:
DIRECTION DEVELOPPEMENT URBAIN AYR
AVANT
N
AUD Surface: 112305m2 env.
AUB Surface: 22349mM2 env.
AUC Surface: 6504m2 env.
EBC Surface: 2623m2 env.
N Surface: 3835m2 env.
AUD Surface: 104994m2 env.
N Surface: 19980m2 env.
AUB Surface: 14357m2 env.
AUD Surface: 7777m2 env.
AUB Surface: 6871m2 env.
AUD Surface: 10335m2 env.
AUB Surface: 5184m2 env.
AUC Surface: 75208m2 env.
AUB Surface: 16023m2 env.
AUC Surface: 14929m2 env.
UD
AUD
AUC
AUB
UC
NL
A
ROUTE


VILLE DE COLOMIERS
DIRECTION DEVELOPPEMENT URBAIN
ZONAGE PLU
GARROUSSAL
PLAN DE MASSE / PROJET
ECHELLE: 1/5000 N:PLU09 GARROU 2
DATE:02.04.09 MODIF:29.04.09
DIRECTION DEVELOPPEMENT URBAIN AYR
APRES
N
AUD Surface: 112305m2 env.
AUBc Surface: 23507m2 env.
N Surface: 16477m2 env.
EBC Surface: 2623m2 env.
AUBc Surface: 12895m2 env.
N Surface: 19967m2 env.
AUB Surface: 14357m2 env.
AUB Surface: 5814m2 env.
EBC Surface: 843m2 env.
AUC Surface: 8467m2 env.
AUD Surface: 7636lm2 env.
AUD Surface: 10335m2 env.
AUB Surface: 5184m2 env.
AUC Surface: 75208m2 env.
AUBc Surface: 16023m2 env.
AUC Surface: 22755m2 env.
UD
AUD
AUC
AUB
AUBc
UC
NL
ROUTE

Règlement écrit :

- Art 6 : Une plus grande souplesse sera proposée en terme d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- Art 10 : La hauteur maximale, qui était jusqu'alors de 9 mètres en AUB, pourra être portée à 12 m. (R+3), voire à 15 m. (R+4) pour les bâtiments situés au contact de l'espace vert central.
- Art 12 : Le stationnement enterré sera privilégié
- Art 14 : la shon sera réévaluée, au regard des nouvelles caractéristiques du programme

La rédaction du règlement pourrait ainsi être la suivante :

ARTICLE AUB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- En retrait de 6 mètres au moins par rapport à l'emprise du boulevard de Sélery, de la RD 63 ou de l'emplacement réservé pour l'élargissement de la voie, de la route de Tournefeuille, de l'axe Nord-Sud des Ramassiers.
- A 3 mètres minimum de la limite d'emprise du mail et des autres voies.
- A l'alignement des emprises publiques pour le secteur AUB a, excepté pour l'axe Nord-Sud.
- D'autres implantations sont admises dans les opérations d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse.

ARTICLE AUB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

la hauteur maximale des constructions ne peut excéder, sur sablière ou sur acrotère :

1 – A l'intérieur du périmètre de la ZAC des Ramassiers :
- 12 mètres (hauteur pouvant être portée à 13 mètres dans le cas où le premier niveau est affecté au stationnement), excepté pour les constructions situées à l'Est et à l'Ouest du secteur AUB a, où la hauteur sera limitée à 9 mètres.

2 – A l'intérieur du périmètre de la ZAC de Garroussal :
- 9 mètres (R+2)
- Pour le secteur AUBc : 12 mètres (R+3). La hauteur pourra être portée à 15 mètres (R+4) pour les bâtiments d'habitats collectifs situés à l'Est et à l'Ouest de la zone N route de Cornebarieu.

3 – Au-delà de ces limites, pourront s'ajouter les ouvrages en toiture, tels que définis à l'article AUB – 11-3.4.

4 – Pour la ZAC des Ramassiers, les recommandations intégrées dans le Cahier des préconisations architecturales et paysagères, annexé au PLU, seront à prendre en compte.

