Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
061-246100663-20260212-20260212-020-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/02/2026
Publication : 23/02/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L'ORNE

CUA Communauté Urbaine d'Alençon

COMMUNAUTÉ URBAINE D'ALENÇON

Extrait du registre des DÉLIBÉRATIONS du Conseil de Communauté

SEANCE DU 12 FÉVRIER 2026

L'an deux mille vingt-six, le douze février à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil de Communauté, sur convocation adressée le 6 février 2026 et sous la présidence de Monsieur Joaquim PUEYO, s'est réuni en séance publique à la Halle aux Toiles d'Alençon.

ÉTAIENT PRÉSENTS Mesdames et Messieurs les Conseillers en exercice, sauf :

Mme Coline GALLERAND qui a donné pouvoir à Mme Vanessa BOURNEL, M. Jérôme LARCHEVEQUE qui a donné pouvoir à M. Denis LAUNAY, M. Gérard LURCON qui a donné pouvoir à M. Daniel VALLIENNE, Mme Catherine MAROSIK qui a donné pouvoir à M. Emmanuel TURPIN, M. Patricia ROUSSE qui a donné pouvoir à Mme Nasira ARCHEN.

M. Didier AUBRY, M. Daniel BERNARD, M. Philippe DRILLON, M. Jean-Marie LECLERCQ, M. Edgar MOULIN, Mme Sylvie POIRIER-CHRISTIAN, excusés.

Secrétaire de séance : AIVAR Francis

Le procès-verbal de la dernière réunion du **18 décembre 2025** est adopté à l'unanimité.

N° 20260212-020

URBANISME

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) - Révision allégée n° 3 - Commune d'Arçonnay - Approbation

---

Planification, Prospectives et SIG
AS/AB/GC/CT

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L103-3, L153-8, R153-1, R153-20, R153-21 et R153-22,

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 19 décembre 2024 prescrivant la révision dite "allégée" n° 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), déterminant les modalités de collaboration entre la Communauté urbaine d'Alençon (CUA) et la commune d'Arçonnay, et fixant, conformément à l'article L103-3 du Code de l'Urbanisme, les modalités de concertation du public,

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 26 juin 2025, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision dite "allégée" n° 3 du PLUi,

Vu l'arrêté communautaire n° DAD/ARCUA2025-03 du 29 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique relative à la révision allégée n° 3 du PLUi.

Le projet de révision selon la procédure allégée répond à l'objectif de la CUA de permettre l'accueil d'une nouvelle gendarmerie sur la commune d'Arçonnay. Au regard du programme et de la sollicitation du service immobilier de la gendarmerie, du projet d'aménagement d'un giratoire sur la départementale 338 pour une desserte sécurisée au site, il est proposé que puisse être redéfinie la zone à urbaniser initialement prévue pour ce projet. La redéfinition de la zone d'aménagement s'inscrit et respecte la capacité maximale actuelle de la zone à urbaniser (1AUGc – Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 8) définie au PLUi (2 ha) et prend en compte un découpage fonctionnel pour le terrain agricole restant.

L'autorité environnementale saisie sur ce projet a rendu un avis conforme le 28 mai 2025 sur l'absence d'obligation d'actualisation de l'évaluation environnementale dès lors que la CUA aura vérifié que des mesures de bruit auront permis de contrôler l'efficacité des mesures prévues pour prévenir l'exposition au bruit dans les logements, y compris fenêtres ouvertes.

Le projet de révision allégée n° 3 arrêté en Conseil Communautaire a fait l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées le 16 septembre 2025.

Le projet notifié a recueilli l'avis favorable de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire, du Conseil Départemental de la Sarthe au regard de son engagement en tant que maître d'ouvrage pour la création du giratoire sur la RD338 pour le projet d'implantation de la future gendarmerie, de la Chambre d'agriculture de la Sarthe et de la Direction Départementale des Territoires de la Sarthe.

Le projet a été soumis à enquête publique du 21 novembre au 22 décembre 2025 inclus. Une observation a été émise par le public pendant l'enquête publique sans incidence sur le projet.

Monsieur le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de révision allégée n° 3 du PLUi.

Les avis émis par les Personnes Publiques Associées et les observations formulées par le public ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire d'enquêteur ont été présentés lors de la conférence intercommunale du 5 février 2026 rassemblant les maires des communes membres de la CUA.

