

Résumé non technique de l'étude d'impact menée dans le cadre de la procédure du dossier de création de ZAC.



**ZAC du pôle Hospitalier
Territoire de la Communauté Urbaine
d'Alençon (61)**



Juillet 2026 - Version n°2



TABLE DES MATIÈRES

1.	PREAMBULE	3
1.1.	AVANT-PROPOS	3
1.2.	CONTEXTE GENERAL	4
2.	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	5
2.1.	LES DOCUMENTS DE CADRAGE	5
2.2.	DESCRIPTION DES FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX	16
3.	PRESENTATION DU PROJET	23
3.1.	PREAMBULE ET OBJECTIFS DU PROJET	23
3.2.	PRESENTATION DU PROJET	24
3.3.	JUSTIFICATION DE L'OPERATION ET LES SOLUTIONS ALTERNATIVES	27
4.	ANALYSE DES EFFETS DU PROJET ET PRESENTATION DES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION	31
5.	COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPAUX DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	40
6.	EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000	41
7.	METHODES UTILISEES	42



1. PREAMBULE

1.1. AVANT-PROPOS

Ce document constitue le résumé non-technique de l'évaluation environnementale du dossier de création de la ZAC du pôle hospitalier située au Nord-Ouest du centre-ville d'Alençon.

L'évaluation environnementale des projets (étude d'impact) est une démarche favorisant la prise en compte de l'environnement par des projets (de travaux, de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage) qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

Elle constitue ainsi un processus d'aide à la décision, en amont de la réalisation des projets. Cette démarche passe en particulier par :

- la réalisation, par le maître d'ouvrage du projet, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement (dénommé " étude d'impact ") ;
- des consultations (du public, de collectivités territoriales...), avec en particulier un avis de l'Autorité environnementale qui porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet ;
- et la prise en considération, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations issues de l'étude d'impact, des consultations effectuées et du maître d'ouvrage...

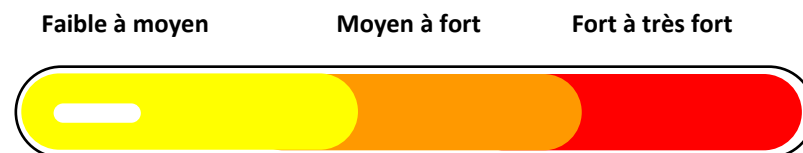
L'évaluation environnementale doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement de l'opération et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné. Cette approche reste une étape essentielle, elle doit servir à affiner les choix d'aménagement retenus pour les orientations d'aménagement dans un souci de s'inscrire dans le **trptyque Eviter-Réduire-Compenser (ERC)**.

La séquence ERC des impacts sur l'environnement dépasse la seule prise en compte de la biodiversité, pour englober l'ensemble des thématiques de l'environnement (air,

bruit, eau, sol, santé des populations...). Elle s'applique, de manière proportionnée aux enjeux, à tous types de plans, programmes et projets dans le cadre des procédures administratives d'autorisation (étude d'impacts ou étude d'incidences thématiques, Natura 2000, espèces protégées...). Sa mise en œuvre contribue également à répondre aux engagements communautaires et internationaux de la France en matière de préservation des milieux naturels. Dans la conception et la mise en œuvre de leurs plans, programmes ou projets, il est de la responsabilité des maîtres d'ouvrage de définir les mesures adaptées pour éviter, réduire et, lorsque c'est nécessaire et possible, compenser leurs impacts négatifs significatifs sur l'environnement.

Dans un souci de faciliter la lecture du diagnostic et des incidences liées à l'opération d'aménagement, le dossier synthétise la hiérarchisation de chaque facteur environnemental de la façon suivante :

Hiérarchisation du niveau d'enjeu de l'opération



Schématisation du processus de l'évaluation environnementale



1.2. CONTEXTE GENERAL

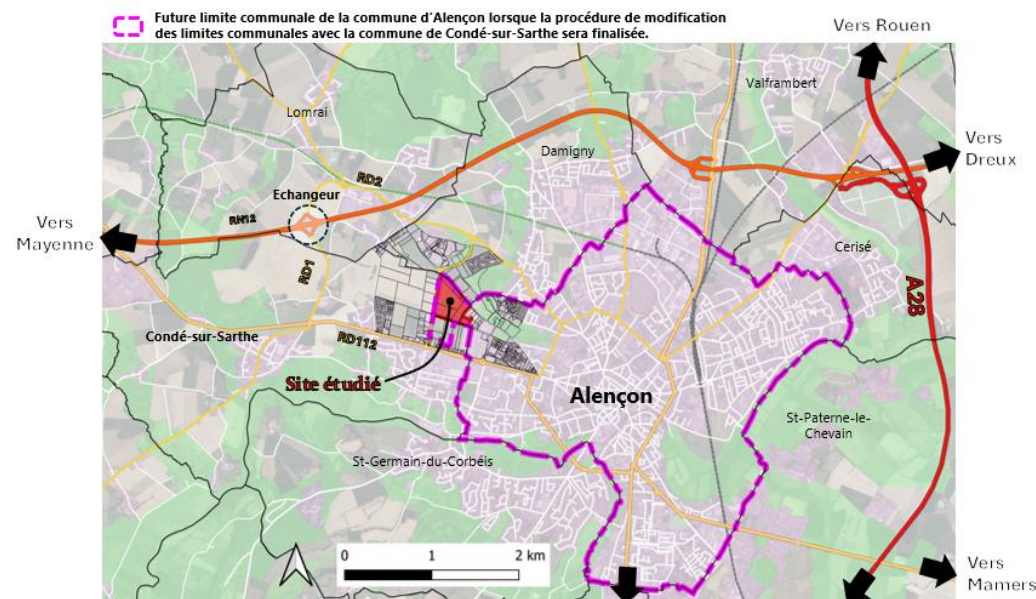
La Commune d'Alençon a engagé une procédure d'urbanisme sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur des terrains situés dans le prolongement Nord-Ouest du centre-ville d'Alençon. La conduite de la procédure de ZAC, nommée « ZAC du pôle hospitalier », a été confiée à la Société Publique Locale d'Alençon dont la SHEMA en assure le management.

Ce projet s'inscrit dans la continuité de la stratégie régionale des investissements Ségur de la santé retenue en 2021 où il a été décidé la reconstruction complète du centre hospitalier (CHICAM) sur le territoire de la CUA. Depuis 2021, plusieurs études et concertations ont été engagées avec les différents acteurs du territoire pour rechercher une mutualisation au sein de l'opération. A ce jour, 2 partenaires sont d'ores et déjà identifiés avec la clinique LNA santé d'Alençon (mutualisation du plateau chirurgical) et l'Unité de Production Culinaire de la Communauté Urbaine d'Alençon (CUA) – UPC (mutualisation des restaurations collectives pour les besoins de l'hôpital et des équipements territoriaux dont le scolaire).

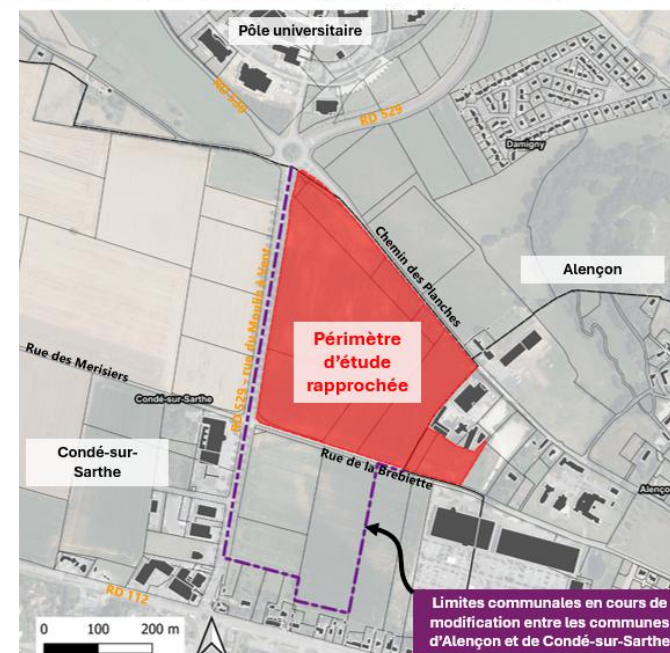
Le périmètre d'étude rapproché, pour les études préalables du dossier de création, porte sur une emprise d'environ 13,50 ha accessible depuis l'échangeur de la RN12 situé au Nord-Ouest du site permettant ainsi de rayonner sur un large territoire. Les terrains concernés appartiennent à ce jour au territoire communal de Condé-sur-Sarthe cependant, ils seront à terme compris sur la commune d'Alençon puisqu'une procédure de modification des limites communales est en cours de finalisation. L'objectif des études préalables, portées dans le cadre du dossier de création, vise à définir, au sein du périmètre d'étude rapproché, un périmètre opérationnel pour mettre en œuvre le projet tout en s'inscrivant dans le triptyque Eviter-Réduire-Compenser (ERC) pour limiter les impacts de la future opération.

Enfin, le site a déjà fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « réserve foncière » en 2026 dans l'objectif d'anticiper le projet hospitalier et ses équipements connexes qui reste un équipement structurant et prioritaire pour le territoire.

Ce document constitue le résumé non technique de l'étude d'impact qui est une pièce maîtresse des dossiers réglementaires, elle se fait en application des articles L. 122-1 à L. 122-3 et R. 122-1 et suivants du code de l'environnement.



Localisation de la
zone d'étude





2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. LES DOCUMENTS DE CADRAGE

Il est nécessaire de regarder les contraintes et la compatibilité du site étudié vis-à-vis des principaux documents supra-communaux et communaux en vigueur qui s'y rattachent. Ce sont notamment des programmes nationaux et communautaires (NATURA 2000, inventaire ZNIEFF, ...), des schémas, des programmes et plans régionaux et territoriaux (SCoT, SDAGE, ...), des périmètres de prescription (PPRi, PPRm, ...) ainsi que l'ensemble des documents qui cadre l'urbanisation de la commune (PLU, ...).

Les principaux documents supra-communaux et communaux pouvant concerner un projet d'urbanisation ont été décrits de façon exhaustive pour cadrer le futur projet dans son contexte et pour relever les enjeux devant être intégrés et respectés dans le futur aménagement. On notera qu'afin d'avoir une meilleure lisibilité, quelques plans ou programmes présentés dans le rapport ne sont pas repris dans ce Mémento. En effet, ils ont souvent un caractère secondaire et/ou ils ne concernent pas directement le projet.

Chaque thématique abordée a fait l'objet d'une hiérarchisation par secteur d'étude allant d'un enjeu faible à très fort pour faciliter la compréhension et pour bien cibler les thématiques prioritaires au niveau du projet d'urbanisation. **Le tableau ci-contre synthétise le niveau d'enjeu évalué de chaque thématique étudiée**, ils reprennent les éléments présentés plus en détail sur les pages suivantes.

Concernant la zone d'étude, les enjeux les plus forts identifiés vis-à-vis des documents cadres est l'enjeu lié au radon (catégorie 3) qui induit un ensemble de recommandations notamment pour les futurs projets de constructions, **les mobilités** (pour tenir compte des ambitions affichées sur le secteur en matière de déplacements doux), **la gestion des eaux pluviales du site** qui interfère avec plusieurs thématiques liées à la sensibilité des milieux récepteurs (SDAGE & SAGE, protections naturelles inventoriées : arrêté biotope, NATURA 2000, ZNIEFF, ... ainsi que du risque d'inondabilité) ainsi que **l'archéologie** puisque selon les premiers retours du diagnostic anticipé, la pointe Nord-Ouest du périmètre présente une densité de vestiges importante .

Les autres thématiques pouvant aussi être mise en avant sont : le paysage, l'Air puisque le territoire en classé en zone sensible, l'ICPE située au Nord-Est du site et enfin, la trame verte même si celle-ci reste partielle à l'échelle du site d'étude.

Thématiques	Niveau d'enjeu
Patrimoine naturel, biodiversité et paysage	
NATURA 2000	
ZNIEFF	
ARRÊTE BIOTOPE	
SITES CLASSES ET INSCRITS - GRANDS SITES & PARC NATUREL REGIONAL	
TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE & TERRITORIALE	
Planification urbaine	
SRADDET	
SCoT	
PLUi	
Déplacements, Air, Autres projets, Archéologie	
PLAN DEPLACEMENTS / MOBILITE	
AIR CLIMAT ENERGIE & SANTE – PCAET - SRCAE	
Archéologie	
L'eau	
SDAGE Loire Bretagne	
SAGE Sarthe amont	
Périmètre eau potable et ressource en eau	
Les risques et les nuisances	
Risques naturels	
Risques technologiques et sites pollués - ICPE	
Nuisances : acoustiques, ...	



Patrimoine naturel, biodiversité et paysage		Niveau d'enjeu
NATURA 2000 –Diagnostic des incidences NATURA 2000 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens protégés, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Le réseau européen NATURA 2000 comprend deux types de sites : Des Zones de Protection Spéciales (ZPS) , visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs et des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".	Contexte général : Vis-à-vis du périmètre d'étude : Aucun site NATURA 2000 n'est présent dans son emprise et il est recensé uniquement un site dans l'aire d'influence de 5km autour du périmètre (La Haute Vallée de la Sarthe – ZSC). Il s'agit d'une large vallée alluviale soumise à l'expansion des crues en hiver comportant de vastes étendues de prairies naturelles parcourus par de nombreux cours d'eau et fossés qui cachent par endroits des zones tourbeuses. Ces zones particulières abritent une flore remarquable accueillant une diversité faunistique d'intérêt (chauves-souris, amphibiens, insectes). Enjeu : La zone NATURA 2000 de la Haute Vallée de la Sarthe présente le plus de connectivités avec la zone d'étude au regard de sa liaison hydraulique (le ruissellement des eaux pluviales du site s'écoule vers la Briante qui conflue avec la Sarthe en amont de la zone NATURA 2000 - longueur du cheminement hydraulique d'environ 2,90km) ainsi que de sa distance d'éloignement (~1,10km au Sud même s'il convient de tempérer l'enjeu relatif à la connectivité écologique entre ces espaces puisqu'ils sont séparés par de nombreuses coupures écologiques – RD112 et urbanisation existante – et que les habitats restent très différenciés). Ainsi, on peut d'ores et déjà considérer que le périmètre d'étude, qui est à ce jour dominé par une occupation agricole (culture avec peu d'éléments boisés), n'est pas susceptible de générer d'incidence significative sur un site NATURA 2000 pouvant peser sur un habitat communautaire et/ou sur la biodiversité de ces espaces. Toutefois, il convient d'avoir une vigilance sur la gestion hydraulique du site afin de limiter les perturbations du régime hydrologique à l'aval.	
ZNIEFF L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique est une politique de dimension nationale de discrimination des zones importantes pour la biodiversité. Il est inventorié des ZNIEFF de type 1 qui n'ont pas de caractère réglementaire mais qui sont protégées par la jurisprudence et des ZNIEFF de type 2 qui concernent des plus grands ensembles.	Contexte général : Aucune ZNIEFF n'est recensée au sein du périmètre d'étude. Dans une aire d'influence de 5 km autour du projet, 4 ZNIEFF(s) sont inventoriées dont 2 ZNIEFF de type 2 (Massif forestier d'Ecouves et ses marges & Haute Vallée de la Sarthe) et 2 ZNIEFF de type 1 (Prairies humides de Mieuxce , Prairies humides de la fuie aux vignes). Enjeu : Le site d'étude ne présente pas d'enjeu significatif vis-à-vis des ZNIEFF(s) inventoriées. Toutefois, comme cela a été mis en avant dans le volet NATURA 2000, il convient d'avoir une vigilance sur la gestion hydraulique du site afin de limiter les perturbations du régime hydrologique à l'aval puisqu'une partie de la ZNIEFF de type 2 - Haute Vallée de la Sarthe – est située à l'aval de la confluence entre la Sarthe et la Briante qui constitue le milieu récepteur des eaux de ruissellement du site.	
ARRÊTE BIOTOPE L'arrêté de protection biotope est un outil réglementaire qui poursuit deux objectifs : la préservation des biotopes ou toutes autres formations naturelles nécessaires à la survie (reproduction, alimentation, repos et survie) d'espèces protégées et la protection des milieux contre des activités pouvant porter atteinte à leur équilibre biologique.	Contexte général : La zone d'étude n'est pas directement concernée par ce type de protection toutefois, un arrêté de Protection de Biotope est existant au droit de la rivière la Briante - FR3800455 – qui est localisé à environ 650m au Nord du site : zone fortement propice à la Truite Fario avec une production annuelle d'environ 700 truites par an sur l'intégralité du contexte. Enjeu : Le rejet des eaux pluviales du projet s'effectue en aval du périmètre de l'arrêté de biotope (pas de connexion hydraulique directe). Toutefois, au regard de l'enjeu lié au déplacement de la Truite fario vers l'aval du cours d'eau, il convient d'être vigilant sur la gestion hydraulique du site afin de limiter au maximum les impacts sur le fonctionnement hydrologique de la Briante.	
SITES CLASSES ET INSCRITS & PARC NATUREL REGIONAL Sites classés ou inscrits : La loi relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, permet le classement ou l'inscription pour tout site dans le domaine public ou privé de l'Etat. Les Parcs Naturels Régionaux (PNR) ont quant-à-eux pour mission de protéger et gérer les patrimoines naturels et culturels « par une gestion adaptée des milieux naturels et des paysages ».	Contexte général : Le site ne se situe pas au sein d'un site classé ou inscrit et il est implanté en dehors du PNR Normandie Maine. Enjeu : Au regard de l'implantation du périmètre d'étude et de son occupation actuelle (culture implantée au Nord-Ouest du centre-ville séparée par de l'urbanisation existante), il n'est pas mis en avant d'enjeu relatif aux sites inscrits ou classés inventoriés ainsi qu'au PNR Maine-Normandie. Ainsi, dans le cadre de l'évaluation environnementale, cet état de connaissance du patrimoine ne sera pas pris en compte dans la présente étude.	
TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE & TERRITORIALE Le SRADDET de la région Normandie (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire), a réintégré le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Cet outil intègre notamment les enjeux relatifs à la trame verte et bleue régionale. Il vise à préserver et restaurer les continuités écologiques afin de sauvegarder la biodiversité. Aussi, dans le prolongement, un travail sur la trame verte et bleue territoriale a été réalisé lors de l'établissement du document d'urbanisme de la CUA	Contexte général : Concernant la trame verte et bleue régionale, le site n'est pas compris dans un réservoir de biodiversité ni dans une matrice bleue du document. Il est implanté en lisière d'éléments de fragmentation avec l'aire agglomérée d'Alençon ainsi que l'ensemble des infrastructures routières périphériques dont la RN12. Le site est néanmoins implanté sur un secteur à biodiversité de plaine en lisière de la matrice bleue existante liée à la vallée de la Briante. Concernant la trame territoriale , il n'est pas mis en avant de composante de milieux humides ou aquatiques ni de milieux bocagers sur le site cependant, il est concerné par des petits espaces relais fonctionnant en "pas japonais" vis-à-vis des petits espaces non mis en culture. Enjeu : Le périmètre étudié ne présente pas d'enjeux forts vis-à-vis de la trame verte et bleue inventoriée à l'échelle régionale et territoriale. Toutefois, le secteur est constitué d'un secteur à biodiversité de plaine où il est identifié, à l'échelle territoriale, quelques petites portions de terrains servant de relais en fonctionnant en « pas japonais » (petit boisement au Nord ainsi que des alignements d'arbres le long de la RD529).	





