



**COMMUNE DE LA CHEVROLIÈRE
LOIRE-ATLANTIQUE**

MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'enquête publique

Décembre 2015

I - RAPPEL DES PROCEDURES/EXPOSE DES MOTIFS

1.1 RAPPEL DES PROCEDURES

1.2. OBJET DE LA MODIFICATION

1.3. CADRE LEGISLATIF

II - NOTICE EXPLICATIVE

2.1. CONTEXTE DU PLU

2.2. EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

2.3. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.4. MODIFICATION DU REGLEMENT

2.5. COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU PLU AVEC LE SCoT

I - RAPPEL DES PROCEDURES / EXPOSE DES MOTIFS

1.1. RAPPEL DES PROCEDURES

La commune de La Chevrolière est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé depuis le 31 janvier 2007, qui a été modifié trois fois par une procédure de modification, cinq fois par une procédure de modification simplifiée et deux fois par mise en compatibilité.

1.2. OBJET DE LA MODIFICATION

Par délibération en date du 26 mai 2011 la commune de La Chevrolière a approuvé le dossier de création de la ZAC de La Laiterie.

Depuis, les études préalables au dossier de réalisation ont permis d'affiner la réalisation opérationnelle de la ZAC.

Le secteur sur lequel ce projet est prévu est zoné 1AUZL au PLU. Le règlement et les orientations d'aménagement arrêtés en 2007 sur cette zone requièrent une modification afin de rendre compatible le projet de ZAC avec le PLU.

Aussi, la présente procédure de modification porte sur :

- La modification des orientations d'aménagement de la zone 1AUZL de la ZAC de La Laiterie
- La modification des articles 3, 4, 6 7 10, 12 et 13 de la zone 1AUZ du règlement du PLU.

1.3. CADRE LEGISLATIF

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du CU, la présente modification, ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne comporte pas de graves risques de nuisance, n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser

Aussi, l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dispose que « le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque [...] la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du [...] Maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique [...]. »

À l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier de P.L.U. de façon à actualiser les données de ce document. Les orientations d'aménagement et le règlement seront modifiés pour intégrer les modifications.

2.1. LE CONTEXTE DU PLU

■ Le PADD

Le PADD affirme avant tout le "maintien d'un environnement rural aux portes de l'agglomération nantaise". En cela, "les élus de La Chevrolière souhaitent préserver l'esprit d'une commune rurale, distincte de l'agglomération nantaise et de ses extensions."

Le PADD propose en outre "de densifier le bourg à travers une offre variée de logements". Cet objectif implique "de renforcer son rôle de pôle de centralité pour son dynamisme économique et social, et le développement d'une offre diversifiée de logements, dans une mixité de l'habitat."

Le secteur de la laiterie est identifié au PADD, comme l'une des "deux grandes surfaces constructibles dans le bourg" (avec le secteur Beausoleil). Plusieurs grandes orientations du PADD font directement référence à ce secteur. Ainsi, il prévoit :

2. d'aménager les nouveaux quartiers en référence à l'identité locale
3. d'étendre l'aménagement de la coulée verte aux abords de l'ancienne laiterie
4. d'assurer la sécurité et la variété des déplacements

Le projet présenté est compatible avec le PADD.

■ Le rapport de présentation

Dans sa 3^{ème} partie consacrée à la justification du zonage, le rapport de présentation mentionne la zone 1AUZL de la Laiterie, site précédemment occupé par la Laiterie Lactel, comme un secteur de renouvellement urbain dont l'urbanisation doit être maîtrisée et réalisée par une procédure de ZAC. La vocation mixte d'habitat et d'équipements publics est clairement évoquée, ainsi que la volonté de densifier ce secteur tout en assurant la qualité d'intégration paysagère et la mise en valeur des espaces naturels.

Le rapport de présentation prévoit des modalités précises d'aménagement, tant en termes de programme que de desserte.

