

## Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de la Commune d'Amfreville

	L'an deux mil vingt et un, le douze avril, Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Salle Georges Brassens, en séance publique, sous la Présidence de Monsieur Xavier MADELAINE, Maire d'AMFREVILLE.
<p style="text-align: center;"><b>N°2021/026</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DATE DE LA CONVOCATION</b> <b>31 mars 2021</b></p>	<p><b>Étaient présents :</b> M. Xavier MADELAINE Maire, Mme Isabelle LIEGARD, M. Serge DESNOS, M. Régis FOLTÈTE, Mme Hélène BANDZWOLEK, Mme Catherine BUSNEL, Mme Sylvie FAYOL, Mme Pauline MADELAINE, M. Guillaume FONTAINE, M. Mathieu VERHAEGHE, Mme Bernadette FABRE, M. Romain SLIMANI.</p> <p><b>Absents excuses :</b> Mme Anne-Sophie MONTELMARD, M. Christophe FRAHIER, M. Paul-Henri BESNEUX,</p> <p><b>Pouvoirs :</b> Mme Anne-Sophie MONTELMARD donne pouvoir à M. Xavier MADELAINE, M. Christophe FRAHIER donne pouvoir à M. Romain SLIMANI,</p> <p>Mme Hélène BANDZWOLEK est élue secrétaire de séance.</p>
<p style="text-align: center;"><b>DATE D’AFFICHAGE :</b> <b>31 mars 2021</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Approbation du Plan Local d’Urbanisme (PLU)</b></p>
<p><b>NOMBRE DE CONSEILLERS</b></p> <p><b>EN EXERCICE : 15</b></p> <p><b>PRESENTS : 12</b></p> <p><b>VOTANTS : 14</b></p>	<p>Monsieur le Maire adjoint, Serge DESNOS rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles le projet de Révision du PLU a été élaboré et propose au Conseil Municipal de procéder à son approbation après la prise en compte des modifications suivantes, suite à l'enquête publique, à l'avis du commissaire-enquêteur et à la prise en compte des différents avis émis dans le cadre des procédures de consultation.</p> <p>Par délibération n° 2017/001 du 27 Février 2017, le conseil municipal d'Amfreville a prescrit une mise en révision du PLU ; il s'est engagé dans une logique d'aménagement cohérent et maîtrisé de son territoire. Son projet a été initié avec les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer les dernières évolutions réglementaires (Grenelle, ALUR, Macron, décrets, ...)</li> <li>- Prendre en compte les évolutions territoriales et leurs conséquences réglementaires (changement de SCoT) ;</li> <li>- Amorcer une nouvelle étape de développement en adaptant l'urbanisation afin de soutenir la croissance démographique et de pallier au vieillissement de la population observé ;</li> <li>- Assurer un développement durable du territoire communal en privilégiant la densification et l'extension du bourg et en facilitant les circulations douces inter-quartiers et la desserte des nouvelles zones d'habitat ;</li> <li>- Redéfinir les emplacements réservés pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer le réseau de circulation douces (liaisons piétonnes et/ ou cyclables) ;</li> <li>• Renforcer la sécurité sur le réseau viaire de la commune (RD 514, Rue du Bac du Port, entrée sud-est du bourg) ;</li> <li>• Garantir l'extension du cimetière ;</li> <li>• Permettre une meilleure gestion du stationnement de la commune.</li> </ul> </li> <li>- Travailler en collaboration avec la commune voisine de Bréville-les-Monts sur les possibilités de dessertes et de liaisons nouvelles entre les deux territoires et la</li> </ul>

mutualisation des services et des équipements publics.

- Préserver les espaces agricoles ouverts du plateau et du versant, le patrimoine naturel, les paysages et la biodiversité : prairies humides des marais de la basse vallée et de l'estuaire de l'Orne, coteaux boisés du hameau de l'Ecarde, ceinture bocagère du bourg d'Amfreville,
- Valoriser le patrimoine bâti communal constitué notamment de grands corps de fermes insérés dans le centre bourg.

#### BILAN DES CONSULTATIONS ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier arrêté le 16 décembre 2019 a été transmis pour avis aux personnes publiques associées à la procédure.

Il a fait l'objet d'une consultation de la CDPENAF en date du **03 Mars 2020**, d'une consultation de la CDNPS en date du **Mardi 9 Juin 2020**.