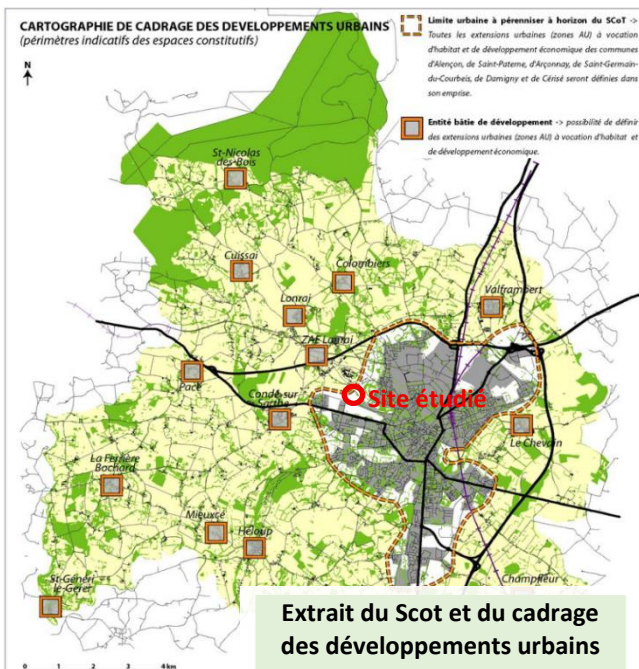
ZAC du pôle Hospitalier

Résumé non-technique de l'étude d'impact

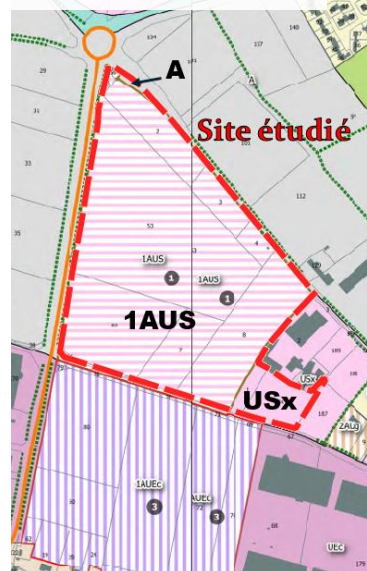
Planification urbaine		Niveau d'enjeu
SRADDET Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est un document de planification élaboré par la Région, à son échelle territoriale, visant à mettre en œuvre les grandes orientations en matière de développement économique, de formation, de recherche, de mobilité, d'environnement, ... Adopté en 2020 et modifié en 2024, le SRADDET de la Région Normandie constitue un document stratégique et prescriptif qui fixe, à l'horizon 2030 et 2050, les grandes orientations régionales en matière d'aménagement du territoire. Sa mise à jour en 2024 vise notamment à soutenir un développement équilibré et à réduire l'artificialisation des sols dans le cadre de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.	Contexte général : La commune d'Alençon, implantée sur un territoire de vie transrégional, est identifiée comme une ville moyenne servant au socle du maillage urbain régional. Le territoire est traversé par 2 axes de circulation de flux principaux (Caen-Le Mans et Rouen-Le Mans) et il dispose de pôles de santé libéraux ambulatoires ouverts et en projet. Enjeu : Parmi les 13 thématiques traitées dans le document, plusieurs objectifs et règles associées peuvent concerner le périmètre d'étude et le projet envisagé qui cible des équipements tournés sur la santé : <i>Accompagner les mutations socio-démographiques & agir pour la santé et contre les inégalités sociales et territoriales ; Territorialiser la réduction de la consommation foncière en s'inscrivant dans la perspective du ZAN - ce volet a été traité dans la révision n°6 du PLUi qui a 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. Un ensemble d'objectifs complémentaires sont aussi inscrit dans le document avec notamment les notions de trame verte et bleue / biodiversité ; de risques et exposition aux polluants atmosphériques ; de mobilités alternatives ; d'économie d'énergie et de lutte contre le changement climatique.</i>	
SCoT Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) définit les grandes orientations d'aménagement à l'échelle de l'EPCI avec une planification s'étalant sur 15-20 ans. Ce schéma permet notamment de mettre en cohérence des politiques territoriales dans les domaines de l'urbanisme, de l'environnement, des déplacements, de l'habitat et des activités économiques et commerciales. Le SCoT de la Communauté Urbaine d'Alençon a été approuvé en 2014 et son évaluation en 2020. Il est à noter que le SCoT est actuellement en cours de révision afin d'intégrer l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Ce SCOT-AEC a été prescrit, il portera sur les 31 communes qui composent la CUA et visera l'horizon 2050.	Contexte général : Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT est la traduction opérationnelle des objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'organise autour de six grandes thématiques : La trame verte et bleue comme cadre durable du développement territorial de la CUA ; Une politique de l'habitat maîtrisée spatialement et respectueuse de l'environnement ; Une stratégie économique destinée à renforcer l'armature territoriale de la CUA ; Des orientations en matière de mobilité, en cohérence avec les objectifs d'aménagement ; Une gestion durable des ressources naturelles du territoire ; Une prise en compte des risques, nuisances et pollutions. Enjeu : La mise en œuvre d'équipements au sein du périmètre d'étude reste en concordance avec les objectifs de maîtrise foncière définie au SCoT (site situé dans l'enveloppe urbaine avec une enveloppe foncière réservée cohérente avec les objectifs d'ici 2030 : partage entre l'enveloppe régionale pour le projet d'hôpital - ~10ha - et celle réservée aux équipements de la CUA). Il convient toutefois d'intégrer les principes d'un aménagement durable dans la future opération aussi bien pour la gestion des eaux pluviales, les matériaux employés, la prise en compte de la biodiversité ordinaire ainsi que le recours aux énergies renouvelables.	
PLAN DE MOBILITE SIMPLIFIE Au titre de sa compétence mobilité, la CUA a engagé la réalisation d'un plan de mobilité simplifié en 2024 visant à permettre de programmer une mobilité plus durable et solidaire à l'échelle de son territoire. A ce jour, un diagnostic a été engagé à l'échelle du territoire de la CUA mais l'étude n'est pas finalisée. La collectivité a toutefois réalisé un schéma directeur des modes doux en 2016-2017 et un schéma directeur cyclable qui a été approuvé en décembre 2022.	Contexte général : Cette étude n'est pas finalisée à ce stade cependant, à l'issue du diagnostic, un plan guide apparaît se dégager permettant de dégager les grandes tendances suivantes : Pour les mobilités actives (Mise en œuvre de pistes cyclables sécurisées en dehors de la circulation en privilégiant une zone végétalisée de séparation entre les flux) ; Requalification des arrêts de bus - accessibilité et confort - et mise en œuvre d'un nouvel arrêt à proximité du futur pôle hospitalier ; Séparer les trottoirs et les pistes cyclables, à minima avec une séparation par une bordure rugueuse ; Sécuriser les intersections routières, tous modes confondus, notamment au croisement entre les rues du moulin à vent et la Brebiette (giratoire). Enjeu : Concernant le périmètre d'étude et le projet d'aménagement envisagé, les principaux éléments liés à l'enjeu mobilité issus des documents cadres existants sont : Sécurisation du carrefour au croisement entre la rue de la Brebiette et la rue du Moulin à vent (RD529) ; Aménagement de pistes cyclables en lien avec l'existant ou celles programmées dans le cadre de la requalification de l'entrée Ouest d'Alençon, intégration d'un arrêt de transport collectif en lien avec la future occupation du site.	
PLUi Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal régit l'urbanisme à l'échelle du territoire de la CUA en établissant un projet global d'urbanisme et d'aménagement et en fixant en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire. Le périmètre d'étude est donc encadré par le PLUi de la CUA approuvé en 2020 et révisé en 23 qui couvre l'ensemble des 31 communes qui composent le territoire communautaire. Une révision allégée en date du 12/02/2026 a été réalisée afin d'actualiser le zonage au droit du périmètre d'étude pour anticiper le projet hospitalier (révision allégée n°6).	Contexte général : Le périmètre d'étude est couvert par 3 zonages réglementaires du PLUi, à savoir : Le zonage 1AUS qui couvre la majorité du périmètre d'étude : " Zone à urbaniser à vocation équipement – ouverture immédiate à l'urbanisation », le zonage Usx qui couvre la petite excavation Sud-Est du périmètre d'étude : "Zone urbaine équipements de santé d'enseignement et d'action sociale » et le zonage A en pointe Nord-Ouest du site (lisière avec le chemin des planches). La frange Ouest du périmètre d'étude est concernée par un élément d'intérêt paysager et écologique protégé en application des dispositions des articles L.151-19 et L.151.23 du Code de l'Urbanisme (alignements d'arbres le long de la rue du Moulin à Vent) ainsi que par une Orientation d'Aménagement et de Programmation Equipement (OAP). Enjeu : Au sein du périmètre d'étude, le zonage réglementaire du PLUi apparaît en adéquation avec les ambitions d'aménagement portées par la ville d'Alençon. En effet, la révision n°6 du PLUi visait spécifiquement à modifier le zonage réglementaire pour permettre l'accueil d'un nouvel équipement d'intérêt général structurant pour le territoire, retenu dans le cadre du plan Ségur de la Santé. Cette ouverture à l'urbanisation est toutefois conditionnée au respect des prescriptions réglementaires et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) associée, qui traduisent les principes de la séquence éviter – réduire – compenser (ERC) , à l'échelle du PLUi.	



ZAC du pôle Hospitalier Résumé non-technique de l'étude d'impact

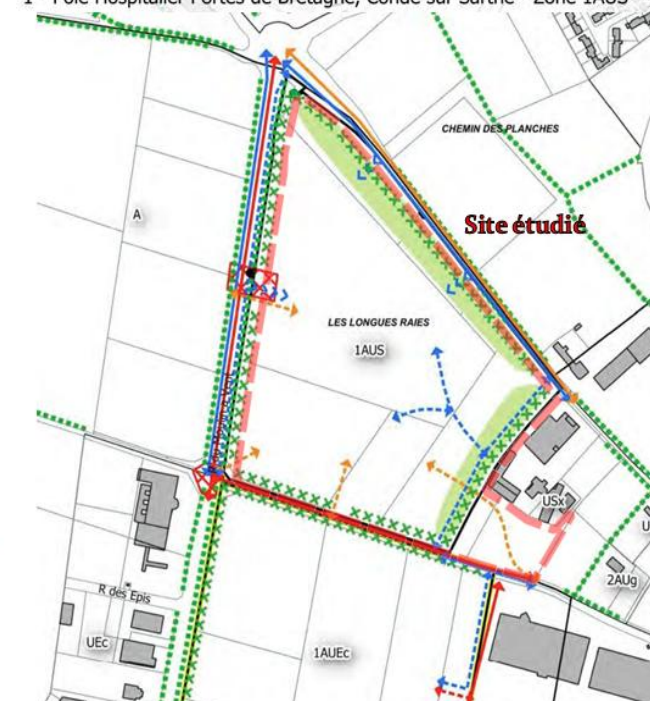


Extrait du règlement du PLUI actuellement en vigueur



Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLUI (OAP)

1 - Pôle Hospitalier Portes de Bretagne, Condé sur Sarthe - Zone 1AUS



2. Desserte et déplacements

- Arrêt de bus existant ou à anticiper
- Aménagement de carrefour et/ou voirie et/ou entrée d'opération à requivalifier
- Voie principale existante
- Voie principale à créer
- Voie principale, liaison future
- Principe de continuité à anticiper
- Voie secondaire ou inter-quartier existante
- Voie secondaire ou inter-quartier à créer
- Cheminement doux (piétons/cycles) existants à préserver
- Cheminement doux (piétons/cycles) à créer
- Anticiper cheminement doux

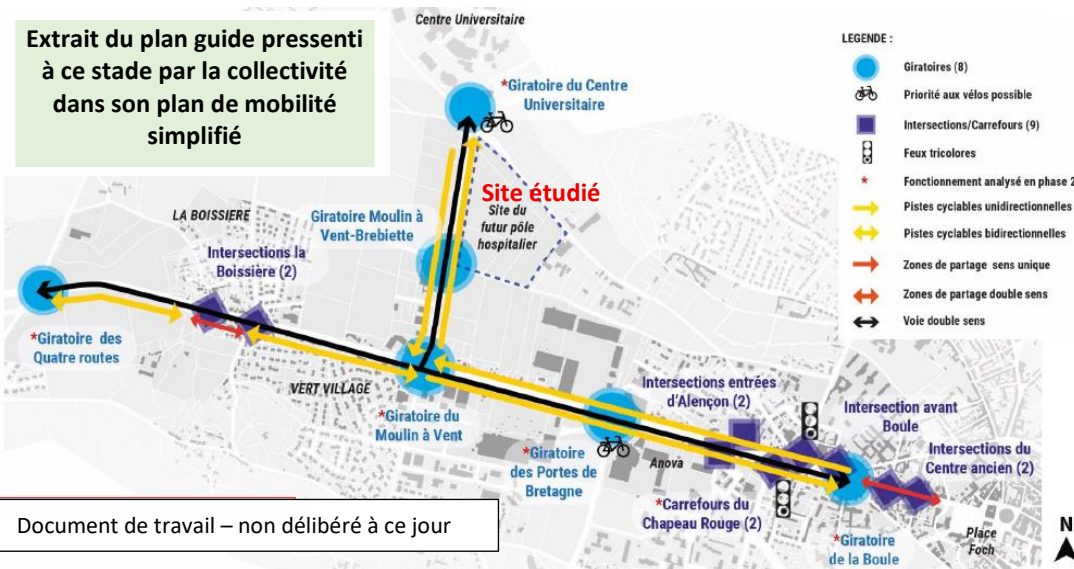
1. Affectation à créer/favoriser/conforter

- habitat individuel et/ou intermédiaire
- habitat collectif/intermédiaire et/ou individuel
- Équipement public et logements de fonction

3. Traitement paysager et composition urbaine

- Arbre isolé à préserver
- Espace vert/Noue/Dispositif de gestion des eaux pluviales/Coulée verte
- Armature bleue à préserver/compenser (zones humides)
- Haies existantes à préserver/compenser
- Transition paysagère, plantations (complément à l'armature verte et bleue)

Extrait du plan guide présenté à ce stade par la collectivité dans son plan de mobilité simplifié





ZAC du pôle Hospitalier

Résumé non-technique de l'étude d'impact

Patrimoine Culturel et Archéologie , Air-Climat-Energie & Santé

Niveau
d'enjeu

PATRIMOINE CULTUREL & ARCHEOLOGIE

Un monument historique est un immeuble ou un objet mobilier recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger pour son intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique afin qu'il soit conservé, restauré et mis en valeur. Les sites archéologiques sont aussi soumis à une réglementation spécifique notamment dans le cadre d'un aménagement urbain.

Contexte général : Aucune protection liée au patrimoine bâti ne pèse sur le site. Les périmètres le plus proches sont situés à plus d'un kilomètre de la zone étudiée ce qui ne génère pas d'enjeux forts pour les futures constructions qui viendront sur la zone. **Concernant l'archéologie, une demande anticipée de prescription archéologique a été réalisée.** Celle-ci a conduit à la réalisation d'un diagnostic archéologique sur le site d'étude. A ce jour, les investigations de terrain sont finalisées cependant, le rapport d'expertise et les prescriptions ne sont pas réalisées (attente de la commission interrégionale). Des échanges avec le service de la DRAC ont néanmoins été réalisés afin de connaître la première tendance sur la sensibilité du site.

Enjeu : Concernant l'archéologie, **il ressort que le site présente des enjeux liés à la concentration des vestiges retrouvée sur la pointe Nord-Ouest du périmètre.** Le reste du site n'apparaît pas à ce stade présenter une sensibilité suffisante pour nécessiter des investigations complémentaires. **Ainsi, suite aux premiers échanges avec le service de la DRAC, dès lors que la pointe Nord-Ouest est maintenue en espace végétalisé, le terrain devrait être libéré de toute contrainte archéologique. Un arrêté préfectoral viendra cadrer réglementairement les dispositions à mettre en œuvre sur la zone au regard des enjeux archéologiques identifiés.**



AIR CLIMAT ENERGIE & SANTE

La CUA s'est engagée dans un Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET) pour une durée de 6 ans. Ce document n'est pas finalisé à ce jour et il sera intégré à la révision du SCoT en cours, sous la forme d'un SCoT-AEC, dont l'adoption est prévue début 2028.

L'objectif est de s'inscrire dans une trajectoire très ambitieuse visant à réduire les consommations énergétiques du territoire et à produire sur la CUA les énergies renouvelables nécessaires à couvrir l'ensemble de ses consommations d'ici 2040.

La commune d'Alençon est identifiée comme une zone sensible vis-à-vis de la qualité de l'air à l'échelle régionale. Les zones sensibles sont élaborées à partir des concentrations et émissions de polluants réglementés représentatifs de la pollution d'origine anthropique.

Contexte général : Un diagnostic du territoire a été réalisé afin de connaître la situation du territoire vis-à-vis d'un ensemble de thèmes tels que : la vulnérabilité face aux effets du changement climatique, la consommation d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre, les polluants et la production d'énergies renouvelables, ...

Enjeu : Au regard de la localisation de la zone et des ambitions du projet envisagé, les principaux enjeux identifiés sont :

- **La vulnérabilité du territoire et l'impact du changement climatique sur le territoire :** Les enjeux relatifs à la vulnérabilité du territoire ne concernent pas fortement le site puisqu'aucun de ces risques n'est identifié dans son emprise (inondation, retrait-gonflement des argiles, ...). Toutefois, au regard de la future occupation du site (pôle santé) ainsi que des enjeux d'inondabilité sur le milieu récepteur, il convient de prendre en compte les évolutions climatiques attendues dans les années à venir dans les choix d'aménagements notamment : pour les constructions et les besoins énergétiques, pour les espaces communs en favorisant la végétalisation du site et en visant à limiter l'effet d'îlot de chaleur, pour la gestion des eaux pluviales afin de ne pas aggraver la situation à l'aval du site, pour la pression sur la ressource en eau en intégrant des équipements performants pour limiter les besoins, ... On notera toutefois que le projet vise à relocaliser des activités déjà existantes localisées dans le centre-historique où des enjeux plus marqués sont recensés (îlot de chaleur, inondation, bâtiments existants vétustes et énergivores, ...) et le site, qui est à ce jour faiblement végétalisé (grande culture), reste suffisamment proche pour jouer des infrastructures de l'agglomération favorables à la limitation des besoins énergétiques (transports collectifs, réseau de chaleur, ...). Ainsi, il n'est pas identifié à ce stade d'éléments significatifs qui pourraient peser sur la variabilité du climat (ressource en eau, risque, énergie, ...).

- **L'énergie :** Il n'est pas identifié de site de production d'énergies renouvelables au droit du site et en sa périphérie proche et aucun réseau de froid collectif n'est en place sur le territoire. Le centre-historique d'Alençon dispose quant-à-lui d'un réseau de chaleur alimenté par une chaufferie-bois située à environ 1,30km au Nord-Est du site. Au regard des caractéristiques du site d'étude et des ambitions d'aménagements souhaitées (projet d'implantation d'un hôpital et d'activités connexes), les principales sources d'énergies renouvelables mobilisables qui se dégagent à ce stade selon l'état de connaissance sont : Le solaire (toitures et parkings), la géothermie (Secteur éligible à la Géothermie de Minime Importance) et enfin, le raccordement au réseau de chaleur urbain. Un schéma directeur du réseau de chaleur d'Alençon Ouest est en cours de réalisation dans l'objectif de raccorder la future ZAC au réseau urbain. Ce schéma prévoit à ce stade l'installation d'une chaudière bois supplémentaire et ambitionne un taux d'utilisation d'énergie renouvelable proche de 90% contre environ 80% actuellement.

- **La qualité de l'air :** Le site est localisé au Nord-Ouest du centre-historique d'Alençon, à l'interface avec le milieu rural. Atmo Normandie a réalisé des modélisations de différents polluants à l'échelle de la Normandie qui permettent d'avoir une tendance à l'échelle du territoire pour les particules fines ainsi que pour le dioxyde d'azote. Les modélisations font apparaître les axes de circulation ainsi que dans une moindre mesure, le centre historique d'Alençon. Ainsi, les principaux secteurs d'émission des polluants et GESTotaux sur le territoire sont : Les transports (trafic routier & autres transports), le résidentiel (dont chauffage au bois) et l'agriculture. Concernant la zone d'étude, celle-ci reste plus préservée que le centre-historique d'Alençon puisqu'elle est distante d'environ 1km des principaux émetteurs (voiries les plus importantes dont la RN12 et centre-historique d'Alençon). A ce stade, l'enjeu le plus significatif connu au niveau de la zone d'étude vis-à-vis de la qualité de l'air est lié au trafic routier de la RD 529 qui jouxte la frange Ouest du site. L'occupation actuelle du site en grande culture génère aussi des émissions liées à l'activité agricole particulièrement pour l'ammoniac. Enfin, il est à noter la présence d'une ICPE située au Nord-Est du site (élevage de veaux – société Dagron) qui peut influencer sur la qualité de l'air du secteur notamment via ses déjections. Cette activité est encadrée réglementairement (ICPE) et ne doit toutefois pas peser fortement sur la qualité de l'air au sein du périmètre d'étude (distance de +/- 100 m avec l'angle Nord-Est du site d'étude). Au regard du contexte, il apparaît donc souhaitable de privilégier des aménagements paysagers sur les franges Ouest et Nord-Est du site afin de favoriser l'éloignement des futures constructions (qui accueilleront une population sensible) par rapport aux principales sources émettrices et ainsi, favoriser la diffusion et la dilution des principaux polluants. On notera aussi que les sites actuels de l'hôpital et de la clinique sont localisés dans le centre-historique d'Alençon sur des secteurs qui sont plus impactés par les rejets de polluants liés à l'activités humaines (routes + résidentiels).

- **Les émissions de gaz à effet de serre – GES et séquestration de dioxyde de carbone :** Au regard du projet envisagé sur la ZAC, plusieurs enjeux visant à répondre à la limitation des besoins énergétiques se dégagent notamment pour les actions de sobriété énergétique et les actions de substitution : Mise en œuvre de nouveaux équipements performant énergétiquement en substitution de bâtiments actuellement vétustes et énergivores avec l'ambition de se raccorder au réseau de chaleur d'Alençon ; Mise en œuvre d'une végétalisation (surface de pleine-terre) adaptée aux intentions d'aménagement visant à favoriser la séquestration tout en répondant aux enjeux de biodiversité et de lutte contre les îlots de chaleur ; Prise en compte des déplacements alternatifs à la voiture individuelle en intégrant un arrêt de transport collectif performant pour desservir la zone et en maillant les voies douces existantes, ou en projet, périphériques et enfin, inscription dans le Projet Alimentaire Territorial (pat) engagé par la CUA qui vise à s'inscrire dans une politique volontariste en faveur des circuits-courts alimentaires (concerne notamment l'unité de production culinaire portée par la CUA).





Carte provisoire de la
sensibilité archéologique –
source DRAC

Zone considérée comme
sensible à forte
concentration de
vestiges

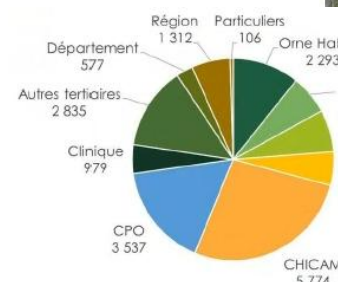
- céramique Tène moyenne/finale
- céramique Tène finale
- molette en granit
- céramique moderne

- concentrations
- remblai
- restitution parcellaire

Carte provisoire – non finalisée

Cartes du fonctionnement du
réseau de chaleur au sein de
l'aire urbaine d'Alençon et des
productions d'énergies
renouvelables

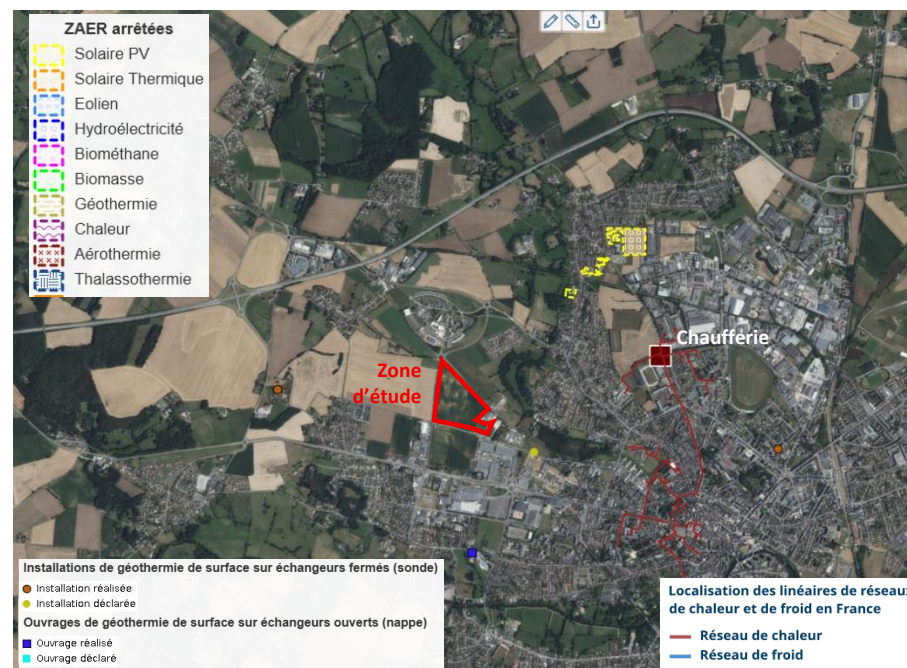
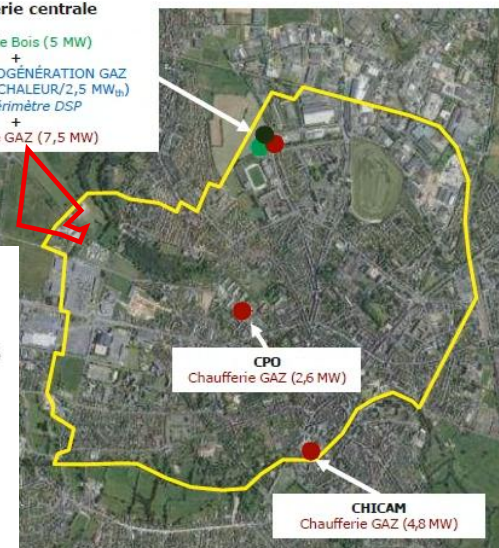
Portail cartographique des énergies renouvelables



Chaufferie centrale

Chaufferie Bois (5 MW)
+
Centrale de COGÉNÉRATION GAZ
(récupération CHAÉUR/2,5 MW_{th})
hors périmètre DSP
+
Chaufferie GAZ (7,5 MW)

