

Secteurs des Faubourgs

Éléments de diagnostic





Scénario possible d'aménagement



Surface = 0,8ha

Opération d'ensemble

4 maisons individuelles

8 logements intermédiaires

Potentiel total : 12 logements

Densité 15 log/ha

Entre Faubourg des Fossés et Faubourg de Paris



Le schéma a été imaginé en essayant de tenir compte au mieux des contraintes de relief et du peu de possibilités d'accès. Le schéma permet de se rendre compte du potentiel de la zone. Comme le secteur entre camping et collège, ce secteur peut être urbanisé en plusieurs tranches, du bas vers le haut.

Surface = 2,75 ha

Opération d'ensemble

10 maisons individuelles

24 logements intermédiaires / pavillonnaires groupés

Potentiel total = 34 logements

Densité = 12 logt/ha



JUSTIFICATION DU REGLEMENT

Article	UA	UB / 1AU	2AU	Justification des règles
Article 4 Assainissement eaux usées	Assainissement collectif	Assainissement collectif	Non réglementé	La plus grande parties des zones se situent en secteur d'assainissement collectifs. Dans les secteur non desservi, la commune devra prévoir les extension de réseau.
Article 6 Implantations par rapport aux voies	Effet de rue recherché	<u>Zone UB</u>: La façade donnant sur la voie publique doit être implantée entre l'alignement et un retrait de 5 m de la limite d'emprise publique ou celle qui s'y substitue. <u>Secteur UBa</u>, les constructions devront s'implanter au plus près de l'alignement de la voie publique.		En zone UA, la structure actuelle ancienne présente une forme de rue, avec des alignement formés par les façades ou des murs de clôtures. Dans les autres zones, les implantations se sont effectuées en retrait de l'alignement ; le PLU demande donc d'envisager un recul maximum de 5 m, ce qui permet de dégager une place de stationnement dans le cas de maisons individuelles. Le recul maximum permet également de se rapprocher de la limite d'emprise lorsque les parcelles sont de petite surface.
Article 9 Emprise au sol	CES = 60%	Pas de CES		Afin de préserver quelques poches aérées en cas de construction ou de réhabilitation, le règlement demande en UA de respecter un CES maximal. Dans les autres zones, les terrains d'assiette des projets sont de superficie plus importantes qu'en zone UA ; il n'y a donc pas lieu de réglementer en UB ou 1AU.
Article 10 Hauteur	Pour les constructions formant un alignement sur la rue : La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des façades des bâtiments mitoyens, avec une tolérance de plus ou moins 2 mètres. Pour les constructions en fond de parcelles et les annexes, la hauteur des constructions est limitée à R+1.	La hauteur des constructions ne doit pas dépasser : - R + 2 + combles pour les constructions à usage d'habitation 11 mètres pour les constructions à usage d'activités		En zone UA, les hauteurs des constructions anciennes sont assez homogènes et présentent généralement une typologie R+2+C ; les constructions nouvelles ou reconstructions devront donc être en harmonie avec cette structure ancienne. Lorsque les construction sont envisagées en fond de parcelles, ou pour les annexes la hauteur sera réduite afin de préserver des ouvertures visuelles aux constructions pré-existantes. En zone UB quelques bâtiment présentent une hauteur supérieur (Champ Mazet), mais ces constructions présentent des logements vacants car cette typologie n'est pas attractive dans une commune comme Château Chinon Ville. La hauteur sera donc limitée à R+2+C pour permettre des immeubles collectifs, qui resteront dans des volumes limités.
Article 14 COS	Pas de COS	Pas de COS		La zone UA étant très dense, il n'est pas fixé de COS. Afin d'inciter à la densification, les zones UB et UBa et 1AU n'ont pas de COS également.