ARTICLE AUB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

4 – Cas particuliers

- En AUB a, 90 % au moins des places de stationnement des logements et des commerces de plus de 500 m² de surface de vente sur l'unité foncière seront enterrées,
- Pour les opérations situées à l'Ouest de l'axe Nord-Sud et le long du secteur NL, 60 % au minimum des places de stationnement des logements seront enterrées.
- Pour les opérations situées en secteur AUBc, 60% des places de stationnement requises par la règlementation du P.L.U. seront enterrées.

ARTICLE AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

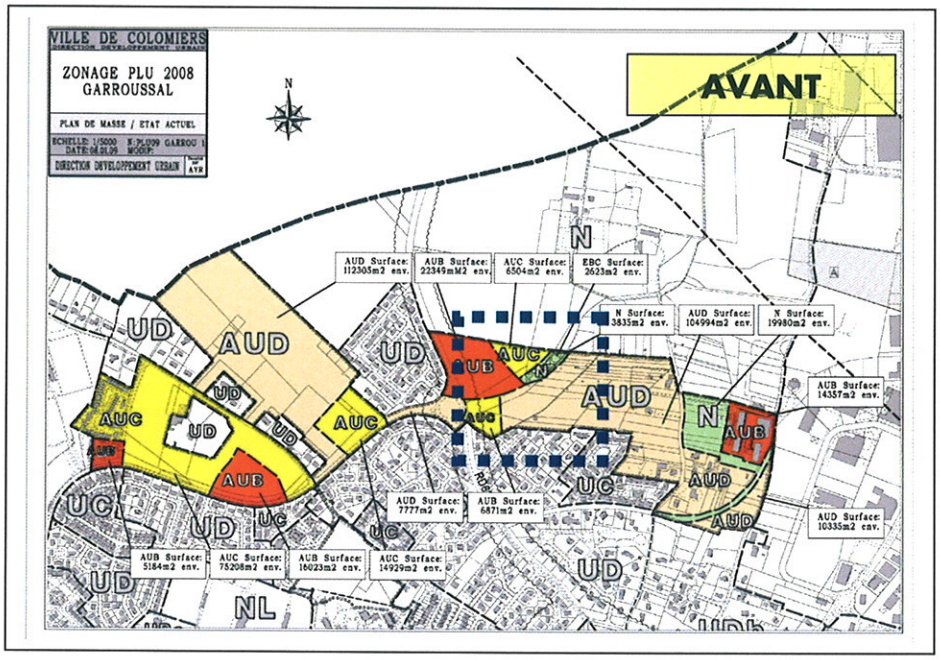
La surface totale de plancher hors-œuvre nette maximum est fixée à 128.210 m².

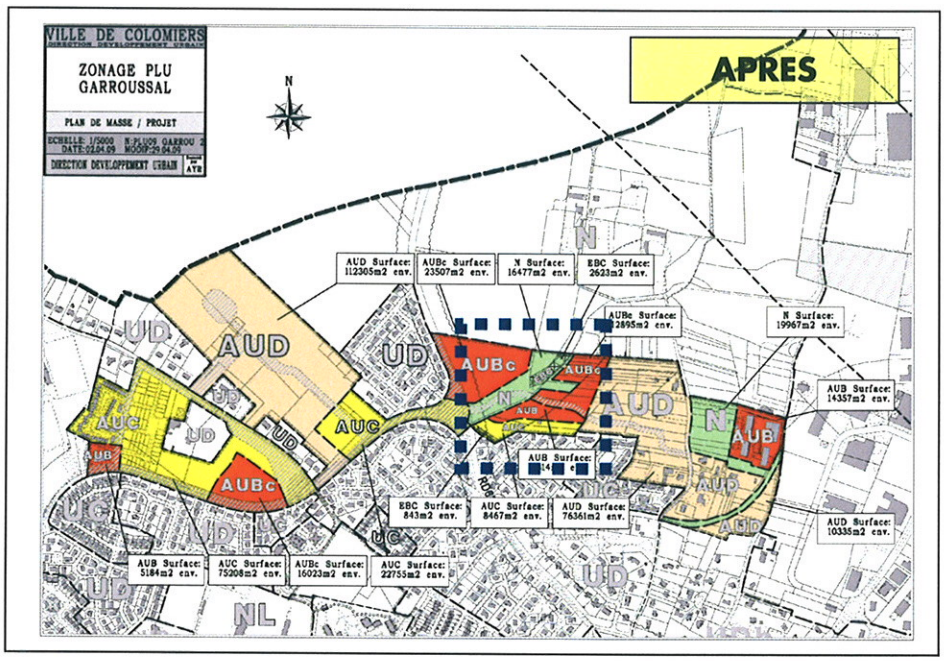
- Pour la ZAC des Ramassiers, la SHON maximum est fixée à : 100.210 m² dont 6.000 m² affectés à l'Ilot d'Equipement à l'angle de l'Axe Nord Sud et du parc.
- Pour la ZAC de Garroussal, la SHON maximum est fixée à : ~~28.000 m².~~ 38 000m²