Zone
d'étude





L'EAU		Niveau d'enjeu
CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE	Contexte général : Le périmètre d'étude est situé sur le sous-bassin versant de la Briante. Celle-ci prend sa source dans la forêt d'Ecouves, au nord, nord-ouest d'Alençon. Elle reçoit les eaux temporaires de plusieurs ruisseaux, s'écoulant depuis trois communes (Le Bouillon, Radon et Saint-Nicolas-des-Bois) et du ruisseau de La Fontaine à la Fouée. Durant ses 17km, elle traverse les communes de Colombiers et Darmigny pour se jeter dans la Sarthe à Alençon. Dans sa partie amont, la Briante se présente comme un cours d'eau permanent en bon état et très préservé, doté de méandres et d'une ripisylve assez dense. A son entrée dans la ville d'Alençon, la Briante reste de bonne qualité ; en revanche, au cœur de la ville et à sa confluence avec la Sarthe, sa qualité se dégrade : elle ressemble à cet endroit à un cours d'eau quelque peu dégradé avec une absence de ripisylve et peu d'écoulement. D'une superficie totale d'environ 52km ² , son bassin versant est occupé par le massif Armoricaïn, qui laisse place, dans la partie aval, aux roches sédimentaires de la plaine d'Alençon. La tête de bassin versant de la Briante présente un cours très préservé en forêt d'Ecouves. Malgré des assècs estivaux réguliers par infiltration liés à la faiblesse des débits, la bonne qualité des eaux, la granulométrie grossière du lit et le substrat ouvert et diversifié sont particulièrement propices à la Truite fario ce qui a conduit à protéger une partie importante du cours d'eau sous la forme d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (protection en amont du point de rejet des eaux de ruissellement du site d'étude).	
	Enjeu : Le point de rejet des eaux de ruissellement du site d'étude s'effectue dans la Briante à l'aval de la protection biotope site. Les enjeux relatifs à la préservation de ce milieu récepteur reste notable afin de ne pas perturber son fonctionnement hydrologique ainsi que la qualité de l'eau.	
SDAGE LOIRE BRETAGNE La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) prévoit la définition de plans de gestion par district hydrographique. C'est dans ce contexte que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) décrit des priorités de la politique de l'eau et les objectifs à atteindre pour le bassin hydrographique Loire-Bretagne. Le SDAGE révisé pour les années 2022 à 2027 a été approuvé, par le préfet, le 18 mars 2022.	Contexte général : Le SDAGE a comme ambition d'atteindre, de façon pragmatique sur l'ensemble des bassins, un bon état, voire un très bon état des eaux, qu'elles soient douces, saumâtres ou salées, superficielles ou souterraines, de transition ou côtières. Plusieurs orientations et dispositions du SDAGE peuvent concerner un projet d'urbanisation, avec notamment : Disposition 3D (Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme) , Disposition 3D-1 (Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales) ; Disposition 3D-2 (Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements). Ce document vise aussi à protéger les zones humides et les cours d'eau.	
	Enjeu : Le site d'étude est situé sur la masse d'eau superficielle de la Briante qui est considérée en bon état écologique et sur la masse d'eau souterraine « Calcaires et marnes du Lias et Dogger mayennais et sarthois Libres » qui présente un objectif de bon état d'ici 2027. Au regard du projet envisagé, le projet doit intégrer la protection de la préservation de la ressource en eau ainsi qu'une maîtrise de la gestion des eaux pluviales qui privilégie l'infiltration à la source.	
SAGE Sarthe amont Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) met en œuvre concrètement et localement les orientations du SDAGE. Le projet appartient au SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 2015 et qui est à ce jour en cours de révision (consultation du public du 15 octobre au 14 novembre 2025).	Contexte général : Les objectifs principaux du SAGE sont l'amélioration de la qualité des eaux de surface ; l'amélioration des ressources en eau potabilisable, la lutte contre l'eutrophisation, la protection des populations piscicoles et enfin la gestion quantitative de la ressource en eau (crues et étiages). Concernant les enjeux déjà identifiés dans le diagnostic de la révision du SAGE, ils concernent : la réduction des déficits quantitatifs actuels et l'adaptation aux impacts du changement climatique pour préserver les ressources en eau, les milieux et concilier l'ensemble des usages ; l'amélioration de la qualité de la ressource en eau potable en disposant d'une ressource pérenne pour les usages essentiels domestiques ; la préservation et l'amélioration de la qualité des rivières et leurs annexes ; la limitation des impacts du ruissellement et des inondations et enfin l'amélioration et le partage de la connaissance.	
	Enjeu : Les enjeux relatifs au SAGE réaffirment les dispositions du SDAGE en matière de gestion de la ressource en eau. A noter que la révision en cours prévoit de réaffirmer les ambitions afin de limiter les impacts du ruissellement et des inondations.	
Périmètre de protection d'eau potable et ressource en eau du territoire Les captages d'eau utilisés pour la production d'eau destinée à la consommation humaine sont protégés par des périmètres de protection. Ceux-ci sont établis en fonction de l'ouvrage de captage des eaux, des caractéristiques de l'aquifère et de l'environnement du captage. Ils ont pour objectif de prévenir toute pollution accidentelle ou chronique des eaux. Ils sont déclarés d'utilité publique et fixés par arrêté préfectoral.	Contexte général : Le site n'est pas concerné par un périmètre de protection d'eau potable. Concernant la ressource en eau potable, la production d'eau potable du territoire est gérée par le Syndicat Départemental de l'Eau (SDE) de l'Orne.	
	Enjeu : Concernant la préservation de la ressource en eau, la majorité du territoire de la CUA est alimentée par l'usine de production d'eau potable située à Alençon qui traite l'eau provenant de la prise d'eau sur la rivière de la Sarthe en amont d'Alençon (~60%) ainsi que de deux captages souterrains. La ressource en eau est un élément sensible sur le territoire puisque la majorité de l'approvisionnement en eau provient d'un captage superficiel sur la Sarthe. Or les eaux de surface étant très sensibles aux pollutions accidentelles, il est mis en avant des enjeux sur la nécessaire sécurisation de l'alimentation en eau potable aussi bien sur le plan qualitatif (pollutions d'origines agricoles, urbaines, industrielles et domestiques) que sur le plan quantitatif (augmentation des prélèvements en étiage, ...). Concernant spécifiquement la zone d'étude et les ambitions d'aménagement sur la zone, il est prévu un déplacement d'activités existantes présentes dans le centre-historique d'Alençon qui utilisent déjà à ce jour la même ressource en eau. Ainsi, au regard de la vétusté de l'hôpital actuel qui ne dispose pas d'équipements performants vis-à-vis des consommations d'eau et qui sera substitué par le nouvel hôpital territorial ainsi que des autres activités attendues sur la zone, il n'est pas attendu de fortes évolutions sur la pression en eau du territoire. Il convient toutefois d'intégrer des équipements visant à économiser l'eau afin de réduire au maximum la pression de la ressource en eau.	

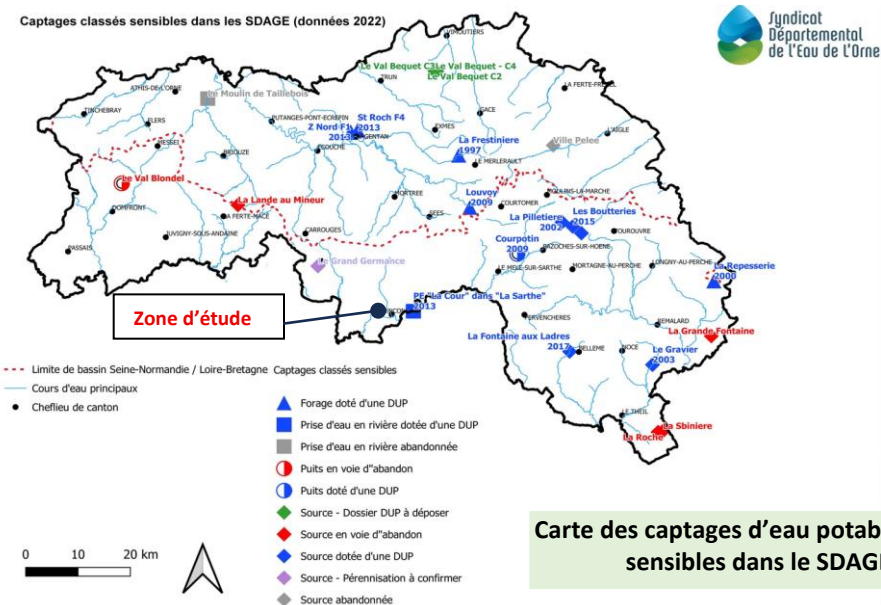


Carte du SDAGE Loire-Bretagne

Le bassin de la Loire et ses affluents

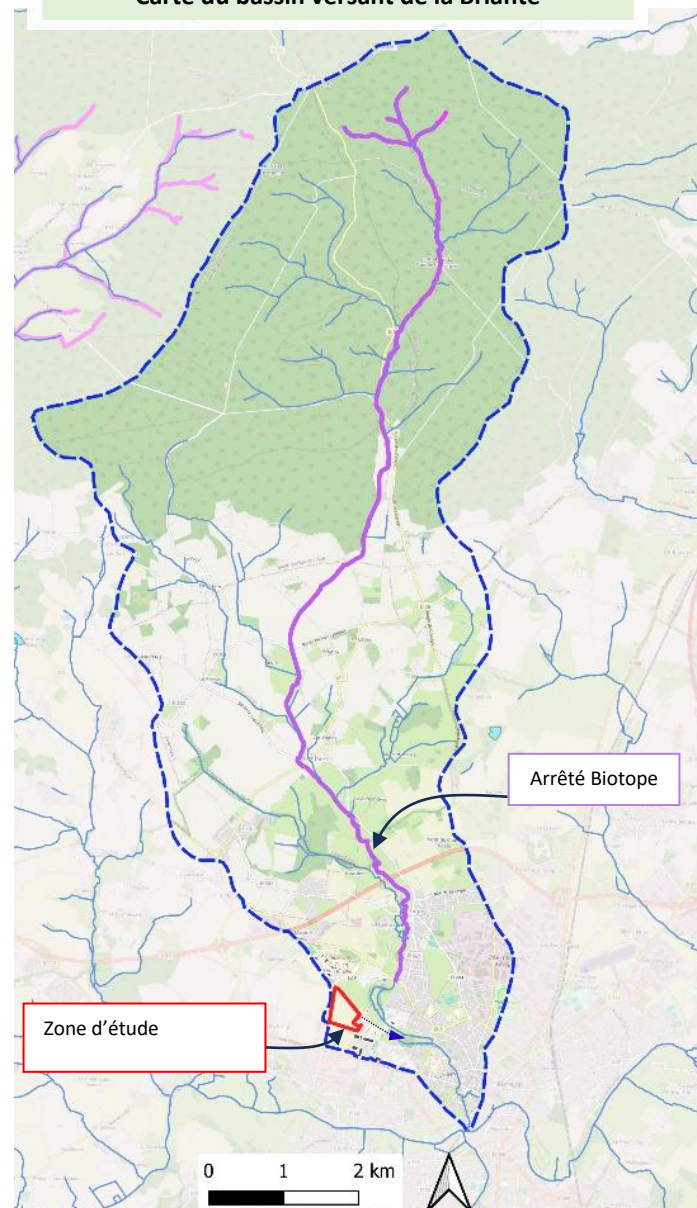


Captages classés sensibles dans les SDAGE (données 2022)



Carte des captages d'eau potable classés sensibles dans le SDAGE

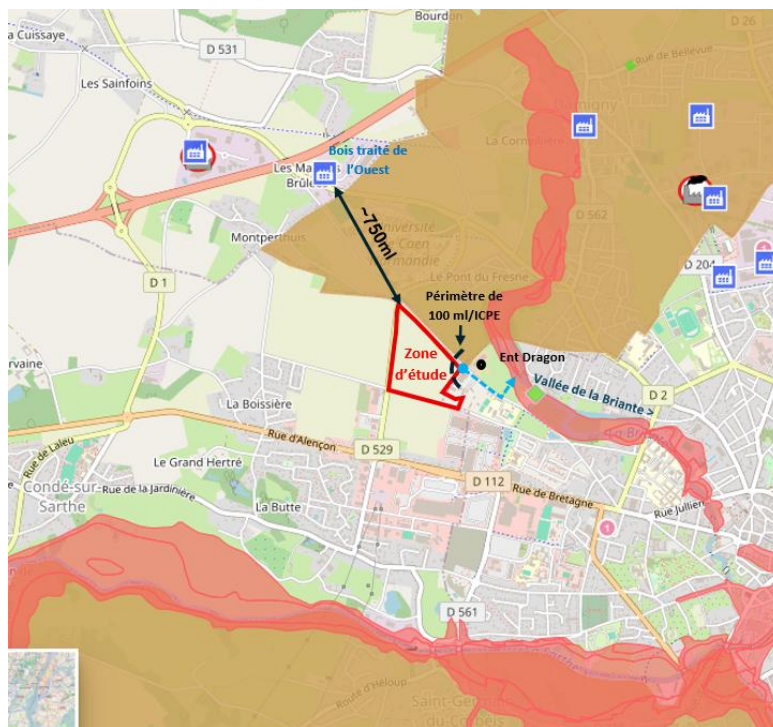
Carte du bassin versant de la Briante





LES RISQUES ET NUISANCES		Niveau d'enjeu
RISQUES NATURELS Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) établi par la Préfecture, les DICRIM établis aux échelles communales et le site gouvernemental "Géorisques" permettent de recenser les risques naturels et les risques naturels présents sur le territoire.	Contexte général : Les risques naturels inventoriés sur les territoires d'Alençon et Condé-sur-Sarthe sont : Inondation, Remontée de nappe, Séisme (faible), Mouvements de terrain, Retrait gonflement des argiles (modéré), Retrait gonflement des argiles, Radon, Phénomène météorologique. Enjeu : Au regard de la localisation du projet et du type d'occupation futur, un seul risque est mis en avant puisque le site est classé en catégorie 3 vis-à-vis du risque radon (important) . Ainsi, au regard des ambitions souhaitées au sein de la ZAC – établissements recevant du public sensible – et de la réglementation en vigueur, il convient d'intégrer cet enjeu dans les futurs projets qui viendront sur la zone. Concernant les autres risques inventoriés, ceux-ci n'emportent pas d'incidence notable sur le projet autre que des préconisations usuelles (la pointe Nord-Ouest du site est en zone à risque modéré vis-à-vis du retrait-gonflement des argiles, la frange Est de la zone est comprise dans une zone identifiée comme potentiellement sujette au risque d'inondation de cave et enfin, le milieu récepteur du projet est concerné par le risque d'inondation avec la vallée de la Briante, ce qui nécessite d'avoir une vigilance vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales.	
RISQUES TECHNOLOGIQUES et SITES POLLUES Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) établi par la Préfecture, les DICRIM établis aux échelles communales et le site gouvernemental "Géorisques" permettent de recenser les risques naturels et les risques technologiques présents sur le territoire. La France a réalisé un inventaire des sites pollués sur son territoire. Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ceux-ci sont notamment inventoriés dans les bases de données BASIAS / BASOL. Enfin, les installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers sont soumises à une législation et une réglementation particulière. Il s'agit des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et des Installations industrielles à risques chroniques (IED)	Contexte général : Les risques technologiques inventoriés les territoires d'Alençon et Condé-sur-Sarthe sont : risque industriel et pollution des sols. Enjeu : Le site d'étude n'est pas impacté par une activité industrielle d'importance recensée sur le territoire. Il est à noter que d'autres activités pouvant être classée en ICPE existent sur le territoire sans être inventoriée comme risque industriel. Il s'agit notamment de celles qui relèvent du régime de déclaration et qui sont donc considérées comme les moins polluantes et les moins dangereuses parmi les installations classées. Ainsi, une installation classée est située à proximité du site d'étude. Il s'agit d'une ICPE agricole liée à la présence de bovins qui est sous le régime de déclaration . Celle-ci est située au Nord-Est de la zone d'étude : Entreprise Dragon spécialisée dans le commerce de bétail. L'exploitation relève de la réglementation Installations Classées sous le régime de la déclaration pour bovins (rubriques ICPE 2101.4 et 2101.1c). Elle demeure soumise au contrôle de l'administration et doit être exploitée conformément aux prescriptions environnementales en vigueur. Au regard de cet enjeu, il convient d'intégrer un périmètre de protection théorique de 100 mètres autour du bâtiment d'exploitation agricole classé ICPE afin de ne pas générer de nuisance. Ce périmètre de protection impacte la pointe Nord-Est du périmètre.	
NUISANCES : Acoustique et champs électromagnétiques A l'échelle du département, un Plan de Prévention des Bruits dans l'Environnement (PPBE) a été réalisé pour les infrastructures terrestres qui concernent les principaux axes routiers et ferroviaires. Concernant les champs électromagnétiques, l'Agence Nationale des Fréquences (ANR) supervise les stations radioélectriques. Cette procédure vise à assurer la meilleure compatibilité électromagnétique d'ensemble et de veiller au respect des valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques.	Contexte général : Le territoire est couvert par un ensemble de stations radioélectriques mais aucun pylône n'est présent au sein de la zone d'étude. L'aire urbaine d'Alençon est concernée par un Plan de Prévention des Bruits dans l'Environnement (PPBE) notamment au niveau de ses axes routiers principaux. On notera aussi l'existence d'un plan d'exposition au bruit lié à l'aérodrome d'Alençon situé au Nord du centre historique. Enjeu : Le site n'est pas impacté par une infrastructure terrestre classée au titre des enjeux acoustiques sur les documents en vigueur ni par une exposition liée aux bruits émis par les voiries du secteur inventorié dans le PPBE. Concernant spécifiquement la zone d'étude et les intentions d'aménagement souhaitées, les enjeux relatifs à l'exposition au bruit restent toutefois à prendre en considération pour un projet d'hôpital et ceux-ci devront être pris en compte dans les futurs choix d'aménagement et de construction. Une étude acoustique spécifique a été engagée pour notamment tenir compte du trafic routier sur les voiries périphériques.	

Carte des risques naturels et industriels ainsi que des ICPE(s) dans les environs du périmètre d'étude



Principaux enjeux sur les risques naturels :

Cavités souterraines

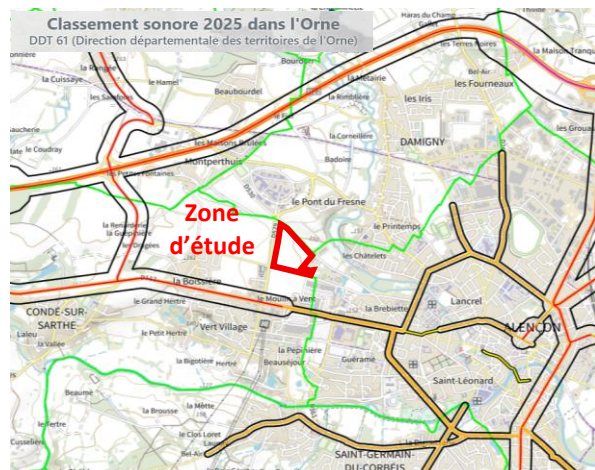
-  : Carrière
 : Mouvements de terrain non localisés
Inondation :
 : Zone réglementaire – PPRI - Inondation

Principaux enjeux sur les risques technologiques :

Installations classées pour la protection de l'environnement

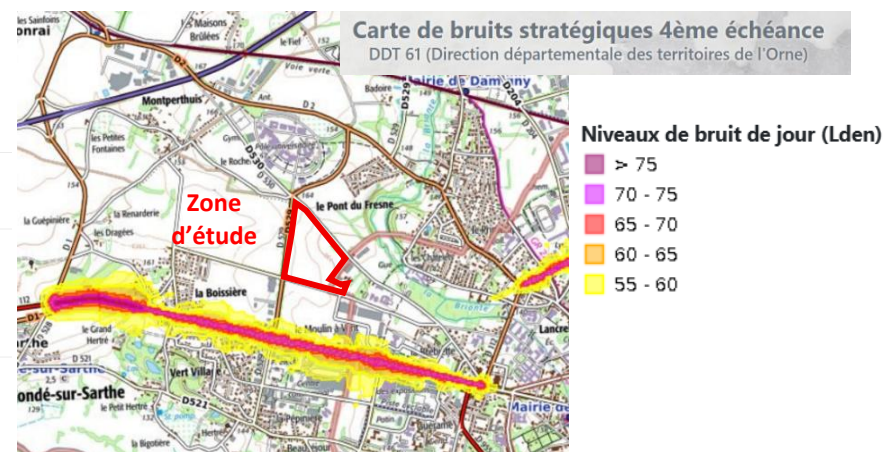
-  : Usine non Seveso
- Etablissements déclarants des rejets et transferts de polluants**
-  : Industrie
 - : Autres ICPE(s) moins polluantes et inventoriées sur le secteur d'étude
 -  : Sites pollués – BASOL

**Extraits des
cartographies du
classement sonore
des infrastructures et
de bruits stratégiques**



Légende

- Routier**
-  Catégorie 2
 -  Catégorie 3
 -  Catégorie 4
 -  Catégorie 5
-
- Ferroviaire**
-  Catégorie 3
-
- Tampon**
-  250 m pour la catégorie 2
 - 100 m pour la catégorie 3
 - 30 m pour la catégorie 4
 - 10 m pour la catégorie 5
-
- Contour communes concernées**
-  ferroviaire
 -  routier
 -  Routier et ferroviaire





2.2. DESCRIPTION DES FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX

Le diagnostic de l'état initial du site et de son environnement a été décrit afin de dégager les enjeux sur le site étudié devant être pris en considération dans le cadre de la future opération urbaine. L'analyse de l'état initial du site et de son environnement, réalisé dans le cadre des études préalables, a été effectuée sur un périmètre élargi. Il est à noter que ce chapitre intègre une partie des éléments de l'évaluation environnementale menée dans le cadre de la révision allégée n°6 du PLUi, l'étude urbaine et paysagère pour l'entrée de ville Ouest d'Alençon ainsi que les diverses études déjà réalisées par le CHICAM sur le site étudié (biodiversité, géotechnique, ...).

Les investigations complémentaires se sont principalement déroulées sur plusieurs périodes en 2025-2026 réalisées par les bureaux d'études ADEPE, BIOTOPE pour l'inventaire faune-flore sur un cycle complet, ACOUSTIBEL pour le volet acoustique, SAFER pour le volet agricole, GINGER pour le volet sol, CDVia pour le volet mobilité et l'ensemble des autres partenaires associés à cette opération d'envergure (différents services de la CUA, concessionnaires, ...).

Ce diagnostic s'appuie donc sur des investigations de terrains intégrant des expertises écologiques ; des analyses paysagère, topographique, hydrographique, urbaine, économique ; ainsi que des diagnostics sur les infrastructures existantes (réseaux, voiries, cheminements doux, ...). Il intègre aussi les éléments connus issus des différents documents existants (PLUi, comptages routiers, données INSEE, ...) en ciblant la zone d'étude et ses abords.

Au même titre que les documents cadres, chaque thématique abordée est reprise dans un tableau synthétique et a fait l'objet d'une hiérarchisation par secteur d'étude allant d'un enjeu faible à très fort. L'objectif est de faciliter la compréhension et de bien cibler les thématiques prioritaires au niveau du projet d'urbain envisagé.

Le tableau ci-contre synthétise le niveau d'enjeu évalué de chaque thématique étudiée, il reprend les éléments présentés plus en détail sur les pages suivantes.

Concernant la zone d'étude, les enjeux les plus forts identifiés vis-à-vis des facteurs environnementaux concernent les enjeux liés au foncier car la collectivité n'est propriétaire que d'environ 20% de l'assiette foncière totale, les enjeux agricoles

puisqu'environ 12,30ha sont à ce jour exploités et enfin la desserte en mobilité alternative à la voiture pour les cheminements doux et la mise en œuvre d'un arrêt de transport collectif ainsi que la sécurisation des flux, tous modes confondus.