Extrait du rapport de présentation :

« 3.1. Concentration de l'urbanisation en agglomération et dans les villages

Présentation des futures zones (1 AU) situées dans les "Espaces Proches du Rivage"

Le secteur de la Laiterie (n°1)

Cette zone 1 AU ZL sur l'ancien site de la Laiterie recouvre environ 6,5 ha.

Son urbanisation est programmée via une procédure de ZAC.

Le périmètre de la ZAC comprend donc le terrain de l'ancienne laiterie fermée en 1996 et acquis par la commune en 2002. Ces terrains sont entièrement occupés par les anciens bâtiments industriels et leurs aires de desserte extérieure.

La zone comprend également des terrains déjà partiellement urbanisés le long de la rue de Nantes et de la rue du Stade dont les parties arrière peuvent également être urbanisées ainsi que des parcelles non bâties situées entre l'ancien site industriel et la salle de sport. Le Nord de la ZAC vient au contact des espaces remarquables, zonés NP 146.6.

Le projet de ZAC se présente avant tout comme une opération de reconversion et de réhabilitation d'un site déjà urbanisé.

Sa proximité immédiate avec le centre bourg représente une véritable opportunité de densification de l'urbanisation.

Le projet comprend à la fois la création de plusieurs types de logements sur environ 3 ha et l'implantation d'équipements : Hôtel de Ville et espace culturel sur environ 7000 m². Les espaces verts publics représentent environ 1,5 ha.

Des cheminements piétons ainsi que des percées visuelles seront créés à travers la ZAC en direction de la zone humide afin d'établir une liaison forte entre le bourg et les espaces naturels qui l'entourent.

La SHON totale nécessaire à la mise en place du programme est de 18000 m².

Afin de conserver les caractéristiques urbaines de l'habitat environnant, la hauteur des bâtiments à vocation d'habitation ne dépassera pas celle des bâtiments existants le long de la rue du Stade (soit rez-de-chaussée et un étage, 5 à 6 mètres à l'égout).

Par contre, la hauteur des bâtiments à vocation d'équipements sera plus importante du fait de la finalité des bâtiments : environ 13 mètres pour l'espace culturel et 10 mètres pour les autres constructions publiques.

Cependant le volume global de ces constructions restera très inférieur à celui des constructions industrielles existantes.

Deux accès sont envisagés :

- un par la rue du Stade au carrefour de la rue du Verger,
- un à l'Ouest de la zone qui viendrait se raccrocher à la voie existante desservant la station d'épuration (emplacement réservé n°6).

Une voie complémentaire, à sens unique pourrait être créée, rue de Nantes (emplacement réservé n°27).

Concernant les rejets, le quartier est desservi par le réseau d'assainissement collectif auquel le projet se raccordera.

Au total, le programme du projet de ZAC comprend la réalisation d'environ 40 à 50 logements (sur environ 30 000 m²) permettant de répondre à plusieurs types de demandes : logements individuels sur lots libres, logements locatifs, habitations à loyers modérés sous forme de maisons individuelles groupées ou de petits collectifs.

Un programme d'aménagement des espaces publics et de mise en valeur des espaces naturels est également prévu. Il comprend principalement :

- le prolongement des espaces publics de l'ancien bourg par une esplanade reliant la nouvelle mairie et l'équipement culturel.
- l'ouverture d'une vue sur l'espace naturel du marais de la « Chaussée »
- la réhabilitation des zones de contact avec le marais et les boisements situés en limite des zones urbanisées.

Ainsi, afin d'assurer la qualité d'intégration paysagère et la sécurité des déplacements, environ 30 % de la surface totale de l'opération est réservée aux espaces publics (espaces verts, voirie, stationnement). »

2.2. EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Suite à l'approbation du dossier de création, puis des études de réalisation de la ZAC de la Laiterie, la municipalité souhaite faire évoluer le projet d'aménagement prévu au PLU conformément aux orientations retenues dans le cadre de ces études.

▪ Présentation du site

Cette ZAC s'étend sur une superficie d'environ 6.5 ha en limite ouest du centre de ville de la Chevrolière.

