Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
061-246100663-20260212-202612302-023-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/02/2026
Publication : 23/02/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L'ORNE

CUA Communauté Urbaine d'Alençon

COMMUNAUTÉ URBAINE D'ALENÇON

Extrait du registre des DÉLIBÉRATIONS du Conseil de Communauté

SEANCE DU 12 FÉVRIER 2026

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

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

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

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

Secrétaire de séance : AIVAR Francis

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

N° 20260212-023

URBANISME

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) - Révision allégée n° 6 - Commune de Condé-sur-Sarthe - Approbation

---

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

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

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 6 février 2025 prescrivant la révision dite "allégée" n° 6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), déterminant les modalités de collaboration entre la Communauté urbaine d'Alençon et la commune de Condé-sur-Sarthe, 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° 6 du PLUi,

Vu l'arrêté communautaire n° DAD/ARCUA2025-06 du 29 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique relative à la révision allégée n° 6 du PLUi,

Le projet de révision selon la procédure allégée répond à l'objectif de permettre la relocalisation de l'hôpital d'Alençon. Projet unique en France, la reconstruction complète d'un site hospitalier a été retenue en novembre 2021 par l'État dans le cadre du Ségur de la santé.

Le site de Condé-sur-Sarthe a été validé par le comité de pilotage du 15 décembre 2022, comme site préférentiel permettant d'accueillir, dans une perspective de développement et de pérennité des activités, l'hôpital et ses structures d'administration, et d'équipements ou structures associés nécessitant cette proximité. L'ensemble pourra ainsi former un pôle d'envergure régionale.

Afin de permettre la réalisation de ce pôle de santé, il est nécessaire d'adapter le document d'urbanisme intercommunal sur ce secteur de 13 ha afin de permettre le développement du projet. Une modification du classement du site est ainsi proposée au PLUi avec un règlement adapté et une orientation d'aménagement et de programmation correspondant à la nature du projet.

L'Autorité Environnementale saisie sur ce projet a rendu un avis conforme le 28 mai 2025 sur la nécessité d'actualisation de l'évaluation environnementale et les objectifs spécifiques de cette actualisation. Dans le cadre de l'instruction, l'Autorité Environnementale a consulté, par courrier du 11 août 2025, le préfet de l'Orne et le directeur général de l'Agence Régionale de Santé Normandie, ce dernier ayant transmis une contribution en date du 19 septembre 2025. Toujours le 11 août 2025, la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie a également été consultée sur proposition des rapporteurs. L'Autorité Environnementale a délibéré son avis le 10 octobre 2025, elle recommande de compléter le dossier avec une description du projet de reconstruction du centre hospitalier intercommunal Alençon-Mamers, des opérations et des procédures administratives associées, dont la programmation immobilière sur le futur site et les réflexions en cours sur l'avenir du site actuel.
Le projet de révision allégée n° 6 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 Normandie Orne, de la Chambre d'Agriculture de Normandie et de la Direction Départementale des Territoires de l'Orne. La Société Nationale des Chemins de Fer n'a pas émis de remarques en l'absence d'impact direct ou indirect sur les emprises ferroviaires.

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 pour le projet.

Monsieur le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de révision allégée n° 6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

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° 6 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° 6 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, et en mairie de Condé-sur-Sarthe 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° 6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
  - sera publiée dans un journal diffusé dans le département conformément à l'article R153-20 du Code de l'Urbanisme,
  - sera publiée sur le portail national de l'urbanisme, conformément à l'article R153-22 du Code de l'Urbanisme,

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

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

COMMUNAUTÉ URBAINE CUA D'ALENÇON

Gérard LURÇON

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté Urbaine d'Alençon

Annexe à la délibération d'approbation de la révision allégée n°6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Conseil de Communauté du 12 février 2026

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
061-246100663-20260212-202612302-023-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° 20260212-023
du Conseil de Communauté du 12 février 2026
Pour le Président,
Le Vice-Président Délégué,

Gérard LURÇON

1 Analyse des avis des Personnes Publiques Associées

1.1 Avis des Personnes Publique Associées

1.1.1 Direction Départementale des Territoires 61

2.2.1.a. Remarque formulée :

Notre service Risques (SACR/PRGC) nous indique que la carte des remontées de nappes utilisée par le bureau d'études ne correspond pas aux données de la DREAL Normandie et que son origine et sa fiabilité sont inconnues.