Thématiques	Niveau d'enjeu
Milieu physique	
Relief et topographie	
Le domaine du sol	
L'Hydrologie	
Le milieu paysager	
Le milieu naturel	
Contexte humain et socio-économique	
Le milieu humain - Le voisinage – environnement sonore – la santé	
Foncier - agricole	
Les déplacements - mobilités	
Voirie - trafic	
Mobilités alternatives à la voiture individuelle : TC, cycle, piéton	
Les réseaux	
Eaux usées	
Eau potable	
Autres réseaux	
Les déchets	



ZAC du pôle Hospitalier

Résumé non-technique de l'étude d'impact

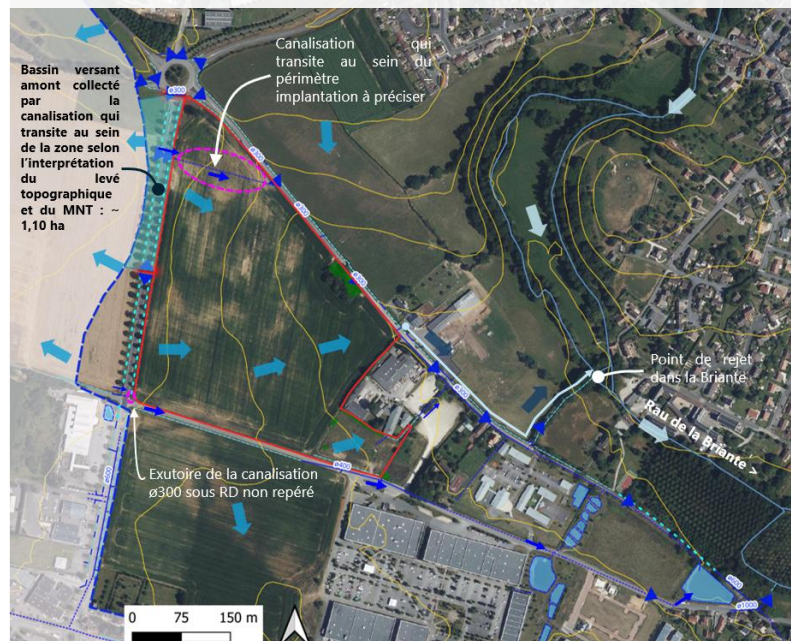
Milieu physique		Niveau d'enjeu
Climatologie : Le changement climatique affecte toutes les échelles géographiques. Ce phénomène induit des effets sur l'ensemble des secteurs d'activité comme l'agriculture, la sylviculture, l'économie, l'énergie et la santé des populations mais également sur les ressources naturelles (eau, air et biodiversité).	Contexte général : Le changement climatique affecte concrètement le territoire d'Alençon puisque la température moyenne annuelle enregistrée à la station d'Alençon a progressé de 1,5°C entre 1970 et 2020 avec une évolution particulièrement marquée depuis les années 1990. Cela influe aussi sur le régime de précipitation puisque même si celle-ci reste relativement stable annuellement, il est relevé une alternance de périodes sèches et pluvieuses plus marquée depuis un demi-siècle. Enjeu : Au regard des ambitions souhaitées sur l'aménagement du secteur étudié, les enjeux relatifs à la prise en compte du climat sont considérés comme « moyen ». Même si l'occupation du site actuelle (grande parcelle culturale) n'est pas optimale pour le stockage du carbone et les émissions de GES, l'artificialisation des sols reste un facteur important sur la perte de la capacité de stocker du carbone et d'infiltration des eaux pluviales qu'il convient d'intégrer.	
Relief – Topographie : Le territoire de la CUA se caractérise par une topographie de plaine vallonnée aux reliefs modérés. Ce paysage est structuré par la vallée de la Sarthe, axe majeur du territoire, et entouré de collines agricoles et de massifs boisés.	Contexte général : La localisation du site en partie haute de la vallée de la Briante induit une topographie relativement marquée à dominance Nord-Est. Enjeu : La pente moyenne du terrain est de l'ordre de 4% avec des points hauts situés en lisière Ouest du périmètre (162,50 à 161,00 mNGF) et un point bas au Nord-Est (145,00 mNGF). Il convient d'intégrer dans les futurs aménagements la déclivité en place notamment pour la gestion des eaux pluviales ainsi que dans les implantations des futurs aménagements afin de limiter les terrassements à réaliser.	
Le domaine du sol : Dans le cadre des études préalables, une étude géotechnique a été réalisée sur le périmètre d'étude. Outre la caractérisation des profils de sol en place, celle-ci a permis d'appréhender l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux.	Contexte général : L'analyse et la synthèse des résultats des investigations réalisées ont permis de dresser la coupe géotechnique schématique montrant 3 formations sous une faible épaisseur de terre végétale (0.1 à 0.6 m) : Formation n°0 : Remblais limono-argileux à sablo-graveleux marron à marron/orangé (Formation très localisée et rencontrée à l'extrémité Sud-Est du périmètre d'étude et sur un petit secteur au Nord du site) ; Formation n°1 : Argile à argile limoneuse +/- sableuse marron foncé à marron clair voire marron rougeâtre : Cette formation pourrait correspondre soit aux limons soit aux colluvions et enfin une formation n°2 : Calcaire altéré beige, beige orangé à blanc : Cette formation pourrait correspondre au substratum. Enjeu : Au sein du périmètre d'étude, aucune arrivée d'eau n'a été observée au droit des autres sondages lors des investigations (avril 2024) excepté sur un sondage réalisé lors de fortes pluies. Les mesures de perméabilité des sols réalisées montrent que les sols sont globalement faiblement perméables sur les horizons de surface.	
L'hydrologie – l'hydraulique : Le périmètre d'étude est rattaché au bassin versant de la Briante. A la confluence avec la Sarthe, le bassin versant de la Briante présente une surface d'environ 55km². La Briante est une rivière de 16.9 km, prenant sa source au cœur de la forêt d'Ecoves et se déversant dans la Sarthe en rive droite.	Contexte général : Les eaux de pluies tombant sur le site s'écoulent en écoulement de surface suivant la topographie en place. La majorité des écoulements rejoignent donc le point bas au Nord-Ouest du site pour rejoindre le réseau du chemin des planches puis un chemin rural avant de se jeter dans la Briante au Nord-Est du site (réseau alternant entre des canalisations de ø300 mm et des fossés à ciel ouvert). Enjeu : Au regard des enjeux relatifs aux objectifs de reconquête de la qualité de l'eau sur les masses d'eau de la Briante et de l'enjeu inondation à l'aval, il convient d'intégrer une gestion des eaux pluviales pour la future opération urbaine visant aussi bien un objectif qualitatif que quantitatif. La mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales à la source (gestion à la parcelle, noue, ...) reste une gestion à privilégier. Aussi, la partie Nord du périmètre est traversée par une canalisation d'eau pluviale qui collecte le ruissellement d'une partie de la RD529 et de la parcelle agricole amont (surface collectée d'environ 1,10ha).	
Le paysage : Le paysage est la traduction d'une perception sensible qui est variable selon la personne, la lumière, la saison. Il est aussi une réalité physique observable et donc mesurable au travers du relief, des boisements, de l'ouverture visuelle, de son occupation et des espaces « naturels » présents. Selon l'atlas des paysages, le site d'étude fait partie de l'unité paysagère de la plaine d'Alençon.	Contexte général : Même si le site est à ce jour dominé par une parcelle culturale, celui-ci est compris dans l'enveloppe du paysage de la ville d'Alençon et plus particulièrement l'entrée de ville avec ses zones commerciales, zones d'activités et grands équipements. Enjeu : La RD529 (dite « rue du moulin à vent »), présente en frange Ouest du périmètre, est implantée sur un point haut. Celle-ci présente un caractère routier linéaire péri-urbain marqué par un double alignement d'arbres de chaque côté (frênes) qui vient séquencer et qualifier cette infrastructure. Au droit du site, cette portion de voirie marque une interface entre les plaines agricoles à l'Ouest et le début de l'aire agglomérée à l'Est. Son implantation en partie haute de la vallée de la Briante offre, entre chaque rangée d'arbres, de larges vues lointaines sur le grand paysage. Depuis la partie Est de la zone d'étude, les perceptions lointaines sont plus contraintes et le champ visuel offre en premier rideau, l'urbanisation existante située à l'Est de la zone souvent peu qualitative notamment avec les arrières des bâtiments commerciaux situés au Sud-Est du site. Concernant spécifiquement le périmètre d'étude, outre les alignements d'arbres à l'Ouest, le site offre un paysage ouvert marqué par une grande parcelle culturale avec peu d'éléments boisés. On retrouve principalement un arbre de haut-jet isolé en pointe Nord-Ouest, un petit bosquet au Nord ainsi qu'une haie en frange Nord-Est à l'interface avec le site Emmaüs voisin.	



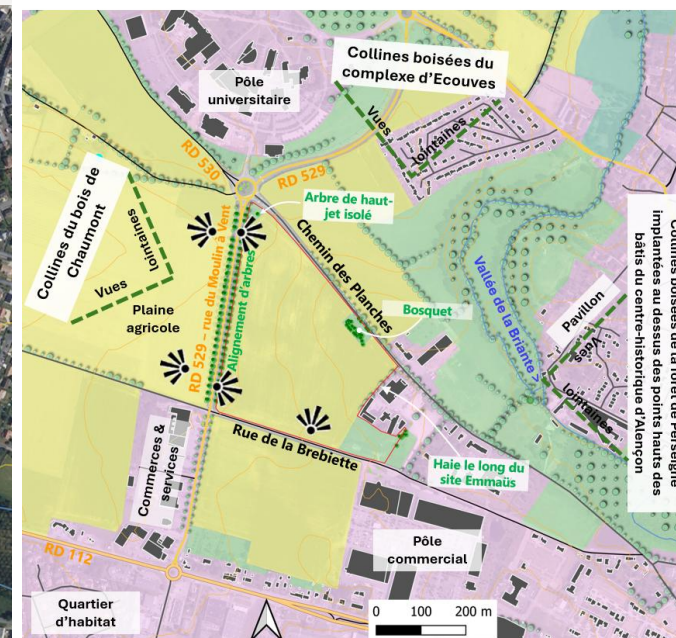
Contexte topographique



Contexte hydrologique et hydraulique



Principaux éléments de paysage en lien avec la zone





Milieu physique		Niveau d'enjeu
La biodiversité : Des expertises écologiques sur un cycle complet ont été réalisées sur le périmètre étudié. Des expertises spécifiques à la délimitation des zones humides selon la réglementation en vigueur ont aussi été réalisées (critères pédologique et floristique)	Contexte général : Globalement, les habitats qui dominent au sein du périmètre du projet retenu concernent des habitats ouverts de type « grande culture ». On retrouve quelques éléments plus singuliers avec quelques boisements et prairies-friches disséminées principalement au Nord et au Sud-Est de la zone. Enjeu : Les enjeux globaux vis-à-vis de la biodiversité sont considérés comme moyen à ponctuellement fort. Les enjeux forts concernent les habitats de friches arbustives et arborées en bordure Est de l'aire d'étude et les fossés végétalisés en bordure ouest qui constituent des réservoirs de biodiversité locale. L'enjeu écologique associé à la surface en monoculture intensive est quant-à-lui évalué à moyen ; son rôle fonctionnel reste limité. Les principaux éléments de synthèse des expertises montrent : - La surface en monoculture est favorable à l'Alouette des champs, oiseau nicheur à enjeu moyen. - Les friches vivaces et milieux arbustifs constituent un enjeu fort pour l'avifaune (chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse) et moyen pour les terrains de chasse pour les espèces de Chiroptères. Elles constituent aussi des zones de reproduction et de repos pour des espèces de Mammifères (hors Chiroptères), notamment le Lapin de garenne, espèce patrimoniale menacée à l'échelle régionale (classée NT). - La bordure ouest végétalisée de l'aire d'étude sert pour la reproduction de certains oiseaux et permet notamment la dispersion des espèces d'Amphibiens. Elle constitue une zone de refuge pour les Mammifères (hors Chiroptères). La surface en monoculture intensive et les milieux ouverts alentours, ainsi que les milieux arborés et arbustifs plus localisés sur l'aire d'étude rapprochée, constituent des zones de repos et d'alimentation pour l'avifaune migratrice et hivernante. Les Habitats et la Flore ainsi que les Insectes et les Reptiles constituent des enjeux faibles sur l'aire d'étude rapprochée. Enfin, aucune zone humide n'a été identifiée au droit de l'aire d'étude rapprochée.	

Délimitation des zones humides selon la réglementation en vigueur



Carte 20 : Localisation des sondages pédologiques et délimitation des zones humides selon le critère soi

Synthèse des enjeux écologiques



Carte 37 : Synthèse des enjeux écologiques



ZAC du pôle Hospitalier

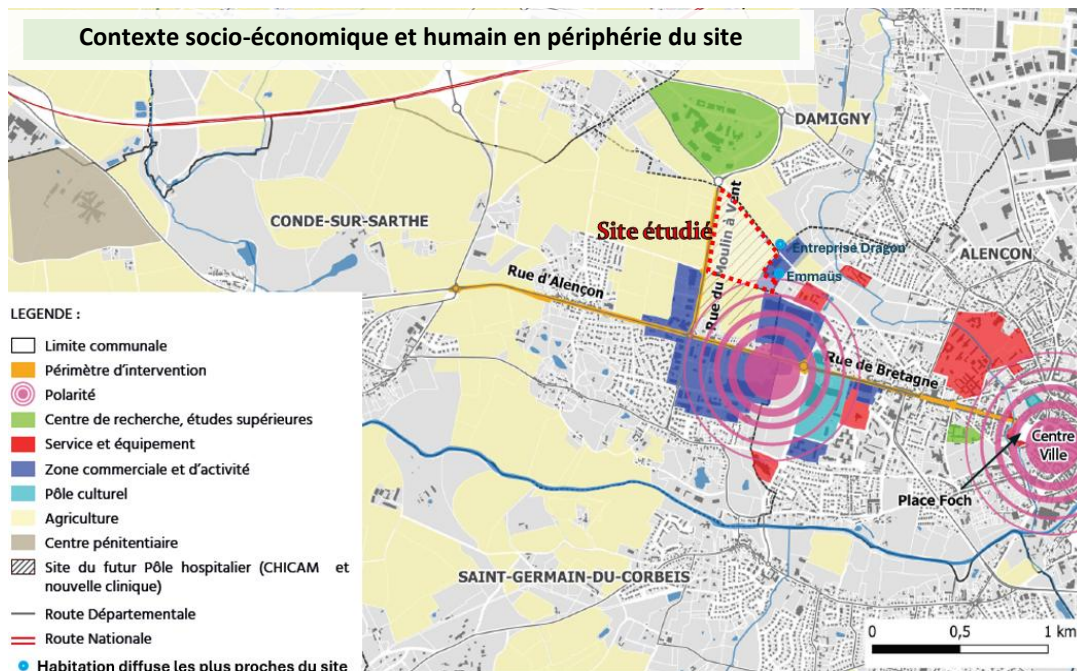
Résumé non-technique de l'étude d'impact



Contexte humain - socio-économique - infrastructures		Niveau d'enjeu
Le milieu humain – le voisinage et l'environnement sonore – la santé à l'échelle du territoire Le territoire se caractérise par une baisse démographique sur les deux dernières décennies et un vieillissement de la population. En 2023, la CUA comptait 55102 habitants dont 25490 sur la commune d'Alençon. Le système de santé de la Communauté urbaine d'Alençon repose sur une organisation territoriale coordonnée, articulé autour du Centre Hospitalier Intercommunal Alençon-Mamers (CHICAM) qui reste l'acteur principal en matière de santé publique sur le territoire élargi. Aussi, une étude acoustique a été réalisée visant à caractériser l'ambiance sonore du site et ses abords notamment pour les enjeux liés au voisinage.	Contexte général : Les caractéristiques socio-démographique du territoire entraînent plusieurs problématiques auxquelles le territoire est confronté et notamment une pression sur les services publics et les infrastructures lié au vieillissement de la population qui induit une surcharge du système de santé, et un besoin en services et infrastructures adaptés. Dès 2021, l'état du CHICAM a été au cœur des discussions nationales dans le cadre du Ségur de la santé. L'établissement présentait une situation immobilière, financière et organisationnelle particulièrement fragile, justifiant son inscription parmi les hôpitaux nécessitant un accompagnement renforcé. L'établissement actuel, qui est issu d'une vaste opération de restructuration réalisée entre 1979 et 1994, est à ce jour très vétuste avec des locaux inadaptés aux exigences actuelles de prise en charge. Le site est également exposé à des risques d'inondation, compliquant son fonctionnement. Enfin, le site est localisé dans le prolongement Ouest de l'aire agglomérée d'Alençon. Il est implanté le long du Moulin à Vent (RD529) qui relie les zones commerciales et d'activités, ainsi que les divers équipements au Sud au pôle universitaire situé au Nord-Ouest. Il est à noter la présence de 2 habitations diffuses dans les environs du site, toutes localisées au Nord-Est de la zone avec des logements présents au niveau du site Emmaüs ainsi qu'une habitation diffuse attenante à l'entreprise Dragon. Enjeu : Les ambitions programmatiques affichées par la collectivité au sein de la zone d'études visent à répondre aux besoins de la population du territoire en matière de santé publique qui doit répondre aux enjeux de vieillissement de la population ainsi que de vétustés des équipements actuels. Concernant le voisinage et les éventuelles nuisances, les principaux enjeux identifiés sont localisés à l'Est du site. Ainsi, il convient de maintenir un espace tampon entre la future urbanisation et les habitations riveraines. Enfin, concernant la future occupation qui vise à accueillir une population sensible, il convient de maintenir un éloignement suffisant par rapport à la RD529 qui est la principale source de bruits du secteur.	
Le contexte agricole et foncier L'occupation au sein du périmètre d'étude est dominée par une activité agricole avec une part notable de parcelles privatives.	Contexte général : Au regard de l'antériorité des ambitions affichées sur ce projet, la collectivité a déjà engagé une procédure de DUP « réserve foncière ». Des négociations foncières à l'amiable sont actuellement en cours et une étude préalable de compensation collective agricole a été engagée (étude en cours de réalisation). Enjeu : A ce jour, la collectivité est propriétaire d'environ 20% du périmètre étudié et environ 12.30 ha sont déclarés et occupés par une seule exploitation. La réalisation du projet impose préalablement d'assurer des acquisitions foncières et d'intégrer des compensations pour les activités agricoles.	
Les déplacements-mobilités Dans le cadre des études préalables, une étude de mobilité a été engagée. Le site d'étude est accessible depuis l'échangeur de la RN12 situé au Nord-Ouest de la zone. Celui-ci permet un accès principal par le Sud et un accès secondaire par le Nord avec une distance d'éloignement d'environ 3km pour chacun des parcours. Le site est aussi accessible depuis la RD112 au Sud, en provenance du centre historique d'Alençon et d'autres itinéraires plus contraints sont aussi envisageables sur des axes secondaires plus urbains qui rejoignent directement le centre historique.	Contexte général : Le projet de ZAC est bordé par la RD529 (rue du Moulin à Vent) à l'Ouest qui est une voirie rectiligne à caractère routier disposant d'une bande cycle en accotement, la rue de la Brebiette au Sud qui est une voirie rectiligne sans aménagement pour les mobilités douces et enfin, le chemin des Planches à l'Est qui est une voirie à sens unique avec une voie cycle bidirectionnelle en site propre. Le diagnostic montre que les trafics routiers restent plutôt réduits sur la rue de la Brebiette et le chemin des Planches (2700 et 800 véhicules/jour) alors que celui de la RD529 est plus soutenu (6350 véh/jour). Les enquêtes de circulation ont aussi permis d'obtenir les volumes de flux aux heures de pointe du matin et du soir sur les carrefours à proximité immédiate. L'analyse de fonctionnement des carrefours aux heures de pointe ne montre pas de difficultés sur les carrefours enquêtés. Enjeu : Au regard de la localisation du site et des infrastructures existantes périphériques, les principaux enjeux identifiés sont surtout liés aux mobilités alternatives à la voiture individuelle pour les futurs occupants de la zone (transports collectifs et cheminements doux) et la sécurisation des flux, tous modes confondus, au droit du site. En effet, le site est desservi par des infrastructures disposant de larges gabarits (caractère routier) permettant d'accéder facilement à la zone depuis l'échangeur de la RN112 au Nord ou par la RD112 au Sud qui rejoint le centre historique d'Alençon. Aussi, il est mis en avant la présence d'une ligne de transport collectif reliant le pôle universitaire qui présente un cadencement important mais qui ne dispose pas d'arrêt au droit du site ainsi qu'une voie cycle en site propre le long du chemin des planches au Nord qui assure une liaison centre-ville / pôle universitaire mais celle-ci n'est pas prolongée le long de la RD529 et aucun aménagement doux n'est présent le long de la rue de la Brebiette.	
Les réseaux – autres de l'eau pluviale L'ensemble des réseaux nécessaire pour une viabilisation sont présents à proximité du site, avec des dimensionnements plus importants au niveau de la RD529. Concernant le traitement des eaux usées, celles-ci seront traitées par la station d'épuration de Saint-Paterne qui dispose d'une capacité résiduaire importante (+/- 10000 Equivalent/Habitants).	Contexte général : Afin d'anticiper cette opération urbaine d'envergure, les concertations avec les différents concessionnaires ont déjà été engagées et plusieurs études ont été réalisées intégrant les ambitions d'accueillir un hôpital (schéma directeur des eaux usées, modélisation du réseau d'eau potable, ...). Enjeu : En état, les différents réseaux et infrastructures existantes apparaissent globalement suffisantes et en capacité de recevoir le projet d'extension même s'il convient d'intégrer les éléments suivants : ▪ Les principaux raccordements doivent s'effectuer au Sud-Ouest de la zone – au droit de la RD529 qui dispose d'infrastructures mieux dimensionnées. Des connexions secondaires et/ou sécuritaires peuvent aussi être envisagées au Nord-Est, sous le chemin des planches. ▪ Eaux usées : Le schéma directeur des eaux usées prévoit la mise en œuvre d'un bassin tampon supplémentaire au droit du poste de refoulement principal situé à l'aval de la zone d'étude afin de lutter contre les saturations de réseaux relevées (action retenue dans le programme pluriannuel d'investissement pour 2027). ▪ Eau potable : Une modélisation intégrant le projet d'hôpital a été réalisée. Celle-ci montre que le réseau est en capacité de recevoir ce nouveau raccordement. Toutefois, il est mentionné que l'hôpital devra se doter d'une réserve d'eau potable sécuritaire car bien que la CUA l'alimente via 2 réseaux distincts, la bascule d'un secteur à l'autre générera un arrêt restreint de l'alimentation en eau potable, notamment pour des raisons de purge de la branche utilisée en secours. Aussi, il convient d'intégrer un ensemble de mesure sécuritaire pour assurer une défense incendie adaptée aux futures occupations (des contacts avec le SDIS ont déjà été engagés pour connaître leurs préconisations). ▪ Les autres réseaux : L'ensemble des autres réseaux nécessaires à la viabilisation sont présents dans les environs du projet (gaz, électricité, telecom/fibre, ...). Aussi, concernant le besoin électrique, le poste source le plus proche est localisé à environ 570 m au Sud du site et le site est traversé, sur sa partie Nord, par une fibre d'intérêt départemental. Celle-ci pourra être déviée sous condition si nécessaire.	