L'annexe, ci-jointe, présente une synthèse des avis et des réponses apportées par la CUA, ainsi que les principales évolutions proposées pour prendre en compte les avis exprimés.

Au vu de ces avis, les pièces du projet ont été complétées.

Considérant que la révision dite « allégée » n° 3 du PLUi, telle que présentée dans le dossier annexé, est prête à être approuvée,

Vu l'avis favorable du Bureau Consultatif, réuni le 5 février 2026,

le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** la révision dite « allégée » n° 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, telle que présentée,

- **PRÉCISE** que la présente délibération :
  - fera l'objet d'un affichage pendant un mois à l'Hôtel de Ville d'Alençon, siège de la Communauté urbaine d'Alençon, et en mairie d'Arçonnay conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme,
  - sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Orne, accompagnée du projet approuvé de révision dite "allégée" n° 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
  - sera publiée dans un journal diffusé dans le département conformément à l'article R153-20 du Code de l'Urbanisme,
  - sera publiée sur le portail national de l'urbanisme, conformément à l'article R153-22 du Code de l'Urbanisme.

- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son délégué à signer tous documents utiles relatifs à ce dossier.

Pour extrait conforme,
Pour le Président,
Le Vice-président délégué,

COMMUNAUTÉ URBAINE CUA D'ALENÇON

Gérard LURÇON

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté Urbaine d'Alençon

Annexe à la délibération d'approbation de la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Conseil de Communauté du 12 février 2026

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
061-246100663-20260212-20260212-020-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/02/2026
Publication : 23/02/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

Vu pour être annexé à la délibération n° 20260212-020
du Conseil de Communauté du 12 février 2026
Pour le Président,
Le Vice-Président Délégué,

Gérard LURÇON

1 Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées et du public et propositions de modifications

1.1 Direction Départementale des Territoires de la Sarthe

A. Remarque formulée :

« Pièce n°1 : Rapport de présentation – 1.3 Justification du projet

1. Dans la notice du rapport de présentation, il conviendrait de préciser les motivations du recours à la révision allégée, en particulier la nécessité de modifier le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en raison de contraintes techniques liées à la desserte routière. Ce nouveau découpage permet de « prendre en compte un découpage fonctionnel pour le terrain agricole restant ».
2. Il convient d'indiquer avec précision pourquoi la bande d'inconstructibilité de la loi Barnier ne s'applique pas. En référence à l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme, les gendarmeries sont assimilées à des services publics nécessitant une proximité immédiate avec les infrastructures routières, ce qui rend inopérante l'interdiction prévue par l'article L.111-6. Le rapport est à modifier en ce sens afin d'apporter de la clarté sur ce point.
3. La notice doit exprimer les objectifs poursuivis pour permettre une appréciation de la compatibilité du projet avec l'OAP et les règlements écrit et graphique lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
4. En page 10, vous indiquez que : « Les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°5) de ce secteur précisent les principes à respecter pour pouvoir déroger à la règle de recul minimum de 75 mètres ». Or, nous ne trouvons pas ces justifications. Les seuls éléments traitant de ce sujet se trouvent dans le règlement écrit (p.114 -zone N) qui interdit les constructions le long de la RD 338 à moins de 75 mètres. Si la Loi Barnier ne s'applique pas, il ne faut pas évoquer ce point.
5. Page 21, les logements devront s'implanter en dehors de la zone de bruit. Qu'en est-il pour les bureaux ?

Réponse de la CUA :

1. Le rapport de présentation est complété afin de préciser les motivations du recours à la procédure de révision allégée (Notice de présentation page 5).

La modification du périmètre de l'OAP s'avère nécessaire en raison :

• de l'intégration des aménagements routiers prévus pour desservir le secteur (Contexte 1 – p.3),

• de la nécessité de redéfinir la zone à urbaniser en cohérence avec ces aménagements,

• et de la prise en compte d'un découpage fonctionnel du terrain agricole restant, permettant de maintenir une exploitation cohérente des terres.

Ainsi, la justification (page 5) est reformulée pour indiquer que le projet vise à redéfinir la zone 1AUG dans sa capacité maximale de 2 ha, tout en l'adaptant aux contraintes techniques liées à la desserte et au maintien d'un espace agricole fonctionnel (Notice de présentation page 5 et 6).

2. Partie 1.3 (page 8) : La partie relative à la prise en compte de la loi Barnier a été reprise pour apporter des précisions quant à l'absence d'incidences sur le projet.

