



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L'ORNE



## 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,

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,



Gérard LURÇON

**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 été 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.



## Pièce n°1

### RAPPORT DE PRESENTATION 1.8 Notice de présentation de la révision allégée n°3

Approbation	: 13.02.2020
Révision	: 14.12.2023
Mise à jour n°1	: 22.07.2024
Mise à jour n°2	: 17.12.2024
Modification simplifiée n°1	: 19.12.2024
Révision allégée n°1	: 26.06.2025
Mise à jour n°3	: 18.12.2025
Révision allégée n°3	: 12.02.2026

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



### REVISION ALLEGEE N°3 (Site d'Arçonnay)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté en date du 12.02.2026 approuvant la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Président de la Communauté Urbaine  
Pour le Président,  
Le Vice-Président délégué

Gérard Lurçon

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

# Sommaire

1. Contexte et objet de la Révision allégée .....	3
1) Contexte .....	3
2) Procédure .....	3
3) Objets et justification de la révision allégée .....	5
2. Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal..	8
1) Extrait du règlement graphique, planche O13, avant modification .....	12
2) Extrait du règlement graphique, planche O13, après modification .....	13
1) Orientation d'aménagement et de programmation n°8 « Maleffre » avant modification .....	14
2) Orientation d'aménagement et de programmation n°8 « Maleffre » après modification .....	17
3. Evaluation des incidences de la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur l'environnement .....	22



# 1. Contexte et objet de la Révision allégée

## 1) Contexte

La Communauté Urbaine d'Alençon, composée de 31 communes, compte 55 405 habitants au 1<sup>er</sup> Janvier 2022 (INSEE 2025).

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 13 février 2020 et révisé le 14 décembre 2023 couvre l'ensemble des 31 communes qui composent le territoire communautaire.

Les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont les suivants :

- Développer un territoire attractif et rayonnant ;
- Construire un territoire solidaire et durable.

Par délibération du conseil de communauté du 19 décembre 2024, la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été prescrite afin de permettre l'accueil d'un nouvel équipement d'intérêt général structurant pour le territoire.

En effet, la commune d'Arçonnay a été retenue pour accueillir un équipement de gendarmerie et les logements de fonction associés.

La présente révision allégée porte sur la commune d'Arçonnay et vise à permettre l'implantation du projet de nouvelle gendarmerie sur une superficie de 2 ha. Pour ce, il est proposé de redéfinir la zone à urbaniser existante au document d'urbanisme en cohérence avec les aménagements routiers nécessaires. Le projet se situe sur la parcelle cadastrée ZE n°35 et ZE n° 36 à Arçonnay en entrée d'agglomération et en bordure de la RD 338.

## 2) Procédure

La présente révision allégée est menée selon les dispositions des articles L103-2, L103-3, L103-6, L153-11, L153-14, L153-21, L153-23, L153-31, L153-32, L153-34, R153-3, R153-12, R153-20, R153-21, R153-22 du code de l'urbanisme et R104-11, R104-21, R104-23 et R104-25 du code de l'environnement.

### **Article L153-31**

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

### **Article L153-32**

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

### **Article L153-34**

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

### **Article R153-12**

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L.103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu [...] avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire.

### **Article R104-11**

I. Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article [L. 153-31](#), sous réserve des dispositions du II.

II. -Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles [R. 104-33](#) à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

### **Article R104-21**

L'autorité environnementale est :

1° La formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable pour les directives territoriales d'aménagement prévues à l'article [L. 172-1](#), (...), ainsi que (...), les plans locaux d'urbanisme, (...) lorsque leur périmètre excède les limites territoriales d'une région.

## Article R104-23

L'autorité environnementale est saisie par la personne publique responsable d'un dossier comprenant :

- 1° Le projet de document ;
- 2° Le rapport environnemental lorsque le document ne comporte pas de rapport de présentation ;
- 3° Les avis rendus sur le projet de document à la date de la saisine.

## Article R104-25

L'autorité environnementale formule un avis sur le rapport de présentation ou, à défaut, le rapport environnemental mentionné à l'article [R. 104-18](#), et sur le projet de document dans les trois mois suivant la date de réception du dossier mentionné à l'article [R. 104-23](#).