La Misson Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a rendu un avis n° 2020-3473 en date du **11 Juin 2020**.

Une enquête publique portant sur la Révision du PLU a été organisée du 22 Septembre 2020 au 30 Octobre 2020. Durant l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a recueilli 74 observations sur le PLU, (28 ont été déposées sur les registres papier, 33 sur le registre dématérialisé, et 13 par courrier circonstancié).

Dans les conclusions de son rapport en date du 4 Décembre 2020, il a émis un avis favorable à la révision du PLU assorti de la réserve suivante :

- Procéder à une nouvelle présentation du règlement graphique à une échelle lisible (1/2500<sup>ème</sup>), comprenant le nom des principales voies et la désignation des parcelles cadastrales, ainsi que son orientation qui est fautive.

Et assorti des recommandations suivantes :

- ✓ 1/ introduire dans les documents concernés les modifications, nombreuses, exprimées par le public et acceptées par la commune,
- ✓ 2/ rectifier les quelques erreurs matérielles (mares et ER 7a et b), délimitation précise pour les parcelles cadastrales divisées sur le plan du zonage.
- ✓ 3/ publier, pour une lecture plus facile des légendes, le rapport de présentation dans le format informatisé A3 plutôt qu'A4.

A l'issue de l'enquête, les avis, les observations du public et le rapport du commissaire-enquêteur ont été présentés aux nouveaux élus lors d'une réunion d'information le 8 décembre 2020.

En conséquence le dossier est prêt à être approuvé, après prise en compte des modifications détaillées dans le document annexe.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme fixant les objectifs généraux de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme et de développement durable ;

Vu les articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme relatif à la concertation ;

Vu les articles L 121-1 à L.121-51 du Code de l'Urbanisme relatif à la Loi « Littoral » ;

Vu l'article L 121-27 du code de l'urbanisme relatif à la CDNPS

Vu les articles L. 151-1 à L.151-43 et R. 151-1 à R. 151-53 du Code de l'Urbanisme relatifs au contenu du PLU ;

Vu les articles L.151-12, L. 151-13 et L.151-17° du code de l'urbanisme et l'Article L.112-1-1 du Code Rural et de la pêche maritime relatifs à la CDPENAF ;  
Vu l'article L. 153-14 du Code de l'urbanisme relatif à l'arrêt du projet du PLU ;  
Vu l'article R.153-3 du Code de l'Urbanisme relatif au bilan de la concertation ;

Vu la délibération N° 2017/001 du 27 Février 2017 prescrivant la Révision du PLU et fixant les modalités de la concertation du 27 Février 2017 ;  
Vu la présentation du diagnostic aux Personnes Publiques Associées (PPA) du 11 juillet 2018 ;  
Vu le Premier débat sur les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du 13 septembre 2018 ;

Vu le Deuxième débat sur les orientations du PADD du 18 septembre 2019 ;

Vu la présentation du PADD aux PPA du 24/10/2019 ;  
Vu la délibérant arrêtant la révision du PLU et tirant simultanément le bilan de la concertation du 16 Décembre 2019 ;

Vu l'arrêté municipal n° 2020-35 du 31 Juillet 2020 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLU (du 22 Septembre 2020 au 30 Octobre 2020) ;

Vu le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur du 04 Décembre 2020 ;

Vu l'ensemble des avis des personnes associées et consultées au cours de la procédure de révision du PLU ;

Vu la délibération n° 20-008 du 29 février 2020 du Syndicat Mixte pour le SCoT du Nord Pays d'Auge approuvant la révision du schéma de cohérence territoriale en application de l'Article L.143-23 du code de l'urbanisme.