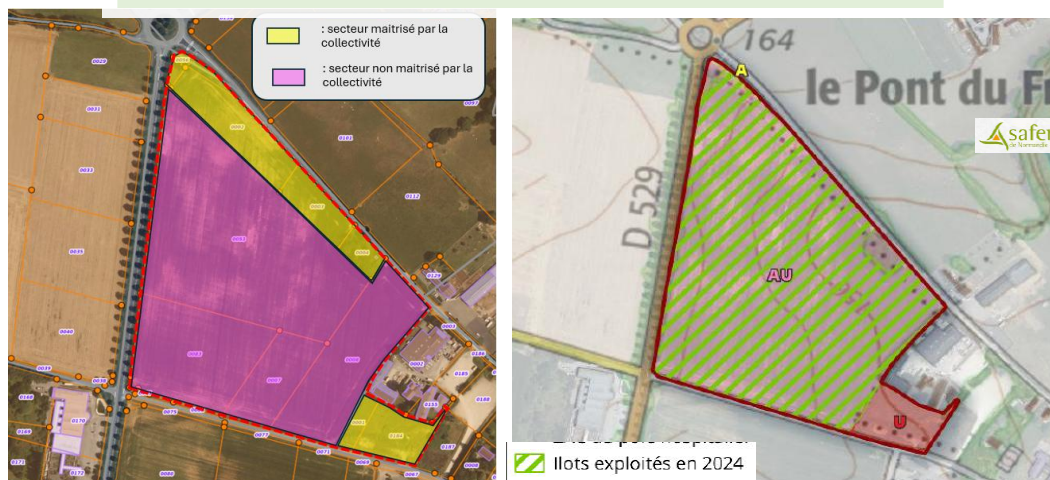


Contexte socio-économique et humain en périphérie du site

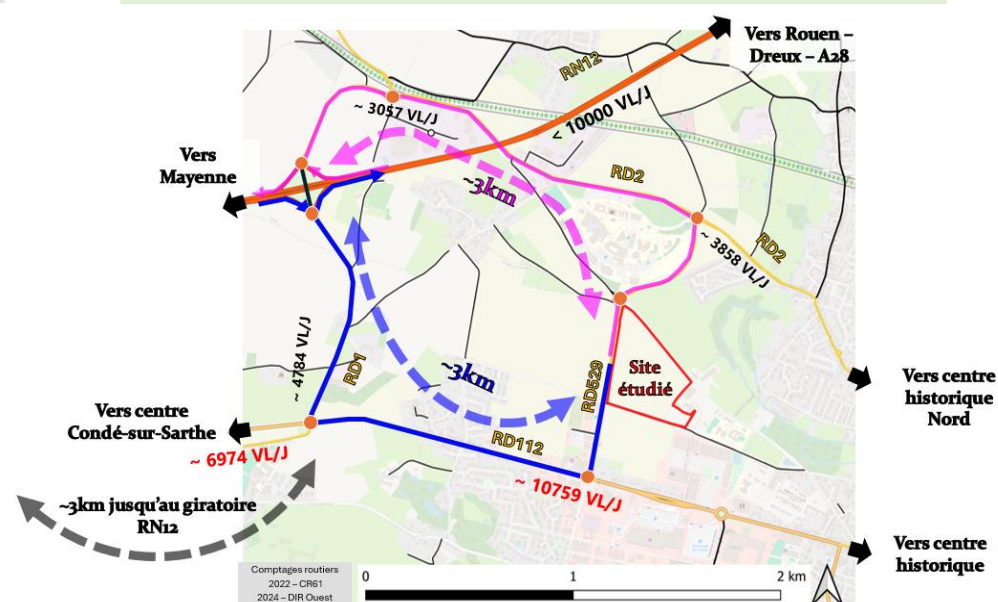


Source : diagnostic de l'étude urbaine et paysagère pour l'entrée de ville Ouest Alençon

Maitrise foncière et occupation agricole au sein du périmètre d'étude

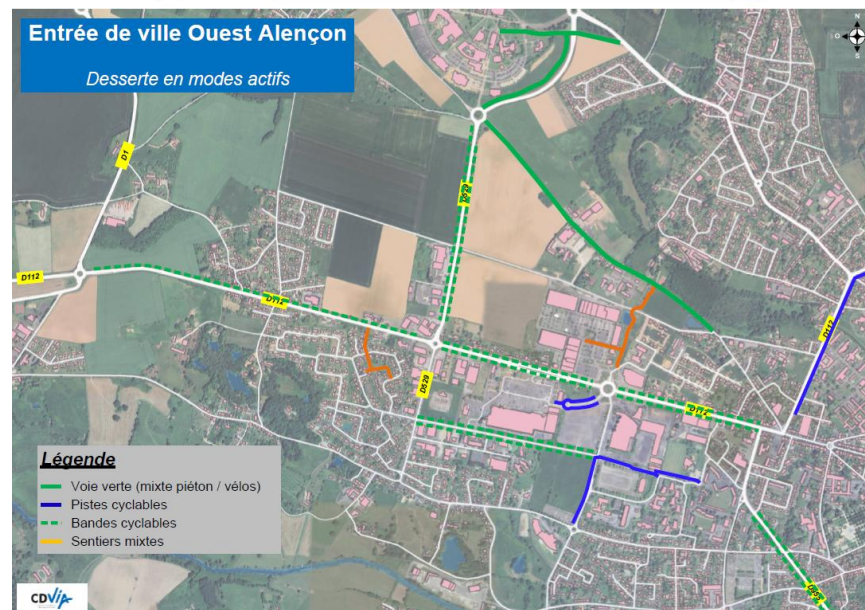


Accessibilité routière au site et en modes doux



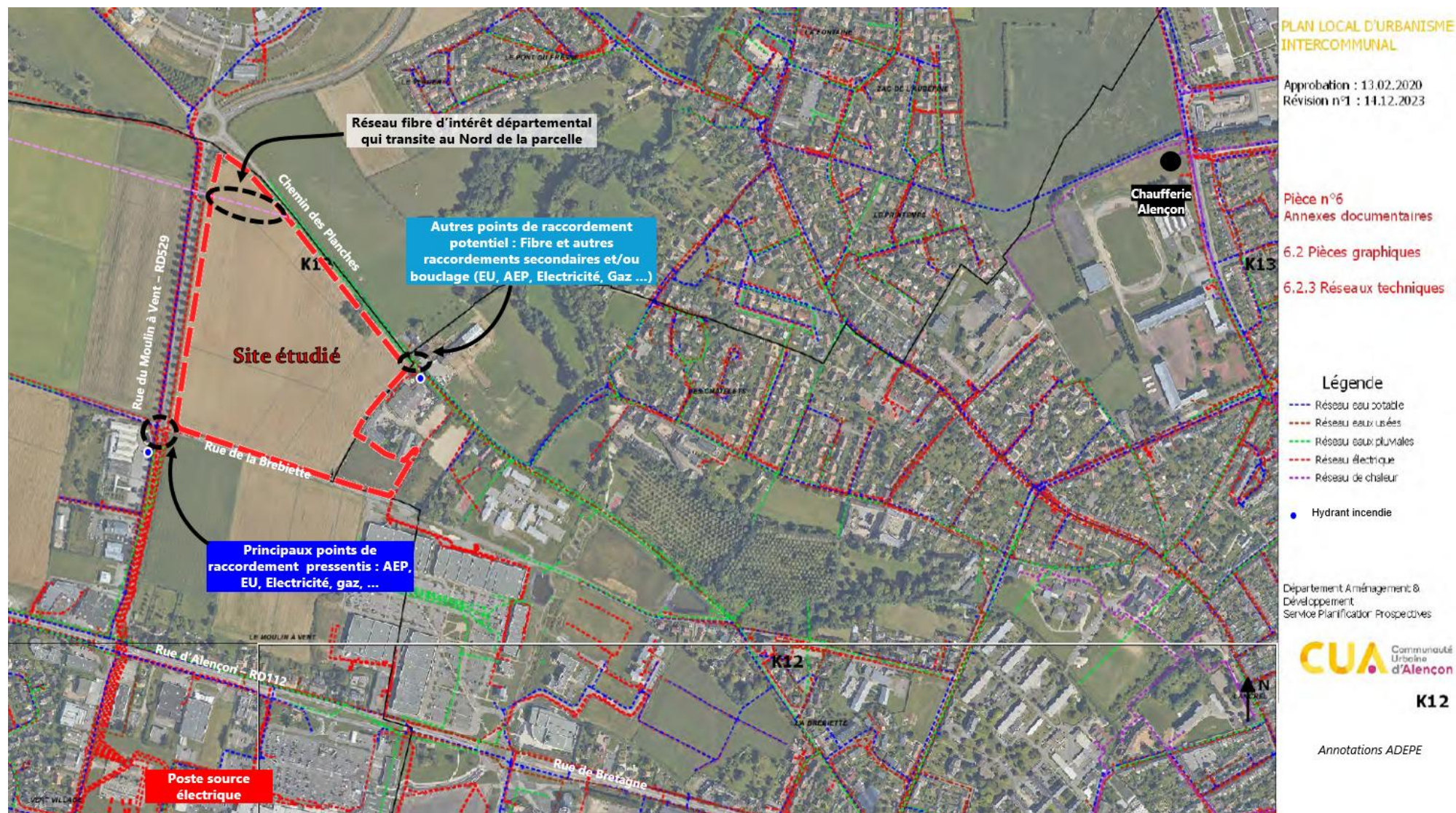
Entrée de ville Ouest Alençon

Desserte en modes actifs





Synthèse de l'état de connaissance des réseaux existants dans les environs du site





3. PRESENTATION DU PROJET

3.1. PREAMBULE ET OBJECTIFS DU PROJET

Ce projet stratégique pour le territoire, porté par la ville d'Alençon, s'inscrit prioritairement dans le cadre du besoin de transformer l'outil hospitalier du territoire du Groupement hospitalier Orne-Perche-Saosnois, dont le CHICAM (Centre Hospitalier Intercommunal Alençon-Mamers) forme l'établissement support.

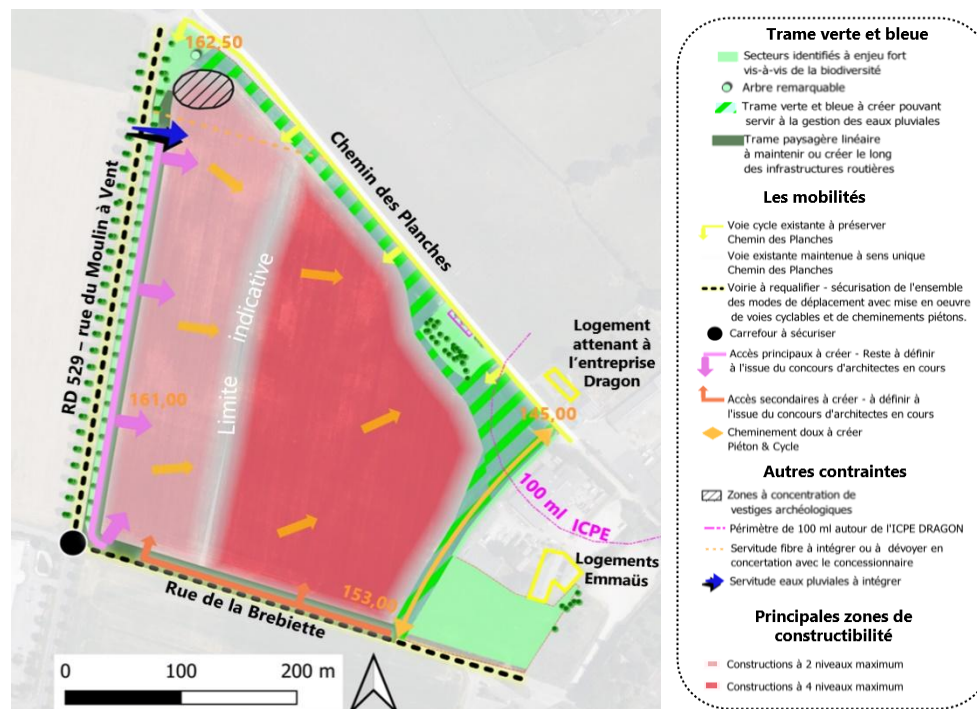
Il s'inscrit dans la continuité de la stratégie régionale des investissements Ségur de la santé retenue en 2021, pour l'horizon 2021-2030, dans laquelle, l'État, l'Agence Régionale de Santé et la Région Normandie ont décidé du **projet de reconstruction complète du centre hospitalier (CHICAM) sur le territoire de la CUA.**

Aussi, depuis 2021, plusieurs études et concertations ont été engagées avec les différents acteurs du territoire (privé et public) pour définir les besoins en matière d'offre de santé afin de rechercher une mutualisation des équipements et des infrastructures au sein du projet de ZAC. Ainsi, à ce jour, dans le cadre de ces échanges, deux partenariats structurants au projet d'hôpital sont d'ores et déjà identifiés avec la **clinique LNA** santé d'Alençon (*mutualisation du plateau chirurgical*) et l'**Unité de Production Culinaire** de la Communauté Urbaine d'Alençon (CUA) – UPC (*mutualisation des restaurations collectives pour les besoins de l'hôpital et des équipements territoriaux dont le scolaire*). L'ensemble de ces établissements sont à ce jour déjà implantées sur le territoire communal d'Alençon.

L'objectif du projet vise donc prioritairement à répondre au besoin de reconstruction complète, sur un nouveau site, de l'appareil hospitalier public du territoire, acté lors du Ségur de la Santé (2021).

Il est à noter qu'à ce stade, les futurs projets de constructions ne sont pas connus (*concours d'architecture en cours porté par le CHICAM*) et que chaque opération fera l'objet d'un permis de construire intégrant des études environnementales, si elles sont rendues obligatoires, sur la base de la présente étude d'impact.

Suite à la réalisation du diagnostic multicritère, une synthèse des enjeux identifiés a été réalisée dans l'objectif de servir à affiner les choix d'aménagement à retenir par le maître d'ouvrage pour les orientations d'aménagement de la ZAC dans un souci de s'inscrire pleinement dans le **trptyque Eviter-Réduire-Compenser (ERC).**



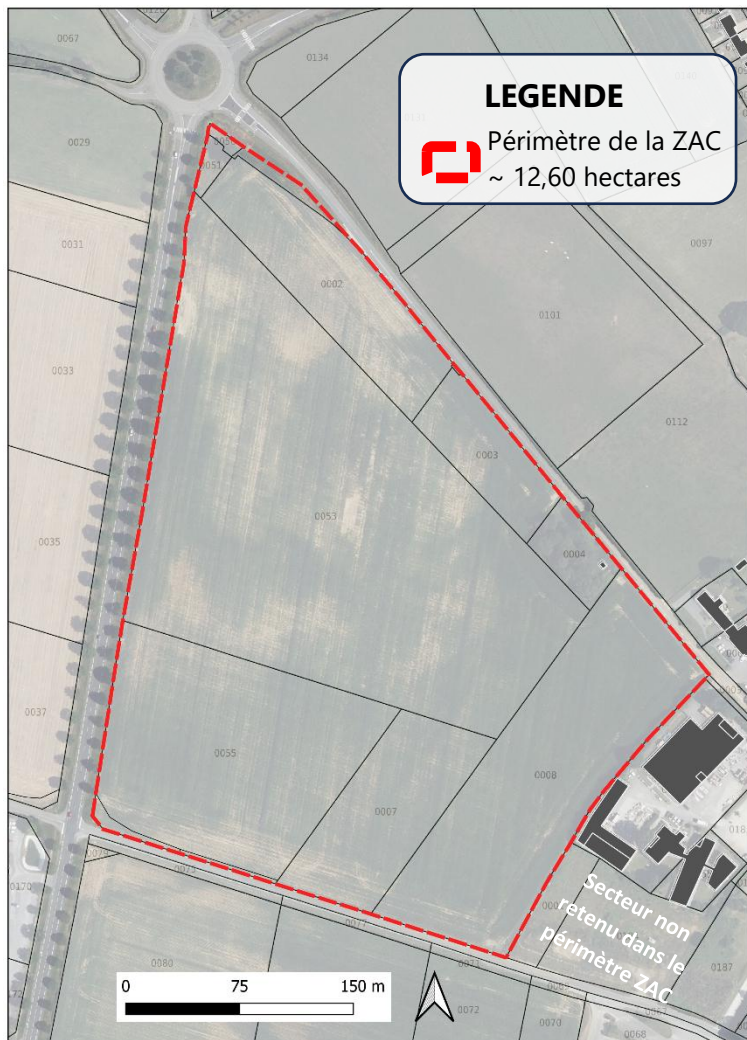
Enfin, les différents échanges avec les partenaires associés ont permis de réaliser une première approche quantitative des besoins de chacun sur la base des données du cahier de consultation du concours d'Architecte mais aussi, des retours de la clinique LAN et de l'étude programmatique pour la cuisine centrale. A ce stade de connaissance, le programme de constructions demandé doit prévoir une surface globale dans œuvre* d'environ 50000 m², incluant une possibilité d'extension d'environ 5000 m² pour l'hôpital, accompagnée de 1300 places de stationnements VL (véhicules légers), 70 places de stationnements deux-roues et une hélistation. Le projet d'ensemble doit différencier les flux d'accès à la zone, notamment entre employés, logistique, visiteurs et urgences.



3.2. PRESENTATION DU PROJET

- Le périmètre

Le périmètre de la ZAC du dossier de création retenu porte sur une emprise totale de l'ordre de 12,60 hectares (la partie sud-Est de la zone d'étude n'a pas été intégrée au périmètre final et est retenue comme mesure d'évitement).



- La présentation du projet d'aménagement

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du pôle hospitalier vise prioritairement à permettre de réserver une surface foncière pour le projet d'hôpital porté par le CHICAM tout en permettant de réserver deux autres lots pour le projet de clinique LNA ainsi que l'Unité de cuisine culinaire portée par la CUA.

Le schéma organique retenu, au stade du dossier de création, s'appuie sur les éléments suivants :

- Le détachement d'un grand îlot d'environ 9,80 ha dont l'organisation fonctionnelle est cadencée de la façon suivante :
 - Frange Ouest le long de la RD529 : Mise en œuvre des parkings végétalisés (arbres à canopée) et d'une surface réservée pour l'hélistation au Nord-Ouest (éloignement par rapport aux habitations existantes avec la possibilité de mettre en œuvre une surface de dégagement suffisante pour son fonctionnement).
 - Au centre de l'îlot : espace ciblant les projets de constructions principaux avec les volumes les plus importants,
 - A l'Est de l'îlot : Espace ciblant l'accueil des fonctionnalités techniques et/ou professionnels : logistiques, parkings salariés, ...

Le principe retenu au stade du dossier de création vise à permettre, en fonction des choix arrêtés suite au concours d'Architecte en cours, un découpage de l'îlot adapté à chaque partenaire.

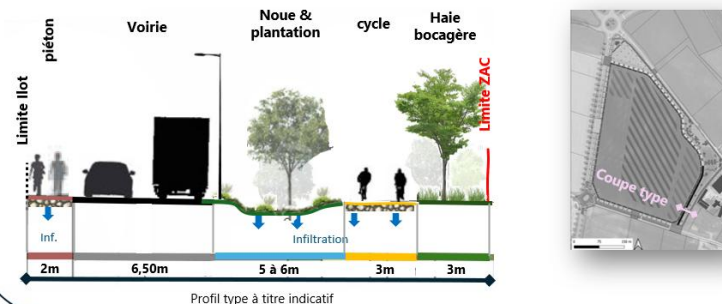
- Une optimisation du réseau viaire existant dans l'objectif de créer une surface cessible suffisante pour permettre l'accueil des trois entités déjà connues tout en réduisant l'emprise des travaux des voiries des espaces communs. Cela induit la nécessité de sécuriser les carrefours suivants :
 - Carrefour entre la RD529 et la rue de la Brebiette par un giratoire à cinq branches permettant la création d'un accès vers le site,
 - Le long de la RD529 : Mise en œuvre de carrefours sécurisés au droit des futures entrées-sorties qui seront retenues dans le cadre du projet. En partie centrale de cet axe, un arrêt de bus viendra compléter ces aménagements avec des parcours piétons attenants sécurisés.
 - Le long de la rue de la Brebiette : Mise en œuvre de carrefours sécurisés au droit des futurs accès incluant l'accès vers la voie de



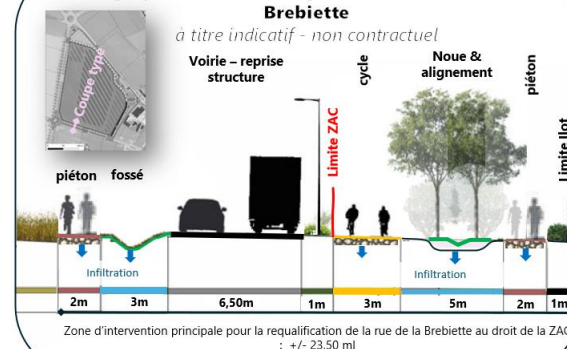
desserte interne professionnelle au Sud-Est et en fonction du projet retenu, un carrefour intermédiaire pourrait venir compléter ces sécurisations.

- La mise en œuvre d'une voirie de desserte sur la frange Est de la zone depuis la rue de la Brebiette dont l'usage sera prioritairement professionnel (logistique, personnel, maintenance, ...). En fonction des besoins, cette voirie pourra être prolongée en frange Nord, jusqu'à la RD529 et éventuellement, pour un usage spécifique le nécessitant (ex : service d'urgence - pompiers) sur le chemin des Planches qui restera à sens unique. Chaque connexion au réseau viaire existant fera l'objet d'une sécurisation adaptée.
- Une requalification profonde de la RD529 et de la rue de la Brebiette au droit des franges de l'opération afin d'intégrer l'ensemble des mobilités douces en site propre tout en assurant un paysagement (maintien et prolongement des arbres d'alignement, ...) et une gestion des eaux pluviales.
- Enfin, une forte attention sur le paysagement et les ambitions environnementales de la ZAC a été intégrée sur les espaces communs. Cela concerne aussi bien la requalification des voiries périphériques, en frange Ouest et Sud, qui protège et prolonge les arbres d'alignements par le maintien de large espace végétalisé mais aussi, sur les franges Nord et Est, par la mise en œuvre d'un espace tampon végétalisé aux multiples fonctions : trame verte et bleue (haie bocagère, gestion des eaux pluviales, confortation des habitats et des liaisons écologiques, ...) , patrimoniale (maintien de l'espace à forte densité archéologique en pointe Nord au sein d'un espace végétalisé de type prairie/friche/verger) ; usage/loisirs/bien-être (mise en œuvre d'un parc végétalisé servant d'aire d'agrément-repos pour la population et les employés – table de pique-nique, ... et permettant de créer un espace fortement végétalisé visant à limiter les effets d'îlot de chaleur) ; fonctionnelle (permet de gérer la desserte en réseaux d'une partie des futurs lots, d'intégrer la bande de 100 ml autour de l'ICPE riveraine et de mettre en place des cheminements doux complémentaires notamment en frange Est de l'opération) et enfin, d'assurer une intégration paysagère des futures constructions depuis l'urbanisation existante à l'Est du site.