L'avis est, dès son adoption, mis en ligne et transmis à la personne publique responsable. Lorsqu'il est rendu par la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, il est transmis pour information au préfet de région lorsque le périmètre du document d'urbanisme est régional ou aux préfets de départements concernés dans les autres cas. Il est joint au dossier d'enquête publique ou mis à la disposition du public.

A défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué au premier alinéa, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler. Une information sur cette absence d'avis figure sur son site internet.

### 3) Objets et justification de la révision allégée

#### Éléments de contexte :

Le projet porte sur :

- la construction des bureaux et locaux liés au fonctionnement de la gendarmerie ;
- la construction de 10 logements de fonction ;
- l'aménagement d'un giratoire sur la route départementale 338 pour assurer une desserte sécurisée au site retenu ;
- l'aménagement d'un parking de covoiturage en entrée de site dans l'espace interstitiel de la RD et du site de gendarmerie ;
- l'aménagement d'une aire de stationnement pour les camping-cars.

Le site est situé en entrée d'agglomération où s'applique les dispositions des articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme relatifs au traitement qualitatif des entrées de ville. Toutefois, ceux-ci ne s'appliquent pas aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Au regard de l'intérêt de ce projet, et compte tenu de la nécessité d'adapter le périmètre de la zone à urbaniser aux aménagements routiers projetés de desserte de ce secteur, il est proposé de modifier le Plan Local d'Urbanisme intercommunal par la redéfinition de la zone à urbaniser (1AUGc) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°8 correspondante, en respectant sa capacité maximale définie au PLUi en vigueur (2 Ha) et en prenant en compte un découpage fonctionnel pour le terrain agricole restant afin de maintenir des conditions d'exploitation agricole cohérentes pour les terres.



La révision allégée n°3 vise donc à redéfinir et repositionner la zone à urbaniser (1AUGc et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°8 correspondante) de 2 ha.

La présente révision allégée se traduit par la modification du règlement graphique (zonage) d'une partie des parcelles cadastrées ZE n°35 et ZE n°36 classées en zone à Urbaniser (1AUGc) et en zone Naturelle (N), afin d'assurer une cohérence entre le projet d'aménagement, les infrastructures routières prévues et l'organisation fonctionnelle des espaces agricoles restants.

L'évolution des classements des zones serait ainsi à superficies égales.

### **Description du site concerné :**

Le secteur de projet représente une superficie de 2 ha et est composée d'une partie des parcelles ZE n°35 et ZE n°36.



*Photographie aérienne du site*

Le secteur de projet concerné, propriété de la commune d'Arçonnay, est actuellement à usage agricole (culture). Il se situe en limite Sud de l'agglomération d'Arçonnay, bordé par la rue François Louveau, la route départementale n°338 à l'Est et la voie douce en limite Ouest.



Vue sur la rue F. Louveau et la station arrêt de bus



Vue vers la route départementale n°338



Vue vers la voie douce et le Golf



Le PLUI définit le zonage tel que :

- une zone à urbaniser (1AUGc) et correspondant à l'accueil de l'équipement de gendarmerie et d'autre part une zone naturelle pour l'usage agricole.

## 2. Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal

La modification suivante est apportée :

- **Pièce n°1 : Rapport de présentation – 1.3. Justification du projet**

Le chapitre relatif aux dispositions de la Loi dite Barnier relatives aux conditions de maîtrise de la qualité d'entrée de ville est complété pour clarifier l'absence d'incidence des dispositions des articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme. Ci-après l'extrait de ce chapitre (Pages 173 et suivantes) pour information :

[La prise en compte des dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme \(dispositions dites Loi Barnier\)](#)

L'article 52 de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » définit les conditions de maîtrise de la qualité d'entrée de ville précisées dans les articles L111-6 à L111-8 du Code de l'Urbanisme. Il part du constat de la dégradation des paysages des entrées de ville ou de bourg.

Afin de lutter contre un développement anarchique des constructions le long des axes routiers, la loi prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100 mètres pour les autoroutes, voies express et déviations).