Située sur le site dit de l'ancienne laiterie « Lactel », situé à l'Ouest du centre bourg, la ZAC bénéficie d'une localisation à l'interface entre le cœur de ville et les espaces agricoles et naturels environnants.

Sur sa limite ouest, la ZAC s'appuie sur une haie bocagère la séparant d'un paysage agricole s'étendant jusqu'à Passay. Au nord, une prairie humide constitue un paysage changeant au fil des saisons. Au sud, le site est séparé du complexe sportif municipal par une haie et un talus. Enfin, la façade est bordée par la rue du stade et quelques fonds de parcelles.

L'aspect privilégié de cette localisation tient dans sa proximité avec le cœur de ville et ses commerces. En quelques pas seulement on rejoint aussi bien la rue principale et ses commerces, la médiathèque, la poste ou la mairie.

Pour permettre une urbanisation maîtrisée, la municipalité a choisi d'engager cette opération dans le cadre d'une ZAC, afin de **permettre une réalisation progressive de l'opération, organisée par une réflexion d'ensemble.**

▪ Les nouveaux objectifs

Les orientations d'aménagement poursuivent les objectifs suivants :

- **Développer la vocation d'habitat mixte du centre bourg ;**
- **Privilégier l'aménagement d'équipement public à vocation sociale, dans le cadre d'une politique de développement de services à la personne ;**
- **Optimiser les déplacements, les accès à la ZAC et les liaisons avec les différents pôles de vie ;**
- **Développer les circulations douces pour les piétons et les cycles ;**
- **Favoriser les interconnexions vers le site naturel de la Chaussée, et le valoriser ;**
- **Intégrer le projet dans son environnement naturel.**

▪ Les nouveaux principes d'aménagement

Ainsi, les principes d'aménagement retenus pour ce futur quartier sont :

- **Une organisation en différents îlots qui accueillent des typologies différenciées d'habitat :**
 - le long de la rue du stade, des îlots à dominantes d'habitat intermédiaires à collectifs permettant une transition entre le parcellaire resserré et contraint du centre-ville et celui plus lâche et régulier du nouveau quartier. Ces logements participeront à la vocation de mixité sociale et

- intergénérationnelle du centre bourg, par la réalisation de logements sociaux et d'une résidence sénior,
 - dans la partie centrale de la ZAC et dans sa frange ouest au contact des espaces agricoles, des îlots à dominantes d'habitat individuel participent également à l'intégration de ce quartier dans son environnement en créant une transition entre le centre bourg et les espaces agricoles,
- **La valorisation des espaces naturels sur les franges nord et ouest**, afin de traiter la transition entre le milieu urbain et dense du bourg et les zones agricoles et naturelles situées sur la rive opposée de la ZAC
- **La requalification de la rue du Stade en mail urbain**, geste d'union entre le tissu urbain ancien et un nouveau quartier venant conforter l'urbanité du centre bourg
- **La hiérarchisation des voies, offrant :**
 - Un accès automobile depuis la rue du stade avec un accès principal au niveau du carrefour avec la rue du verger, et un secondaire permettant la desserte de quelques lots situés au nord de l'opération
 - La création de nombreuses liaisons douces transversales permettant de faire le lien entre le bourg, ce nouveau quartier et les espaces environnants

2.3. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Conformément aux dispositions de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