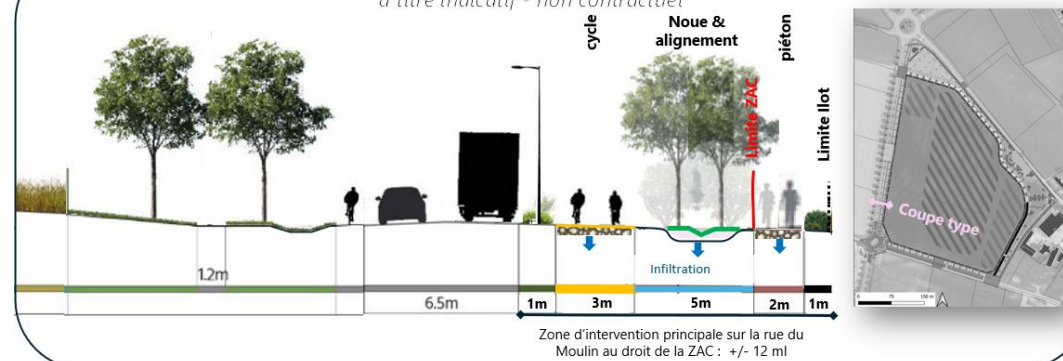
Principe pressenti pour la desserte interne à la zone – voie à usage professionnel principalement
à titre indicatif - non contractuel

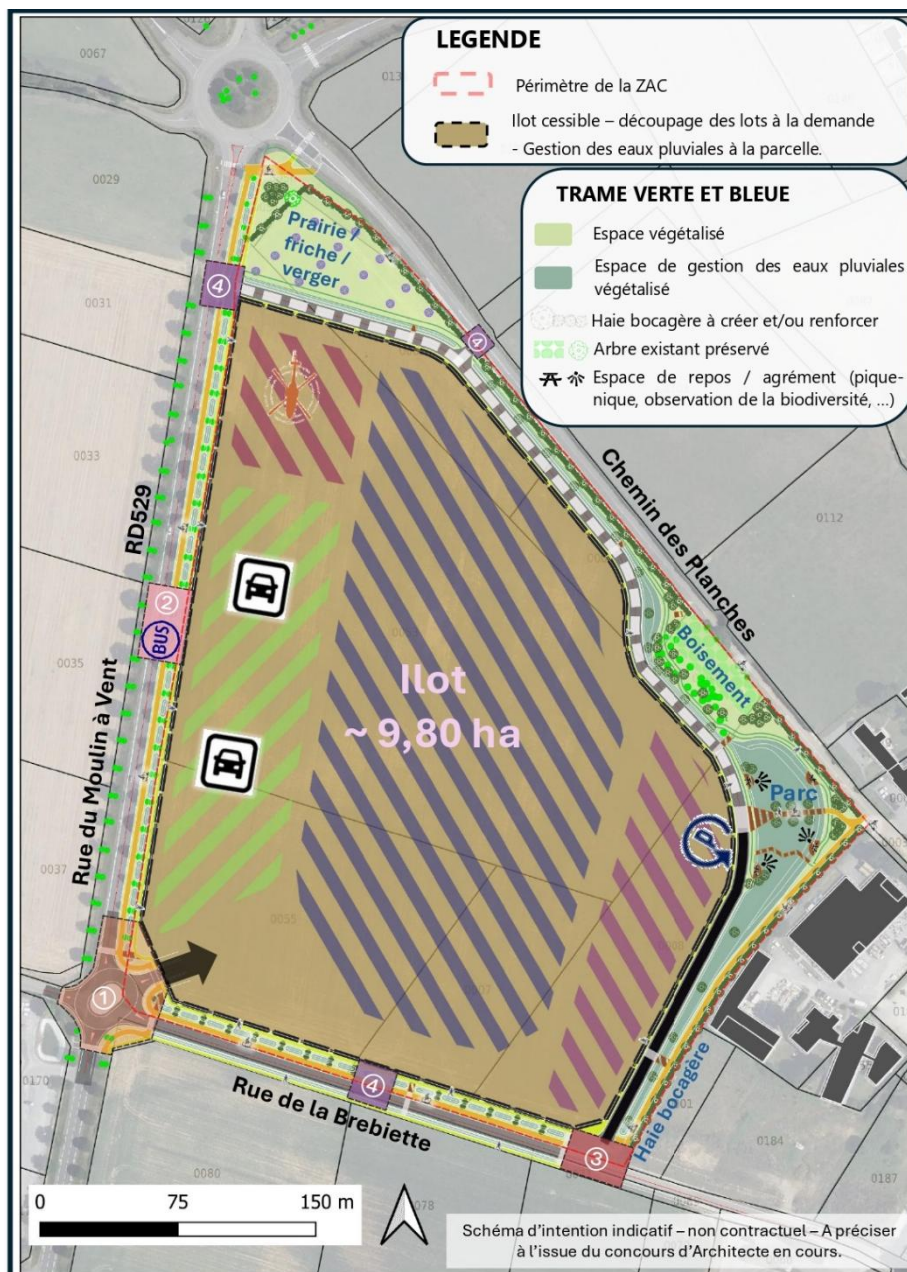


Principe pressenti de la requalification de la rue de la Brebiette
à titre indicatif - non contractuel



Principe pressenti du réaménagement de la rue du Moulin à Vent
à titre indicatif - non contractuel





ZAC du pôle hospitalier

Territoire d'Alençon/Condé-sur-Sarthe

Dossier de création

Schéma organique



Ville d'Alençon

Place Foch – 61 000 Alençon



SPL d'Alençon

Place Foch – 61 000 Alençon



ADEPE

Urbanisme-Environnement-Paysage
26, Avenue Henri Fréville - 35 200 RENNES



INGERIF

Voiries-Réseaux-Divers
33 rue de l'Epinaube – 72240 Conlie

MOBILITE

- Principe de desserte interne à usage dominant professionnel – *implantation indicative.*
- Principe de desserte interne optionnelle à usage dominant professionnel
- Voie cycle en site propre
- Cheminement piéton
- Cheminement platelage bois ou équivalent
- Carrefour à aménager en entrée de zone
- Carrefour à aménager intégrant un arrêt de transport collectif – *implantation indicative.*
- Carrefour à aménager pour un usage dominant professionnel – *implantation indicative.*
- Carrefour secondaire optionnel en fonction du futur projet retenu – *implantation indicative.*

PRINCIPE INDICATIF D'ORGANISATION FONCTIONNELLE AU SEIN DE L'ILÔT

- Espace ciblant l'accueil des stationnements paysagers.
- Espace ciblant l'accueil des principales constructions.
- Espace ciblant l'accueil des fonctionnalités techniques et/ou professionnels.
- Espace ciblant l'accueil de l'hélistation au sol.



- **La programmation**

La programmation retenue au stade du dossier de création porte sur un secteur réservé aux équipements d'intérêt structurant pour le territoire. Il vise à accueillir prioritairement l'appareil hospitalier public du territoire et ses activités connexes ainsi que l'ensemble des activités en lien avec la santé.

Au stade du dossier de création, la surface cessible envisagée à l'échelle de la ZAC est portée à environ 98 000 m² répartie sur 1 îlot divisible à la demande.

L'enveloppe prévisionnelle de surface de plancher, à distribuer entre les différents lots, est portée à environ 55 000 m².

En matière d'aménagement des infrastructures, le programme prévisionnel comporte la réalisation de l'ensemble des voies, carrefours, réseaux divers, espaces publics et paysagers nécessaire à la desserte de l'îlot constructible et à la valorisation paysagère, environnementale et urbaine du site.

- **Les principales intentions environnementales prévues dans l'opération :**

- ✓ Les mobilités alternatives à la voiture individuelle : mise en œuvre d'un arrêt bus le long de la rue du Moulin à Vent et requalification des rues du Moulin à Vent et de la Brebiette en intégrant des voies cycles et piétons en site propre.
- ✓ La trame verte et bleue : Le projet de ZAC vient se greffer dans le prolongement Ouest de l'aire agglomérée d'Alençon en s'appuyant sur les éléments paysagers existants (alignements d'arbres, bosquet et reliquat de boisements existants) et en recherchant à les prolonger pour créer des continuités végétales sur lesquelles viendront s'implanter les futures constructions. Il a été recherché l'inscription d'une interface végétalisée prégnante sur l'ensemble de la périphérie de la ZAC mêlant des espaces de prairies/friches/vergers en pointe Nord du site, des boisements accompagnés de haies et d'ouvrages hydrauliques en franges Nord et Est et enfin, des alignements d'arbres accompagnés de noues végétalisées sur les franges Ouest et Sud, en appui des linéaires de voiries les plus importants. Les plantations seront composées majoritairement d'essences locales sur la base des essences recommandées par le parc naturel régional Normandie et une vigilance sera apportée sur les essences les plus allergènes au regard de la futures occupations prévues sur la zone.

- ✓ La gestion des eaux pluviales : Le projet prévoit une gestion des eaux pluviales adaptée aux enjeux du territoire (zone inondable à l'aval du site). Ainsi, il est retenu de maximiser le niveau de protection des ouvrages hydrauliques et de favoriser la gestion de l'eau à la source avec une gestion à la parcelle imposée et des noues implantées le long des voiries.
- ✓ Concernant l'énergie : A ce stade, l'ensemble des acteurs du projet (CHICAM, CUA, mairie, ...) ambitionne un raccordement de la ZAC par extension du réseau de chaleur urbain en visant un objectif d'utilisation de 90% d'énergie renouvelable pour la production de chaleur. Toutefois, la densité thermique ne reste pas optimale et le choix définitif ne sera acté qu'après une sécurisation financière et juridique au sein du périmètre de délégation de service public existant (DSP). Concernant les autres sources d'énergies renouvelables mobilisables, l'énergie solaire présente une réelle opportunité sur la zone particulièrement par la mise en œuvre d'ombrières photovoltaïques sur les futures places de stationnements.

3.3. JUSTIFICATION DE L'OPERATION ET LES SOLUTIONS ALTERNATIVES

La motivation principale du dossier de création de ZAC est de permettre l'implantation d'un nouveau centre hospitalier porté par le Centre Hospitalier Intercommunal Alençon-Mamers (CHICAM) sur des terrains situés à l'Ouest d'Alençon.

Ce projet s'inscrit dans le cadre du projet de transformation de l'outil hospitalier du territoire, afin de répondre aux besoins de santé de ses habitants pour les années à venir. Ce nouveau plateau technique territorial vise à créer un site performant, permettant d'accueillir les nombreuses spécialités nécessaires à la sécurisation du parcours de santé de chacun.

Il vient dans le prolongement du Ségur de la santé retenu en 2021. En effet, dans le cadre de cette concertation visant à repenser et renforcer le système de santé français, l'Etat a décidé de retenir la proposition du CHICAM et de l'ARS (Agence Régionale de Santé) de Normandie, de reconstruire complètement le centre hospitalier sur un nouveau site. Le site retenu est le fruit d'études et de réflexions collégiales qui tient compte la localisation de cet équipement dans l'unité urbaine, de la sécurité et de l'accessibilité aérienne, de la desserte routière et de la desserte par



les réseaux (eau, électricité, chauffage urbaine, ...) mais également de l'état initial de l'environnemental et historique du site, ainsi que des impacts attendus sur l'environnement et la biodiversité.

- **La justification de la nécessité de restaurer l'offre hospitalière publique**

L'hôpital actuel, implanté en cœur de ville d'Alençon, présente un état de vétusté important qui, associé à des contraintes géographiques, architecturales et de risques majeures (zone inondable), limite toute possibilité d'extension ou d'adaptation aux nouvelles pratiques médicales et aux besoins des usagers et des professionnels.

Face à ce constat, la reconstruction complète du centre hospitalier sur un nouveau site est apparue comme la solution la plus pertinente, efficiente et durable qu'une opération de réhabilitation.

- **Répondre à l'évolution des besoins de santé**

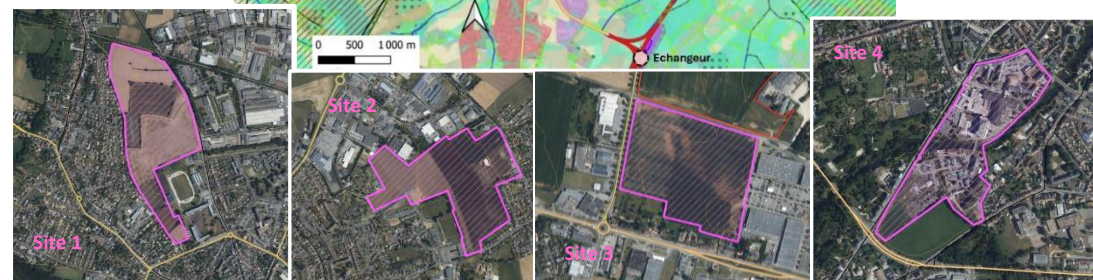
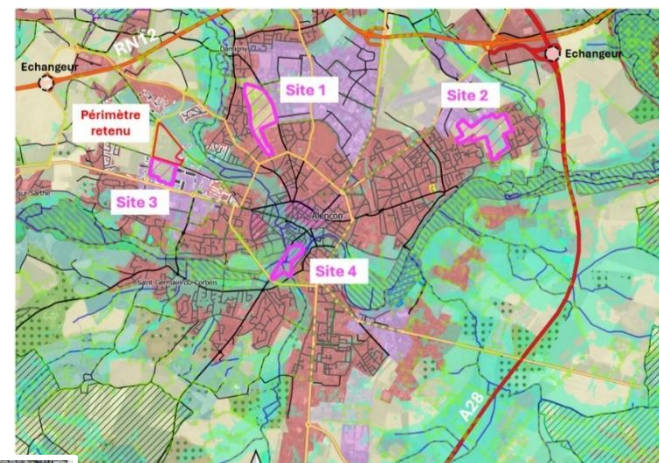
Le projet de reconstruction du CHICAM répond à la nécessité d'assurer une offre de soins adaptée aux besoins actuels et futurs d'un bassin de vie d'environ 130 000 à 140 000 habitants, couvrant le sud de l'Orne et le nord de la Sarthe. En tant qu'hôpital support du Groupement Hospitalier de Territoire (GHT) Orne-Perche-Saosnois, le CHICAM constitue l'établissement de référence pour de nombreuses spécialités médicales, chirurgicales et obstétricales, assurant également les missions de recours pour les établissements de proximité. Les évolutions démographiques du territoire renforcent la nécessité de disposer d'un établissement hospitalier moderne. Le bassin de population se caractérise par un vieillissement marqué, générant une augmentation des besoins en médecine, gériatrie, soins de suite, prise en charge des maladies chroniques, consultations spécialisées et urgences.

Aussi, l'hôpital actuel ne répond plus aux exigences contemporaines de fonctionnement. Les bâtiments présentent un **taux de vétusté évalué à environ 95 %**, une organisation spatiale devenue inadaptée aux parcours de soins, des difficultés de gestion des flux mises en évidence lors de la crise sanitaire, ainsi que des contraintes techniques empêchant toute évolution significative de l'établissement. Ces insuffisances affectent à la fois la qualité de prise en charge des patients, les conditions de travail des quelque 1 300 professionnels et la capacité de l'hôpital à répondre aux besoins futurs de la population.

- **Le site le plus adapté au regard des autres sites étudiés**

Dans le cadre du projet de nouveau pôle hospitalier, une étude de faisabilité et d'opportunité a été menée sur 4 sites afin d'identifier le site le plus adapté. Cette démarche s'est appuyée sur une analyse comparative approfondie, prenant en compte les critères urbanistiques, environnementaux, techniques et administratifs.

- ✓ Site n°1 : Site localisé sur les communes de Damigny et d'Alençon, entre le Collège Balzac et le Lycée Alain,
- ✓ Site n°2 : Site localisé sur les communes d'Alençon et de Cerizé, entre l'Aérodrome, la ZAC du Londeau et le quartier Courteille,
- ✓ Site n°3 : Site localisé au Sud du projet sur la commune de Condé-sur-Sarthe (modification de limite communale en cours avec Alençon), à proximité de la zone commerciale et les salles multiculturelles.
- ✓ Et enfin, Site n°4 : Site de l'hôpital actuel à Alençon





Synthèse de la grille d'analyse comparative des principales solutions de substitution étudiées au regard de ses incidences sur l'environnement, ainsi que des contraintes techniques, fonctionnelles, économiques et territoriales.

Synthèse	Site 1	Site 2	Site 3
Artificialisation des sols – espace déjà urbanisé et/ou proximité urbanisation existante			
Desserte & déplacement	Justification principale : desserte routière non directe depuis les axes principaux	Justification principale : desserte routière + transport collectif moins performant	Justification principale : proximité échangeur et large gabarit des voies + transport collectif performant à proximité
Environnement	Justification principale : Présence de haies bocagères disséminées sur la zone	Justification principale : secteur plus en lien avec la trame périphérique avec un bas de talweg au centre.	Justification principale : Parcelle agricole avec peu d'éléments boisés
Risques - nuisances - divers	Justification principale : Présence d'activités économiques à l'Est avec 1 activité polluante d'inventoriée	Justification principale : Proximité avec l'aérodrome + activités industrielles au Nord + Activité humaine à l'Est (jeux, ...)	Justification principale : Présence d'habitations au Sud du périmètre
Compatibilité avec le besoin du CHICAM (emprise, gabarit, ...)	Justification principale : Mauvaise desserte du site et parcellaire morcelé	Justification principale : Desserte du site peu lisible depuis l'extérieur et parcellaire non rectangulaire	Justification principale : Surface non suffisante pour l'implantation du projet

Synthèse	Site 4 Hôpital actuel	Site retenu Périmètre de ZAC
Artificialisation des sols – espace déjà urbanisé et/ou proximité urbanisation existante		
Desserte & déplacement	Justification principale : desserte routière non directe et stationnements compliqués pour les usagers extérieurs	Justification principale : proximité échangeur et large gabarit des voies + transport collectif performant à proximité + piste cycle au Nord
Environnement	Justification principale : Présence de cours d'eau au sein du périmètre en partie canalisé	Justification principale : Parcelle agricole avec peu d'éléments boisés
Risques - nuisances - divers	Justification principale : Site situé en zone inondable	Justification principale : Peu d'habitation en périphérie + présence d'une ICPE au Nord-Est
Compatibilité avec le besoin du CHICAM (emprise, gabarit, ...)	Justification principale : La morphologie du parcellaire et l'incompatibilité avec le règlement lié au PPRi	Justification principale : Site présentant le plus de compatibilité avec la programmation souhaitée.

L'analyse des solutions de substitution a permis une approche comparative qui a montré que les autres scénarios, que celui retenu, présentaient des contraintes et des enjeux plus importants qui pouvaient même être considérés comme majeurs dans certains cas. Cela est particulièrement mis en avant sur le site actuel du fait de sa vétusté et son positionnement en zone inondable. Les alternatives étudiées ne permettaient pas quant-à-elles de garantir une réponse satisfaisante aux enjeux sanitaires, sociaux et environnementaux du territoire tout en répondant aux besoins du projet hospitalier.

Cette évaluation a donc permis de mettre en avant le périmètre retenu comme le plus approprié puisque sa localisation offre de nombreux atouts :

- la qualité des équipements existants alentour (réseaux existants, ...),
- une insertion favorable dans le tissu urbain (continuité urbaine, ...),
- la desserte de la zone tous modes confondus (transport collectif, piste cyclable, voiries de desserte avec gabarit adapté pour recevoir les futurs flux, ...),
- l'anticipation de la maîtrise foncière (DUP en cours),
- le gabarit du foncier disponible qui est favorable à la mutualisation souhaitée des équipements sur une unité foncière unique (hôpital, clinique et cuisine centrale)
- et enfin, de solides garanties sur les plans technique, urbanistique et environnemental.

Ce choix a été confirmé lors du comité de pilotage du 9 novembre 2022, réunissant l'ensemble des parties prenantes : CHICAM, ARS, Région, État et Ville d'Alençon.

La construction de ce nouvel équipement permettra de concevoir un établissement répondant aux standards hospitaliers actuels, avec des plateaux techniques modernisés, une organisation optimisée des services, des capacités d'évolution des bâtiments et une amélioration de la qualité d'accueil des patients. Le projet permet aussi d'intégrer les évolutions des pratiques médicales en favorisant les prises en charge ambulatoires, le développement des coopérations avec la médecine de ville, la gradation des soins et l'adaptation du capacitaire aux besoins réels du territoire.

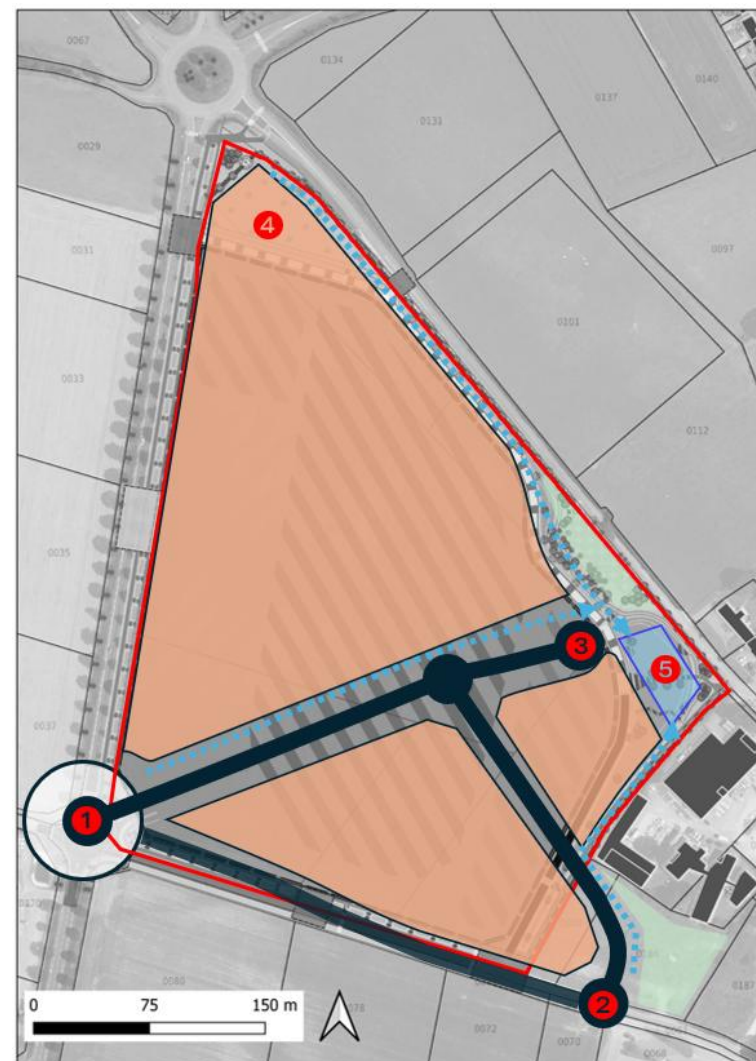
Il constitue donc un enjeu majeur d'aménagement du territoire en garantissant durablement l'accès à une offre de soins de qualité pour les habitants du bassin alençonnais, à renforcer l'attractivité médicale du territoire et à maintenir les fonctions hospitalières structurantes de la préfecture de l'Orne.

- Le plan de principe qui présente le meilleur compromis au regard des autres alternatives étudiées

Concernant l'aménagement proprement-dit au sein du périmètre étudié, les alternatives étudiées n'ont pu être exhaustives au regard du règlement du PLUI actuellement en vigueur, et son OAP associée, ainsi que les objectifs souhaités de disponibilité de foncière pour le projet hospitalier.

Les principales solutions alternatives étudiées sur la zone sont les suivantes :

- ✓ **①** - Mise en œuvre d'un giratoire conventionnel au droit du croisement entre les rues de la Brebiette et du Moulin à Vent : La mise en œuvre d'un giratoire circulaire classique générerait plus d'incidences sur le foncier périphérique à la RD et empiéterait sur un bassin de rétention existant appartenant à l'entreprise privée. La mise en œuvre d'un giratoire avec un plus petit diamètre impactait quant-à-lui les possibilités d'implantation des cheminements doux en "site propre". **Le projet a ainsi retenu la mise en œuvre d'une giratoire type « oblong » (forme allongée) qui a déjà fait l'objet d'une validation de principe par Conseil Départemental, gestionnaire de la RD.**
- ✓ **②** - Création d'un accès à la zone depuis la parcelle étudiée au Sud-Est du site qui a finalement été exclue du périmètre de la ZAC : Au regard des enjeux écologiques considérés comme forts sur ce secteur, **le projet n'a pas retenu l'aménagement de ce secteur dans un souci de préservation de la biodiversité** (transit sur un secteur à enjeu fort et coupure d'une trame verte souhaitée en frange Est de la ZAC).
- ✓ **③ + ⑤** - Desserte principale de la ZAC créée à partir du giratoire implanté au Sud-Ouest avec mise en œuvre d'une placette de retournement au point bas : Au regard des besoins du projet hospitalier de maximiser la différenciation des flux entre les usages mais aussi, de favoriser la mutualisation et les connexions entre les futurs bâtiments, **ce principe de desserte n'a pas été retenu à cause des contraintes qui pesaient sur le projet global.** En effet, il compromettrait les possibilités de mutualisations et de connexions des futurs bâtiments entre eux mais aussi, il impactait l'épaisseur de la frange Nord-Ouest du site ce qui conduisait à mettre en œuvre un bassin de rétention plus technique.
- ✓ **④** - Restitution de la pointe Nord-Ouest de la ZAC à un ilot : Au regard des enjeux archéologiques identifiés lors du diagnostic anticipé réalisé sur la zone, **ce principe n'a pas été retenu afin de garantir un maintien de cet espace en surface végétalisée sur les espaces communs.**





4. ANALYSE DES EFFETS DU PROJET ET PRESENTATION DES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION

Même si le plan d'aménagement a pris en considération les contraintes repérées lors de la phase diagnostic appelées **mesures d'évitement**, la mise en place de l'urbanisation engendre obligatoirement des **incidences positives ou négatives sur l'environnement et le milieu humain** qu'il convient d'appréhender.