❑ *L'évolution des zones AUC et AUD*

La zone AUC évolue dans son assise, ayant un impact sur le zonage du PLU. Si, à l'échelle de l'ensemble du périmètre de ZAC, sa superficie augmente légèrement, elle diminue de manière significative sur la partie Est de la ZAC « perdant » près de 5000 m².
Il en est de même pour la zone AUD, qui diminue d'environ 29 000 m², l'évolution majeure concernant la partie Est de la ZAC. Dans les deux cas, la diminution de surface s'effectue au « profit » de la zone AUB ; mais la SHON reste au final la même que celle précédemment identifiée dans le dossier de ZAC.

La traduction de ces évolutions dans le dossier de PLU s'effectuera par le biais d'une évolution limitée du zonage.



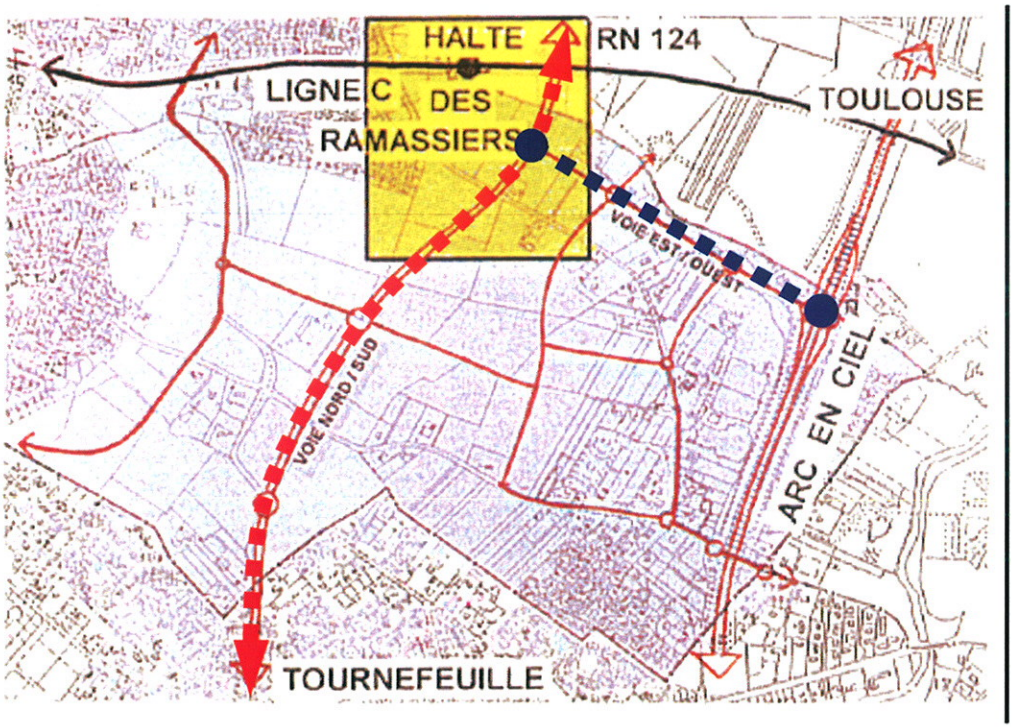


3.2. Deuxième élément de modification : clarification de la notion d'axe « Est-Ouest » sur le secteur des Ramassiers

Le Conseil Général de la Haute-Garonne a sollicité la possibilité de voir évoluer les règles du Plan Local d'Urbanisme lors de la dernière modification du P.L.U du Grand Toulouse - Commune de Colomiers, le 16 octobre 2008, en matière de quotas de stationnement, règles d'implantation, entre autres.