Considérant que les remarques issues des avis des PPA et consultées et des résultats de l'enquête publique justifient des adaptations mineures de la Révision de PLU (voir annexe) ;

Considérant que le projet du PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé ;

Dit que conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, le dossier définitif du PLU approuvé par le Conseil Municipal, est tenu à disposition du public en Mairie ;

Dit que la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie ;

Dit que cette présente délibération est exécutoire de plein droit à compter de l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité précitées (commune couverte par le SCoT Nord Pays d'Auge) ;

Précise que la Révision du PLU et la présente délibération seront transmis à :  
Monsieur le Préfet du Calvados ;  
Monsieur le Sous-Préfet ;  
Messieurs les Présidents du Conseil Départemental et Conseil Régional ;  
Monsieur le Président de la Communauté de Communes Normandie Cabourg Pays d'Auge ;  
Madame la Présidente du Syndicat Mixte Caen-Normandie-Métropole ;  
Monsieur le Président du SCoT Nord Pays d'Auge ;

Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture ;  
Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;  
Monsieur le Président de la Chambre des Métiers ;  
CRPF ;  
INAO ;  
Mesdames et Messieurs les Directeurs des bailleurs sociaux présents sur la commune ;  
Mesdames et Messieurs les Maires des communes limitrophes.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, décide :  
D'approuver le PLU Communal d'Amfreville tel qu'il est annexé à la présente délibération ;  
Autorise Monsieur le Maire à signer tout document utile à la mise en œuvre de la présente délibération.

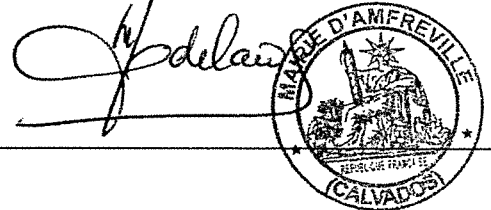
A La majorité des présents, le Conseil approuve cette délibération.

VOTANTS	POUR	CONTRE	ABSTENTIONS
14	13	1	0

Contre : Mme Bernadette FABRE

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Le Maire,  
Xavier MADELAINE



Acte rendu exécutoire  
Après dépôt en Préfecture  
Le  
Et publication ou notification  
du

## ANNEXE à la Délibération n° 2021/026

**1 - ANALYSE DES AVIS des PPA et diverses autorités, commissions ou associations**

**INAO :** \_\_\_\_\_ **avis favorable**

**Chambre régionale de la Conchyliculture :** \_\_\_\_\_ **avis favorable**

**C.C.I.** \_\_\_\_\_ **avis favorable**

**Chambre des métiers :** \_\_\_\_\_ **avis favorable avec une remarque**

- Le lexique du règlement est complété et corrigé sur la définition des commerces de détail et artisans ; les intitulés des différentes destinations ont été homogénéisés dans les tableaux
- Le rapport de présentation est complété avec les informations apportées.

**CHAMBRE D'AGRICULTURE :** \_\_\_\_\_ **avis défavorable**

- conteste la création de secteurs A ou N où la construction agricole est interdite.
- *La commune étant une commune littorale, la constructibilité agricole dans les espaces naturels protégés et dès à présent très réduite. Par ailleurs le choix de préservation de l'espace agricole, le mode d'exploitation et le regroupement des constructions justifient le maintien hors construction du coteau exposé à l'ouest qui domine la vallée.*
- conteste la prise en compte d'un hangar agricole dans une zone à urbaniser (cœur d'ilot).  
*Le hangar est reclassé en zone UR. Il est souligné que la situation actuelle limite de facto toute extension des activités agricoles sur ce site du fait de la proximité des constructions voisines et que le propriétaire est l'exploitant.*
- demande une densité d'urbanisation plus forte pour les zones AU afin de réduire la consommation de l'espace ;  
*La densité moyenne d'urbanisation sur la commune respecte les orientations du SCoT.*
- conteste la protection de la bordure du Plain eu égard à des constructibilités autorisées ailleurs ;  
*Ce choix préserve les sites d'exploitation agricole actuels (en évitant leur déplacement pour des motifs immobiliers).*
- conteste les emplacements réservés à la création de pistes cyclables ou à la création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ;  
*Ils présentent un intérêt général certain. Pour autant, l'ER4a est supprimé (seul le chemin sera aménagé) ; l'ER2 est maintenu pour la gestion des eaux pluviales ; la voie verte sera aménagée dans l'ancien chemin au curé.*
- conteste le recul de 15m imposé au nouvelles constructions agricoles.  
*La chambre d'agriculture sera interrogée pour savoir si cette remarque est fondée sur un problème particulier qui lui aurait été rapporté. Dans ce cas l'exploitant devra en faire mention dans l'enquête publique pour que la question soit réenvisagée en tant que besoin. Sans modification à l'issue de l'enquête publique.*

**CD 14 :** \_\_\_\_\_ **avis favorable avec remarques**

- rappelle que les accès sur les voies départementales doivent faire l'objet d'une autorisation des services du département
- demande que le département soit tenu informé du devenir de la digue le long de l'orne, afin que soit préservée la continuité de la piste cyclable.