	ZONE UE	ZONE UX	Justification des règles
Eau potable	Réseau public	Réseau public	Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire.
Eaux usées	Assainissement collectif		La zones se situent en secteur d'assainissement collectifs. Dans les secteur non desservi, la commune devra prévoir les extension de réseau.
Recul par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en recul.	Les constructions doivent être implantées à plus de 5m de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation.	En zone UE, il s'agit de permettre des équipement publics ou d'intérêt collectif. La collectivité sera de tout évidence impliquée pour tout ou partie dans le projet. Ainsi les règles d'implantation sont souples afin de laisser des possibilités d'implantation différentes selon les projets ; En zone UX, il s'agit de permettre des bâtiments d'activité, un recul minimum d'impose, ne serait-ce pour prévoir des possibilités de stationnements entre le bâtiment et la voie.
Emprise au sol	Pas de CES	CES de 50%	Afin de préserver des espaces verts et de ne pas couvrir la totalité d'un tènement par des hangars, le PLU prévoit un CES de 50% en zone d'activité. Cette règle n'était pas nécessaire dans la zone UE destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
Hauteur maximale	11 m du sol à l'égout du toit		En zone UA, les hauteurs des constructions anciennes sont assez homogènes et présentent généralement une typologie R+2+C ; les constructions nouvelles ou reconstructions devront donc être en harmonie avec cette structure ancienne. Lorsque les construction sont envisagées en fond de parcelles, ou pour les annexes la hauteur sera réduite afin de préserver des ouvertures visuelles aux constructions pré-existantes.
Densité	Pas de COS		En zone UB quelques bâtiment présentent une hauteur supérieur (Champ Mazet), mais ces constructions présentent des logements vacants car cette typologie n'est pas attractive dans une commune comme Château Chinon Ville. La hauteur sera donc limitée à R+2+C pour permettre des immeubles collectifs, qui resteront dans des volumes limités Afin d'inciter à la densification, les zones UE et UX n'ont pas de COS également. De plus, le COS n'est pas l'outil le plus adaptée aux zones d'équipement et d'activité car des projets peuvent couvrir de grandes surface sans créer de surface de plancher (les hangars ouverts ne créent pas de surface de plancher donc ne consomme pas de Cos mais occupe une emprise au sol importante.

Article	ZONE A	ZONE N	Justification des règles
Eaux usées	Assainissement autonome admis		Les zones A et N sont vastes, de ce fait les réseaux d'eaux usées ne sont pas présents sur tout le territoire, et la plus grande partie de la zone N se situe en secteur d'assainissement non collectif dans l'étude de zonage d'assainissement.
Recul par rapport aux voies et emprises publiques	RD : un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public sera requis pour toute construction. Autres voies : les constructions s'implanteront à plus de 5 m de l'alignement		Un recul est imposé par rapport aux RD afin de préserver des ouvertures visuels à la sortie des bâtiments pour des raisons de sécurité routière. De même, ce recul permet de faire face à d'éventuels besoin d'élargissement des RD. Le recul de 5 m par rapport aux voies communales et chemins ruraux s'explique pour les mêmes raisons que pour les RD, mais le trafic et le gabarit des voies étant moindre, le recul est abaissé.
Emprise au sol	Non réglementé		En zone A, peu de constructions sont admises, de plus les tenements sont souvent très vaste, la notion d'emprise au sol n'est pas pertinente.
Hauteur maximale	* Constructions à usage d'habitation : R+1+C * Bâtiments agricoles : 11 m à l'égout du toit et 3,5 m minimum à l'égout du toit	Dans le secteur Nh , la hauteur des constructions (nouvelles constructions ou extension de bâtiments existant) ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments existants. Secteur NL : 3 mètres à l'égout du toit.	Pour les constructions à usages d'habitation, une cohérence avec les règles exigées en secteur Nh est logique. De plus, il s'agit de la hauteur traditionnelle des volumes de fermes. Concernant la hauteur des bâtiments agricoles, celle ci a été décidée en fonction des nécessités techniques liées aux bâtiments d'élevage modernes. Le règlement demande une hauteur minimale à l'égout du toit pour éviter les pentes de toit qui vont jusqu'au sol.
Densité	Non réglementé	Non réglementé	Le code de l'urbanisme n'autorise pas l'utilisation de COS en zone A ou N.

