PREFECTURE de l'ORNE

Enquête publique concernant les Révisions allégées n°3, 4, 5 et 6 du PLUi de la Communauté Urbaine d'ALENCON

EP du vendredi 21.11.2025 au lundi 22.12.2025



Ordonnance de Madame la Présidente du TA de Caen en date du 17.10.2025 Ref : E25 000079/14

Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine d'ALENCON du 29.10.2025

RAPPORT du Commissaire enquêteur

Comme le prévoit la législation, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur font l'objet de 2 documents séparés

SOMMAIRE

1- Préliminaires……...Page 3

2- Objet de l'enquête……...Page 3

2-1 : Présentation
2-2 : Cadre juridique
2-3 : Composition du dossier
2-4 : Etude du dossier

2-4-1 : Révision allégée n°3
2-4-2 : Révision allégée n°4
2-4-3 : Révision allégée n°5
2-4-4 : Révision allégée n°6

3- Organisation et déroulement de l'enquête……...Page 17

3-1 : Désignation du commissaire enquêteur
3-2 : Modalités de l'enquête
3-3 : Réunion et visite des lieux
3-4 : Affichage et publicité
3-5 : Bilan de la concertation

4- Avis de Personnes Publiques Associées et MRAe……...Page 19

5- Bilan de l'enquête……..Page 20

5-1 : liste des visiteurs lors des permanences
5-2 : climat de l'enquête
5-3 : les observations recueillies
5-4 : clôture de l'enquête

6- P V S et mémoire en réponse ……Page 21

0000

1- Préliminaire

Une Révision dite « allégée » d'un PLUi est une procédure de révision simplifiée qui permet de modifier le PLUi lorsque les changements nécessaires s'avèrent plus important qu'une simple modification, mais ne justifient pas une révision générale du document.
Elle est prévue à l'article L153-33 du Code de l'Urbanisme.
Elle est imposée lorsque le projet impacte des zones sensibles (EBC, zones A ou N), tout en ne remettant pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

C'est présentement le cas pour les révisions n°3, 4, 5 et 6 du PLUi d'Alençon, objet de l'enquête publique.

La procédure est la suivante :

- Délibération sur la prescription par la Communauté Urbaine
- Elaboration du dossier
- Concertation préalable du public
- Consultations des PPA et MRAe
- Evaluation environnementale si nécessaire
- Enquête publique
- Approbation du projet par le Conseil Communautaire

2- Objet de l'enquête

2-1 : Présentation

La Communauté Urbaine d'Alençon est composée de 31 communes et comptait 55405 habitants au 1er janvier 2022.
Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été approuvé le 13 février 2020 et a été révisé le 14 décembre 2023. Il couvre les 31 communes.

Par délibération du conseil communautaire, le 19 décembre 2024, il a été décidé de prescrire les révisions allégées n° 3, 4 et 5 du PLUi et de fixer les modalités de concertation du public, à savoir :

- Révision n°3 : Implantation d'une gendarmerie sur la commune d'ARCONNAY.
- Révision n°4 : Modification de la ZE sur la commune de La FERRIERE -BOCHARD pour permettre le développement de l'entreprise ROXANE

- Révision n°5 : détermination de secteurs spécifiques sur les communes de DAMIGNY et ARCONNAY, afin d' autoriser la construction de locaux adaptés aux modes de vie des gens du voyage.

Par délibération du conseil communautaire , le 6 février 2025, il a été prescrit la révision n°6 du PLUi et de fixer les modalités de concertation du public, à savoir :

- Révision n°6 : Reconstruction complète d'un centre hospitalier, en remplacement de celui d'Alençon, sur la commune de CONDÉ sur SARTHE.

Lors de la séance du conseil communautaire de la CUA, le 26 juin 2025, les conseillers communautaires ont arrêté, par délibérations, le projet global soumis à l'enquête publique :

- Révision n°3 : délibération n° 20250626-039
- Révision n°4 : délibération n° 20250626-040
- Révision n°5 : délibération n° 20250626-041
- Révision n°6 : délibération n° 20250626-042

2-2 : Cadre juridique

L'enquête est soumise :

- au Code de l'Urbanisme (articles L153-33 et L153-19)
- au Code de l'Environnement (articles L123-1 et suivants et R123-5 et suivants)
- aux 4 délibérations du conseil communautaire le 26 juin 2025 prenant acte du bilan de la concertation pour chaque projet tout en les arrêtant.
- aux 4 dossiers mis à la disposition du public
- à l'ordonnance de madame la Présidente du TA de Caen, en date du 17 octobre 2025 désignant le commissaire enquêteur
- à l'arrêté de Monsieur le Président de la CUA , en date du 29 octobre 2025, fixant les modalités de l'enquête

2-3 : Composition du dossier

Il a été réalisé par l'agence PAE Tillé, 2 rue jean-Baptiste Godin à Beauvais.

Chaque révision fait l'objet d'un dossier comprenant :

- Les pièces et documents administratifs (Avis communautaire et Avis d'enquête)

- La notice de présentation de la révision allégée
- Le compte-rendu de l'examen conjoint du 16.09.2025 avec les PPA
- Les Avis des PPA
- L'Avis conforme de la MRAe
- Le règlement
- Le résumé non technique de l'Évaluation environnementale

  - le rappel de la méthode
  - la synthèse des modifications apportées
  - l'État initial de l'environnement
  - la synthèse des Incidences brutes sur l'environnement
  - la synthèse de l'articulation avec les documents d'urbanisme et de planification, comprenant :

    > le STRADDET Pays de Loire
    > le SRCE Pays de Loire
    > le SRCAE Pays de Loire
    > le SCoT de la CU d'Alençon
    > le SDAGE et le SAGE

- L'Évaluation environnementale

  - le rappel de la méthode
  - la procédure comprenant les modifications apportées au PLUi
  - l'État initial de l'environnement comprenant :

    > le relief
    > la géologie
    > l'eau sur le territoire

  - l'Environnement naturel

    > les espaces naturels protégés
    > les espaces naturels d'inventaire
    > les continuités écologiques
    > les données biodiversité
    > les zones humides

  - la composition du territoire
  - le climat, l'air, l'énergie et les réseaux

    > les facteurs climatiques
    > la qualité de l'air

> la consommation énergétique
> les réseaux d'eau potable et eaux usées

- la CU face aux risques et aux nuisances
- la synthèse de l'État initial de l'environnement

- Les incidences brutes de la révision allégée sue l'Environnement
- L'articulation de la révision allégée sur les objectifs et enjeux environnementaux des documents cadres

2-4 : Etude du dossier

2-4-1 : Révision n°3 :

Le PLUi de la Communauté Urbaine d'Alençon a été approuvé le 13 février 2020 et a déjà fait l'objet d'une révision le 14 décembre 2023.
Le 19 décembre 2024, le conseil communautaire, par délibération, a prescrit une modification du périmètre d'une zone à urbaniser (1UAGc) sur la commune d'Arçonnay afin d'y construire une nouvelle gendarmerie comprenant, des bureaux et des locaux nécessaire à son fonctionnement ainsi que 10 logements de fonction.
L'espace envisagé se trouve au sud du secteur urbain de la commune, bordé à l'Est par la RD 338.
C'est une zone à vocation agricole. Une partie, à l'Est est classée en zone N. L'autre partie, à l'Ouest, se trouve déjà en zone à urbaniser (1UAGc). Cette dernière fait l'objet, dans le PLUi en vigueur, de l'Orientation d'Aménagement et d'Orientation (OAP) n°8 dite « Malettre ».
Le projet concerne le changement de zonage d'un terrain d'une surface de 3304 m² tout en sachant que le secteur est soumis aux dispositions de l'article L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme précisant que « *l'implantation des logements sera notamment à privilégier à l'Ouest du site, le plus éloigné possible de la RD338, et les bâtiments de la gendarmerie, à l'Est.*
Un giratoire est prévu sur la RD338, classée « à grande circulation ». afin d'assurer une desserte sécurisée du réseau.
De même, un parking de covoiturage est envisagé à l' entrée du site de l'espace interstitiel de la RD et de la gendarmerie.
Une aire pour les campings - cars est également prévu.

La révision allégée n°3 vise donc à redéfinir et repositionner la zone à urbaniser (1AUGc) et l'OAP n°8 de 2 hectares. Cela se traduit par la modification du Règlement graphique d'une partie des parcelles ZE35 et ZE36 classées en 1AUGc et en N.