Lorsque les impacts d'un projet d'urbanisation sont négatifs, il est nécessaire d'envisager des mesures compensatoires afin de les éviter, les réduire ou les compenser. Pour un projet d'urbanisation, on distingue deux types d'impacts à savoir :

- ▲ les **impacts permanents** qui sont irréversibles,
- ▲ les **impacts temporaires** qui peuvent s'étendre sur quelques jours, semaines ou mois mais qui sont réversibles. Ils concernent principalement la phase de réalisation des travaux.

Les éléments présentés dans cette partie concernent les impacts et les mesures compensatoires au stade d'avancement du projet.

Les éléments présentés dans ce dossier permettent, à ce stade, de cadrer la future urbanisation et de dégager les grandes tendances en matière de mesures d'évitement, de réduction et de compensation afin d'intégrer les incidences environnementale, sanitaire et humaine du projet.

Les mesures d'évitement (ou « mesure de suppression ») ont conditionné l'aménagement du projet afin de supprimer un impact négatif identifié qu'il pourrait engendrer. Elles permettent donc un évitement de l'impact à la source.

Les tableaux et cartographies suivants synthétisent les principaux impacts et mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées dans le cadre du projet.

Dans la même logique que les synthèses réalisées dans le diagnostic, chaque thématique abordée est reprise dans un tableau synthétique et a fait l'objet d'une hiérarchisation allant d'un enjeu faible à très fort. L'objectif est de faciliter la

compréhension et de bien cibler les thématiques prioritaires au niveau du projet d'urbanisation.

Synthèse des principaux facteurs environnementaux	Niveau d'enjeu
Milieu physique : relief, terrassement, géologie et eaux souterraines	
Hydrologie	
Milieu paysager et naturel	
Patrimoine culturel et archéologique	
Les mobilités	
Energie – climat - air	
Milieu humain, santé et les terres	
Les réseaux	
Les effets cumulés	
Hiérarchisation du niveau d'enjeu de l'opération	
Faible à moyen Moyen à fort Fort à très fort	



ZAC du pôle Hospitalier

Résumé non-technique de l'étude d'impact

Milieu physique : relief, terrassement, géologie et eaux souterraines				
Les principaux impacts	Impacts permanents négatifs : Terrassements et creusements liés à la réalisation des travaux prévus sur les espaces publics de la zone (nouveaux cheminements doux, espaces verts, réseaux et voiries principalement), modification de la fonctionnalité des sols liée à l'imperméabilisation d'une partie du site.			
	Impacts temporaires négatifs : Durant le chantier, des dépôts temporaires de matériaux seront réalisés ponctuellement et des exportations de terre ou matériaux seront rendues obligatoires. La réalisation des travaux peut générer aussi un risque d'érosion des sols.			
	Impacts positifs : /			
Principales mesures d'évitement (E), de réduction/accompagnement (R/A) et de compensation (C)	E : Le projet prévoit, au sein du périmètre de ZAC, des espaces qui ne feront pas l'objet de terrassement pouvant modifier la nature des sols en place et leurs fonctionnalités. Cela concerne la pointe Nord-Ouest de la zone où un enjeu archéologique a été mis en avant ainsi que le bosquet et les franges Nord et Est de l'opération.			
	R / A : Réduction au maximum de l'importance des terrassements : - Optimisation du réseau viaire existant en privilégiant des accès depuis la rue du Moulin à vent et la rue de la Brebiette. - Implantation de la voirie interne en frange Est de la ZAC en créant une artère principale avec un prolongement, optionnel, qui pourra être mis en œuvre en fonction du plan d'aménagement retenu suite au concours Inscription d'une surface de pleine-terre au sein de la ZAC : - Mise en œuvre d'espaces végétalisés importants servant à la gestion des eaux pluviales et au paysagement de la zone. - Aussi, au sein de l'ilot, l'application du règlement du PLUi de la zone complètera ces mesures puisque chaque opération devra respecter un coefficient biotope minimal de 0,30 (% minimal qui doit être aménagé avec des surfaces favorables à la nature). Durant la phase de travaux : - Réalisation d'une étude spécifique à la réutilisation des sols en place préalablement aux travaux - les lieux de stockage de terres végétales seront limités, organisés pour préserver leurs structurations (andains de 2 m. max.) et localisés sur les secteurs les moins visibles et en dehors des secteurs les plus sensibles.			
	C : - L'obligation de mettre en place des zones de décantation aux points bas des zones de terrassements avant travaux. - Une traçabilité et un suivi des déchets générés par le projet sont rendus obligatoires.			
	✓ Limiter les évacuations de déblais en favorisant le réemploi et garantir une traçabilité des déchets induits liés aux travaux d'aménagements à réaliser, ✓ Garantir une sécurité sanitaire pour l'ensemble des intervenants sur le site, les futurs occupants et les riverains, ✓ Garantir une préservation de l'environnement en assurant une gestion des déblais dans le respect de la réglementation en vigueur.			
	✓ Qualité des déblais/matériaux sur la zone : terre, ... , ✓ Limitation & gestion des terrassements, ✓ Traçabilité des déchets.			
Modalités des mesures de suivi, indicateurs et opérateurs en charge du suivi & résultats attendus/modalités de suivi des effets	Etudes	✓ Conclusions des études complémentaires sur les opportunités de réutilisation – réemploi et des contraintes géotechniques. ✓ Bilan des volumes nécessaires Remblai – déblai,	Bureaux d'études spécialisés et Maître d'œuvre pour le compte du maître d'ouvrage	✓ Aucun dépôt de terre sur des secteurs sensibles (zones humides), ✓ Réalisation d'un tableau synthétique reprenant globalement la traçabilité de l'ensemble des déblais à l'issue des travaux – Entreprises sous visa du maître d'œuvre.
	Phase viabilisation :	✓ Volumes de terre déplacée (en m³) remblai-déblai, ✓ Volume de terres exportées et importées (Origine/Destination), ✓ Turbidité de l'eau en sortie des bassins de confinements lors de la phase travaux	Maître d'œuvre pour le compte du maître d'ouvrage	

Coût indicatif des mesures Stade étude préliminaire	~ 15 k€	Niveau d'enjeu considéré	
--	---------	--------------------------	--

Principales mesures d'évitement :

- Maintien, sur les espaces communs, d'une surface de pleine-terre végétalisée sans terrassement constituée majoritairement de prairies et/ou boisements – Renforcement de la fonctionnalité des sols avec limitation des atteintes à la structuration actuelle des sols : concerne une surface d'environ 8500 m² à l'échelle de la ZAC.

Principales mesures de compensation :

- Zones de décantation équipées d'un filtre de type botte de paille et/ou géotextile implantées sur les points bas avant le commencement de la viabilisation

Principales mesures de réduction et/ou d'accompagnement :

- Espace de pleine-terre complémentaire faisant l'objet de terrassement servant à la gestion des eaux pluviales ou au paysagement de la zone (~ 8500 m² au sein du périmètre)
- Optimisation des voiries existantes en place pour desservir le site
- Limitation des linéaires de voiries créées
- Voiries secondaires optionnelles uniquement si besoin – à préciser à l'issue du concours
- Zones de stockage préférentielles de terre végétale durant la phase de viabilisation
- Application du règlement du PLUi vis-à-vis de l'encadrement du coefficient biotope de surface minimal de 0,30 permettant de réduire l'artificialisation des sols et maintenir au maximum la fonctionnalité des sols.
- Engagement d'études complémentaires relatives au domaine du sol : Réalisation d'une étude géotechnique spécifique intégrant la réutilisation du sol et le réemploi des matériaux en place pour l'implantation des voiries et des cheminements doux à créer.





ZAC du pôle Hospitalier

Résumé non-technique de l'étude d'impact

Hydrologie				
Les principaux impacts	Impacts permanents négatifs : Risque d'augmentation des débits de pointe, augmentation de l'imperméabilisation des sols, pollution générée par l'urbanisation nouvelle. Il est rappelé que l'enjeu inondation est considéré comme fort sur le territoire même s'il n'existe pas de risque au sein du périmètre de ZAC – Briante à l'aval du site.			
	Impacts temporaires négatifs : Durant le chantier, risques de pollution des eaux liés aux terrassements, aux engins de travaux publics, etc.			
	Impacts positifs : /			
Principales mesures d'évitement (E), de réduction/accompagnement (R/A) et de compensation (C)	E : Le projet prévoit, au sein du périmètre de ZAC, des espaces qui ne feront pas l'objet de terrassement pouvant modifier l'imperméabilisation des sols. Ces espaces resteront végétalisés et pourront être plantés.			
	R / A : Le projet prévoit les mesures suivantes : ✓ Mise en œuvre de revêtements semi-perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales : cheminements doux créés sur le projet + stationnements pour les véhicules légers sur les îlots, ✓ Mise en place d'une noue d'infiltration/collecte le long des voiries requalifiées : participe à la régulation des eaux pluviales en diminuant les vitesses d'écoulement mais aussi en favorisant l'infiltration des eaux (respect du cycle de l'eau) – amélioration de la situation existante, ✓ Durant la phase de travaux, les entreprises du chantier auront obligation de respecter des grands principes visant à réduire les risques de pollution (récupération, stockage et élimination des huiles, protection des aires de stockage, ...) et mise en œuvre au préalable des zones de décantation.			
	C : ✓ Il a été retenu de gérer les eaux pluviales de la future urbanisation sur la base d'une protection centennale avec un débit de rejet maximal calé à 3 l/s/ha tout en recherchant à déconnecter les eaux pluviales le long du parcours de l'eau pour une pluie dite « courante » (20 mm pris en compte à ce stade). ✓ Ainsi, dans un souci d'intégrer les enjeux relatifs à la préservation de la ressource, il a été retenu d'imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle et de systématiser la mise en œuvre de noues le long du réseau viaire existant ou à créer. Un bassin positionné au point bas du site viendra sécuriser l'ensemble de la gestion hydraulique de la zone. Celui-ci sera équipé d'une vanne de confinement pour gérer les éventuelles pollutions accidentelles. ✓ Enfin, au stade du dossier de réalisation, un dossier loi sur l'eau viendra préciser l'ensemble de ces éléments			
Efficacités attendues des mesures	✓ Respecter le fonctionnement hydrologique du bassin versant de la Briante, ✓ Garantir un niveau de qualité des eaux de ruissellement en adéquation avec les milieux récepteurs dès la viabilisation, ✓ Compenser l'imperméabilisation des sols conformément aux SDAGE, SAGE et doctrines locales.			
Mesures de suivi	✓ Coefficient d'imperméabilisation des matériaux utilisés, ✓ Dimensionnement et cubature de l'ouvrage hydraulique à créer, ✓ Suivi de la conformité des ouvrages durant les travaux et de leurs efficacités, ✓ Suivi des ouvrages après réalisation – gestion de la rétention et la qualité des eaux aux exutoires.			
Modalités des mesures de suivi, indicateurs et opérateurs en charge du suivi & résultats attendus/modalités de suivi des effets	Etudes	✓ Réalisation du dossier « loi sur l'eau » ✓ Montage du dossier PRO conformément à l'arrêté	Bureaux d'études hydraulique et maître d'œuvre pour le compte du maître d'ouvrage	✓ Qualité de rejet des eaux pluviales en adéquation avec les doctrines locales, ✓ Débit de rejet en conformité avec les exigences réglementaires, ✓ Bonne efficacité dans le temps des ouvrages hydrauliques et du réseau de collecte des eaux pluviales issues de l'urbanisation – opérations de maintenance et d'entretien, ✓ Gestion des pollutions au plus près de la source – gestion des eaux pluviales à la parcelle imposée, ✓ Mise en œuvre d'un cahier de suivi des ouvrages hydrauliques dans le temps reprenant : les entretiens, les interventions spécifiques sur les ouvrages, la qualité de rejet, les anomalies relevées, ...
	Phase viabilisation :	✓ Vérification des ouvrages techniques – cubatures, ouvrages de régulation, ... ✓ Vérification du fonctionnement hydraulique – turbidité de l'eau, rétention, parcours de l'eau,	Maître d'œuvre & entreprises pour le compte du maître d'ouvrage	
	Phase d'exploitation :	✓ Vérification du bon fonctionnement hydraulique des ouvrages notamment à l'exutoire des ouvrages de rétention (débit de rejet, turbidité de l'eau, ...). ✓ Vérification des Permis de Construire – note hydraulique	Prestataire pour le compte du maître d'ouvrage Service instructeur : l'instruction PC.	

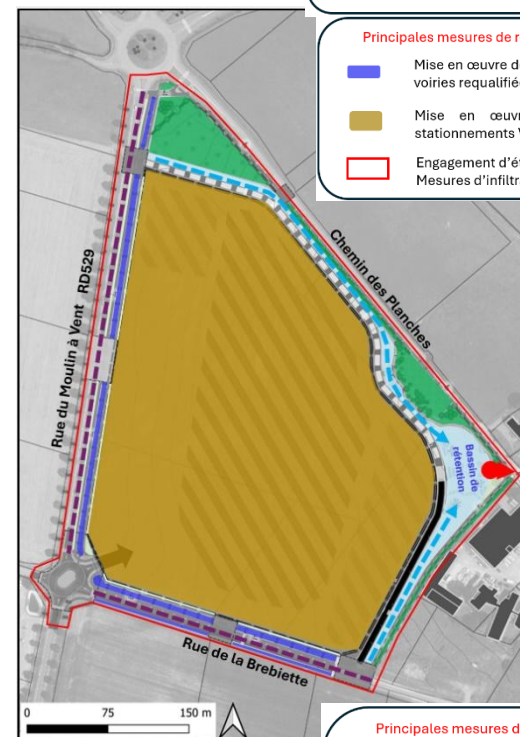
Coût indicatif des mesures Stade étude préliminaire	~ 200 k€	Niveau d'enjeu considéré	
--	----------	--------------------------	--

Principales mesures d'évitement :

- Maintien, sur les espaces communs, d'une surface de pleine-terre végétalisée sans terrassement constituée majoritairement de prairies et/ou boisements – Préservation du fonctionnement hydrologique de ces espaces : concerne une surface d'environ 8500 m² à l'échelle de la ZAC.

Principales mesures de réduction et/ou d'accompagnement :

- Mise en œuvre de larges noues de déconnexion/infiltration le long des voiries requalifiées
- Mise en œuvre de revêtements semi-perméables pour les stationnements VL implantés sur les lots.
- Engagement d'études complémentaires relatives au domaine du sol : Mesures d'infiltration complémentaires.



Principales mesures de compensation :

- Ouvrages de gestion des eaux pluviales pressentis au sein de la ZAC visant un niveau de protection centennale. Ils seront constitués de noues le long des voiries internes et d'un ouvrage principal implanté au point bas du site servant aussi bien d'ouvrage de décantation durant la phase de travaux, de régulation des eaux pluviales que de confinement en cas de pollution accidentelle durant la phase d'exploitation.
- Ouvrage de régulation équipé d'une vanne guillotine et d'une cloison siphonée : débit de fuite maximal = 37,80 l/s.
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle imposée pour les futurs lots sur la base minimale d'une pluie courante de 20 mm.



ZAC du pôle Hospitalier

Résumé non-technique de l'étude d'impact

Paysage et milieu naturel				
Les principaux impacts	Impacts permanents négatifs : Transformation d'un milieu agricole ouvert en un paysage urbain sur la grande unité foncière vouée au projet hospitalier et perte potentielle de la biodiversité locale existante par l'imperméabilisation des sols même si elle reste globalement commune sur la zone aménagée + Suppression de quelques arbres d'alignement le long de la rue du Moulin à Vent pour permettre l'implantation des nouveaux accès à la zone + Perte d'un site de nidification pour l'Alouette des Champs.			
	Impacts temporaires négatifs : Modification temporaire du paysage liée aux travaux + perturbation de la faune locale lors des travaux (viabilisation de la zone et implantations des futures constructions durant 3 à 4 années).			
	Impacts positifs : Confortation de la trame verte, bleue et noire sur les pourtours Nord et Est de la zone favorable au maintien et à l'enrichissement de la biodiversité s'acclimatant bien avec un environnement urbain mais aussi à l'intégration paysagère de la zone. Requalification des voiries périphériques en franges Ouest et Sud de la zone favorable à l'amélioration du paysage en entrée de ville Ouest d'Alençon.			
Principales mesures d'évitement (E), de réduction/accompagnement (R/A) et de compensation (C)	E : Le projet s'est attaché à préserver le patrimoine végétal le plus intéressant en excluant les secteurs les plus sensibles du projet d'aménagement (zones à enjeux forts dans le diagnostic écologique dont le bosquet et l'arbre de haute tige au Nord-Ouest du site) + arbres d'alignement le long de la rue du Moulin à Vent.			
	R / A : Les mesures envisagées sont : - Mise en place de 3 abris pour la faune terrestre ciblée dans le diagnostic (hérisson, lézard, ...) dans l'objectif d'accompagner le projet et de favoriser l'implantation de la biodiversité au sein de la zone. - Mise en place de nouveaux linéaires de haies sur l'ensemble des pourtours Nord et Est permettant de conforter les habitats et assurer une transition paysagère - Enfin, chaque projet devra respecter le coefficient de biotope minimal de 30% demandé dans le PLUi ce qui est favorable aussi à la biodiversité au sein de la future zone urbanisée Concernant les travaux et sa phase préparatoire : - Les entreprises auront l'obligation de prendre des précautions et devront remettre en état le site - Les accès au chantier s'effectueront exclusivement depuis la RD529 et/ou la rue de la Brebiette - Plusieurs mesures sont prévues afin de réduire tout risque d'impacter les oiseaux de plaine avec : - La mise en œuvre d'une pression humaine, pour limiter temporairement l'attractivité du site, dès que la collectivité est propriétaire des parcelles et que les terrains sont libérés des activités agricoles. L'objectif est de réduire le risque d'implantation d'espèces sur la zone, qui pourrait s'enrichir, dans l'attente de la réalisation des travaux : plantation de Ray-grass avec fauchage régulier (1 fois / 2 mois). - Passage d'un écologue avant le démarrage des travaux pour vérifier l'absence de nids d'oiseaux de plaine - Les travaux seront réalisés dès l'aval de l'écologue suite à son passage si aucun enjeu n'est identifié ou à défaut des mesures pourront être demandées en concertation avec les services de l'Etat.			
	C : - Il est ambitionné de créer un parc végétalisé au point bas du site (ouvrage hydraulique paysager) qui sera agrémenté d'ouvrages en platelages bois ou équivalent et accompagné de tables de pique-nique, ou autres mobiliers urbains, afin d'offrir un cadre de repos et d'agrément pour les futurs occupants. Cet espace vise aussi à éloigner les futures constructions de l'urbanisation existante située à l'Est de la zone. - L'implantation des futures constructions est encadrée afin de s'insérer au mieux dans le paysage environnant : hauteur maximale de bâtiments imposée avec une graduation d'Ouest et Est (2 niveaux à l'Ouest et 18 mètres ou 4 niveaux à l'Est au maximum) + Nécessité d'assurer la mise en œuvre d'une aire de stationnements végétalisée sur la frange Ouest de l'ilot + organisation des futurs aménagements visant à privilégier d'Ouest en Est : un secteur où le végétal reste prégnant (zone de stationnements arborée) puis, un secteur central visant à planter les principaux volumes des bâtiments puis enfin au point bas de l'ilot, sur un secteur plus reculé des perceptions visuelles, une zone où l'implantation des espaces techniques doit être privilégiée. - Concernant la suppression des arbres d'alignement le long de la rue du Moulin pour permettre de créer les accès au site, la réalisation d'une autorisation valant dérogation à l'interdiction d'abattage des arbres d'alignement des voies ouvertes à la circulation publique sera menée conjointement au dossier "loi sur l'eau". Il est d'ores et déjà prévu de compenser ces impacts le long de la rue de la Brebiette. - Enfin, le projet prévoit une requalification qualitative des voiries périphériques répondant à l'ensemble des mobilités (rue du Moulin à Vent et rue de la Brebiette). Ces aménagements vont assurer un paysage, en premier rideau depuis l'extérieur, des futures constructions mais aussi une valorisation dans l'aire urbaine d'Alençon. - Concernant la phase travaux : La suppression des arbres d'alignement seront réalisés en dehors des périodes de nidification (mi mars à fin août) + Un plan de gestion, d'élimination et de suivi de l'espèce invasive sera mis en œuvre + Préalablement à toute intervention sur le site, il sera mis en place d'une protection physique durant les travaux afin de protéger le patrimoine naturel inventorié sur les franges Nord et Est du site (filet anti-batracien).			
Efficacités attendues des mesures	✓ Créer un futur espace urbain agréable et profitable pour tous où le patrimoine végétal reste prégnant, ✓ Garder une cohérence globale à l'échelle du projet en lien avec son environnement et les études environnementales originelles, ✓ Intégrer une dimension environnementale dans la future opération urbaine en confortant la biodiversité et les liaisons écologiques, ✓ Garantir une bonne intégration paysagère de la zone en préservant les perceptions proches et lointaines sur le site.			
Mesures de suivi	✓ Suivi de la conception des espaces végétalisés au stades AVP/PRO pour vérifier la compatibilité avec l'étude d'impact, ✓ Suivi des mesures de protection vis-à-vis de la biodiversité (travaux anticipés, expertise complémentaire ...) & de la trame verte créée, ✓ Suivi des permis de construire – contraintes sur les hauteurs de bâtiments, ... , ✓ Suivi des plantations (mortalité des plants) pendant 1 an & de la biodiversité avec 2 expertises sur 5 ans après achèvement.			
Modalités des mesures de suivi, indicateurs et opérateurs en charge du suivi & résultats attendus/modalités de suivi des effets	Etudes	- Montage du dossier PRO intégrant les éléments de l'étude d'impact, - Rédaction des dossiers de consultation des entreprises intégrant la protection des milieux - Plantation et entretien temporaire de la zone dans l'attente des futures constructions	Bureaux d'études environnement, maitre d'œuvre et paysagiste pour le compte du maitre d'ouvrage Prestataire assurant la gestion des espaces verts.	- Créer un quartier agréable où le végétal reste prégnant - cadre de vie, - Ne pas impacter d'habitats d'intérêt et/ou d'espèces protégées - Mise en œuvre d'un cahier de suivi de la biodiversité: développement des différents habitats, les espèces, l'entretien, les interventions spécifiques sur la trame verte
	Phase viabilisation :	- Vérification de la bonne mise en œuvre des protocoles d'intervention. - Vérification des essences plantées et de leurs prises,	Maitre d'œuvre & entreprises & écologue pour le compte du maitre d'ouvrage	
	Phase d'exploitation :	- Suivi des Permis de Construire – hauteur, ..., Vérification du respect des contraintes imposées. - Développement de la végétation, - Diversité faunistique et floristique.	Service instructeur pour l'instruction des permis de construire Paysagiste et écologue pour le compte du maitre d'ouvrage	



ZAC du pôle Hospitalier

Résumé non-technique de l'étude d'impact

Paysage et milieu naturel (suite)

Coût indicatif des mesures - Stade étude préliminaire

~ 250 k€

Niveau d'enjeu considéré



Mesures ERC pour la phase travaux



Principales mesures de compensation :

- Suppression de la station de la plante invasive (renouée du japon) avec un protocole adapté.
- Suppression des arbres d'alignement en dehors des périodes de nidification (localisation à préciser en fonction du plan d'aménagement retenu au concours).
- Mise en œuvre d'une clôture anti-batracien fixant une zone de non intervention des engins.

Impact significatif pressenti :

- Secteur d'impact sur les alignements d'arbres le long de la rue du Moulin à Vent. Rest à préciser suite aux choix retenus dans le cadre du concours d'architecte (potentiellement environ 20 arbres de concernés).