**Toutefois, l'article L.111-7 du code de l'urbanisme prévoit expressément que cette interdiction ne s'applique pas à certaines catégories de constructions ou d'installations, notamment celles relevant des services publics exigeant une proximité immédiate avec les infrastructures routières.**

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- **Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;**
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

La bande inconstructible cesse d'exister dès lors qu'un plan d'aménagement paysager accompagne l'urbanisation de ces zones et que celui-ci est justifié et motivé au regard notamment



des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L.111-8 du code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Les axes concernés sur le territoire de la CUA sont :

- L'autoroute A28,

Les voies classées à grande circulation :

- La RN12,
- La RD 438,
- **La RD 338,**
- La RD 955.

#### Prise en compte des règles de recul dans le règlement des zones AU :

Les zones 1AUG sont toutes situées en dehors des bandes de 100 m par rapport à l'axe de l'A28 ou de 75 mètres par rapport à l'axe des autres voies classées à grande circulation, à l'exception d'un secteur situé dans le bourg de Saint Denis sur Sarthon où s'applique les dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme. **La zone à urbaniser située en sortie Sud de l'agglomération d'Arçonnay, au regard de son affectation, n'est pas concernée par ces dispositions, par application de l'article L111-7 du code de l'urbanisme.**

[.....]

Il n'existe pas d'autre zone 1AUG située au voisinage de l'A28 ou des voies classées à grande circulation. Aussi, le règlement de la zone 1AUG ne fait pas référence aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme.



Cet espace est localisé sur la commune d'Arçonnay en entrée Sud de l'agglomération Alençonnaise, le long de la RD 338, en continuité de l'espace aggloméré (quartier résidentiel). Il est inscrit en zone à urbaniser 1AUGc au règlement graphique, correspondant à une zone d'extension **dédiée spécifiquement à l'accueil d'un équipement d'intérêt général pour le territoire (unité de gendarmerie comprenant les locaux fonctionnels de services et les logements de fonction).**

Conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, les services publics exigeant une proximité immédiate avec les infrastructures routières, tels que les équipements de sécurité et de gendarmerie, ne sont pas soumis à l'interdiction prévue à l'article L.111-6. À ce titre, la règle de distance d'inconstructibilité ne s'applique pas à l'implantation de l'équipement public de gendarmerie.

Cependant, les dispositions particulières inscrites au PLUi à des fins d'encadrement qualitatif de l'aménagement du secteur restent applicables, comme pour tous les secteurs concernés.

Les dispositions applicables visent à mettre en valeur le paysage des entrées de ville et les abords des axes routiers à grande circulation, et à assurer la cohérence et la sécurité des aménagements, en imposant notamment :

- Des principes de desserte et de traitement des voies de façon à assurer la sécurité des circulations, en tenant compte des différents modes de déplacements (automobile, piéton, cycles),
- Un respect de la réglementation applicable pour les nouvelles constructions à usage de logements pour se protéger des nuisances sonores générées par la circulation automobile depuis la RD. **De ce fait, les logements de fonction devront être implantés en dehors de la zone de bruit,**
- Des modalités de traitement paysager afin d'assurer un traitement qualitatif des lisières du secteur et le long de l'axe routier,
- Des règles et principes architecturaux destinés à intégrer les nouvelles constructions et aménagements dans leur environnement, en atténuant les effets de masse ou les contrastes de couleurs.

Ces dispositions sont retranscrites dans plusieurs pièces du PLUi :

Aux Orientations d'Aménagement et de Programmation : l'OAP relative à ce secteur dit de « Maleffre » spécifique est définie sur le secteurs concerné. Elle précise :

- Un état des lieux paysager du site, replacé dans le contexte d'entrée d'agglomération et comprenant une analyse par séquences.
- Des principes de composition à respecter de manière à préserver les qualités paysagères du site et les perceptions visuelles des entrées de ville.
- Un plan de composition illustrant les principes d'aménagement à respecter, distinguant les zones d'implantation des équipements de service public et celles dédiées aux logements de fonction, situées au-delà de la zone de bruit.

Au règlement écrit de la zone 1AUGc, aux articles suivants :

- Article 4-1 : hauteur des constructions
- Article 4-2 : implantation des constructions par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies
- Article 5-2 : caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions
- Article 6.1 : clôtures
- Article 6.2 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces verts et récréatifs
- Article 7 : stationnement
- Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées / Accès.