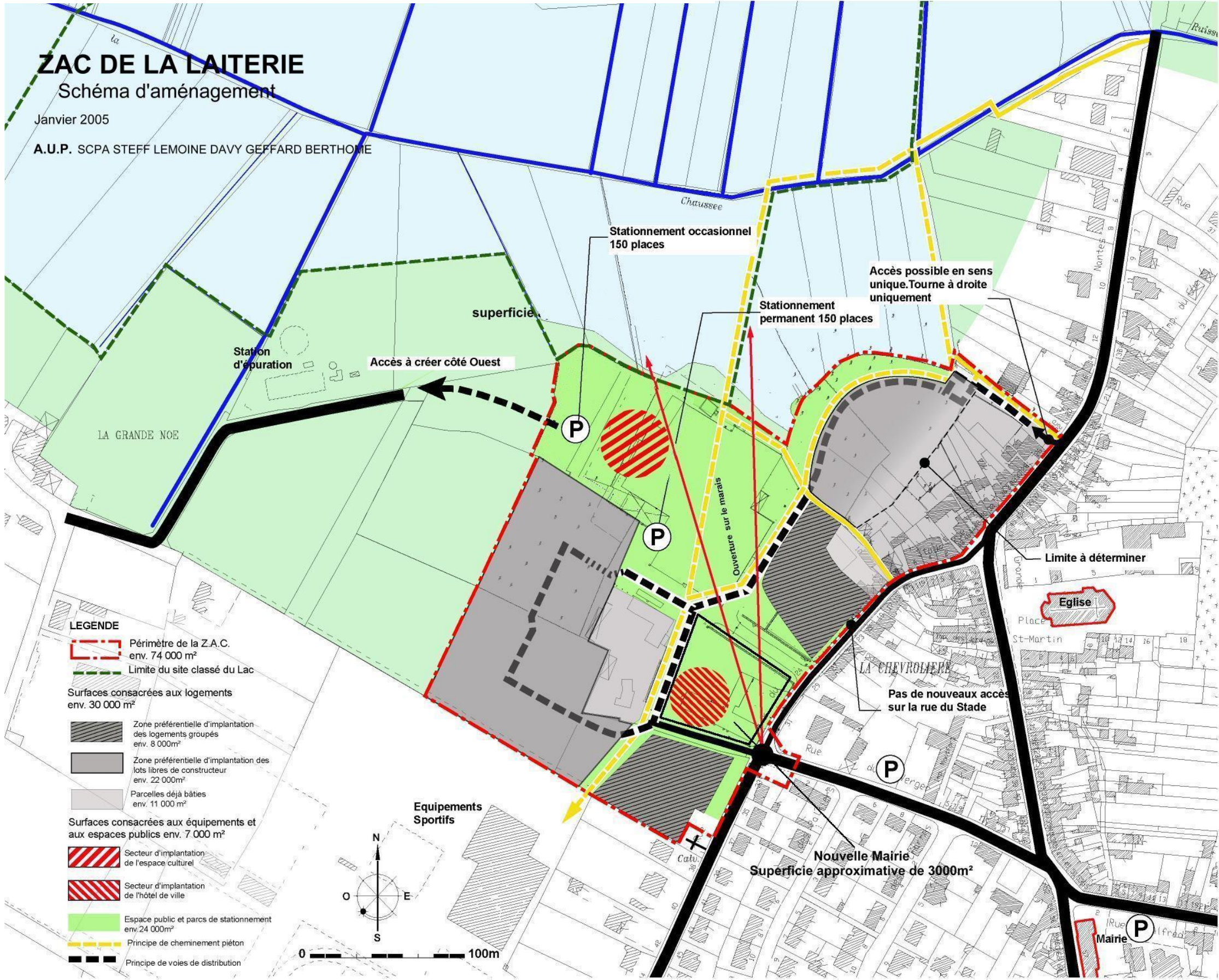
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

Les orientations d'aménagement et de programmation actuelles du PLU sont présentées sur la page ci-contre :

Orientations d'aménagement et de programmation avant modification :



Le projet d'aménagement ayant évolué, il convient de modifier ces OAP conformément aux nouveaux principes d'aménagement définis ci-dessus (page 7) :



2.4. MODIFICATION DU REGLEMENT

La spécificité de ce quartier implique une modification de certains points du règlement de la zone 1AUZ.

▪ Article 1AUZ – 3 - ACCES ET VOIRIE

L'actuelle rédaction interdit la création d'accès direct sur les départementales en zone agglomérée alors que les nombreux accès existants participent à la régulation de la vitesse en ville et n'entraîne pas de danger supplémentaire.