Réponse de la CUA :

Les données utilisées proviennent de la base de données publiques « Géorisques ». Cette donnée a été utilisée lors de la révision du PLUi. A noter que la CUA est concernée par deux régions, les Pays de la Loire et la Normandie, qui ne produisent pas les mêmes données. Le projet est complété de la source et la date de cette donnée afin de clarifier cette information (Evaluation environnementale page 71).

2.2.1.b. Remarque formulée :

Pour la cohérence entre les documents de la procédure de la révision allégée (RA), à corriger, sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) page 9 il est indiqué "le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) obtenu pour le projet doit être inférieur à 0.3" alors que page 24 du règlement il est indiqué dans le tableau que pour le CBS du projet " le résultat obtenu doit être supérieur au CBS minimal défini sur la zone" soit 0.3.

Réponse de la CUA :

Effectivement, il y a lieu de corriger cette erreur matérielle. Le CBS minimal applicable est bien fixé à 0,3, conformément aux prescriptions du PLUi et aux objectifs de préservation de la biodiversité. Cette correction est apportée au document (Orientation d'Aménagement et de Programmation page 9).

2.2.1.c. Remarque formulée :

Dans le règlement écrit, article 1AUS 2, le paragraphe deuxième tiret est difficile à comprendre, il serait préférable de le réécrire :

« **Article 1AUS 2 :** L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si une opération d'aménagement qui ne couvrirait qu'une partie de la superficie du secteur, n'est pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste du secteur. Ainsi, il est exclu le détachement de lots en limite de secteur ou toute construction sans contribution à la viabilisation de la zone ».

Réponse de la CUA :

La rédaction de cet article reprend celle des autres zones à urbaniser du PLUi (similitude). Celui-ci ne nécessite pas de réécriture pour assurer une cohérence d'ensemble du document d'urbanisme en vigueur. Cette remarque n'appelle donc pas de modification.

2.2.1.d. Remarque formulée :

Sur le schéma de l'OAP p.12, il serait préférable dans la légende pour les croix vertes d'indiquer "transition paysagère, plantation obligatoire".

Réponse de la CUA :

La légende est complétée afin d'apporter plus de précision, tout en notant que le document graphique est accompagné d'une note écrite (Orientation d'Aménagement et de Programmation page 12)

2.2.1.e. Remarque formulée :

Les nuisances sonores de la future hélistation sont à prendre en compte.

Réponse de la CUA :

Le choix de localisation du projet de reconstruction de l'hôpital a pris en compte ce paramètre. Il revient au maitre d'ouvrage de mener des études opérationnelles et de déposer le dossier de création auprès de la préfecture.

2.2.1.f. Remarque formulée :

Lors de l'avancement du programme de construction des travaux, il sera possible d'avoir l'avis de l'architecte et de la paysagiste conseils de l'État sur les points concernant notamment l'intégration paysagère du projet en entrée de ville....

Réponse de la CUA :

L'instruction de l'autorisation d'urbanisme relève de la préfecture.

2.2.1.g. Remarque formulée :

Compte-tenu de la surface du projet, 12ha22 passant de zone A en zone1AUS, une compensation collective agricole est nécessaire.

Dans le dossier, il est indiqué" que l'étude préalable de la CCA est engagée par la SAFER, pour ne pas perdre de retard, il serait nécessaire de transmettre dès que possible cette étude préalable au service du SET de la DDT 61.

Réponse de la CUA :

Cette information est portée à la connaissance mais ne relève pas de la présente révision allégée. Cette procédure spécifique est menée parallèlement avec les instances concernées au regard de l'avancement du projet.

1.1.2 Chambre d'Agriculture de l'Orne

2.2.1.h. Remarque formulée :

Tout d'abord, les parcelles concernées sont valorisées par une activité agricole. En effet, 12,22 ha dans ces 12,49 ha concernés sont en culture de maïs d'après le RPG 2023 (Registre Parcellaire Graphique). De ce projet résulterait donc une perte conséquente de terres agricoles par l'artificialisation de 12,49 ha d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers en extension de bourg.