TABLEAU DES SURFACES DE ZONES

	PLU	
	NOM DE ZONE	SUPERFICIE (Hectares)
	UA	24,5 ha
	UB	50,73 ha
	UBa	0,76 ha
SOUS-TOTAL ZONE POUR L'HABITAT		75,99 ha
	1AU	3,74 ha
	2AU	10,28 ha
SOUS-TOTAL ZONE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT		14,02 ha
ZONE POUR L'ACTIVITÉ	UE	29,8 ha
	UX	20,68 ha
SOUS-TOTAL ZONE POUR L'ACTIVITÉ		50,48 ha
ZONES NATURELLES	N	237,39 ha
	Nh	0,87 ha
	NL	2,98 ha
SOUS-TOTAL ZONES NATURELLES		241,24 ha
ZONES AGRICOLES	A	38,8 ha
SOUS-TOTAL ZONES AGRICOLES		38,8 ha
TOTAL		420,53 ha

4. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

A. Le SDAGE

Rappel des propositions du SDAGE Seine Normandie :

1 - La qualité des eaux

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captage d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Gérer la rareté de la ressource en eau

⇒ Compatibilité des choix du PLU :

Le PLU oblige aux raccordements des constructions nouvelles au réseau d'assainissement (sauf quelques cas particulier qui devront être équipés d'un système d'assainissement autonome, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur). La station d'épuration a la capacité de traiter les effluents produits par la croissance de population envisagée. Le projet de PLU protège les cours d'eau et les prairies humides, ainsi la ressource en eau est préservée.

2 - Un patrimoine remarquable à préserver

Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides

⇒ Compatibilité des choix du PLU :

Le PLU préserve les zones humides identifiées dans le cadre du diagnostic ; ces dernières sont systématiquement inclus en zone naturelle inconstructible.

Du fait de sa situation géographique, Château Chinon Ville se situe en tête de bassin versant, le territoire compte d'ailleurs de nombreux chevelus de têtes de bassins versants. Il sont également classés en zone N du PLU.

3 - Crues et inondations

Limitier et prévenir le risque d'inondation

⇒ Compatibilité des choix du PLU :

La commune n'est pas concernée par des risques d'inondation identifiés.

B. La charte du PNR du Morvan

RESPECT DES DIX DISPOSITIONS DEFINIES PAR LA CHARTE DU PNR DU MORVAN	
1	Définir les grandes orientations d'aménagement du territoire et organiser harmonieusement l'espace à l'échelle des intercommunalités ayant la compétence aménagement
Cette disposition s'applique à l'échelle de la Communauté de communes du Haut-Morvan et non à l'échelon communal.	
2	Renforcer les 12 points forts touristiques identifiés, aménager 5 sites identifiés pour encadrer les visiteurs ou les pratiquants de loisirs, développer le tourisme de manière diffuse sur le reste du territoire en évitant une densité excessive de construction
6	Préserver et valoriser les 239 éléments et patrimoines paysagers identitaires identifiés
7	Préserver et valoriser les 175 éléments du patrimoine culturel et historique identifiés
8	Valoriser le patrimoine bâti
9	Maintenir et conforter l'activité agricole et forestière, maintenir les exploitations agricoles
Compatibilité des choix du PLU : Une prise en compte des enjeux de paysage par : - le maintien et le développement de l'activité agricole d'élevage, garante du maintien du bocage et des espaces ouverts - le repérage d'éléments de patrimoine bâti ou naturel au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme - la mise en place d'orientation d'aménagement permettant une bonne intégration des nouvelles constructions dans la trame bâties - la mise en place de règles de PLU adaptées au contexte pour chaque zone	
3	Protéger les 92 sites naturels d'intérêt écologique majeur identifiés
4	Faire particulièrement attention aux sites d'intérêt écologique identifiés lors de toute opération d'aménagement
5	Conserver et reconquérir le patrimoine naturel lié au bon fonctionnement écologique des cours d'eau et des zones humides (tourbières, zones humides, ripisylves, bocage)
Compatibilité des choix du PLU : La mise de place de zones naturels sur les secteurs d'intérêt écologiques repérés (ZNIEFF, zones humides, forêt...).	
10	Ne pas recevoir de décharge de classe I ni des installations ayant des impacts environnementaux potentiellement forts
Compatibilité des choix du PLU : Le PLU prévoit les possibilités de développement des activités économique, tout en recherchant un équilibre avec les enjeux de paysage et d'environnement. Le développement économique est imaginé sur deux axes : - évolution des activités existantes, sur leur lieu d'implantation actuel, en particulier l'évolution des commerces - implantation de nouvelles activités (industrielles, artisanales ou commerciales) en zone d'activités ; à Château Chinon, ville il s'agit surtout de permettre la réutilisation des sites d'activités inoccupés (DIM, EIAT) car le territoire est restreint et il n'est pas possible de prévoir de nouvelles zones d'activité.	