Aussi, il est proposé de permettre la création d'accès direct sur les départementales, en zone agglomérée.

Par ailleurs, une largeur minimale de voirie est prescrite, mais afin de favoriser les circulations piétonnes et de créer des espaces partagés, il est souhaité que cette largeur minimale s'applique à la plateforme, de manière à proposer des traitements de surface qui peuvent différer des traitements classiques trottoirs/voirie.

Extrait de l'article 3 de la zone 1AUZ avant modification :

« 3.1.5. Pour des raisons de sécurité routière, est interdite la création d'accès directs individuels sur les RD 65 et 62, pour des constructions nouvelles....

3.2.2. La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de voirie : 3.5 mètres »

Il est proposé de préciser hors agglomération ;

Extrait de l'article 3 de la zone 1AUZ modifié :

« 3.1.5 Pour des raisons de sécurité routière, **en dehors des zones d'agglomération**, est interdite la création d'accès directs individuels sur les RD 65 et 62, pour des constructions nouvelles ...

3.2.2. La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de **plateforme** : 3.5 mètres »

▪ Article 1AUZ – 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'actuel règlement ne prévoit aucune prescription quant au traitement des eaux pluviales. Afin de minimiser la création de réseaux et l'impact de l'imperméabilisation des sols, la municipalité souhaite imposer un traitement des eaux pluviales à la parcelle, multipliant ainsi les points d'infiltration au lieu de les concentrer au point de rejet du réseau.

Extrait de l'article 4 de la zone 1AUZ avant modification :

« 1AUZL : sans objet »

Extrait de l'article 4 de la zone 1AUZ modifié :

« 1AUZL : Les eaux pluviales tombant sur la parcelle jusqu'à une pluie d'occurrence centennale doivent être stockées et infiltrées sur la parcelle à l'aide des aménagements appropriés.

Une surverse exceptionnelle devra être organisée en surface vers le domaine public en cas de pluviométrie supérieure à cet épisode»

▪ **Article 1AUZ - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'actuel règlement prévoit une implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans une bande comprise entre 0 et 15 m.

Du fait de la distribution sud de certaines des parcelles et de la volonté de favoriser les expositions sud des façades principales des constructions et des jardins, la municipalité ne souhaite pas conserver cette règle dans la zone 1AUZL la Laiterie. Le cahier des charges de cession de terrain et ses annexes régiront, ilot par ilot, les implantations des constructions.

Extrait de l'article 6 de la zone 1AUZ avant modification :

« 6.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades doit être implanté, pour tout ou partie, dans une bande comprise entre 0 et 15m, à compter de l'alignement.

Pour la RD 62, hors zone urbanisée [...]

6.5. Implantation des ouvrages liés au stationnement

L'implantation des ouvrages liés au stationnement est autorisée en limite d'espace public. »

Extrait de l'article 6 de la zone 1AUZ modifié :

« **Secteur 1AUZ :**

6.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades doit être implanté, pour tout ou partie, dans une bande comprise entre 0 et 15m, à compter de l'alignement.

Pour la RD 62, hors zone urbanisée [...]

6.5. Implantation des ouvrages liés au stationnement

L'implantation des ouvrages liés au stationnement est autorisée en limite d'espace public.

Secteur 1AUZL : sans objet »

▪ **Article 1AUZ - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Article 7 :

L'actuel règlement prévoit un recul de 5 mètres par rapport aux haies existantes. Du fait de la configuration relativement étroite des parcelles cette disposition n'est pas adaptée au site.

Le cahier des charges de cession de terrain et ses annexes régiront la végétalisation du secteur.