Réponse de la CUA :

Concernant la consommation d'espaces agricoles, le site d'implantation du nouvel hôpital modifiera effectivement l'usage agricole actuel du site, mais répond au choix de reconstruction d'un équipement qui ne peut être modernisé sur son site actuel dans le cadre du plan « Segur ». Afin de compenser cette artificialisation, une étude de restructuration du site actuel est en cours avec notamment comme objectif de renaturer les secteurs inondables, situés en zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation. Par ailleurs, la collectivité a engagé avec la SAFER une étude préalable de compensation collective agricole qui permettra d'évaluer les impacts du projet et les conséquences qu'il est susceptible d'entrainer sur l'économie agricole et de définir les mesures de compensation, ainsi que la participation de la maitrise d'ouvrage à leur mise en œuvre.

2.2.1.i. Remarque formulée :

De plus, nous constatons la présence d'une exploitation agricole ICPE (Installation Classée Pour l'Environnement) à proximité immédiate (moins de 100mL). Le projet ne respecte donc pas le principe de réciprocité imposé par l'article L111-3 du code Rural et de la Pêche Maritime de 100 mL à toute ICPE et tiers. Il pourrait en résulter des conflits d'usage et des désagréments pour les deux parties (nuisances sonores, olfactives, etc.). Cependant, une coulée verte est prévue par l'OAP encadrant ce changement de zonage dans le périmètre de l'ICPE : cela permettrait d'avoir un espace tampon entre l'ICPE et les futurs bâtiments d'équipements de santé, évitant ainsi au maximum ces désagréments. Il est donc nécessaire, dans le cadre du projet, que l'OAP qui l'accompagne soit suivie et mise en œuvre telle que présentée, pour respecter le principe de réciprocité entre un bâtiment d'une ICPE et d'un tiers.

Aussi, cette proximité engendrerait la perte du cône de développement pour l'ICPE (limitation des possibilités de développement du corps de ferme), en plus de l'enclaver entre les zones bâties, ce qui remettrait directement en cause sa pérennité.

Réponse de la CUA :

Le périmètre des 100 mL concerne une partie uniquement à la pointe nord-est du site de l'hôpital. En effet, le siège de l'exploitation est situé de l'autre côté de la voie dite « chemin des planches » qui délimite le site de projet. Le cône de développement de l'exploitation agricole est de fait de cette voie et du site d'Emmaüs exclusivement tourné vers l'Est.

L'OAP encadrant le secteur prévoit explicitement la réalisation d'une coulée verte et d'un traitement paysager renforcé en frange agricole, constituant un espace tampon continu, limitant les interactions directes entre l'exploitation et les futurs équipements de santé.

Cette OAP impose :

- un traitement qualitatif des lisières agricoles,
- l'intégration d'éléments végétalisés continus (haies, bosquets, trame verte),

- la préservation d'une transition douce entre espaces agricoles et bâtis.

Ces prescriptions répondent directement à l'objectif de l'intégration du projet dans son environnement et la prise en compte du contexte.

Toutes les autorisations sont délivrées au regard des règles d'urbanisme et de compatibilité avec l'OAP (instruction Etat).

Enfin, il est rappelé que le périmètre et la localisation des futurs bâtiments seront définis à l'échelle du projet d'ensemble, permettant de garantir le respect opérationnel avec l'OAP et le principe de réciprocité.

2.2.1.j. Remarque formulée :

En parallèle, il est à noter que la zone 1AUS ne créerait pas de mitage immédiat de l'espace agricole, car une zone AUEc est prévue à proximité sud.

Réponse de la CUA :

La présence de la zone AUEc en continuité immédiate au sud contribue effectivement à limiter le risque de mitage et à assurer une cohérence d'ensemble dans l'organisation de l'urbanisation projetée et dans la délimitation de l'enveloppe urbaine.