La zone 1AUG est située pour partie dans cette bande d'application de la loi Barnier. Toutefois, la règle d'inconstructibilité n'a pas être modifiée car ne s'applique pas au présent projet. Les aménagements routiers, de dessertes, d'équipements sont admis dans cette bande, ainsi que les services publics nécessitant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale ont été rectifiés pour clarifier l'absence d'incidences de la loi Barnier (article L.111-6 du Code de l'urbanisme) et son articulation avec l'article L.111-7, qui dispose que certaines constructions ou services publics, notamment les services de sécurité ou de gendarmerie, peuvent être implantés à proximité immédiate des infrastructures routières, malgré la bande d'inconstructibilité prévue à l'article L.111-6. Ainsi, la règle de retrait n'est pas applicable aux gendarmeries (Notice de présentation page 8, évaluation environnementale pages 10, 11, 52, 78, 81, 92 à 94, 100 à 112).

3. L'objet est de définir un périmètre opérationnel en lien avec l'aménagement de la desserte depuis la RD. Aucun impératif de périmètre n'est imposé par la gendarmerie, en dehors d'une accessibilité sécurisée et rapide à la route départementale.
4. La rédaction a été ajustée afin de clarifier le régime juridique applicable au projet et d'éviter toute confusion avec une dérogation aux dispositions de la loi dite « Barnier ». De plus, le règlement a été repris pour être cohérent avec l'absence d'application des règles d'inconstructibilité (article 4-2 du règlement littéral), ainsi que l'OAP.

Le projet relevant d'un service public exigeant une proximité immédiate avec les infrastructures routières, les dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme ne lui sont pas applicables.

Les principes généraux de maîtrise de la qualité des entrées de ville restent valables (Notice de présentation pages 9 et 10).

5. Une précision d'implantation a été ajoutée : (Notice de présentation page 10 et Orientation d'Aménagement et de Programmation).
    - Les logements devront être implantés en dehors de la zone de bruit.
    - Les bureaux sont admis dans cette bande de bruit, aucune interdiction spécifique ne s'appliquant à cette typologie d'usage.

B. Remarque formulée :

Règlement écrit : «

1. Selon les dispositions de votre PLUi, le projet de gendarmerie correspond davantage à une zone 1AUE que 1AUG.
2. En effet, la zone « à urbaniser » dite 1AUE (page 60 du règlement du PLUi) « correspond à des espaces naturels ouverts à l'urbanisation » et « destinés à la réalisation [...] des équipements

publics ou d'intérêt collectif », ce qui correspond à votre projet qui est d'intérêt général et qui, de ce fait, entraîne une non application de la loi Barnier.

3. A contrario, la zone « à urbaniser » dite 1AUG (page 74 du règlement du PLUi) « est une zone d'extension à l'habitat » qui « pourra recevoir des logements ou hébergements, ainsi que les équipements, services ou commerces compatibles avec sa destination dominante, l'habitat ».

En l'espèce, les logements de fonction de la gendarmerie sont accessoires à l'équipement d'intérêt général qu'est la gendarmerie et ne peuvent être considérés comme une destination habitation au titre du code de l'urbanisme.

4. Nous vous invitons fortement à modifier le zonage où se trouve le projet en 1AUE. Dans ce cas, il faudra compléter le règlement écrit de la zone 1AUE pour permettre la réalisation de logements pour les services d'intérêt général.
5. La zone 1AUGc, initialement prévue pour de l'habitat résidentiel, doit être distinguée des autres zones à urbaniser 1AUG. Il est proposé de créer un indice spécifique (par exemple 1AUGg) afin de dissocier les zones d'habitat de celle-ci dédiée à l'équipement public (gendarmerie), les logements n'ayant ici qu'un caractère accessoire.
6. Le tableau qui précise les destinations et sous-destinations n'est pas à jour. Je vous invite à actualiser les tableaux de destination de la zone 1AUG ou 1AUE (cf. article R151-28 : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000031720595/)».

Réponse de la CUA :

1. La zone 1AUE est spécifiquement réservée aux activités économiques, elle ne correspond donc pas à ce projet : équipements dont bureaux et logements, donc il est maintenu en zone 1AUG.
2. Selon le guide des destinations et sous-destinations, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées (ex. : gendarmerie, caserne de pompiers) relèvent d'une destination autorisée en zone 1AUG.

