



**PRÉFET
DE LA REGION
NORMANDIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
de Normandie**

Décision relative à la réalisation d'une évaluation environnementale prise en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, après examen au cas par cas du projet de création d'un lotissement sur la commune de Condé-sur-Sarthe (61)

**LE PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE,
PRÉFET DE LA SEINE-MARITIME
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite**

- vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2, R. 122-3 et R. 122-6 ;
- vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
- vu le décret du Président de la République du 11 janvier 2023 portant nomination de Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI en qualité de préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime ;
- vu l'arrêté préfectoral n° SGAR/25-006 du 2 octobre 2025 portant délégation de signature à Madame Claire GRISEZ, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie ;
- vu la décision en vigueur portant subdélégation de signature à Madame Sandrine PIVARD, directrice régionale adjointe de l'environnement, de l'aménagement de Normandie ;
- vu la demande d'examen au cas par cas n° 2026-14760, déposée par Monsieur Guillaume Guignard de la SARL Grignard Promotion, relative au projet d'aménagement d'un lotissement sur la commune de Condé-sur-Sarthe dans le département de l'Orne, reçue complète le 6 mars 2026 ;
- vu la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 25 mars 2026 ;
- vu la consultation de la direction départementale des territoires de l'Orne en date du 10 mars 2026 ;

Considérant la nature du projet qui consiste à aménager une zone d'une superficie de 9,08 hectares destinée à accueillir des activités de service, de loisirs, de restauration, d'artisanat, de bureau et d'hôtellerie au lieu-dit « Le Moulin à vent » sur la commune de Condé-sur-Sarthe (61) ;

Considérant que le projet relève de la rubrique n° 39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement concernant les « travaux, constructions et opérations d'aménagement » qui soumet à un examen au cas par cas les « opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m² » afin de déterminer si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire ;

Considérant que le projet est localisé :

- sur une parcelle exploitée jusqu'en 2024 en grandes cultures selon le registre parcellaire graphique ;
- à environ 400 mètres de la rivière « La Sarthe » ;
- au droit de la masse d'eau souterraine « calcaires et marnes du Lias et Dogger mayennais et sarthois Libre » (FRGG079) présentant un bon état quantitatif et un état chimique médiocre ;
- à plus de 500 mètres de toute zone d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) ;
- hors de tout périmètre de protection de captage d'eau potable ;
- en dehors de toute zone humide ou fortement prédisposée à la présence de zones humides ;
- en dehors des zones d'exposition aux risques délimitées par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la rivière « La Sarthe » ;
- dans une zone à fort risque d'exposition au radon, la commune de Condé-sur-Sarthe étant classée en zone à potentiel radon de catégorie 3 ;
- le long d'un alignement d'arbre d'une longueur d'environ 240 mètres ;

Considérant que le terrain est classé en zone 1 AUEc, « zone à urbaniser comprenant des terrains non équipés et réservés à l'implantation future d'établissements qui exercent une activité de nature artisanale, de loisirs ou de service » du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté urbaine d'Alençon ; que le projet a obtenu un permis d'aménager en 2012 pour l'aménagement d'une opération globale dont il constitue la seconde phase ;

Considérant que la zone s'insère dans un secteur péri-urbain ; qu'elle est ceinte, à l'ouest et à l'est, par des zones commerciales et artisanales, au nord par des champs cultivés, au sud par un linéaire de logements résidentiels puis par la rue d'Alençon (RD 112) et des zones d'activités et de loisirs ;

Considérant que le projet comprend :

- la viabilisation de 16 lots, comprenant le raccordement du site aux réseaux publics existants de distribution d'énergie, de télécommunication et de gestion des eaux, les travaux de réalisation des voies de desserte y compris de voies de circulation douce ;
- la collecte des eaux pluviales dans des bassins de rétention sous chaussée ;
- excepté sur l'emprise de la voie d'accès, la préservation de l'alignement d'arbres, la création d'une trame paysagère au nord afin de former un tampon végétal entre le lotissement et la zone agricole existante et d'espaces verts le long du réseau viaire du lotissement ;

Considérant que les capacités des infrastructures d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées devront être confirmées par la structure compétente ;

Considérant qu'afin d'insérer le projet dans la trame urbaine, il est prévu une homogénéité de l'aménagement en termes de gabarit (3 étages) et de coloris des bâtiments ; que selon le dossier, le rond-point implanté sur la rue d'Alençon permettra une régulation correcte des flux routiers induits par le projet ;

Considérant que, selon le dossier, les activités prévues sur le site ne généreront pas de bruits excessifs ; qu'une zone non constructible d'une vingtaine de mètres permettra de réduire la pression sonore pour les riverains ;

Considérant que des mesures constructives adaptées devront être mises en œuvre pour éviter une exposition excessive au radon à l'intérieur des bâtiments ;

Considérant ainsi qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis et des considérations mises en avant par le pétitionnaire pour la réalisation de son projet, celui-ci n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

DÉCIDE

Article 1^{er} :

Le projet d'aménagement d'une zone destinée à accueillir des activités de service, de loisirs, de restauration, d'artisanat, de bureau et d'hôtellerie au lieu-dit « Le Moulin à vent » sur la commune de Condé-sur-Sarthe (61) **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives et procédures auxquelles le projet peut être soumis. Une nouvelle demande d'examen au cas par cas serait exigible si les éléments de contexte ou les caractéristiques du projet présentés dans la demande examinée venaient à évoluer de manière significative.

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le portail de l'évaluation environnementale : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>

Fait à Rouen, le **16 AVR. 2026**

Pour le préfet de la région Normandie et par délégations,
La directrice régionale adjointe de l'environnement,
de l'aménagement et du logement,



Sandrine PIVARD

Voies et délais de recours

Les recours gracieux, hiérarchique ou contentieux sont formés dans les conditions du droit commun. Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours administratif préalable est obligatoire. Il peut être gracieux ou hiérarchique et doit être formé dans un délai de deux mois suivant la mise en ligne de la présente décision. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région Normandie
Secrétariat général pour les affaires régionales
7 place de la Madeleine
CS16036
76 036 ROUEN CEDEX

Le recours hiérarchique doit être adressé à :

Madame la ministre de la Transition écologique
Ministère de la Transition écologique
Hôtel de Roquelaure
246 boulevard Saint-Germain
75 007 PARIS

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique. Il doit être adressé au :

Tribunal administratif de Rouen
53 avenue Gustave Flaubert
76 000 ROUEN

Ce dernier peut être également saisi par l'application Télérecours citoyens, accessible par le site www.telerecours.fr