Pour rappel : la zone 1AUG est une zone extension de l'habitat car elle est viabilisée. Elle peut recevoir des logements ainsi que des équipements, services ou commerces compatibles correspondant au type d'habitat.
Bien entendu, les constructions devront respecter les dispositions prévues dans le règlement du PLUi à la rubrique 1AUG.

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



Il est prévu d'apporter les modifications suivantes au règlement concernant les zones AU (signifiées en rouge) :

> Les zones 1AUG sont toutes situées en dehors des bandes de 100m par rapport à l'axe de l'A28 ou de 75m par rapport à l'axe des autres voies classées à grande circulation, « ***à l'exception d'un secteur situé dans le bourg de St Denis sur Sarthon et d'un secteur en sortie Sud de l'agglomération d'Arçonnay…….Aussi, le règlement prend en compte l'existence d'une zone 1AUG située au voisinage d'une voie classée à grande circulation. Il est donc fait mention à la référence, aux dispositions des articles L111-6 à L111-8 du Code de l'Urbanisme ».***

De même, la mention suivante devra être insérée au règlement écrit de la zone 1AUGc, renvoyant aux dispositions des OAP, « ***des dispositions particulières***

s'appliquent sur le secteur concerné par l'OAP à vocation habitat n°8, en réponse aux dispositions des articles L111-6 à L111-8 du CU »

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



Concernant le règlement, les modifications seront donc les suivantes :

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
Totalité	**N**	64603	64603	0
	1AUGc	21143	21143	0

Les constructions devront respecter les règles en matière de protection contre le bruit. Elles seront implantées en retrait minimum de 35m à partir de l'axe de la RD338. Le projet devra être intégré dans un environnement paysagé en lisière, en cohérence avec le plateau agricole.

Dans le cadre de la révision allégée du PLUi, une **évaluation environnementale** est nécessaire afin d'analyser les impacts des modifications apportées sur l'environnement et de s'assurer de leur compatibilité avec les enjeux environnementaux et les documents supérieurs d'urbanisme.

Les principaux enseignements relevés suite à l'évaluation environnementale :

- le site concerné n'est pas dans un espace naturel protégé, ni dans une ZNIEFF
- le site se trouve a proximité immédiate de la zone urbanisée de la commune
- Aucune composante de la trame verte et bleue n'est recensée dans la zone, sauf un corridor linéaire humide provoqué par le ruisseau Gesnes à proximité
- le site est défavorable à la trame noire de par la luminosité importante existante
-Aucune zone humide n'a été détectée
- Il n'y a pas de site classé ou inscrit
- le site est encadré par « l'amendement Dupont » qui garantit la qualité de l'entrée de la commune
- les facteurs climatiques sont normaux
- le service d'eau potable est assuré par le syndicat d'eau de Champfleur Gesnes le Gandelin
- le site ne se trouve pas dans la zone du PPRi
- le risque de retrait-gonflement de l'argile est moyen sur la parcelle
- aucun site industriel ne se trouve à proximité du site
- le site est concerné par le bruit dû au trafic routier sur la RD338
- la révision n°3 s'inscrit dans le cadre du STRADDET Pays de Loire ainsi que dans le SRCAE Pays de Loire et ne s'oppose pas à leurs recommandations
- la révision n°3 ne s'oppose pas non plus aux objectifs du SRCE Pays de Loire et du SDAGE Loire-Bretagne et s'inscrit dans les orientations du SCoT de la CUA .
- Elle prend également en compte les objectifs du Bassin de la Sarthe-Amont

2-4-2 : Révision allégée n°4

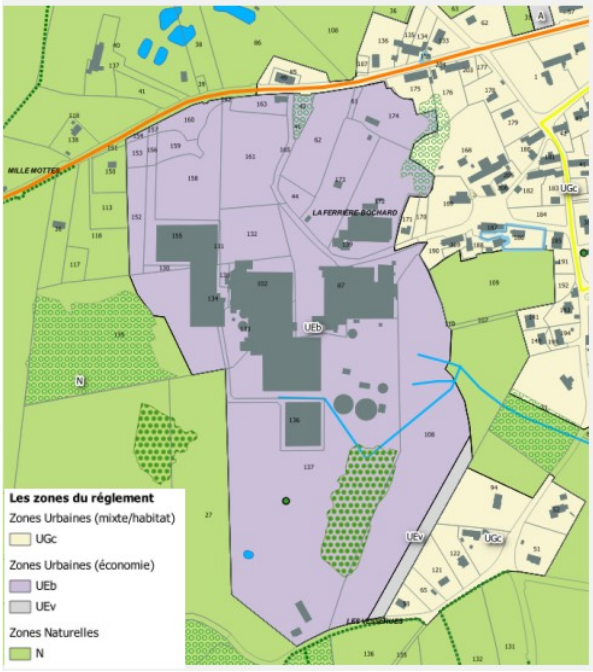
Elle a été prescrite et approuvée par délibération du conseil communautaire d'Alençon le 19 décembre 2024. Elle porte sur la modification du périmètre d'une zone économique sur la commune de La Ferrière-Bochard (61420) afin de répondre au besoin d'agrandissement de l'entreprise « la Roxane » déjà installée sur la commune depuis de très nombreuses années, principalement pour améliorer les installations concernant la protection incendie.
Actuellement, le site est classé en zone Urbaine Économique (Ueb) dans le PLUi en vigueur. La section Sud de la parcelle (ZD 108), n'est pas encore urbanisée. Cette zone Ueb est bordée au Sud par une ZU d'activités économiques (Uev) qui transite avec une zone d'habitations mixte. Le tout représente une surface de 17,65ha.

Les modifications envisagées :

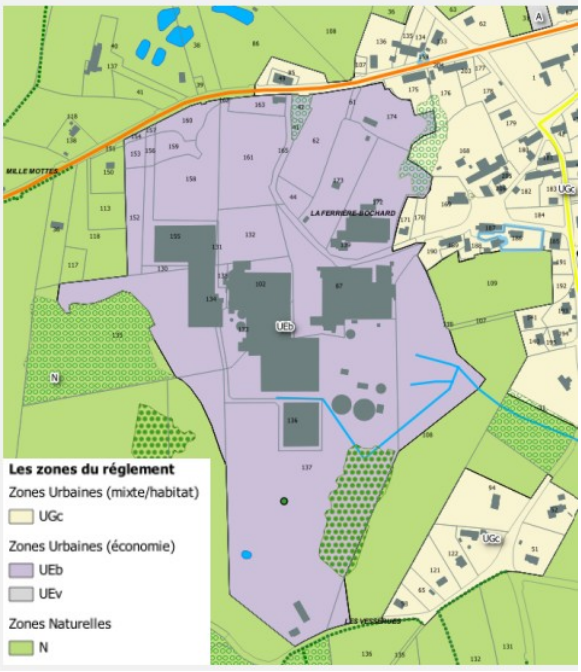
> étendre à l'Est et à l'Ouest la zone Ueb sur des espaces en zone N pour une surface de 7276 m² comprenant une partie des parcelles ZD135, ZD27 et ZD108.

> suppression de la zone Uev et réduction de la zone Ueb au Sud-Est par reclassement en N, pour une surface totale de 16495 m² (partie de la ZD10)

Extrait du règlement graphique (planche M7) avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



La zone urbaine à vocation économique (Ueb et UEv) correspondant au site d'activités de l'entreprise « la Roxane » de 176495 m², serait de ce fait, réduite de 9219 m².