Source : Rapport CETE de Lyon, Décryptage de la charte du PNR du Morvan, 1^{er} Octobre 2012

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS

La sensibilité des milieux naturels

La commune dispose d'un cadre environnemental lié principalement aux espaces boisés situés au Nord et Sud-Ouest de la commune. Le choix de la concentration du développement urbain autour du centre bourg limite l'incidence du projet sur le fonctionnement général des milieux naturels.

Toutefois, le diagnostic a mis en évidence les intérêts écologiques importants suivants :

- Les trames vertes et bleues
- les boisements
- Les zones humides

Le PADD prévoit la protection stricte de ces milieux qui sont classés en zone naturelle stricte.

=> Le P.L.U. assure la *préservation des milieux intéressants* par le classement de la *plus grande partie des territoires concernés* en zone « N » (*naturelle*). Toutefois, le maintien d'espaces agricoles ouverts étant très importants, de grands espaces en zone « A » (agricole) sont ici préservés.

POLLUTION ET QUALITE DES MILIEUX

Qualité des eaux

La pression démographique prévue sur le territoire de la commune peut avoir un impact sur la ressource en eau et sur sa qualité.

La préservation de la ressource en eau, passe notamment par une maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs en bordure des cours d'eau et des zones humides, c'est-à-dire la mise en place d'une zone N le long des cours d'eau.

D'autre part, le développement des constructions n'est prévu par le projet que sur les parties du territoire communal disposant d'un assainissement collectif ce qui limite fortement les risques de pollutions... Le PLU ne prévoit en zone AU ouverte à l'urbanisation que quatre secteurs situés dans le centre-bourg, qui sont raccordés au réseau d'assainissement existant qui aura la capacité de traiter les effluents. Par ailleurs, cette station d'épuration dont la capacité est de 3800 EH permettra l'assainissement des futures habitations prévues par le projet de PLU.

Enfin, au niveau des effets de l'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation, le règlement du PLU dispose que tout aménagement n'est pas systématiquement raccordable au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. Dans ce cas, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. De plus dans les zones prévues pour l'urbanisation, le règlement impose de ne pas imperméabiliser une partie de la parcelle.

Qualité de l'air

L'évolution démographique prévue entraînera une augmentation des déplacements de type migration domicile/travail, ce qui peut avoir un impact sur les rejets de CO2 et donc sur la qualité de l'air. De plus, il existe également un service de transport à la demande pour l'ensemble des communes du canton. Par ailleurs, le PADD du PLU prévoit aussi de limiter ces impacts en incitant à limiter l'utilisation de l'automobile pour les déplacements à l'intérieur du village. Le PLU prévoit des articulations en mode doux entre les zones de développement et le centre bourg.

Déchets

L'évolution démographique prévue entraînera une augmentation des tonnages d'ordures ménagères qui pourront être pris en charge dans le cadre des structures actuellement existantes. Par leurs moyens propres de communication, la commune et l'intercommunalité participent à l'effort de sensibilisation des citoyens visant à réduire le volume de déchets.

GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

Eaux souterraines et superficielles

Le PLU, à son échelle, prévoit des mesures visant à inciter à une gestion plus économe de la ressource en eau.

L'obligation de traiter sur la parcelle les eaux pluviales et de ruissellement issues de la construction devrait inciter à limiter l'imperméabilisation des sols.

Forêt

Château-Chinon est recouvert par une importante surface en espaces boisés. Ces espaces boisés représentent les principaux réservoirs écologiques des Trames vertes et bleues locales et se doivent d'être protégés. Le PLU les identifie et prévoit donc leur protection en les classant zone Naturelle.