Extrait de l'article 7 de la zone 1AUZ avant modification :

« 7.3. Implantation différentes :

Un recul de 5 mètres est obligatoire pour permettre la conservation d'une haie existante

Les dispositions des articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux projets d'équipements publics »

Extrait de l'article 7 de la zone 1AUZ modifié :

7.3. Implantation différentes :

~~Un recul de 5 mètres est obligatoire pour permettre la conservation d'une haie existante~~

Les dispositions des articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux projets d'équipements publics »

▪ **Article 1AUZ – 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'actuel règlement ne définit la hauteur des constructions que par la hauteur à l'égout tout en permettant d'aménager les combles.

Afin de préciser cette règle et notamment les possibilités d'aménagement des combles, la municipalité souhaite intégrer la notion de couronnement et de hauteur plafond.

Extrait de l'article 10 de la zone 1AUZ avant modification :

« 10.2. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

9 mètres à l'égout des toitures, soit le rez de chaussée plus 2 niveaux, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau supplémentaire.

15 mètres à l'égout des toitures pour les équipements à vocation publique et/ou d'intérêt général.

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, pylônes et éoliennes, lorsque leurs caractéristiques l'imposent »

Extrait de l'article 10 de la zone 1AUZ modifié :

« **10.2. - La hauteur maximale à l'égout**

La hauteur à l'égout (H1) est limitée à 9 mètres.

10.3 - Le couronnement

Le couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur à l'égout du projet (H1) et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2).

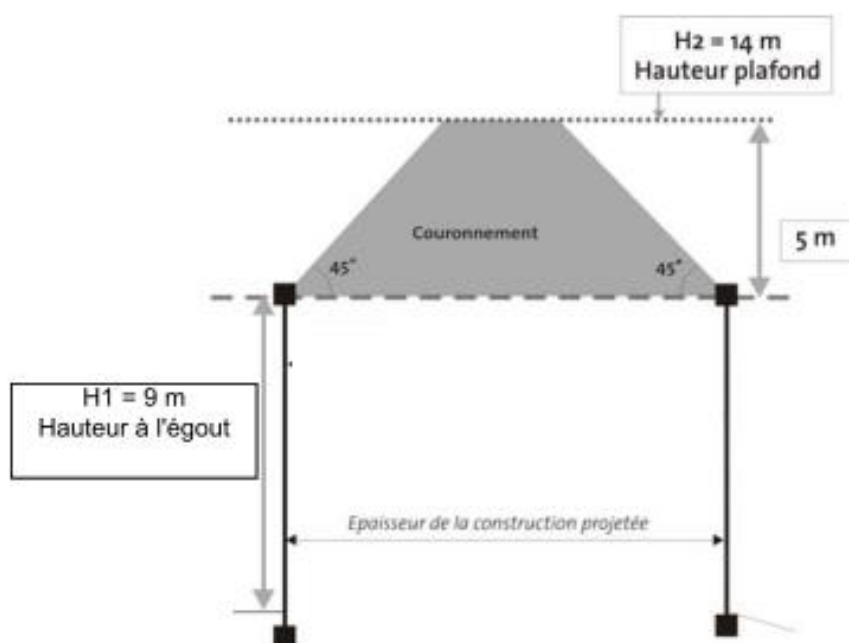
Il n'est autorisé qu'un niveau habitable dans le couronnement.

10.4. - La hauteur plafond

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 5 mètres la hauteur à l'égout.

10.5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, pylônes et éoliennes, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.



▪ Article 1AUZ – 12 - STATIONNEMENT

Le règlement actuel proscriit les zones de stationnement imperméabilisées.

Le traitement des eaux de pluie se faisant à la parcelle sur le secteur 1AUZL de la Laiterie, il n'y a pas de risque lié à l'imperméabilisation de ces aménagements.

De plus, cette prescription ne permet pas de réaliser des stationnements répondant aux normes d'accessibilité.

Extrait de l'article 12 de la zone 1AUZ avant modification :

« Le stationnement des véhicules... doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte ... étant de 25 m²... il est exigé :

Construction à usage d'habitation :

1 place de stationnement par logement.

Les zones de stationnement imperméabilisées sont interdites. ».