Evolution des surfaces (m²)	Zonage	PLUi actuel	Post RA4	Evolution
Parcelle ZD 0027	Naturelle (N)	21537	19227	-2310
	Urbaine économique (UEb)	0	2310	+ 2310
	Urbaine économique (UEv)	0	0	0
Parcelle ZD 0108	Naturelle (N)	8596	23576	+ 14980
	Urbaine économique (UEb)	24691	13196	-11495
	Urbaine économique (UEv)	3485	0	-3485
Parcelle ZD 0135	Naturelle (N)	19947	16496	-3451
	Urbaine économique (UEb)	6854	10305	+ 3451
	Urbaine économique (UEv)	0	0	0
Total	**Naturelle (N)**	50080	59299	**+ 9219**
	Urbaine économique (UEb)	31545	25811	**-5734**
	Urbaine économique (UEv)	3485	0	**-3485**

Les enseignements significatifs relevés suite à l'évaluation environnementale :

- le site n'est traversé par aucun cours d'eau. Le plus proche est à 400m
- le site est concerné par un périmètre de captage de protection éloigné mais dont la servitude n'a pas été instituée.
-la commune de la Ferrière-Brochard est localisée sur 2 ZNIEFF (de type 1 et 2) mais n'est pas sur un espace naturel d'inventaire
- le site concerne le secteur urbain. C'est un élément fragmentant le paysage. Il dépend du SRCE de Basse Normandie
- 83 espèces faunistiques et floristiques ont été identifiées
- **134 ha de zones humides ont été répertoriées. Ils présentent un intérêt moyen à fort**
- de nombreuses mares existent
- le site d'étude est desservi par les réseaux EU, EP et électrique
- le secteur est sujet au risque de retrait-gonflement sur la totalité de la parcelle
- le secteur est également soumis au risque d'inondation par débordement de nappes sur la partie Sud et de risques d'inondations de caves sur la partie Nord
- la société « la Roxane » est classée ICPE mais n'est pas soumise au régime SEVESO.
- le site peut être légèrement concerné par des nuisances sonores provenant du trafic automobile sur la RD1 se trouvant à proximité
- les modifications de la révision allégée n°4 n'auront aucune incidence sur les habitats ni sur les espèces d'intérêts communautaires
- la révision s'inscrit dans les objectifs du STRADDET Normandie, dans le cadre du SRCE Basse Normandie, dans celui du SRCAE Basse Normandie, dans le ScoT de la CUANormandie et dans le SDAGE

Il est à noter que la conversion de 7276 m² d'une zone N en zone Ueb à la lisière d'une zone humide n'entraîne pas de dégradation des fonctionnalités écologiques du milieu humide

2-4-3 : Révision allégée n°5

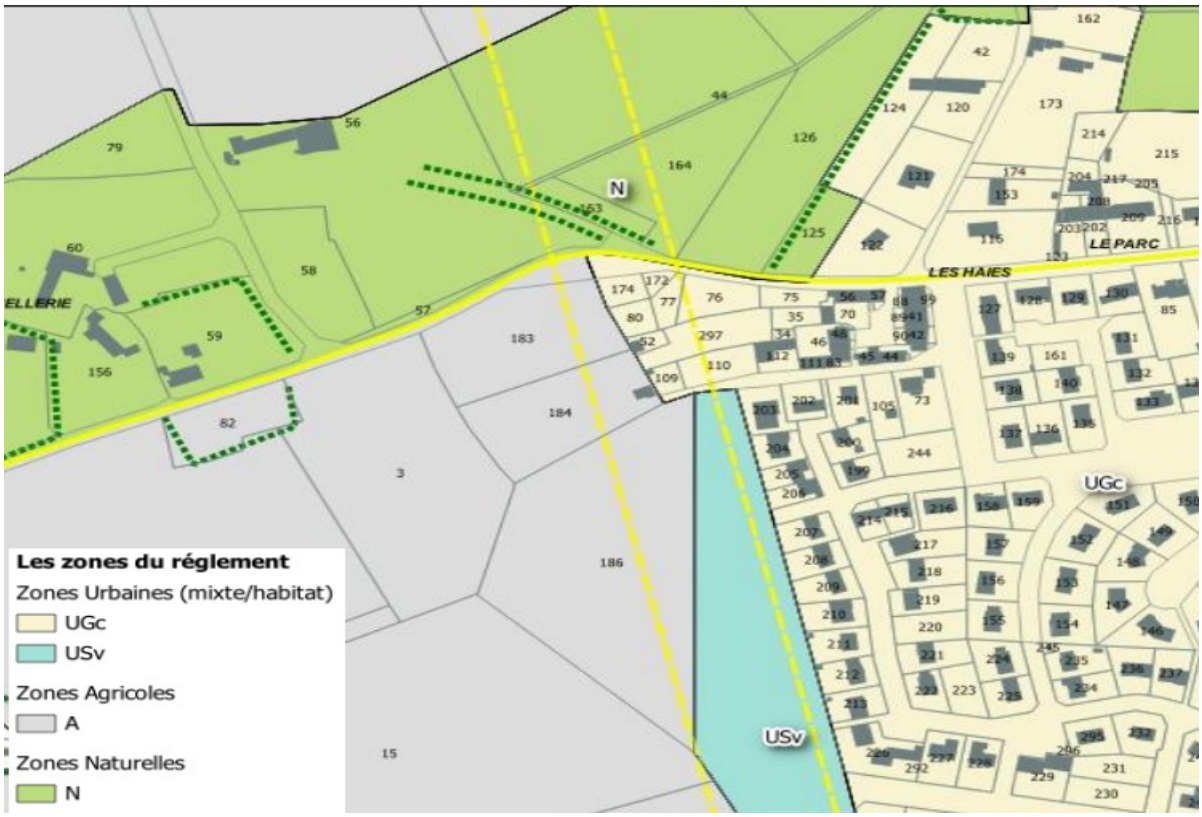
Elle a été prescrite par délibération du conseil communautaire le 19 décembre 2024. Elle prévoit la création de 2 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (Stecal (Nha et AHa) sur les 2 communes de Damigny et Arçonnay afin de permettre la réalisation d'aménagements destinés aux gens du voyage.
L'article L151-13 du code de l'urbanisme signale que « *le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones N, A ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés des constructions ou des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage*

1° : sur la commune de Damigny : la parcelle arborée concernée est la AB69 de 15470m2 classée actuellement en zone N. Elle est actuellement partiellement occupée, depuis de nombreuses années, par une famille résidente. La révision consiste à reclasser en Nha une partie de 4000m2 située au sud-ouest de la parcelle. La haie en limite sud de la parcelle sera identifiée et protégée au titre de la continuité du linéaire de haies et du maintien du site dans l'environnement.

2° : sur la commune d'Arconnay, au lieu dit « les Grandes Haies », sur la parcelle ZB183, de 5000m2 en zone A Le but est de la reclasser entièrement en zone Aha. La parcelle non cadastrée le long de la RD55 serait répertoriée en zone N.
Dans les 2 cas, il sera créé dans le règlement écrit, 2 Stecal (Nha et Aha) en indiquant que la limite de hauteur des constructions autorisées sera d'un seul étage, que l'implantation des constructions s'effectuera avec un retrait d'au moins 10m des limites séparatives et de l'alignement des voies pour le secteur de Damigny et en limitant l'emprise au sol à 160m2,pour le secteur d'Arçonnay et 80m2 pour celui de Damigny (dont un maximum de 50m2 de surface de plancher).

Pour résumer : la révision allégée n°5 consiste donc à modifier les règlements écrit et graphique (zonage), des parcelles cadastrées ZB183 à Arçonnay et AB69 à Damigny, classées en zone agricole et naturelle , pour les passer en secteurs Aha et Nha.