La consommation de l'espace péri-urbain

Développement pour l'habitat

Afin de limiter les incidences liées au développement urbain, le P.L.U. prévoit de permettre l'urbanisation des dents creuses et en continuité du centre bourg sans sur des terrains sans valeurs écologiques ni agricoles. Il y a donc bien une attention à la notion de développement durable et au fait qu'il faut éviter d'augmenter la consommation de l'espace. La densité actuelle est de 16 logements par hectares du fait de son caractère de ville ancienne.

L'analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels pour l'urbanisation sur les dix dernières années montre une consommation de 4,67 hectares dont :

- 2,5 ha de terrain agricoles (26 habitations et 2 hangars)
- 0,48 ha de terrains naturels (4 Habitations).
- 1,69 ha de terrain en dents creuses (2 habitations et le reste correspond à l'extension de bâtiment public ou d'activités), qui utilisent des terrains qui ont aucunes valeurs écologique ou agricole et qui sont déjà inclus dans le tissu bâti.

L'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de poursuivre dans cette diminution de la consommation moyenne d'espace pour la construction de logements : le scénario proposé doit permettre de conserver une densité selon les zones de développement. Dans les zones AU, il est demandé une densité minimale de 14 logements par hectare.

Développement pour l'activité et les équipements

La commune de **Château Chinon** possède plusieurs zones d'activités sur son territoire. Celles-ci rassemblent la quasi-totalité des entreprises de la commune. Dans le projet de PLU, les zones d'activité prévues semblent satisfaire à la demande d'activité et il n'est donc pas prévu d'étendre ou de créer de nouvelles zones économiques.

Pour les équipements, le projet prévoit des secteurs dédié pour les équipements sportifs et de loisirs de même que pour les équipements scolaires. La zone 2AU en continuité de la zone UE du lycée agricole pourra accueillir une part des évolutions de ce lycée, sur des terrains agricoles. Les équipements scolaires et les formations post-bas représentent un enjeu fort pour la commune.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Risques technologiques

En terme de risque technologique, la commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses en raison de la RD978. De ce fait, le PLU limite l'urbanisation nouvelle le long de cette voie.

Risques naturels

Retrait – gonflement d'argiles

D'autre part, la commune est en faible partie (5,84 % du territoire) soumise au risques retrait – gonflement d'argile, en aléa faible. Les constructions devront se prémunir de ce risque selon les normes nationales.

Inondation

La commune n'est pas concernée par des enjeux de risques d'inondation.

Risque radon

La commune de Château-Chinon Ville est potentiellement exposée à un risque très fort d'exhalation de radon. La prévention repose sur la ventilation des constructions et l'étanchéité des points de passage entre soubassement et volumes habités.

CADRE DE VIE

Paysage et patrimoine

Le territoire de la commune de Château-Chinon est découpé en trois grandes unités paysagères :
le nord de la commune marqué par une butte abritant le centre-bourg ancien et encadré de versants boisés.
le sud-ouest marqué par une succession de trois vallons boisés

le col urbanisé (au centre de la commune)

Le PADD prévoit de préserver les visions sur le centre ancien et la butte du château et tenir compte des points de vue sur le Morvan et la cuvette d'Arleuf depuis la ville.

Le Plan Local d'Urbanisme permet de conserver un équilibre paysager de la commune en limitant l'urbanisation au centre bourg préservant ainsi les grandes entités paysagères de la commune

Les zones de développement 1AU font l'objet d'orientation particulière d'aménagement qui donne des prescriptions en terme d'implantation du bâti, de préservation de frontières paysagères, conservation de vision...

De plus, la rédaction des articles 11 du règlement concernant les espaces extérieurs permet de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bourg et des secteurs pavillonnaires.

Il prévoit aussi la protection des valeurs paysagères existant sur le bourg, de la fontaine de Niki de Saint Phalle et Jean Tinguely et enfin la vision sur la porte Notre-Dame depuis la place.

Pour cela, le PLU prévoit 16 secteurs protégés au titre de l'article L 123-1-5-7 déjà repéré par le PNR du Morvan pour leur qualité architecturale et 1 supplémentaire correspondant à des murs de clôtures du Boulevard de la République.