Le règlement de la zone 1AUG admet tous les équipements d'intérêt collectif et services publics alors que le règlement de la zone 1AUE ne les admet qu'à la condition qu'ils soient compatibles avec les activités autorisées dans ledit secteur et les interdits pour les autres secteurs.

Cette modification ne serait pas cohérente avec la définition des zones du PLUi. Cela reviendrait à une remise en cause de la définition de cette zone approuvée par le PLUi.

3. Ce classement n'a pas été remis en cause lors de l'élaboration, ni la révision du PLUI. Si les logements sont accessoires, ils ne sont pas incompatibles avec la vocation principale de cette zone, elle a une vocation mixte habitat, équipements, services, commerces, qui sont compatibles avec une complémentarité des destinations en cohérence avec la fonction d'un quartier d'habitat. Ce zonage autorise en effet l'ensemble des équipements, sans distinction de la nature de l'intérêt collectif ou public.

Afin d'améliorer la lisibilité du règlement, le règlement est complété dans la présentation de la zone en terme de destination en ajoutant « équipements d'intérêt collectif ou services publics » qui sont d'ailleurs admis dans cette zone donc réglementairement conforme aux dispositions réglementaires (Règlement écrit page 15).

4. Permettre des logements dans la zone 1AUE serait incohérent avec la vocation clairement économique d'une telle zone. Les équipements d'intérêt collectif ou publics sont dans ce type de zones admis sous conditions et dans certains secteurs interdits. Le maintien du zonage 1AUG reste donc le seul zonage cohérent, lisible et conforme à la structure du PLUi.

5. La suggestion de distinguer la zone destinée à l'équipement de gendarmerie au moyen d'un indice spécifique n'a pas été retenue, l'OAP permet de spécifier ce secteur.
6. La révision allégée n'a pas pour objet de mettre à jour les destinations pour prendre en compte une évolution législative. Celle-ci sera réalisée dans le cadre de la révision générale car nécessite une analyse au regard des orientations du nouveau projet.

C. Remarque formulée :

Règlement graphique : « En ce qui concerne la parcelle ZE 36 située le long de la RD 338, il ne semble pas utile de maintenir la prescription en matière de commerce « secteurs où les nouvelles implantations commerciales sont interdites ». La destination de l'OAP étant déjà définie et la zone naturelle n'autorisant pas les commerces ».

Réponse de la CUA :

La prescription en matière de commerce est supprimée du règlement graphique (règlement graphique planche O13).

D. Remarque formulée :

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

1. Sur le plan de l'OAP n°8, la légende appliquée est identique à l'ensemble des OAP. Il est souhaitable d'adapter la légende de l'affectation « 1. Affectation à créer / favoriser / conforter » au dit projet.

La zone délimitée en vert clair comme « habitat individuel et/ou intermédiaire » devrait être remplacée par un périmètre gris « équipement public et logements de fonction » qui correspond davantage au projet (OAP 8).

Il est noté que l'emplacement de la desserte routière (ou giratoire, voie d'accès...) n'est pas encore défini avec exactitude.

2. Le document ne permet pas d'identifier l'implantation exacte des bâtiments ou des aménagements prévus. Les parkings, "équipement public et logements de fonction" (affectation matérialisée avec un contour gris) et non pas "habitat individuel" ainsi que les emplacements des bureaux sont à préciser dans l'OAP ».

Réponse de la CUA :

1. La remarque est prise en compte pour clarifier le projet (Orientation d'Aménagement et de Programmation n°8 « Maleffre »)
2. Il n'existe pas d'obligation réglementaire à préciser l'implantation exacte des futurs bâtiments dans l'OAP. L'OAP a vocation à présenter des orientations générales d'aménagement, tandis que le plan de masse détaillé sera établi ultérieurement par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet.

2 Réponses aux avis du public et propositions de modifications

Remarque formulée par mail le 09 décembre 2025 :

« M. Rémy Gillet (Association Environnement Nord Sarthe) : concernant le projet de gendarmerie dont la construction est en effet attendue sur Arçonnay, elle modifie la forme des espaces classés en 1AUGc au sud de la commune ; cependant, les surfaces concernées par des constructions restent inchangées (voir notice de présentation pp 11, 13 et 14).

Dans ces conditions, ENS n'a pas de remarque particulière à formuler ».

Réponse de la CUA :

La remarque n'appelle donc pas de modification.