Arçonnay avant modification



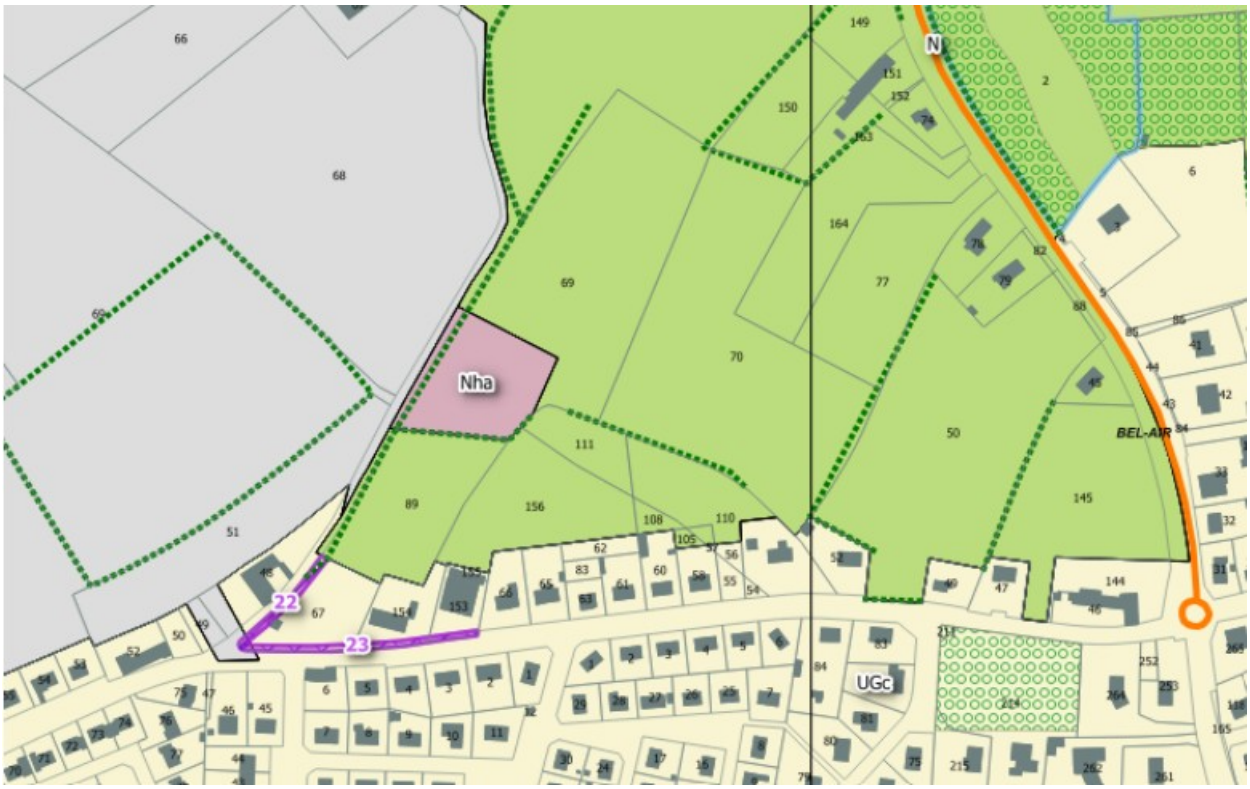
Arçonnay après modifications



Damigny avant modifications



Damigny après modifications



Les éléments significatifs relevés après l'Évaluation environnementale :

1° sur le site d'Arçonnay

- le projet n'aura pas d'incidence sur la composition du territoire ni sur le climat, l'air, l'énergie et les réseaux
- les enjeux concernant les risques et les nuisances sont modérés
- la révision est conforme aux objectifs du SRCE Pays de Loire et du SRCAE Pays de Loire-Bretagne
- les objectifs prônés par le SCoT de la CUA ainsi que les SDAGE Loire-Bretagne sont conformes
- la révision ne répond pas directement aux orientations du SAGE Sarthe-Amont mais elle ne s'y oppose pas

2° sur le site de Damigny :

- pas d'incidence sur le milieu physique (la protection de la haie aura une incidence positive sur la fonctionnalité du sol, la gestion des eaux de pluie et la continuité écologique), ni sur le milieu naturel.
- aucune incidence également sur la desserte des réseaux (eau potable, eaux usées et pluviales, réseaux ….) ni sur les risques naturels.

- la révision est conforme aux objectifs du STRADDET Normandie et du SRCE Basse Normandie
- les objectifs prônés par le SCoT de la CUA ainsi que le SDAGE Lore-Bretagne sont conformes
- la révision ne répond pas directement aux orientations du SAGE Sarthe-Amont mais elle ne s'y oppose pas

2-4-4 : Révision allégée n°6 :

Elle a été prescrite lors de la délibération du conseil communautaire du 6 février 2025.

Le projet de révision allégée correspond à la relocalisation de l'hôpital d'Alençon. Elle a été décidé par l'État dans le cadre du « Ségur de la santé ». Le site de Condé sur Sarthe a été choisi par le comité de pilotage du Centre Hospitalier Intercommunal Alençon-Mamers (CHICAM) et l'ARS, le 15 décembre 2022.

C'est un « Pôle santé », d'envergure régionale qui verra le jour : l'hôpital sera accompagné de ses structures d'administration et d'équipements permettant d'assurer la continuité des activités.

En effet, l'actuel hôpital d'Alençon est vétuste et se trouve dans une zone inondable, ce qui justifie sa délocalisation. Le site actuel s'étend sur 9,5 ha et accueille 47 000 m² de surfaces bâties et 13 000 m² d'infrastructures.
Une étude de sa reconversion est en cours d'étude.

Le futur hôpital sera composé de 3 types de parcours de prises en charge : urgences, ambulatoire et conventionnelle. La capacité est prévue pour 242 lits avec une extension à venir de 30 lits. Un parking de 600 places pour le personnel et un de 300 pour les visiteurs sont programmés. La surface de plancher nécessaire est de 25 500 m² pour les activités principales et 5 100 m² pour les fonctions support, hors extension.

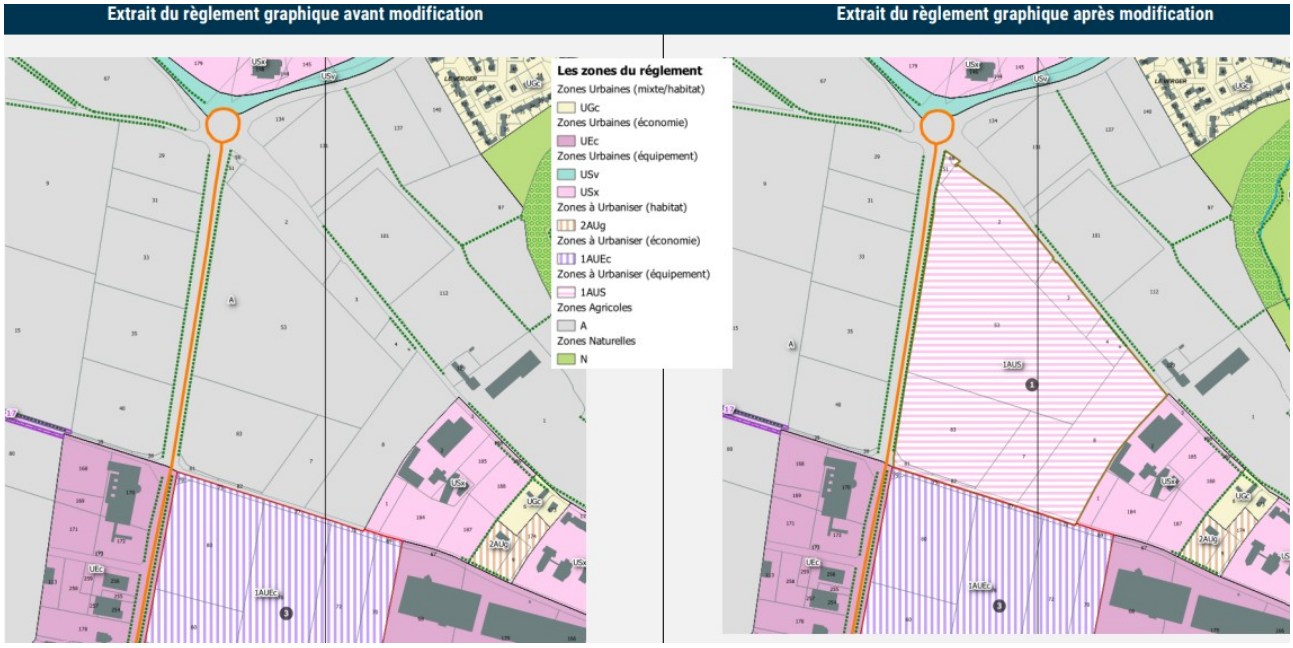
Une étude concernant les flux de transports (voitures, transport en commun, modes actifs) est en cours de réalisation.

Le projet est évalué à 123 millions d'euros, financé à part égale par l'État et la Région Normandie.