- **Pièce n°4 : règlement graphique**

Les modifications concernent uniquement la commune d'Arçonnay :

- Modification du zonage d'une partie de la parcelle ZE n°36 pour l'inscrire en zone à urbaniser (1AUGc) au lieu de zone naturelle et forestière (Zone N).
- Modification du zonage d'une partie des parcelles ZE n°35 et ZE n°36 pour l'inscrire en zone naturelle et forestière (Zone N) au lieu de zone à urbaniser (1AUGc).
- Modification du zonage d'une partie non cadastrée (emprise de la RD338) pour l'inscrire en zone à urbaniser (1AUGc) au lieu de zone naturelle et forestière (Zone N).

Evolution des surfaces (m²)	Zonage	PLUi actuel	Post RA3	Evolution
Parcelle ZE0035	N	14212	17516	+ 3304
	1AUGc	7642	4338	- 3304
Parcelle ZE0036	N	48926	47087	- 1839
	1AUGc	13334	15173	+ 1839
Non cadastré (RD338)	N	1465	0	- 1465
	1AUGc	167	1632	+ 1465
<b>Totalité</b>	<b>N</b>	<b>64603</b>	<b>64603</b>	<b>0</b>
	<b>1AUGc</b>	<b>21143</b>	<b>21143</b>	<b>0</b>

A noter que le règlement de la zone à urbaniser (1AUGc) définie au Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur ne fait pas l'objet de modification et s'appliquera donc à l'ensemble de la zone ainsi redimensionnée, afin d'assurer une cohérence des constructions et aménagements sur ce site.

- Suppression de la prescription en matière de commerce, sans objet sur ce secteur qui n'est pas à vocation commerciale.



## 1) Extrait du règlement graphique, planche O13, avant modification



**Éléments d'intérêt paysager et écologique protégés en application des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

..... Maillage de haies

**Espace boisé classé protégé au titre des dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme**

Espace boisé classé

**Prescriptions en matière de commerce**

Secteurs où les nouvelles implantations commerciales sont interdites

**Prescriptions en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies**

Voies de niveau 2

**Autres prescriptions**

— Voie sur laquelle la création d'un nouvel accès ou la modification d'usage d'un accès existant est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés

**Secteur faisant l'objet d'une OAP**

Habitat

## 2) Extrait du règlement graphique, planche O13, après modification



- **Pièce n°5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

## 1) **Orientation d'aménagement et de programmation n°8 « Maleffre » avant modification**

### 1. Etat initial du site

Ce secteur se situe au Sud de la commune d'Arçonnay, le long de la route du Mans (RD338).

<b>Contexte</b>	Le site est à vocation agricole (actuellement cultivé) et ne présente aucune construction à l'intérieur du périmètre à urbaniser.
<b>Zone</b>	<b>1AUGc</b>
<b>Surface de la zone</b>	<b>2.00 ha</b>
<b>Propriété</b>	Foncier public
<b>Environnement urbain</b>	<p>Le site s'inscrit en continuité du tissu urbain d'habitat individuel dans un paysage agricole ouvert.</p> <p>Le site est bordé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>au Nord</u>, par l'allée François Louveau, voie communale de desserte du quartier d'habitat résidentiel.</li> <li>- <u>à l'Est</u>, par la route du Mans (RD 338), entrée d'agglomération Sud.</li> <li>- <u>au Sud</u>, par un espace agricole ouvert</li> <li>- <u>à l'Ouest</u>, une haie marquant le paysage et une limite naturelle avec l'espace naturel et le golf</li> </ul>
<b>Environnement paysager</b>	<p>Vues dégagées vers l'espace boisé au Sud-Est.</p> <p>A l'Ouest, la limite naturelle du site est soulignée par une haie bocagère en appui de la voie douce et du complexe du golf.</p>

<b>Atouts du site</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La proximité de l'agglomération</li> <li>✓ Le cadre naturel autour du site (espace bâti uniquement au Nord)</li> <li>✓ La proximité des axes structurants</li> </ul>
<b>Contraintes du site</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'axe structurant d'entrée d'agglomération (RD 338) générant du bruit</li> </ul>







## 2. Principes urbains

Ce secteur à vocation principale d'accueil d'un équipement de gendarmerie, de ses locaux techniques et de services, et de ses logements de fonction. Le secteur répond aux besoins d'accessibilité et de rapidité d'intervention.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A pour les logements (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m). La densité minimale est fixée à 20 logements par hectare pour la superficie de l'opération affectée à cet usage.