Extrait de l'article 12 de la zone 1AUZ modifié :

- «12.1 : Le stationnement des véhicules... doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte ... étant de 25 m²... il est exigé :

Construction à usage d'habitation :

1 place de stationnement par logement.

12.2. :

En secteur 1AUZ : Les zones de stationnement imperméabilisées sont interdites.

En secteur 1AUZL : sans objet.

▪ **Article 1AUZ - 13.2 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

L'actuel règlement impose, pour les opérations de plus de 10 logements, à ce que 30% de l'unité foncière soit traitée en espaces verts.

Cette mesure n'est pas adaptée au contexte de ce quartier, situé en limite de la zone la plus dense de la commune. De plus, ce nouveau quartier comprend un aménagement et une valorisation des espaces verts situés en limite nord est du projet, créant des espaces collectifs à l'échelle de la ZAC.

Aussi, il est proposé de supprimer cette règle dans la zone 1AUZL, l'emprise au sol étant par ailleurs réglementée par l'article 9 de la zone 1AUZ.

Extrait de l'article 13.2 de la zone 1 AUZ avant modification :

« 13.2 : Création d'espaces verts communs :

Dans les opérations de plus de 10 logements : 30% minimum de l'emprise de l'unité foncière de l'opération doit être traité en espace vert et planté d'arbres de haute tige, dont 10 % minimum doit être traité en aire de jeux et de loisirs. »

Extrait de l'article 13.2 de la zone 1 AUZ modifié :

- «13.2 : Création d'espaces verts communs :

En secteur 1AUZ : dans les opérations de plus de 10 logements : 30% minimum de l'emprise de l'unité foncière de l'opération doit être traité en espace vert et planté d'arbres de haute tige, dont 10 % minimum doit être traité en aire de jeux et de loisirs.

En secteur 1AUZL : sans objet.

2.5. COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU PLU AVEC LE SCoT

La commune de La Chevrolière fait partie du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013.

Ce dernier a pour objectifs relatifs à l'urbanisation :

- Accueillir entre 42 000 et 56 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, anticiper les besoins en logements, services et équipements
- Développer les conditions de la mobilité en privilégiant les relations entre les polarités, les transports collectifs et la proximité
- Réduire de 30 % la consommation d'espace par l'urbanisation résidentielle et mixte, stopper le mitage, renforcer les polarités urbaines et les fonctions de proximité des centres-bourgs
- Reconquérir la ressource en eau, sécuriser son approvisionnement et améliorer la gestion des eaux pluviales et usées

Le Document D'Orientations et d'Objectifs (DOO) identifie le bourg de La Chevrolière comme un pôle communal. Ces pôles communaux sont « le lieu privilégié du développement urbain et résidentiel de ces communes. Les communes y favorisent : -La diversité de l'habitat et la mixité sociale et intergénérationnelle ; le développement d'une offre de services et d'équipement... » ceci afin de « recentrer le développement communal autour des bourgs et pôles communaux ».

En terme de densité, le SCoT retient des règles de densité moyenne résultant du rapport entre :

- L'ensemble des logements produits
- Et les espaces consommés par l'urbanisation sur la commune pendant la même période.

La densité moyenne applicable sur La Chevrolière est de 15 logements à l'hectare. Le SCoT précise que des plus fortes densités doivent être privilégiées dans les secteurs urbains stratégiques que sont les centralités.

Par ailleurs, en matière de renouvellement urbain, « Le Scot privilégie le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat et d'activité au sein des zones urbaines existantes et souhaite particulièrement optimiser et intensifier les espaces de centralités urbaines (centre-villes, bourgs et pôles communaux). »

Enfin, en termes de paysage, le DOO prévoit la protection et la valorisation des grands paysages et sites emblématiques, ce à quoi le projet participe par une valorisation des abords de la Chaussée.

Ainsi, il apparaît que ce projet de modification participe aux objectifs fixés par le SCoT en proposant des orientations d'aménagement qui visent à développer une offre diversifiée d'habitat, à renforcer la centralité du centre bourg, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.