Pour permettre cette réalisation, il est nécessaire d'adapter une zone de 12 ha 49 se trouvant en zone A pour la transformer en zone à urbaniser immédiatement (1AUS)

Les parcelles concernées :

Identifiant IDU	Code INSEE	Section d'appartenance	Numéro de parcelle	Superficie (m²)
117000AI0002	61117	AI	2	9 654
117000AI0003	61117	AI	3	4 670
117000AI0004	61117	AI	4	2 196
117000AI0007	61117	AI	7	8 901
117000AI0008	61117	AI	8	21 163
117000AI0051	61117	AI	51	482
117000AI0053	61117	AI	53	56 104
117000AI0056	61117	AI	56	179
117000AI0081	61117	AI	81	377
117000AI0082	61117	AI	82	180
117000AI0083	61117	AI	83	21 014
				124 920



La révision se traduit donc par la mise à jour du PLUi de la CUA en modifiant son règlement graphique (zonage) : les parcelles concernées répertoriées actuellement en zone A, a passer en zone à urbaniser pour des équipements de santé (1AUS) et en créant une OAP « Equipement n°1 »

Les éléments significatifs relevés après l'évaluation environnementale :

- Le site est concerné par la ressource en eau, aussi bien qualitatif que quantitatif
- Le site est proche de sites inscrits et de zones archéologiques. Les enjeux concernant la composition du territoire sont donc importants
- Les réseaux techniques sont présents (eaux usées et potables, électricité)
- Le secteur est soumis à un faible risque de retrait-gonflement des argiles

- La zone est entourée de routes où le trafic routier est important car le pôle universitaire est proche. Le risque de nuisances sonores est avéré.
- Les incidences négatives engendrées par la conversion de 126 625m2 de zone agricole en zone ouverte à l'urbanisation (1AUS) seront faibles.
- De même, la révision n'aura pas d'incidence négative sur les risques naturels, ni sur le milieu naturel. En effet, l'OAP crée, par ses prescriptions, l'évite. Il en est de même pour le climat, l'air, l'énergie et les réseaux.
- La révision est conforme aux objectifs du SRADDET Normandie, du SRCE basse Normandie, du SRCAE Basse Normandie et du ScoT de la CUA ainsi que du DOO
- Les recommandations du SDAGE sont respectées. ***La révision prend bien en compte les enjeux dû à la présence de milieux humides (préservation).***

Il est à noter que l'implantation du nouvel hôpital va modifier de façon sensible l'usage agricole actuel du site. Pour pallier à cette artificialisation, une étude de restructuration est actuellement en cours avec comme objectif, la renaturation des zones inondables. D'autre part, la CUA a engager avec la SAFER une étude préalable de compensation collective agricole qui devra définir les mesures compensatoires et la participation du pétitionnaire à la mise en place de ces mesures.

3- Organisation et modalités de l'enquête

3-1 : Désignation du CE :

Par ordonnance n° E25 000079/14 du 17 octobre 2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen m'a nommé commissaire enquêteur .

3-2 : Modalités de l'enquête

Lors de ma rencontre avec Madame Nathalie LURSON, le 27 octobre 2025, nous avons, d'un commun accord , fixé les modalités de l'enquête :

- Le siège sera celui de la CUA à Alençon
- 7 permanences auront lieu :

Dates	Lieux	Horaires
Vendredi . 21/11/25	Siège Urbanisme CUA à Alençon	9h à 12h (début)
Vendredi . 21/11/25	Mairie de La Ferrière Bochard	13h30 à 16h30
Jeudi . 11/12/25	Mairie de Damigny	9h à 12h
Jeudi . 11/12/25	Mairie de Condé sur Sarthe	13h30 à 16h30
Jeudi. 18/12/25	Mairie d'Arconnay	9h à 12h

Jeudi . 18/12/25	Mairie de Condé sur Sarthe	13h30 à 16h30
Lundi . 22/12/25	Siège Urbanisme CUA à Alençon	13h30 à 16h30 (fin)

- Chaque révision allégée fera l'objet d'un Avis d'Enquête (lettres noires sur fond jaune) qui sera affiché dans la mairie concernée, sur les panneaux prévus à cet effet, bien en vue du public. Il sera également disposé au siège de la CUA ainsi que sur les lieux des projets
- L'Avis paraîtra dans 2 journaux locaux, à savoir Ouest-France (Orne et Sarthe) et Orne Hebdo. Un 3ème journal supplémentaire sera également sollicité : Le Maine-Libre. Les 2 parutions légales auront lieu, la 1ère, 15 jours avant le démarrage de l'enquête et la seconde, dans la 1ère semaine du début.
- Le dossier complet des 4 projets de révision allégée sera mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête au siège de la CUA. Chacune des 4 communes concernées se verra muni uniquement du dossier de la révision la concernant.
- Le dossier complet, version numérique, sera consultable sur le site http://www.cu-alencon.fr et sur 2 postes informatiques disponibles au siège de la CUA
- Les observations et contributions pourront être déposées, durant toute la durée de l'enquête, soit sur les registres papiers aux heures d'ouvertures habituelles des mairies et du siège, soit par courrier adressé au commissaire enquêteur au siège Urbanisme de la CUA où par courriel à l'adresse suivante : planificationetprospective@cu-alencon.fr

3-3 : Réunions et visite des lieux

le lundi 27 octobre 2025, je me suis rendu à Alençon, au siège Urbanisme de la CUA. J'ai rencontré Madame Nathalie LURSON, directrice du service urbanisme et Madame Séverine ASSELOT, responsable du service planification et prospective. Comme je l'ai indiqué précédemment, nous avons fixé les modalités de l'enquête, après que Madame LURSON m'eût exposé les tenants et les aboutissants des 4 projets de révision.

Le mercredi 19 novembre 2025, nous sommes allés sur les lieux concernés.

3-4 : Affichages et publicité

L' Avis d'Enquête est paru, conforme à la législation, à savoir :

> 1ère parution : le mercredi 5 novembre 2025 dans Ouest-Franç e et dans Orne-Hebdo

> 2ème parution : le mercredi 26 novembre 2025 dans les 2 mêmes journaux

L'Avis a également fait l'objet d'affichage sur les lieux des 4 projets concernés.

3-5 : Bilan de la concertation

Le 16 septembre 2025, une réunion s'est tenue entre les représentants de la CUA, les maires des communes concernées, la Région, la DDT61et la Chambre d'Agriculture.

L'objet de la réunion portait sur l'examen conjoint des 4 révisions. Les échanges et les observations ayant eu lieu ont fait l'objet d'un procès-verbal qui fait partie du dossier présenté à l'enquête.

4- Avis des PPA et MRAe

N°Révision	PPA et Communes	Avis
3	Chambre des métiers et de l'artisanat du Pays de Loire	Favorable
	Conseil Départemental de la Sarthe	Favorable
	Chambre d'Agriculture de la Sarthe	Favorable
	Commune d'Arçonnay	Favorable
	MRAe n° F-028-25-P-0003	Voir recommandations dans le PVS
4	Région Normandie	Pas de réponse
	Chambre des métiers et de l'artisanat de Normandie	favorable
	Chambre d'Agriculture de Normandie	Favorable
	DDT 61	Favorable
	Commune de La Ferrière Bochard	Favorable
	MRAe n° F-028-25-P-0002	Voir recommandations dans le PVS
5	CDPENAF de l'Orne	Favorable
	CDPENAF de la Sarthe	Favorable
	Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire	FavorableFavorable
	Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Normandie	FavorableFavorable
	Conseil Départemental de la Sarthe	favorable
	MRAe n° F-028-25-P-0004	Pas de recommandation
	DDT72	Favorable
	DDT61	Favorable
	Chambre d'Agriculture de Normandie	Favorable
6	Chambre des métiers et de l'artisanat de Normandie	Favorable
	SNCF	Pas de remarque
	Chambre d'Agriculture de l'Orne	Favorable
	DDT61	Favorable
	MRAe n° 2025-97	Voir le PVS

Note du CE : pour rappel, la MRAe ne se prononce pas sur la qualité du dossier. En revanche, elle émet des remarques ou interrogations auxquelles le pétitionnaire devra répondre en argumentant avec précision, dans le mémoire en réponse.

5-Bilan de l'enquête

5-1 : liste des visiteurs lors des permanences

Dates	lieux	Noms	
21,11,25	Siège Urba CUA	M. Gérard POTIER	1
	La Ferté Bochard	M. Claude DAUPHIN	1
11,12,25	Damigny	M. Patrice HERDRON	1
		Mme Jocelyne HERDRON	1
		M. Alain LECLERC	1
		M. Eric YVER	1
	Condé sur Sarthe	Mme Anne Sophie LEMEE (Maire)	1
18,12,25	Arçonnay	M. Grégory BOUDIN (1)	1
		M. Louis DEME	1
		M. Henri BEUNECHE	1
		M.Denis LAUNAY (Maire)	1
		Mme ,Nadine KIERS-PERRAULT	1
	Condé sur Sarthe	M. Grégory BOUDIN (2)	1
21,12,25	Siège Urba CUA	Mme Ania BEKDACHE (CUA)	1
		Total :	14

5-2 : Climat de l'enquête

Les permanences se sont passées dans d'excellentes conditions. Aucune entrave n'est venue troubler le déroulement de l'enquête. Chacun a pu s'exprimer en toute quiétude.