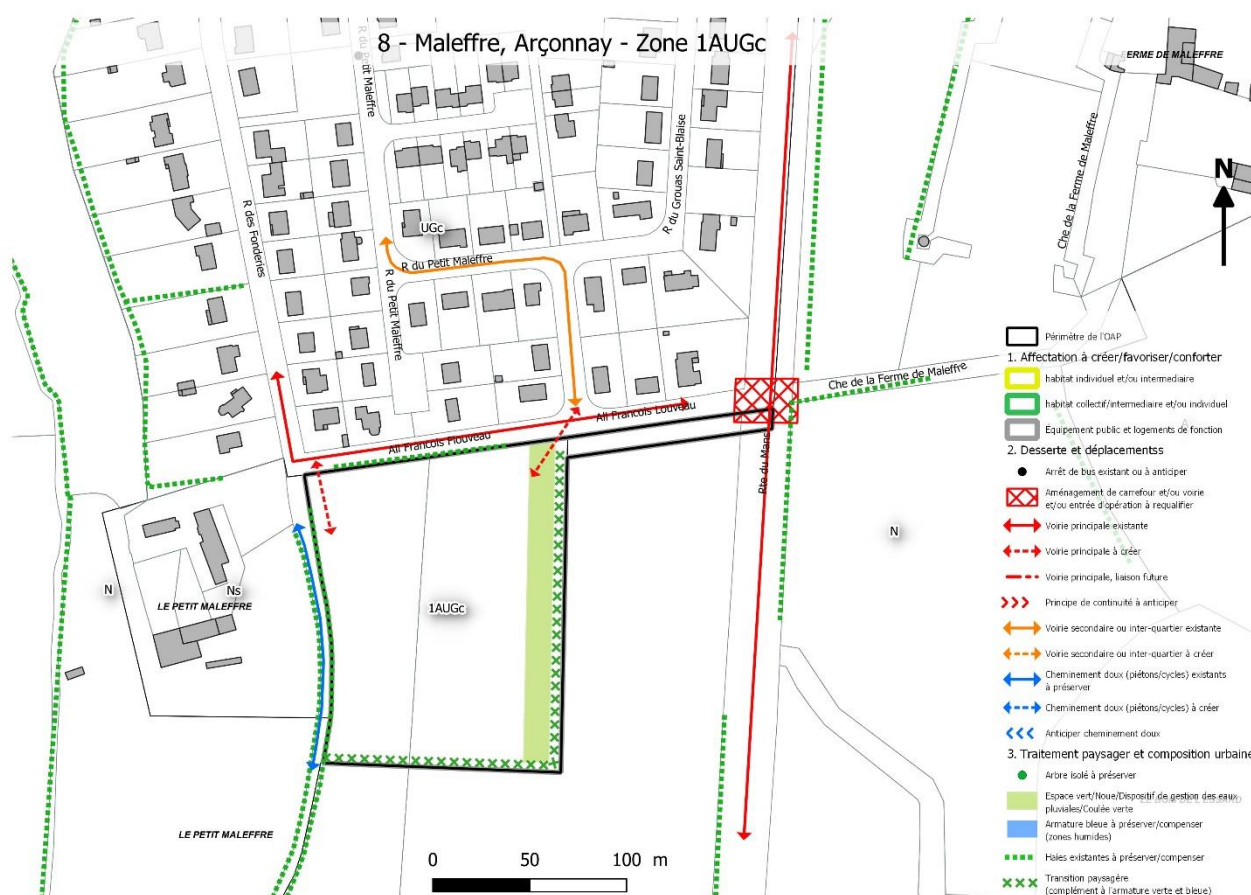
## 3. Dispositions qualitatives

Le projet détermine un principe d'accès depuis l'allée François Louveau.

Le projet recherchera à intégrer le projet dans son environnement urbain d'entrée d'agglomération, à favoriser une transition urbaine et paysagère avec l'espace agricole et naturel et à prendre en compte les nuisances sonores.