Enfin en parallèle au projet de PLU, la commune et l'Architecte des Bâtiments de France ont lancé la mise en place d'un périmètre de protection modifié qui se substituera après enquête publique et approbation par la commune et l'ABF au périmètre de 500 mètres autour de la porte Notre Dame.

Projet de périmètre de protection modifié :

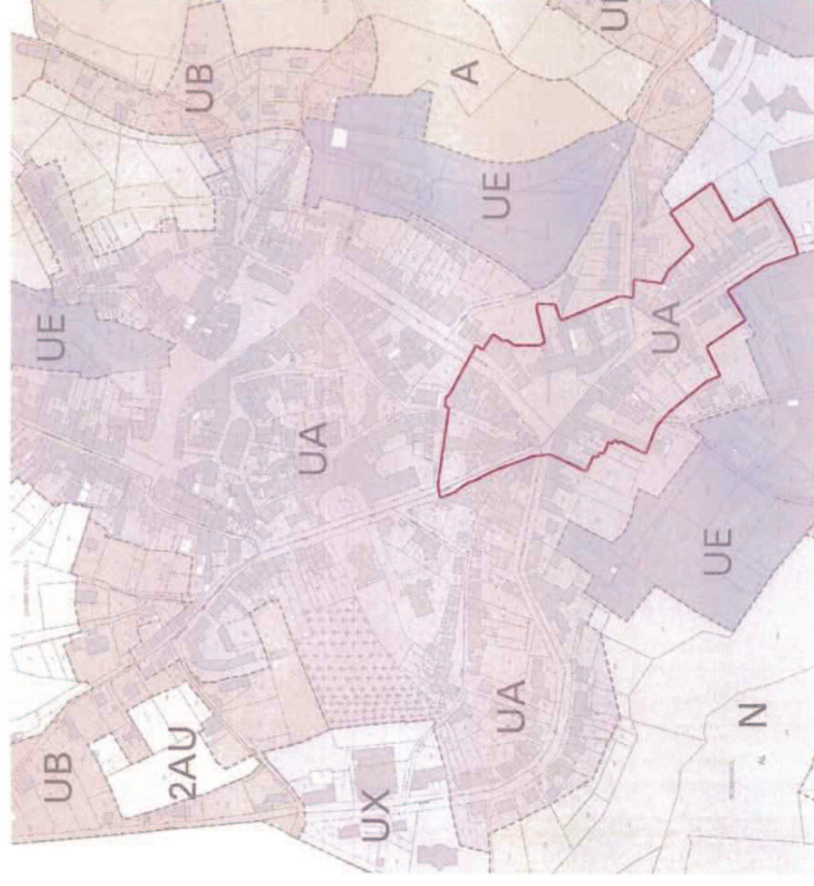


Service territorial
de l'architecture
et du patrimoine
Nièvre

CHATEAU-CHINON

ELABORATION PLAN LOCAL D'URBANISME – PLU

PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE – PPM



extrait du plan de zonage du futur PLU



PPM - proposition zone I

LES INDICATEURS PERMETTANT L’EVALUATION DES RESULTATS

Le contexte réglementaire

Article R.123-2 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

Article R.123-12-1 du code de l'urbanisme :

« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

La méthodologie

L'évaluation des résultats de l'application du plan pourra être réalisée sur la base de l'observatoire des constructions SITADEL et du registre des permis de construire communal.

Quatre type d'indicateurs pourront être utilisés :

- la mise en évidence du rythme de construction annuel sur la commune ;
- le type de logements créés (maisons individuelles purs, logements individuels groupés ou intermédiaires, et logements collectifs) mais également si il s'agit d'un logement neuf ou d'une réhabilitation ;
- la localisation des constructions, de manière à évaluer la proportion de construction réalisées dans les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain (les dents creuses) ou dans les secteurs de développement (zone 1AU du PLU) ;
- la consommation foncière par logement.

Finalement, les premiers et deuxième indicateurs pourront étudiés par l'intermédiaire de l'observatoire des constructions SITADEL, et les troisième et quatrième indicateurs pourront être appréhendé par grâce au registre des permis de construire communal.