5-3 : Les observations du public

4 observations ont été recueillies dans les registres mis à la disposition du public ou par courriel. Elles ont été rapportées dans le procès-verbal de synthèse et ont fait l'objet de réponse de la part du pétitionnaire et d'analyse de ma part.

5-4 : Clôture de l'enquête

Comme prévu, elle s'est déroulée du vendredi 21 novembre 2025 à 9 heures au lundi 22 décembre 2025 à 16h30 soit sur une durée de 32 jours calendaires.

J'ai pu récupérer les registres le lundi soir 22 décembre et les ai clos.

6- PV de synthèse et MEMOIRE en réponse

Le mercredi 24 décembre 2025, j'ai fait parvenir au pétitionnaire, le procès-verbal de synthèse récapitulant les observations et contributions du public recueillies durant les 32 jours d'enquête.
Le mémoire en réponse m'est parvenu le mardi 6 janvier 2026, dans le délai imparti.

Observations relevées sur les registres papiers

Révision allégée n°5

1- Monsieur Gérard POTTIER écrit « *en février, la société ACLoisirs a reçu une injonction pour démonter les structures sur le terrain de foot appartenant à L'ASPTT Alençon afin de remettre ce lieu en espace naturel.*
A ce jour, ce n'est toujours pas remis en état, contrairement au courrier envoyé ! Ce jour, une enquête publique est ouverte pour permettre aux gens du voyage de faire des constructions en dur, ce qui implique qu'ils ne sont pas concernés par l'espace naturel ou alors qu'ils l'étaient mais que vous ne souhaité pas le changer !»

Réponse du pétitionnaire :

La présente révision allégée du PLUi, a pour objet unique la création de secteurs spécifiques pour permettre les constructions répondant aux besoins d'habitat des Gens du Voyage, et ce dans un cadre limité.

Le règlement définit les conditions d'aménagement et encadre les constructions autorisées (emprise au sol et hauteur limitées) au regard de l'intégration au sein de la zone naturelle ; par application des dispositions législatives qui permettent la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Il est rappelé que tout changement de destination de construction existante ou changement d'occupation du sol nécessite une autorisation d'urbanisme. Tout changement

sans autorisation d'urbanisme, constitue de ce fait une infraction qui doit être constatée.

Analyse du CE : la réponse est claire et explicite

2- Monsieur Claude DAUPHIN écrit « *je suis inquiet pour la qualité de l'eau et j'ai très peur que cela assèche nos puits suite aux pompages de l'usine ROXANE ! »*

Réponse du pétitionnaire :

La présente révision allégée du PLUi ne porte pas sur ce sujet. Les pompages ou prélèvements d'eau relèvent d'une autorisation délivrée par les services de l'Etat.

Analyse du CE : dont acte

3- Madame Jocelyne HERBRON, propriétaire de la parcelle AR69 à Damigny, écrit :

a- Quel assainissement est prévu pour le raccordement des eaux usées adapté à une habitation de 50m2 avec 4 caravanes ?

Réponse du pétitionnaire :

L'installation et la capacité du système d'assainissement des eaux usées relèveront de l'usage de la construction et de l'étude de faisabilité technique pour prendre en compte la nature du sol, et l'usage réel du bâtiment.

Analyse du CE : la réponse est sensée

b- Concernant l'accès au lieu dit « les Fourneaux » en lien avec cette base de vie : au regard du chemin étroit et de la problématique de son entrée, à partir de la rue de Bellevue, la circulation devient et deviendra compliquée avec les différents usagers (agriculteurs, terrains de loisirs, camions, pompiers, collecte des déchets). Qu'est-il prévu, en pensant à la dimension des engins et véhicules ?

Réponse du pétitionnaire :

La présente révision allégée du document d'urbanisme ne modifie pas les usages actuels de la voirie communale et n'a pas vocation à réglementer les usages de la voirie communale par divers engins en fonction de leur gabarit, Cette gestion de la voirie communale relève de la compétence de la commune.

Analyse du CE : dont acte mais il n'empêche qu'un nettoyage du chemin devra être réalisé pour faciliter la circulation qui, actuellement s'avère pour le moins problématique !

c- L'accès aux secours en cas d'incendie, quelles sont les mesures envisagées (accès, alimentation en eau) ?

Réponse du pétitionnaire :

Le terrain peut être raccordé au réseau d'eau, la voie communale permet l'accès des secours.

Analyse du CE : la réponse est pour le moins évasive ! Il est évident que tout devra être aux normes pour garantir la sécurité des personnes.

d- En tant que propriétaire de la parcelle en face de celle dont il est question, pourrais-je avoir aussi un compteur électrique et une arrivée d'eau (et raccord d'assainissement si prévu) pour un usage personnel de loisirs pour une durée de moins de 3 mois ? (tente ou camping-car)

Réponse du pétitionnaire :

Cette demande est sans objet dans le cadre de cette procédure de révision allégée.

Analyse du CE *:* dont acte

e- En accord avec M. Dominique HUET, propriétaire de la parcelle AR68 et du locataire agriculteur, M. Romain PELTIER, des parcelles AR68 et AR69 en partie, j'attire l'attention sur l'impossibilité d'accès pour cultiver ces parcelles et qu'elles sont actuellement en trèfles (jachère) mais ceci est problématique pour l'avenir de l'exploitation de ce jeune agriculteur !

Réponse du pétitionnaire :

Cette observation est sans objet dans le cadre de cette procédure et ne relève pas du document d'urbanisme.

Analyse du CE : dont acte

Observations de la MRAe

Révision allégée n° 3

L'Ae recommande de vérifier que des mesures de bruit permettront de contrôler l'efficacité des mesures prévues pour prévenir l'exposition au bruit dans les logements, y compris fenêtres ouverts.

Réponse du pétitionnaire :

Cette recommandation n'a plus d'objet, car le projet impose la construction des logements de fonction hors de la zone de bruit lié au trafic routier de la route départementale.

Analyse du CE : dont acte

Révision allégée n°4 :

*L'Ae estime que le dossier présenté conclut à une absence d'incidence, sans le justifier au regard des enjeux. Il ne démontre pas non-plus l'impossibilité d'éviter l'atteinte à la zone humide dont une partie est un « **enjeu fort** » et l'autre partie « moyen » ni ne précise les mesures ERC des impacts qui seront exigées de l'entreprise La Roxane dans le cadre de l'autorisation du projet motivant la révision allégée du PLUi !*

Réponse du pétitionnaire :

Le porteur de projet devra dans le cadre de ces diverses demandes d'autorisations d'urbanisme ou d'exploitation du site produire les études d'impacts au regard de la nature des travaux ou des installations. La présente étude d'incidences environnementales a été produite au regard de l'objet de la procédure d'évolution du PLUi et ne peut se substituer à une étude d'impact du projet opérationnel.

Analyse du CE : la réponse est satisfaisante

Révision allégée n°6 :

L'Ae recommande de compléter le dossier avec une description du projet de reconstruction du centre hospitalier, des opérations et procédures associées, dont la programmation immobilière sur le futur site et les réflexions en cours

sur l'avenir du site actuel

Réponse du pétitionnaire :

Il est précisé que la majorité des informations demandées concerne directement le projet de reconstruction du centre hospitalier intercommunal Alençon Mamers, distinct de la procédure de révision allégée du PLUi.

Toutefois, afin d'assurer la clarté et l'information du dossier, des précisions seront ajoutées dans la notice de présentation de la révision, notamment sur :

Les études menées en parallèle portant sur la desserte et l'accessibilité du futur hôpital : étude « Porte d'entrée Ouest », schéma directeur cyclable, etc.

Les objectifs des démarches conduites pour accompagner l'aménagement du site hospitalier.

Le calendrier de la réalisation du projet :

- **Été 2025 :** lancement du concours de maîtrise d'œuvre ;
- **Été 2026 :** choix de l'équipe d'architectes ;
- **Début 2027 :** dépôt du permis de construire ;
- **Mi-2028 :** démarrage des travaux avec, durant toute la période de construction, une continuité des soins assurée sur le site actuel jusqu'à l'emménagement dans les nouveaux locaux ;
- **2031 :** mise en service du nouvel hôpital.