2.2.1.k. Remarque formulée :

Entre 2010 et 2020, la CUA a déjà consommé 161,72 ha d'ENAF d'après le diagnostic du PLUi. Or, ce projet de construction induit par la révision allégée n°6 renforcerait des tendances de fort étalement urbain déjà connues :

- D'après le diagnostic territorial du PLUi, la consommation foncière a été plus marquée en 1ere couronne et 2eme couronne sur la période 2010-2020. L'ouverture d'une nouvelle OAP de 12,49 ha en périurbanisation renforcerait encore ce phénomène déjà très présent et problématique au vu des prescriptions de sobriété foncière du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) de la loi Climat et Résilience.
- Indépendamment de cette consommation foncière, la Chambre d'Agriculture est pleinement consciente que le zonage 1AUS revêt un important caractère d'utilité publique, s'agissant de développer l'offre de santé sur le territoire.

Réponse de la CUA :

La décision de la reconstruction du pôle hospitalier prise dans le cadre du « SEGUR » implique la mobilisation du foncier adapté à cet équipement, qui ne peut être mobilisé au sein du tissu urbain.

La CUA prend en compte les objectifs de sobriété foncière issus de la loi Climat et Résilience à intégrer au PLUi. Plusieurs éléments permettent de démontrer la maîtrise de la consommation d'espace :

- La zone 1AUS est en continuité immédiate du tissu urbain existant,
- Le site bénéficie d'ores et déjà d'une desserte routière et d'équipements urbains, ce qui limite la création d'infrastructures nouvelles,
- L'OAP impose une densité adaptée, une gestion économe de l'espace, la mutualisation des stationnements, et un dimensionnement maîtrisé des emprises bâties.

La part de la consommation foncière affectée au territoire communautaire relèvera des dispositions du SRADDET de Normandie avec une répartition de l'ordre de 70 % prise en charge au titre de l'enveloppe régionale et 30 % imputée à la Communauté urbaine, qui reste à confirmer précisément.

Le projet s'inscrit par ailleurs dans une démarche de sobriété foncière, visant à optimiser l'implantation et la densité du futur site hospitalier afin de limiter autant que possible la consommation d'espaces nouveaux mais répondant aux besoins fonctionnels d'un équipement majeur pour le territoire. La reconversion du site actuel constitue un levier supplémentaire pour réduire la pression foncière, notamment grâce à la possibilité de renaturation partielle, en particulier dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

Il est enfin rappelé que, jusqu'en 2030, le projet demeure compatible avec l'enveloppe de consommation foncière identifiée pour la CUA. La renaturation et le réinvestissement urbain potentiel d'une partie du site actuel contribueront à limiter en partie la consommation induite et à mobiliser le foncier pour d'autres projets du territoire.

2 Analyse de l'avis de l'Autorité Environnementale

2.1 Réponses à l'avis de l'Autorité Environnementale

- **Motifs de la révision allégée :**

3.5.a. Extrait de l'avis :

L'Ae recommande de conduire une évaluation environnementale commune à la réalisation du nouveau centre hospitalier et ses annexes, à la reconversion du site actuel et à la révision allégée n°6 du PLUI.

Réponse de la CUA :

La réalisation d'une évaluation environnementale commune ne peut être envisagée dans le cadre de la présente procédure. La révision allégée n°6 du PLUi relève d'un cadre réglementaire distinct de celui du projet de construction du nouveau centre hospitalier et de la reconversion du site existant.

L'évaluation environnementale actuellement menée s'inscrit exclusivement dans les dispositions du code de l'urbanisme, et porte sur les évolutions du règlement écrit et graphique du PLUi nécessitées par le projet. À ce stade, elle ne concerne donc pas le projet de reconstruction du centre hospitalier, lequel fera l'objet, le moment venu, d'une étude d'impact spécifique, conduite au titre du code de l'environnement.

La procédure de révision allégée du PLUI ne s'inscrit pas dans le même calendrier que le projet de reconstruction du centre hospitalier et de reconversion du site existant, qui auront leurs propres phases d'évaluation. Ainsi, des précisions seront incluses dans le dossier d'évaluation environnementale afin de clarifier le calendrier des procédures. L'étude environnementale relative à la révision allégée du PLUi est strictement distincte de la procédure d'étude d'impact applicable au projet hospitalier lui-même. Chaque procédure poursuivra des objectifs et une analyse propre, conformément aux exigences réglementaires.