## 4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.



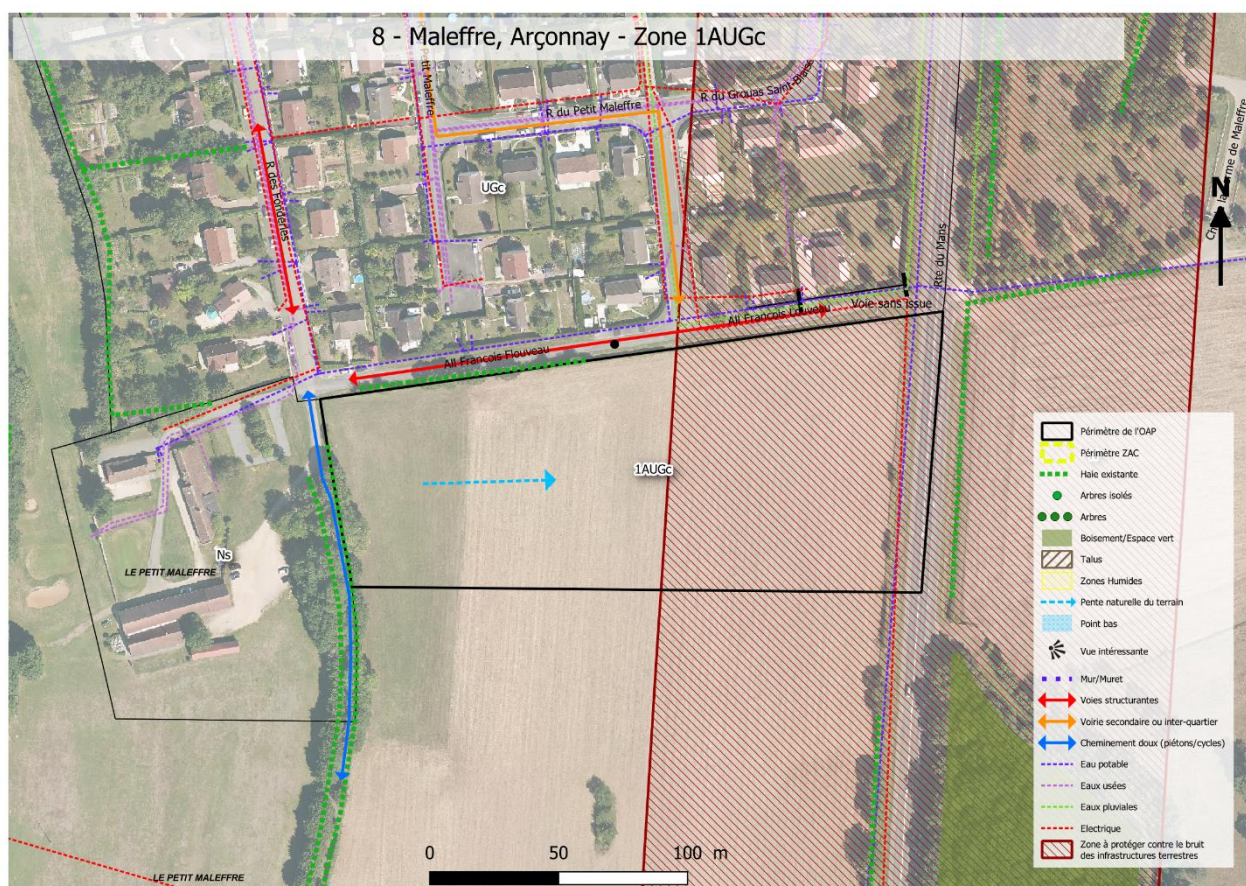
## 2) Orientation d'aménagement et de programmation n°8 « Maleffre » après modification

### 1. Etat initial du site

Ce secteur se situe au Sud de la commune d'Arçonnay, le long de la route du Mans (RD338).

<b>Contexte</b>	Le site est à vocation agricole (actuellement cultivé) et ne présente aucune construction à l'intérieur du périmètre à urbaniser. Les dispositions de traitement d'entrée d'agglomération au titre des articles L111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas, le projet relevant des exceptions visées par l'article L111-7 du code de l'urbanisme.
<b>Zone</b>	<b>1AUGc</b>
<b>Surface de la zone</b>	<b>2.00 ha</b>
<b>Propriété</b>	Foncier public
<b>Environnement urbain</b>	Le site s'inscrit en continuité du tissu urbain d'habitat individuel dans un paysage agricole ouvert. Le site est bordé : - <u>au Nord</u> , par l'allée François Louveau, voie communale de desserte du quartier d'habitat résidentiel. - <u>à l'Est</u> , par la route du Mans (RD 338), entrée d'agglomération Sud. - <u>au Sud</u> , par un espace agricole ouvert - <u>à l'Ouest</u> , une haie marquant le paysage et une limite naturelle avec l'espace naturel et le golf.
<b>Environnement paysager</b>	Vues dégagées vers l'espace boisé au Sud-Est. A l'Ouest, la limite naturelle du site est soulignée par une haie bocagère en appui de la voie douce et du complexe du golf.