**CAEN LA MER :** \_\_\_\_\_ **avis favorable**

**PORTS DE NORMANDIE :** \_\_\_\_\_ **avis favorable**

**SCOT Caen Métropole :** \_\_\_\_\_ **avis favorable**

**SCoT NORD PAYS D'AUGE** \_\_\_\_\_ **accord tacite**

**Architecte des bâtiments de France/UDAP** \_\_\_\_\_ **avis favorable avec observations**

- le règlement graphique et les OAP du secteur EST sont complétées pour prévoir la préservation des grands arbres existants le long de la Rue des Champs Saint Martin.
- Le texte des servitudes d'utilité publique est complété.

## ANNEXE à la Délibération n° 2021/026

### SERVICES DE L'ETAT

avis favorable avec réserves à lever

Les réserves sont les suivantes :

1. revoir la délimitation de la zone USc

*Ce secteur correspond pour moitié à une zone urbanisée (le pôle d'équipements et services d'intérêt collectif de la commune) et pour moitié à un parc public que la collectivité souhaite pour partie urbaniser (avec en particulier l'accueil d'une maison de retraite). Vu ce projet, la délimitation du secteur est revue pour reclasser la frange ouest, dont la partie boisée, en secteur USv (non constructible) et ainsi affirmer la continuité de la TVB.*

2. compenser les zones humides qui ne peuvent être préservées dans la zone 1AUb

*Les diagnostics de zones humides réalisés lors de l'évaluation environnementale ont montré la difficulté d'organiser un développement structuré de la commune, sans incidence sur des zones humides. L'intérêt urbain de ce site conduit à préserver la moitié de ce que prévoyait l'arrêt du projet (et à renoncer à l'urbanisation de la moitié nord). Les OAP précisent que lors de l'étude détaillée qui sera réalisée dans le cadre des études d'aménagement, tout choix de destruction de zones humides devra s'accompagner de compensations.*

3. Justifier de l'adéquation du projet avec les ressources en eau potable et assainissement, en tenant compte des autres collectivités desservies

*Le rapport de présentation est complété en regard des réponses de NCPA et du SIVOM de la rive droite de l'Orne.*

4. Justifier la pertinence de la zone UPc à l'intérieur des espaces proches du rivage

*Ce secteur correspond à un site dès à présent aménagé et occupé comme le montre les photographies aériennes. Le PLU n'y permet aucune extension de l'urbanisation, il ne fait que prendre acte de l'occupation actuelle, par des activités portuaires ;*

5. Préciser la prise en compte des risques naturels

*Le rapport de présentation est complété en tant que besoin.*

*Il est précisé :*

- *que les zones de risques sont mentionnées à une échelle compatible avec la précision de la donnée ;*
- *que la superposition avec le règlement graphique permet au pétitionnaire un repérage plus facile ;*
- *que le dossier de PLU comprend dès l'arrêt du projet la prise en compte des risques, inondations, remontées de nappe (avec une cartographie à jour : la dernière disponible sur le site de la DREAL date de 2016) ou « argiles » y compris dans le règlement écrit ;*
- *que les servitudes d'utilité publique reprennent bien le PPR en application. Le projet de PPRL n'est pris en compte que pour l'application de règles sur la submersion marine, dans l'attente de son opposabilité (imminente) ;*
- *que les risques liés aux sols (mouvements de terrain, cavités, chute de blocs) sont aussi pris en compte dans les articles 2 du règlement.*

Sur la croissance démographique :

*La croissance démographique est revue pour la première phase de mise en œuvre du projet : le secteur 1AUb nord (1.8ha) et la petite zone 2AU sont supprimées*

*Le projet de PLU prévoit un échancier d'ouverture à l'urbanisation (voir les OAP), matérialisé par les indices des zones d'urbanisation future.*

Sur la zone 2AU de la Basse Écarde :

*Elle est supprimée, le site est reclassé en zone N.*

Sur la traduction de l'objectif « O20 » dans le règlement :