Or il s'avère que la confrontation des éléments identifiés sur le plan de zonage (configuration de l'axe Est-Ouest) et la rédaction de l'article AUE3 3 ne permettent pas de desservir la parcelle par un autre accès que celui de la Halte des Ramassiers et de ce fait semble compromettre leur projet. Cette difficulté est liée à la caractérisation de l'axe Est-Ouest, auquel il est fait référence dans le règlement ; celui-ci ne concernant qu'une portion de la voie reliant la halte des Ramassiers (via l'axe Nord-Sud) et la rocade Arc-en-Ciel.

Dans un souci de clarification de la règle juridique, il est proposé d'intégrer au règlement (dans le chapitre introductif de la zone AUE 3), un document graphique qui fait apparaître le positionnement de s deux grands axes identifiés : Nord-Sud et Est-Ouest, comme suit :



3.3. Troisième élément de modification : Prise en compte du Plan de Prévention du Risque « Sécheresse »

Par arrêté du 22 Décembre 2008, a été approuvé le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux pour la commune de Colomiers.

Pour la prise en compte de ce PPRN, également intitulé PPR du risque « sécheresse », il est inséré un nouvel alinéa au niveau des dispositions générales s'appliquant sur la totalité des zones.
Nota : au niveau du PLU de Colomiers, les dispositions générales sont rappelées en en tête de chacune des zones du règlement. Elles seront ainsi modifiées en conséquence ; sur la totalité des zones du PLU (car le PPRN couvre l'ensemble du territoire communal), par l'ajout du libellé suivant :

« Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU ».

Les servitudes d'utilités publiques annexées au PLU seront mises à jour et complétées par le PPRN « sécheresse »

ANNEXES

Annexe 1 – Bilan du zonage, avant et après la procédure de modification du PLU

BILAN DU ZONAGE GENERAL				
	ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROJET	DIFFERENCE PROJET/ZONAGE ACTUEL EN M²	DIFFRENCE PROJET/ZONAGE ACTUEL EN %
AUB	57 913 m²	78 780 m²	+ 20 867m²	+ 36 %
AUC	103 512 m²	106 430 m² (dont 7866 m² rond point)	+ 2 918 m²	(inchangé) + 3 %
AUD	235 411 m²	201 721 m²	- 33 690 m² (donc – 7826 m² rond point)	-14 %
N	23 815 m²	36 444 m²	+ 12 629 m²	+ 53 %
TOTAL	420 651 m²	420 654 m²		
EBC	2 623 m²	3 466 m²	+ 843 m²	+ 32 %

BILAN DU ZONE EST				
	ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROJET	DIFFERENCE PROJET/ZONAGE ACTUEL EN M²	DIFFRENCE PROJET/ZONAGE ACTUEL EN %
AUB	36 706 m²	57 573 m²	+ 20 867 m²	+ 57 %
AUC	13 375 m²	8 467 m²	- 4 908 m²	- 37 %
AUD	115 329 m²	86 416 m²	- 28 766 m²	- 22 %
N	23 815 m²	36 444 m²	+ 12 629 m²	+53 %
TOTAL	189 225 m²	189 179 m²		
EBC	2 623 m²	3 466 m²	+ 843 m²	+ 32 %

Annexe 2 – Bilan des logements, avant et après la procédure de modification du PLU

Zone EST

Nombre de logements	Dossier de Réalisation Actuel	Etat Futur	Evolution
Collectifs	233	350	+ 117
Maisons groupées	26	50	+ 24
Lots libres	57	50	- 7
Total	316	450	+ 134

Bilan global

Nombre de logements	PAZ actuel	PAZ futur	Evolution
Total	650	780	130

Annexe 3 – Bilan de la SHON, avant et après la procédure de modification du PLU

	SHON Actuelle	SHON Projet
AUB	**28 000 m²**	**38 600 m²**
AUC	**27 000 m²**	**27 000 m²**
AUD	**40 000 m²**	**40 000 m²**
Total	**95 000 m²**	**105 600 m²**