La nature du projet et ses principales caractéristiques programmatiques : un nouvel hôpital de 234 lits et places sur 30 500 m² SDO, conçu pour être modulaire, évolutif et fondé sur une organisation optimisant les flux (patients couchés, activités programmées, urgences, ambulatoire, personnel et logistique), ainsi qu'inscrit dans une démarche environnementale bas carbone.

L'identification des parties prenantes impliquées : l'ARS de Normandie, la région Normandie, la ville d'Alençon et la CUA, la préfecture de l'Orne ainsi que des représentants des usagers et des professionnels.

En ce qui concerne la programmation immobilière et les réflexions sur l'avenir du site actuel, ces questions relèvent de la maîtrise d'ouvrage du projet de reconstruction et feront l'objet d'analyses spécifiques dans le cadre des procédures appropriées (étude d'impact et documents liés au projet), qui ne relèvent pas de la présente révision allégée n°6.

Analyse du CE : la demande de l'Ae est surprenante, vu que les généralités sont évoquées dans le dossier. Elles sont rappelées par le pétitionnaire dans sa réponse !

L'Ae recommande de présenter la manière dont le projet est compatible avec l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation nette fixée à l'échelle régionale pour le territoire de SCoT et de la CUA, en précisant notamment si celui-ci sera inscrit dans l'enveloppe des projets d'envergure régionale.

Réponse du pétitionnaire :

Conformément à l'objectif régional de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et de maîtrise de l'artificialisation nette fixée dans le cadre du SCoT de la Communauté urbaine d'Alençon, il est confirmé que le projet de reconstruction du centre hospitalier (environ 10 hectares) a été intégré à l'enveloppe régionale des projets d'envergure, suite à une validation obtenue auprès de la Région.

À ce stade, la répartition exacte de la consommation d'espace reste à préciser entre l'échelle régionale et celle de la Communauté urbaine d'Alençon. L'hypothèse de travail actuelle prévoit une répartition de l'ordre de 70 % au titre de l'enveloppe régionale et 30 % portée par la Communauté urbaine (cf. SRADDET Normandie).

Il est par ailleurs rappelé que la démarche s'inscrit dans une logique de sobriété foncière, avec l'objectif de limiter la consommation d'espaces nouveaux en optimisant l'implantation et la densité du site. Par ailleurs, la reconversion du site actuel du centre hospitalier constitue un levier complémentaire de réduction de la pression foncière future. L'étude actuellement en cours intègre l'hypothèse d'une **renaturation potentielle**, en particulier dans les secteurs situés en zone inondable.

Jusqu'à 2030, le projet reste dans la limite de l'enveloppe de consommation foncière. Le site actuel de l'hôpital, dont une partie pourra être renaturée, viendra atténuer cette consommation et permettra de mobiliser ce foncier pour d'autres projets.

Analyse du CE : la réponse est explicite et parfaitement recevable

L'Ae recommande d'approfondir l'analyse de la compatibilité de la révision allégée avec le SCoT de la CUA au regard de la destination prévue pour le site du projet, et de l'élargir à la compatibilité du projet justifiant la procédure.

Réponse du pétitionnaire :

La compatibilité de la révision allégée du PLUi avec le SCoT de la Communauté urbaine d'Alençon fait l'objet d'une attention particulière. Le SCoT est actuellement en cours de révision afin d'intégrer l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050, conformément aux dispositions de la Loi Climat et Résilience. Cette démarche, attestée par les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) débattues en conseil de communauté le 16 octobre dernier, garantit la prise en compte des orientations nationales et régionales.

Ce projet s'inscrit dans une logique d'aménagement urbain raisonné :

- Il contribue à la réduction des risques naturels, le site hospitalier actuel étant situé en partie en zone inondable.
- Il libère un site qui pourra être mobilisé ultérieurement pour des opérations de renouvellement urbain ou de renaturation, favorisant une gestion économe et durable du foncier.

La localisation du nouveau centre hospitalier, en continuité de la zone urbaine à pérenniser incarne une extension urbaine mesurée, en cohérence directe avec l'objectif 1 du SCoT : « encadrer les projets de développement territorial tout en intégrant la trame verte et bleue comme armature écologique structurante du territoire ».

La CUA prévoit d'intégrer formellement cette adaptation dans une vision globale dans le cadre de la révision générale engagée du SCoT, qui visera à mettre le document en cohérence avec les objectifs du SRADDET et les projets d'intérêt supra-communautaire et communautaire, dont celui du CHICAM.

Enfin, l'intégration paysagère, portée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée, assure le respect des objectifs d'insertion environnementale et paysagère, conformément aux attentes réglementaires et aux ambitions du ScoT.

Analyse du CE : la réponse est explicite et parfaitement recevable

L'Ae recommande de préciser l'analyse des solutions de substitution raisonnables examinées pour justifier le choix du site du projet retenu et les incidences sur l'environnement évitées en amont de la réalisation du nouveau centre hospitalier.

Réponse du pétitionnaire :

L'analyse approfondie des solutions de substitution raisonnables relève principalement de l'étude d'impact que le porteur de projet devra conduire dans le cadre du dossier de reconstruction du centre hospitalier. Cette démarche permettra d'examiner l'ensemble des incidences environnementales potentielles en amont de la réalisation du projet ; elle n'entre pas dans le périmètre de la révision allégée du PLUi.

Néanmoins, certaines précisions peuvent d'ores et déjà être apportées : Le choix du site projeté répond à plusieurs critères essentiels, conciliant exigences sociales, sanitaires et environnementales.

- **Justification environnementale :** L'impossibilité de reconstruire sur le site actuel est confirmée. Implanté en cœur de ville d'Alençon, en partie en zone inondable, le site ne permet plus d'assurer des conditions d'accueil et d'exercice satisfaisantes. La vétusté du bâti, combinée à de fortes contraintes géographiques et architecturales, limite toute possibilité d'extension, de modernisation ou d'adaptation aux pratiques médicales contemporaines et aux besoins des usagers comme des professionnels. Son architecture, inadaptée à un fonctionnement hospitalier efficient, ne répond plus aux exigences de confort, de sécurité et de qualité d'accueil. La présence d'aléas d'inondation constitue en outre un motif supplémentaire de relocalisation, en cohérence avec les objectifs de prévention des risques naturels et de protection de l'environnement.
- **Enjeux fonctionnels et organisationnels :** La localisation retenue permet de regrouper l'ensemble des fonctionnalités hospitalières et des équipements associés sur un même périmètre, favorisant l'efficacité des dispositifs sanitaires, l'accessibilité et la qualité d'accueil des usagers.
- **Alternatives étudiées :** Les autorités compétentes ont procédé à une analyse comparative des différents scénarios d'implantation, intégrant les enjeux environnementaux, sanitaires et économiques. Ce processus garantit que le site retenu minimise les incidences environnementales, tout en répondant aux besoins du territoire. **Le choix du site de Condé-sur-Sarthe a été validé par le comité de pilotage du 9 novembre 2022** réunissant : le CHICAM, l'ARS, la Région, l'Etat (Préfet) et la ville d'Alençon, **sur la base de critères de desserte, de continuité urbaine, de maîtrise foncière, de compatibilité environnementale et d'absence de risque inondation.** Ce site permet également **une intégration paysagère cohérente avec l'entrée Ouest d'Alençon** et **limite l'artificialisation en concentrant les équipements sur une unité foncière unique.**

Des éléments contextuels complémentaires pourront être ajoutés à la notice de présentation, illustrant la démarche d'optimisation du choix du site au regard des enjeux de protection environnementale et de sobriété foncière.

Analyse du CE : la réponse est explicite et parfaitement recevable *:*

L'Ae recommande de reprendre l'analyse des incidences du projet de reconstruction du centre et de reconversion du site actuel, sur les thématiques de l'artificialisation des sols, des trafics induits et des nuisances associées, des consommations énergétiques et des émissions de GES, afin de permettre au PLUi de prévoir à son niveau, les mesures ERC nécessaires.