*Cet objectif vise à prendre en compte le corridor écologique dans le cas où, en application de la DTA un projet d'extension de l'urbanisation portuaire serait envisagé. Or à ce stade du développement urbain, aucun projet n'existe et n'est donc traduit dans le règlement. S'il devait advenir, l'ouverture à l'urbanisation devrait respecter les orientations du PADD.*

Sur la protection du patrimoine : voir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Sur les périmètres de protection des eaux potables : les documents ont été complétés

ANNEXE à la Délibération n° 2021/026

GRAPPE

avis défavorable

- conteste le classement en zone 2AU de la parcelle AK90 ;  
*Elle est supprimée, le site est reclassé en zone N.*
- conteste le projet d'urbanisation aux abords de la Rue Dolton du fait de la présence de zones humides ;  
*Le projet est revu et son ampleur réduite :*
- demande un classement complémentaire des haies et le choix de l'outil « EBC » qui lui apparaît plus protecteur.  
*La collectivité a retenu le second outil parce qu'il apparaît plus adaptable à l'évolution des pratiques agricoles, mais aussi à la protection de l'environnement (comme vu en réunion avec les personnes publiques, à la demande du CENNO) ; le repérage a été complété.*

CDPENAF

**1. sur la consommation de l'espace :**

avis défavorable

La commission justifie son avis défavorable du fait d'une trop importante consommation de l'espace programmée par le PLU ; elle conteste en particulier l'opportunité de la zone 1AU ) côté du stade.

*Il est rappelé que le projet est compatible avec les orientations du SCoT et qu'il prévoit un phasage de l'urbanisation.*

**2. sur les extensions et annexes des logements (Nh) :**

avis favorable sous réserve

de compléter le règlement et le rapport de présentation

*Il est précisé :*

- *que la zone d'implantation est délimitée par le périmètre des secteurs Ah et Nh ;*
- *que le critère de densité est bien défini par le règlement du PLU, dès lors qu'il est retenu un quota maximal en mètre carré de surface de plancher (ou d'emprise au sol pour les bâtiments ne générant pas de surface de plancher), et une règle de hauteur, sur des unités délimitées graphiquement ;*
- *que la règle d'implantation pour les annexes est ainsi bien définie puisqu'elles ne peuvent s'implanter qu'au sein des secteurs Ah ou Nh (qui ne sont pas des STECAL).*

*Il a été ajouté dans le règlement (article 2) l'interdiction de création de nouveau logement dans les annexes ou extensions qui seraient créées.*

*Pour plus de clarté, le texte faisant référence aux secteurs Ah ou Nh a été homogénéisé.*

**Sur les STECAL (Ae)**

avis favorable

sous réserve de compléter le rapport de présentation

CDNPS

avis favorable avec remarques

Sur la préservation de la biodiversité :

- *le verger est protégé ;*
- *le secteur USv a été étendu pour mieux matérialiser le corridor écologique en lisière urbaine ;*

Sur la protection des paysages :

- *voir avis UDAP*

Sur la limite des espaces remarquables :

- *une carte a été ajoutée dans le rapport de présentation sur la prise en compte de la Loi Littoral à l'échelle de la commune ; elle a été apposée pour information sur le plan du règlement graphique.*

MRAE

Pour prise en compte de l'avis de l'autorité environnementale, le rapport de présentation a été complété :

- sur le volet consacré à la méthodologie ;
- sur l'état initial de l'environnement / secteur Conservatoire du Littoral ;
- pour indiquer la prise en compte de la fréquentation estivale (marginale sur la commune).

En ce qui concerne le règlement :

- un classement spécifique pour les espaces remarquables du littoral n'apparaît pas utile (le classement en zone N est déjà protecteur), d'autant que ces espaces sont aussi visés par le DTA pour du développement ;

## ANNEXE à la Délibération n° 2021/026

- le renvoi à l'article L151-23 pour les secteurs de « parcs et jardins à conserver » a été ajouté ;
- la protection des mares est complétée : 11 sont dorénavant protégées.