Le projet de reconversion du site actuel du centre hospitalier relèvera d'une étude spécifique ultérieure, distincte à la fois de la révision du PLUi et du projet de reconstruction. Cette approche

garantit la clarté et la complétude des évaluations environnementales selon les temporalités, les périmètres concernés et la typologie du projet.

- **Analyse de l'évaluation environnementale**

3.5.b. Extrait de l'avis :

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

Réponse de la CUA :

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 sont ajoutées dans la notice de présentation de la révision (Pages 3, 4 et 5), 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 de Surface dans Œuvre (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.

- **Articulation avec d'autres plans ou programmes**

3.5.c. Extrait de l'avis :

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 du SCoT de la CU d'Alençon en précisant notamment si celui-ci sera inscrit dans l'enveloppe des projets d'envergure régionale.

Réponse de la CUA :

Conformément à l'objectif régional de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et de maîtrise de l'artificialisation nette fixé 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.

Cette remarque n'appelle pas de modification.

3.5.d. Extrait de l'avis :

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

Réponse de la CUA :

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 2025, 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.

Cette remarque n'appelle pas de modification.

- **Solutions de substitution raisonnables, exposé des motifs pour lesquels le site a été retenu, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement**

3.5.e. Extrait de l'avis :

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 de la CUA :

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 sont 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 sont ajoutés à la notice de présentation et à l'évaluation environnementale, illustrant la démarche d'optimisation du choix du site au regard des enjeux de protection environnementale et de sobriété foncière (Notice de présentation pages 3, 4 et 5).

- **Effets notables probables de la mise en œuvre de la révision allégée et de la réalisation du projet qu'elle permet**

3.5.f. Extrait de l'avis :

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

Réponse de la CUA :

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 denses. 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.

- **Évaluation des incidences Natura 2000**

3.5.i. Extrait de l'avis :

L'Ae recommande d'analyser les incidences de l'aménagement du futur site du centre hospitalier intercommunal d'Alençon-Mamers sur la zone spéciale de conservation de la « Haute Vallée de la Sarthe.

Réponse de la CUA :

L'analyse des incidences sur la zone spéciale de conservation « Haute Vallée de la Sarthe », requise au titre de Natura 2000, relève essentiellement de l'étude d'impact du projet hospitalier. Cette évaluation exige en effet la mobilisation d'éléments de projet finalisé : inventaires précis de la faune et de la flore, caractérisation des fonctionnalités écologiques du site concerné, ainsi que la définition détaillée des opérations et des travaux envisagés.

À ce stade, il n'est pas possible de se prononcer sur les incidences probables sans disposer d'informations complètes et actualisées, issues des inventaires écologiques et des études spécialisées qui seront réalisées par le porteur de projet. Cette méthodologie garantit une réponse rigoureuse et exhaustive des effets potentiels de l'aménagement sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire.

Néanmoins, la présente révision allégée du PLUi intègre une évaluation environnementale qui précise, de manière complémentaire, certains éléments sur les enjeux écologiques et les impacts potentiels sur la zone Natura 2000, en cohérence avec les données disponibles.

Les conclusions de cette analyse seront intégrées ultérieurement au dossier réglementaire, en concertation avec les services compétents et en respect des prescriptions Natura 2000.

3 Analyse des avis du public

4.a. Remarque formulée par mail le 09 décembre 2025 : :

« M. Rémy Gillet (Association Environnement Nord Sarthe) : Lancée dans le but de construire le nouveau CHICAM comme voulu par le Ségur de la santé en 2021, elle concerne 12,49 ha de terres agricoles sur la commune de Condé sur Sarthe : l'*évaluation environnementale* montre que le projet n'a pas d'incidence notable sur la trame verte et bleue (pp 40...) et qu'elle n'est ni en zone humide (pp 48...) ni en zone inondable (pp 68...) ; de son côté, la *notice de présentation* évoque plusieurs fois des compensations agricoles (pp 4...) mais de façon bien vague ! Ce qui est confirmé par les échanges rapportés de l'*examen conjoint* (p 2)

Pour ENS, il est clair que ce projet doit pouvoir sortir de terre. Cependant, ENS veut aussi souligner que les documents devraient 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 de la CUA :

La définition 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.