Réponse du pétitionnaire :

L'analyse exhaustive des incidences du projet de reconstruction du centre hospitalier et de la reconversion du site actuel relève principalement du périmètre de l'étude d'impact spécifique au projet, qui sera conduite par le porteur de projet conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans le cadre de la révision allégée du PLUi, des éléments complémentaires sont apportés afin de modérer et d'anticiper les incidences potentielles :

- **Trafic et nuisances sonores :** Le déplacement de l'équipement hospitalier vers la frange ouest de la commune entraîne un report du bruit et du trafic hors des zones résidentielles occupées. Par ailleurs, la nouvelle localisation de l'hélistation, auparavant située en cœur de ville, permettra une réduction significative des nuisances sonores pour les riverains. Des études sont actuellement en cours afin de définir les aménagements nécessaires à une gestion optimale des accès et à la maîtrise du trafic induit.
- **Artificialisation des sols :** Le projet implique la conversion de 126 625 m² actuellement classés en zone agricole (A) en zone à urbaniser 1AUS, induisant une artificialisation de sols jusqu'ici non urbanisés. Cette consommation d'espace est encadrée par plusieurs dispositions réglementaires du PLUi :
  - Encadrement des usages (art. 1AUS1) : exclusion des activités générant nuisances, pollutions ou flux de poids lourds.
  - Compatibilité avec l'OAP (art. 1AUS2) : prescriptions en matière de gestion des eaux, intégration paysagère, maintien d'espaces perméables.
  - Traitement environnemental et paysager (art. 1AUS6) : maintien d'au moins 10 % de surfaces non imperméabilisées, coefficient de biotope minimal de 0,3, préservation des haies, bosquets et arbres isolés contribuant à la trame verte et bleue.

Ces mesures permettent de limiter l'imperméabilisation et de préserver les continuités écologiques**,** en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière. En parallèle, une étude de reconversion du site hospitalier actuel incluant une potentielle renaturation est engagée. Une étude de compensation agricole avec la SAFER est également en cours pour évaluer les impacts sur l'économie agricole et définir des mesures adaptées.

- **Consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre :** Le projet correspond à une relocation du centre hospitalier existant. La consommation énergétique liée à l'activité hospitalière constitue donc un **transfert d'usages** et non un besoin nouveau.

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation RE2020, favorisant une conception performante et moins émettrice de GES. L'OAP dédiée encadre la conception du projet avec des prescriptions spécifiques :

- maîtrise des apports solaires (orientation, implantation, conception) ;
- prise en compte des ombres portées ;
- aménagements paysagers et espaces verts créant des zones tempérées ;
- formes bâties compactes et architecture performante ;
- intégration d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, ombrières).

Ces mesures garantissent la maîtrise des consommations énergétiques et la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur le cycle de vie du projet.

Analyse du CE : les réponses apportées sont claires et devraient répondre aux attentes de l'Ae.

Observations de la CDPENAF

Révision allégée n°5

a- Intégrer, dans la présentation de la zone A le terme « terrains privés » au lieu de « terrains familiaux »

Réponse du pétitionnaire :

Ce point sera intégré. La mention sera reformulée afin de viser explicitement les « terrains familiaux privés » conformément au code de l'urbanisme.

Analyse du CE : dont acte

b- Interdire la destination « exploitation agricole et forestière » dans le STECAL Aha (art A1) dans un souci de cohérence avec la destination de la zone.

Réponse du pétitionnaire :

Ce point pourrait être corrigé afin d'assurer une cohérence réglementaire entre les secteurs Aha et Nha.

Analyse du CE : dont acte

c- Définir le type de constructions autorisées dans le STECAL (artA2) afin d'encadrer les droits à construire correspondants au projet (habitat en dur, complémentaire à l'habitat traditionnel , locaux de vie, sanitaires etc.….)

Réponse du pétitionnaire :

La rédaction actuelle de l'article A2 définit les constructions autorisées (habitation et l'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs).

L'article A2 encadre l'ensemble des constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement du STECAL, en cohérence avec l'usage prévu pour les Gens du Voyage.

La définition des constructions et installations autorisées pourraient être modifiées pour répondre à ces demandes de clarification. Les exemples détaillés (locaux de vie, sanitaires) pourront être rappelés dans le rapport de présentation, pour clarifier le projet et justifier le règlement.

Analyse du CE :dont acte

d- Préciser la hauteur maximale « d'un niveau » en mètres (art A4,1), car en l'espèce, le niveau potentiel peut atteindre 11m de hauteur !

Réponse du pétitionnaire :

La notion de hauteur est définie au règlement en terme de niveau. Le lexique du PLUi définit un niveau « comme toute différence de hauteur qui existe dans l'enveloppe de la construction et qui est supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés ».
Il pourrait être apporté une précision de la hauteur en termes de mètres correspondant à un niveau.

Analyse du CE : le terme employé « il pourrait être apporté une précision» n'est, à mon avis, pas de circonstance. Mieux vaudrait dire : « il sera apporté une précision »

e- Préciser la notion d'emprise au sol des constructions (art A5,1), car il n'est pas précisé si les 160m2 correspondent à chaque construction potentielle (habitat en dur) ou si elle correspond à l'ensemble des constructions au sein du STECAL.

Réponse du pétitionnaire :

La limitation de surface de plancher ou d'emprise au sol fixée dans le règlement s'applique à l'ensemble des constructions autorisées au sein du STECAL, qu'il s'agisse d'une construction unique ou de plusieurs constructions. Il s'agit donc bien d'une surface maximale cumulée, et non d'une valeur applicable par construction. Le règlement pourrait être complété pour apporter cette précision.

La surface est appréciée différemment entre « logement », « stationnement » et « espace fermé ou espace ouvert », qui relève soit de la notion d'emprise au sol, soit de surface de plancher. L'application de ces dispositions réglementaires s'applique dans l'ensemble des zones du document d'urbanisme, il n'y a pas lieu d'apporter une précision dans le cadre de la présente révision allégée.

Analyse du CE : dont acte

Observations de ENS

Révision allégée n°6 :

M. Rémy GILLET, Président d'Environnement Sarthe écrit « *le document devrait envisager des rétrocessions de terrains déjà classés à construire afin de compenser au moins en partie, les 12,49 ha ainsi retirés à l'agriculture ! »*

Réponse du pétitionnaire :

La question des compensations agricoles liées au projet de construction du nouveau CHICAM fera l'objet d'un plan spécifique, conduit en lien avec la SAFER. Ces modalités relèvent de procédures distinctes et ne s'inscrivent pas dans le champ de la présente révision allégée du PLUi.

Par ailleurs, la consommation foncière générée par ce projet sera intégrée dans la trajectoire de sobriété foncière définie par la loi Climat et Résilience et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). À ce titre, sa prise en compte relève de la révision

générale du PLUi actuellement en cours et rentre dans l'enveloppe de consommation foncière 2021-2030.

La consommation d'espaces induite par le projet est susceptible d'être partiellement imputée à l'enveloppe foncière régionale, sous réserve de confirmation de la Région, actuellement attendue.

Analyse du CE : dont acte

Observations relevées dans courriers

Révision allégée n°5

Lettre de M. Grégory BOUDIN du 18.02.2025 :

M. DEME, propriétaire de la parcelle ZB183 de 5000m2, classée en zone A, sur la commune d'Arçonnay, souhaite déposer un PC pour l'édification d'un bâtiment d'aspect moderne.
Cette structure permettrait l'habitation et le stockage. Le projet consiste à construire un bâtiment de 170m2 d'emprise au sol et d'y jouxter un bâti de 70m2 destiné à devenir une habitation.
Des travaux d'aménagements extérieurs de suppression de la partie gravillonnée au profit d'une surface engazonnée.
La parcelle sera agrémentée de plantations d'arbres de hautes tiges permettant d'intégrer le projet dans un environnement engazonné et arboré.

Réponse du pétitionnaire :

Le projet permet la construction d'un bâtiment de 160 m² de surface de plancher à vocation d'habitat, en complémentarité des caravanes. La présente demande porte sur un potentiel de constructibilité de 240 m² de bâtiments dont un bâtiment de stockage.

L'objet de la présente révision allégée du document d'urbanisme ne porte pas sur la création d'un espace de stockage, qui relève d'une fonction économique, mais seulement de la construction à usage d'habitation.

Analyse du CE : dont acte. La demande de PC qui ne manquera pas d'être déposée sera instruite par l'autorité compétente.

Bernard MIGNOT Caen le 7,01,2026