### NCPA / service assainissement : demande de phasage de l'urbanisation

La communauté de commune étant en cours de réalisation de son schéma directeur d'assainissement, à la lumière des premiers enjeux, et suite au second courrier adressé à la commune (en date du 20oct 2020), le dossier est modifié de la façon suivante :

- le phasage de l'urbanisation est maintenu ;
- la capacité nécessaire à l'urbanisation du secteur 1AUa (appartenant à la commune) étant prévue d'ici 2ans, l'ouverture à l'urbanisation en première phase est maintenue (vu le temps nécessaire aux études), mais une restriction est ajoutée aux OAP.

## 2 - ENQUETE PUBLIQUE

### **Avis favorable**

**assorti d'une réserve** : prévoir un règlement graphique au 1/2500 avec le nom des voies et la désignation des parcelles cadastrales et de revoir l'orientation du plan.

Il est précisé que l'orientation du plan est exacte ; des extraits au 1/2500° ont été réalisés.

Il est rappelé que dorénavant tous les documents d'urbanisme sont consultables sur le GEOPORTAIL DE L'URBANISME où le cadastre est actualisé régulièrement et où une consultation à la parcelle est aisée.

Le report sur le règlement graphique du PLU des parcelles cadastrales est une information illusoire et trompeuse : elle est déjà périmée avant publication vu le temps nécessaire aux services du cadastre pour les mises à jour et l'évolution régulière des numérotations.

### **et de recommandations**

- 1- Introduire les modifications exprimées par le public : seules celle qui peuvent l'être dans le cadre de la réglementation (et en particulier de l'application du PADD ou de la Loi Littoral), l'ont été.
- 2- Rectifier les erreurs matérielles
- 3- Publier le rapport en A3 plutôt qu'en A4 : il est précisé que la définition graphique du rapport permet une impression autant en A3 qu'en A4.

## ANALYSE DES DEMANDES sur la base du rapport du commissaire enquêteur

Demande Sanlaville : prise en compte de la recommandation graphique du Commissaire enquêteur.

Demande de Mme Naud : le tracé des zones URh à la Basse Ecarde applique la Loi Littoral et les nouvelles dispositions sur les secteurs déjà urbanisés (dont sa parcelle ne fait pas partie).

Demande Gaillard : prise en compte de l'avis du Commissaire enquêteur.

Demande Fontaine et Gaudet : ce secteur étant en rupture d'urbanisation, en application de la Loi Littoral, l'extension de l'urbanisation ne sera possible que lorsque la zone 1AUb sera construite.

Demande Mary : l'extension de l'urbanisation à la Haute Ecarde est interdite par la Loi Littoral (ce secteur n'étant ni un village ni une agglomération, comme le rappelle le DOO du SCoT).

Demande Bosseboeuf : le repérage du verger a été pris en compte.

Demande Lamotte : le commissaire enquêteur valide les choix de la commune en terme de protection de l'espace agricole.

Demande pour le SDIS : elle est prise en compte (ajustement de la limite de zonage).

### **AUTRES DEMANDES :**

3.1 Installation d'une ferme solaire : le règlement de la zone N ne s'opposant pas à de telles implantations.



ANNEXE à la Délibération n° 2021/026

- 3.2 Questions hydrauliques : On ne peut pas ajouter un ER en sortie d'enquête publique ; une modification sera nécessaire.  
L'ER2 est requalifié pour les eaux pluviales.  
Repérage de mares : il est complété.  
Zones humides/1AUB : l'urbanisation de la partie nord du site est supprimée, vu son occupation agricole et l'absence de disponibilité foncière à court terme.
- 3.3 Demande d'urbanisation aux abords du Plain : le choix de protection de la collectivité est maintenu vu les arguments paysagers et en faveur de la préservation des fenêtres agricoles autour de sites d'exploitation.
- 3.4 Emplacements réservés : l'ER4a est supprimé.
- 3.5 Suppression du secteur 2AUt : il est supprimé, vu les arguments paysagers et agricoles.
- 3.6 Suppression du secteur 2AU : il est reclassé en zone N vu les débats.
- 3.7 Château Oger : pour permettre la densification sur ce secteur, les EBC sont réduits de même que la partie à préserver du parc.
- 3.8 L'urbanisation de ces secteurs a été étudiée durant les études. Il y est renoncé vu les problèmes de desserte par les réseaux et par les voies, et aussi la forte présence de zones humides.
- 3.9 Repérage de sequoias : le dossier est complété.