<b>Atouts du site</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La proximité de l'agglomération</li> <li>✓ Le cadre naturel autour du site (espace bâti uniquement au Nord)</li> <li>✓ La proximité des axes structurants</li> </ul>
<b>Contraintes du site</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'axe structurant d'entrée d'agglomération (RD 338) générant du bruit.</li> <li>➤ Aménagements à prévoir le long de la RD 338 classée à grande circulation, génératrice de bruit, et aménagement de la desserte depuis la RD.</li> </ul>



## 2. Principes urbains

Ce secteur à vocation principale d'accueil d'un équipement de gendarmerie, de ses locaux techniques et de services, et de ses logements de fonction. Le secteur répond aux besoins d'accessibilité et de rapidité d'intervention d'une unité de gendarmerie.

La densité minimale est fixée à 20 logements par hectare pour la superficie de l'opération affectée à cet usage.

## 3. Dispositions qualitatives

Le projet détermine un principe d'accès principal depuis l'infrastructure aménagée sur la Route départementale n°338 et de liaisons inter-quartiers.

Le projet recherchera à intégrer le projet dans son environnement urbain d'entrée d'agglomération, à favoriser une transition urbaine et paysagère avec l'espace agricole et naturel et à prendre en compte les nuisances sonores.



#### 4. Dispositions particulières pour le traitement qualitatif de l'entrée de ville

##### 4.1. Etat initial du site

La RD 338 constitue la pénétrante principale d'entrée dans l'agglomération par le Sud. Elle présente un caractère rectiligne et un gabarit large et régulier.

Le site est actuellement à usage agricole et ouvert sur le plateau agricole. Il présente une topographie relativement plane. Il est bordé à l'Ouest par une haie marquant le paysage, la rue François Louveau et la Route départementale 338 à l'Est.







Vues depuis le site, Source : GoogleStreetView

#### 4.2. Principes applicables sur le périmètre de l'OAP

##### Accès

L'accès principal au site sera créé depuis la RD 338. Une infrastructure sera réalisée sur la RD 338 répondant aux conditions de sécurité adapté au trafic sur cette voie et au trafic engendré par le projet. L'accessibilité rapide et sécurisée pour ce nouvel équipement induit un accès direct depuis la RD 338.

Le site est desservi par le réseau de transport en commun. Il dispose d'un arrêt à proximité immédiate sur la rue François Louveau, en limite Nord du terrain.

##### Nuisances

Les constructions devront respecter les règles applicables en matière de protection contre le bruit (code de la construction).

Le projet porte sur la construction d'une unité de gendarmerie comprenant les locaux fonctionnels et les logements de fonction. Les logements devront s'implanter en dehors de la zone de bruit, à l'Ouest du site.

## Qualité de l'architecture, des paysages et de l'urbanisme

Les constructions devront s'implanter en retrait de l'axe de la RD 338 afin d'assurer une cohérence avec le linéaire bâti du quartier résidentiel situé le long de la RD 338 situé au Nord du site.

Cette bande de recul sera traitée en aménagements paysager, en cohérence avec la création de l'infrastructure d'accès aménagée.

Cette bande de recul pourra comprendre les aménagements nécessaires de mobilités actives.

L'intégration du projet devra être assurée par un traitement paysager en lisière et cohérence avec le plateau agricole.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A pour les logements (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m). Ces hauteurs s'inscrivent dans la continuité du quartier résidentiel situé au Nord du site et marquant l'entrée d'agglomération.

## 5. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.



Orientations d'aménagement et de programmation n°8

### **3. Evaluation des incidences de la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur l'environnement**

L'évaluation environnementale est jointe en annexe de la présente notice de présentation.