Principales mesures d'évitement :

Néant

Principales mesures de réduction et/ou d'accompagnement :

- Principaux accès au site durant la phase de travaux. Aucun accès depuis le chemin des Planches et la pointe Nord-Ouest du site
- Mise en œuvre d'une pression humaine, pour limiter temporairement l'attractivité du site, dès que la collectivité est propriétaire des parcelles et que les terrains sont libérés des activités agricoles. L'objectif est de réduire le risque d'implantation d'espèces sur la zone, qui pourrait s'enrichir, dans l'attente de la réalisation des travaux : plantation de ray-grass avec fauchage régulier (1 fois / 2 mois).
- Passage d'un écologue avant le démarrage des travaux pour vérifier l'absence de nids d'oiseaux de plaine.
- Réalisation d'une procédure réglementaire « espèces protégées » si une espèce est inventoriée.

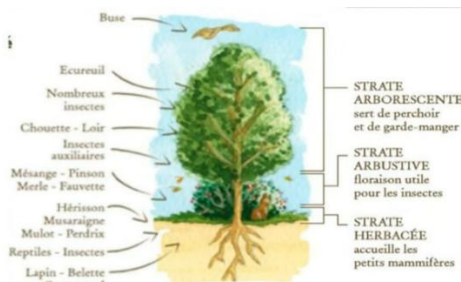


Illustration : Pierrier



Principales mesures d'évitement :

- Maintien, sur les espaces communs, d'espaces végétalisés en prairie/friche pouvant être agrémentés d'un verger - Préservation des habitats pour les principales espèces inventoriées sur la zone.
- Préservation de l'arbre de haut-jet isolé en pointe Nord-Ouest du site
- Maintien des arbres d'alignement le long de la rue du Moulin à Vent avec un accompagnement par la mise en place de noues végétalisées.

Principales mesures de réduction et/ou d'accompagnement :

- Mise en œuvre de gîtes complémentaires en lien avec les espèces ciblées inventoriées dans le diagnostic : Hibernaculum pour hérisson et reptile (X 3 sur le pourtour de la ZAC en lien avec les haies bocagères plantées).
- Plantation de nouveaux linéaires de haies bocagères sur les pourtours Nord et Est de la ZAC composés d'essences locales les moins allergènes (longueur totale : ~ 600 m).
- Secteurs sans éclairage pour favoriser une trame noire au sein de la zone (pourtours Nord et Est)
- Application du règlement du PLUi vis-à-vis de l'encadrement du coefficient biotope de surface minimal de 0,30 permettant d'encourager la réduction l'artificialisation des sols qui sera profitable à la biodiversité au sein de l'ilot.

Mesures ERC liées à l'opération d'aménagement



Principales mesures de compensation :

- Mise en place d'une gestion hydraulique à ciel ouvert et paysagère (plantations d'arbres et d'arbustes) servant aussi bien à la gestion des eaux pluviales qu'à l'enrichissement de la biodiversité et paysage/bien-être (parc implanté au point bas agrémenté d'ouvrages en platelage bois avec des tables de pique-nique ou autre).
- Secteur de l'ilot où la mise en place de stationnements arborés est demandée et où la hauteur des constructions est contrainte (2 étages au maximum)
- Secteur de l'ilot où l'implantation des bâtiments principaux est ciblée avec une contrainte de hauteur des constructions (18 mètres ou 4 étages au maximum)
- Secteur de l'ilot où la mise en place des espaces plus techniques est ciblée avec une contrainte de hauteur des constructions (18 mètres ou 4 étages au maximum).
- Réalisation préalable d'une autorisation valant dérogation à l'interdiction d'abattage des arbres d'alignement des voies ouvertes à la circulation publique en application de l'article L. 350-3 du code de l'environnement
- Plantation d'arbres d'alignement le long de la rue de la Brebiette en compensation des impacts prévus pour les accès sur la RD529 (environ 30 arbres d'envisagés).
- Requalification qualitative de la rue du Moulin à Vent et de la rue de la Brebiette permettant d'assurer un paysagement en premier rideau depuis l'extérieur et de valoriser le paysage en entrée de ville Ouest d'Alençon.



ZAC du pôle Hospitalier

Résumé non-technique de l'étude d'impact

Patrimoine culturel et archéologique			
Les principaux impacts	Impacts permanents négatifs : En fonction des recommandations du retour des services de la DRAC lors des échanges à venir. <i>Pour rappel, le diagnostic archéologique anticipé a identifié un secteur à forte densité archéologique sur la pointe Nord-Ouest du site. Suite aux premiers échanges avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), il a été proposé d'exclure le secteur concerné des secteurs aménagés ce qui permettrait de ne pas avoir de prescription de fouilles archéologiques complémentaires (maintien en prairie/friche avec plantation de verger).</i>		
	Impacts temporaires négatifs : Néant		
	Impacts positifs : /		
Mesures ERC	E : Préservation de la pointe Nord-Ouest du périmètre en espace végétalisé paysager		
	R / A : Aucune mesure n'est envisagée à ce stade		
	C : Consultation des services de la DRAC sur la base du plan d'aménagement retenu au stade du dossier de création.		
Coût indicatif des mesures - Stade étude préliminaire	/.	Niveau d'enjeu considéré	

Energie – climat - air	
Les principaux impacts	Impacts permanents négatifs : Besoin de nouveaux besoins énergétiques sur la partie Ouest du territoire d'Alençon liée à l'urbanisation (chauffage, rafraichisseur, éclairage, appareillage technique et transport) et donc des émissions en CO2 ainsi que des polluants dans l'air + Suppression de la séquestration de carbone par l'artificialisation de sols. Ces éléments pourront être mieux quantifiés à l'issue du concours d'architecte en fonction des choix retenus.
	Impacts temporaires négatifs : Emissions de CO2 durant la phase de travaux lié aux engins
	Impacts positifs : Mise en œuvre d'un nouvel hôpital territorial disposant de normes thermiques performantes qui viendra en remplacement de l'hôpital actuel qui est ancien et énergivore. Cet équipement disposera aussi de systèmes de production d'énergie renouvelable qui seront à préciser suite au concours d'architecture.
Principales mesures d'évitement (E), de réduction/accompagnement (R/A) et de compensation (C)	E : Le projet de ZAC a recherché à optimiser les voiries existantes afin d'éviter la consommation d'énergies et de matières premières pour la construction de nouvelles infrastructures lourdes.
	R / A : Les principales mesures de réduction et d'accompagnement envisagées sur ce volet sont : ✓ <u>Garantir la possibilité de venir avec un mode de déplacements alternatifs à la voiture individuelle</u> sur le site : mise en place d'un arrêt de bus urbain, raccordement du projet sur la piste cyclable existante au Nord, incitation et recommandation pour la mise en œuvre de stationnements mutualisés ainsi que l'encouragement à la mise en œuvre de plan de mobilité inter-entreprises.
	✓ <u>Limiter les consommations énergétiques et de la ressource liées à l'aménagement de la zone</u> : Le projet mettra en place des matériaux peu consommateurs d'énergie de type LED pour l'éclairage public.
	✓ <u>Séquestration du carbone par les espaces végétalisés</u> : Le projet laisse une part importante aux espaces végétalisés de pleine-terre sur domaine public avec l'objectif de densification de la végétalisation particulièrement sur les franges Nord et Est de l'opération.
	✓ <u>Production d'énergies renouvelables</u> : Au regard des ambitions affichées sur l'opération, la mise en œuvre d'énergie renouvelable au sein de la zone sera effective, à minima pour respecter la réglementation en vigueur. Aussi, même si la décision finale demande une sécurisation financière et juridique, l'ensemble des partenaires s'accordent à ce jour pour viser un raccordement de la zone au réseau de chaleur urbain d'Alençon qui projette un fonctionnement, à terme, utilisant 90% d'énergie renouvelable pour l'alimentation de la chaudière (bois et dérivés).
	✓ <u>Projet d'implantation de l'hôpital</u> : Ce projet d'envergure, qui se voudra ambitieux, intégrera nécessairement les enjeux relatifs à la thématique climat-énergie afin de viser une exemplarité sur cette opération. L'ensemble des éléments techniques et performances attendus seront précisés à l'issue concours d'architectes (non maîtrisé à ce stade).
	C : Le projet de ZAC ne pourra pas compenser l'ensemble des émissions émises pour la phase construction et d'exploitation des ouvrages. Néanmoins, l'ensemble des partenaires vise à créer un espace où des ambitions environnementales sont prégnantes en remplacement d'équipements existants vétustes ce qui reste profitable à l'ensemble du territoire. Aussi, concernant les déplacements routiers, la mise en œuvre du projet ne générera pas, à l'échelle de la CUA, d'augmentation significative par rapport à l'état actuel puisque l'ensemble des utilisateurs venant sur la zone sont déjà localisés au sein de l'aire agglomérée d'Alençon sur un secteur non desservi par les transports collectifs. A ce stade de connaissance, le projet n'est donc pas susceptible d'engendrer un impact significatif lié à une augmentation des émissions importantes sur les facteurs climatiques et la qualité de l'air à l'échelle du territoire.

Efficacités attendues des mesures	✓ Réduire les émissions de gaz à effet de serre en actionnant plusieurs leviers : favoriser les transports alternatifs à la voiture individuelle et la production d'énergies renouvelables, ✓ Favoriser la séquestration du carbone par la confortation de la végétalisation de la zone.			
Mesures de suivi	✓ Suivi des besoins et des consommations énergétiques sur la zone – consommation électrique, ... ✓ Suivi de la production d'énergie renouvelable sur la zone et sur le réseau urbain si le raccordement se confirme, ✓ Suivi des besoins et de la fréquentation des modes alternatifs.			
Modalités des mesures de suivi, indicateurs et opérateurs en charge du suivi & résultats attendus/modalités de suivi des effets	Etudes	✓ Montage du dossier technique incluant les enjeux relatifs aux aménagements doux et les espaces végétalisés	Architecte-paysagiste & Maître d'œuvre - pour le compte du maître d'ouvrage	✓ Préservation de la qualité de l'air : suivi des mesures réalisées par Air Normandie sur la commune d'Alençon, ✓ Développement d'énergies renouvelables sur la zone – suivi de la quantité produite, ✓ Favoriser le captage du CO2 avec un suivi du développement et un entretien adapté de la végétation du site.
	Phase viabilisation :	✓ Vérification de la conception des aménagements,	Maître d'œuvre & entreprises pour le compte du maître d'ouvrage	
	Phase d'exploitation :	✓ Suivi de la production d'énergie renouvelable. ✓ Respect de la réglementation et de la production d'Enr (instruction du permis),	CUA Service instructeur pour l'instruction des futurs PC.	
Coût indicatif des mesures - Stade étude préliminaire	La mise en œuvre des mesures de réduction n'emporte pas de coût supplémentaire que ceux déjà inclus dans les autres volets sachant que les coûts induits pour la mise en place du réseau de chaleur ainsi que pour les futures constructions ne sont pas intégrés dans la présente étude.		Niveau d'enjeu considéré	



ZAC du pôle Hospitalier

Résumé non-technique de l'étude d'impact

Les mobilités				
Les principaux impacts	Impacts permanents négatifs : Augmentation du trafic routier liée à l'arrivée de nouvelles activités et du projet hospitalier, particulièrement aux heures de pointe du soir.			
	Impacts temporaires négatifs : Augmentation du trafic routier liée à la période de travaux.			
	Impacts positifs : Diminution des flux dans le centre-ville d'Alençon liée au déplacement de la majorité des activités + sécurisation du carrefour entre les rues de la Brebiette et du Moulin à Vent + Requalification de la rue de la Brebiette et de la rue du Moulin à Vent intégrant la mise en œuvre de cheminements piétons et cycles en site propre (sécurisation des mobilités douces sur le secteur profitable à tous).			
Principales mesures d'évitement (E), de réduction/accompagnement (R/A) et de compensation (C)	E : Néant.			
	R / A :			
	✓ Stationnement : A ce stade le nombre de places de stationnements pour l'ensemble de la zone est évalué le besoin à 1300 places VL et 70 places pour les deux-roues qui sont prévus sur les futurs lots. Toutefois, des réflexions sont en cours entre les différents porteurs de projet afin d'étudier toute opportunité de mutualisation des aires de stationnements (fonction des compatibilités fonctionnelle, quantitative, sécuritaire et juridique qui restent à préciser).			
	✓ Accès à la zone : Afin de faciliter et sécuriser les flux, une recherche de différenciation des accès a été recherchée. A ce stade, il est envisagé de privilégier les accès techniques/professionnels plutôt depuis la rue de la Brebiette et les autres accès principaux depuis la rue du Moulin à Vent dont le giratoire créé. Deux autres accès sont à ce jour mentionnés à la demande du CHICAM dans l'attente du résultat du concours d'architectes afin d'éventuellement permettre de gérer des flux spécifiques tels que les urgences/pompier.			
	✓ Enfin, d'autres facteurs permettant de limiter l'usage de la voiture individuelle seront encouragés par la collectivité et particulièrement la mise en œuvre de plans de déplacements entreprise.			
Efficacités attendues	C : Plusieurs mesures compensatoires sont envisagées afin de gérer les différents flux et tenir compte de l'envergure du projet :			
	✓ Mise en place d'un arrêt de transport en commun sur la rue du Moulin à Vent, à partir de la ligne existante à bon cadencement,			
	✓ Requalification des voiries périphériques pour mettre en place des cheminements doux (cycle et piétons) en site propre,			
	✓ Aménagement d'un giratoire à 5 branches au croisement entre les rues de la Brebiette et du Moulin à Vent.			
	✓ Aménagement des futurs carrefours d'insertion et/ou de sortie des accès au site : A préciser en fonction du plan retenu à l'issue du concours.			
Mesures de suivi	✓ Favoriser l'usage des transports alternatifs à la voiture individuelle et les déplacements mutualisés,			
	✓ Sécuriser les flux tous modes confondus : routiers (dont le service des Urgences), piétons et cycles tout en recherchant une limitation de la pression automobile ,			
	✓ Suivi de la conception des aménagements aux stades études et travaux pour vérifier la compatibilité avec l'étude d'impact,			
Modalités des mesures de suivi, indicateurs et opérateurs en charge du suivi & résultats attendus/modalités de suivi des effets	✓ Suivi des déplacements alternatifs à la voiture individuelle – déplacements mutualisés et/ou vélos et/ou transport collectif			
	✓ Suivi des permis de construire – stationnements mutualisés, ... ,			
	<u>Etudes</u>	✓ Montage du dossier incluant les enjeux relatifs à la fluidification/sécurité tous modes confondus	Architecte-paysagiste & Maître d'œuvre pour le compte du Maître d'ouvrage	✓ Favoriser les déplacements alternatifs : suivi de la fréquentation et adaptation des services en fonction des besoins, ✓ Sécuriser le trafic au sein de la zone et sons pourtour – suivi des accidents.
	<u>Phase viabilisation :</u>	✓ Vérification de la conception des infrastructures,	Conseil Départemental pour la RD529 & CUA pour les autres voiries	
	<u>Phase d'exploitation :</u>	✓ Suivi de la fréquentation des mobilités alternatives & plan déplacement-entreprises.	Maître d'ouvrage	
		✓ Vérification du respect des règles en matière de stationnements.	Service instructeur pour l'instruction des futurs permis de construire.	

Coût indicatif des mesures
Stade étude préliminaire

~ 2 000 k€

Niveau d'enjeu
considéré



Principales mesures d'évitement :

Néant

Principales mesures de réduction et/ou d'accompagnement :

Afin de faciliter et sécuriser l'ensemble des flux, une recherche de différenciation des accès au site a été recherchée

Mise en place de stationnements sur les lots avec incitation à la mutualisation dès que cela est envisageable

Principales mesures de compensation :

Mise en place d'un nouvel arrêt de bus
Mise en place de cheminements piétons en site propre
Mise en place de cycles en site propre

Aménagement d'un giratoire à 5 branches

Sécurisation des carrefours entrée-sortie depuis les axes périphériques - emplacement indicatif à ce stade

Sécurisation des carrefours complémentaire si nécessité d'usage pour des flux spécifiques (urgence, ...) – A préciser à l'issue du concours.



ZAC du pôle Hospitalier

Résumé non-technique de l'étude d'impact

Milieu humain, économique, santé et les terres	
Les principaux impacts	Impacts permanents négatifs : Nécessité d'acquisitions foncières de parcelles privées pour la mise en œuvre du projet + Impact sur l'activité agricole en place ainsi que plus largement sur l'agriculture du territoire - Perte de Surface Utile d'environ 12,30 hectares pour 1 exploitation + Risque de gêne de voisinage liée à la vie des futurs occupants (bruit, augmentation du trafic routier local, etc.) + Augmentation de la pollution de l'air essentiellement liée au trafic routier généré par les futurs occupants Impacts temporaires négatifs : Potentielle perturbation des activités existantes sur le pourtour de la zone durant la période de viabilisation (travaux de requalification de voirie, coupure éventuelle de réseaux pour permettre le raccordement/dévoisement, bruit, poussières, ...). Impacts positifs : Création et développement des emplois et création d'un nouvel équipement de santé adapté aux besoins de la population + Augmentation de l'activité économique liée à l'arrivée du nouvel hôpital et ses activités connexes + Augmentation de l'activité économique liée à la période de travaux particulièrement pour les entreprises du BTP.
Principales mesures d'évitement (E), de réduction/accompagnement (R/A) et de compensation (C)	E : Néant. R / A : La réduction des impacts sur le voisinage est intégrée dans le scénario d'aménagement retenu qui a pris en considération la présence d'activités et de quelques habitations en périphérie Est du site pour réduire les nuisances visuelles et le cadre de vie des riverains. Plusieurs éléments ont contribué à ces choix d'aménagement : ✓ Concernant les déplacements, la requalification des voiries sera profitable à tous les usagers du secteur en assurant une meilleure lisibilité et sécurité, notamment au carrefour entre les rues de la Brebiette et du Moulin à Vent. Aussi, une incitation aux déplacements alternatifs est aussi engagée sur le projet (piste cycle, arrêt bus, ...) permettant de limiter l'augmentation du trafic routier. ✓ La mise en œuvre de zones végétalisées en périphérie du projet, favorables à l'intégration paysagère et formées par des haies bocagères, des bandes enherbées ponctuées de plantations d'alignements ou d'espaces prairiaux servant à la gestion des eaux pluviales et/ou d'agrément – éloignements des projets de constructions. ✓ Concernant le volet sonore, l'éloignement, par rapport aux riverains actuels, des principales sources de bruit a été privilégié avec une frange végétalisée à l'Est du site. Aussi, l'implantation de l'hélistation est prévue au Nord-Ouest de la ZAC sur le secteur le plus éloigné des activités actuelles. ✓ Concernant les travaux, il est difficile d'évaluer de façon quantitative les impacts du projet sur le voisinage (bruit, concentrations de polluants...). Toutefois afin de limiter ces nuisances durant la phase de chantier, le Cahier des Clauses Techniques Particulières des entreprises sera établi dans une perspective de « chantier à nuisances réduites » afin de limiter les impacts environnementaux et humains incluant la prise en compte des riverains. C : ✓ Foncier : L'acquisition des terrains sera réalisée dans la mesure du possible, à l'amiable, ou à défaut, elle se fera par voie d'expropriation (dossier de DUP engagé). Les propriétaires seront alors indemnisés selon les règles fixées par le code de l'expropriation. ✓ Agricole : L'exploitation agricole impactée sera, au minimum, indemnisée pour la perte d'une partie de leur Surface Utile selon le protocole d'éviction destiné à réparer les préjudices subis par les exploitations évincées en vigueur et applicable dans l'Orne + Concernant la compensation agricole collective, l'utilisation de l'enveloppe financière évaluée (dossier en cours de réalisation) n'est pas encore arrêtée à ce jour par la collectivité. Il est prévu de solliciter le GIP CCA Normandie afin de définir les besoins et compensations à mettre en œuvre liées à l'aménagement de la ZAC du pôle hospitalier. ✓ L'enveloppe financière évaluée ✓ Voisinage : Afin de prendre en compte les enjeux des potentielles nuisances acoustiques vis-à-vis des riverains, la réalisation d'études acoustiques spécifiques sera demandée aux futurs porteurs de projet (intégrant les riverains et les futurs occupants du site). Celles-ci viseront à vérifier qu'ils respectent la réglementation en vigueur en matière de bruits de voisinage (à la charge des futurs porteurs de projet). L'objectif étant de garantir la bonne prise en compte de la spécificité de chaque activité qui viendra s'implanter sur le site, y compris pour l'hélistation lorsque son positionnement exact sera précisé.

Milieu humain, économique, santé et les terres				
Efficacités attendues des mesures	✓ Garantir un environnement paysager agréable aux riverains et les usagers en limitant les nuisances durant la phase de travaux et sa phase d'exploitation, ✓ Garantir un confort de vie pour le voisinage et les occupants aussi bien durant la phase de travaux que lors de la future occupation du site. ✓ Garantir une bonne prise en compte des impacts sur l'activité agricole et les biens à la propriété privée.			
Mesures de suivi	✓ Suivi des aménagements prévus sur la zone (espaces végétalisés + cheminements doux) – période de viabilisation et Permis de Construire. ✓ Suivi des acquisitions foncières et de la mise en œuvre des compensations agricoles : négociation, procédure, ... ✓ Suivi des projets des différents porteurs de projet souhaitant s'implanter sur la zone et des contraintes inhérentes à leurs activités (concours d'architecte en cours).			
Modalités des mesures de suivi, indicateurs et opérateurs en charge du suivi & résultats attendus/modalités de suivi des effets	Foncier agricole	✓ Négociation foncière ✓ Engagement des mesures ERC vis-à-vis du monde agricole (commission CDPENAF + concertation GIP CCA Normandie)	Maitre d'ouvrage	✓ Garantir la bonne prise en compte des enjeux fonciers et agricoles du territoire
	Etudes	✓ Montage du dossier incluant les enjeux relatifs à la protection des riverains	Maitre d'œuvre pour le maître d'ouvrage	✓ Garantir un cadre de vie agréable pour les occupants et les riverains – prise en compte des retours/plaintes éventuels.
	Phase viabilisation :	✓ Suivi des travaux incluant la prise en compte des riverains et entreprises existantes. ✓ Information sur l'avancement des travaux pour les riverains.	Maitre d'œuvre & entreprises pour le compte du maître d'ouvrage	
	Phase d'exploitation :	✓ Suivi des permis de construire et notamment vis-à-vis des nuisances sonores engendrées par les entreprises.	Maitre d'ouvrage Service instructeur pour l'instruction des futurs permis de construire.	
Coût indicatif des mesures	1 500 K€		Niveau d'enjeu considéré	



ZAC du pôle Hospitalier

Résumé non-technique de l'étude d'impact



Les réseaux				
Les principaux impacts	Impacts permanents négatifs : Nécessité de réaliser des extensions de réseaux pour la viabilisation de la zone cependant selon l'état de connaissance actuel des réseaux, les infrastructures présentent en périphérie apparaissent suffisamment dimensionnées pour recevoir le projet.			
	Impacts temporaires négatifs : Coupures de réseaux éventuelles durant la phase de chantier.			
	Impacts positifs : Dans la situation où le projet d'extension Ouest du réseau de chaleur urbain serait retenue, celle-ci permettrait de raccorder d'autres bâtiments présents à l'Ouest d'Alençon.			
Principales mesures d'évitement (E), de réduction/accompagnement (R/A) et de compensation (C)	E : / R / A : Les principales mesures prévues sont : A ce stade d'avancement du dossier, le projet ne prévoit pas de mesures de réduction ou d'accompagnement spécifiques vis-à-vis des différents réseaux, excepté en cas de nécessité de coupures de réseau durant les travaux qui impliqueraient une information auprès des riverains et des mairies concernées. Il est aussi rappelé que la réalisation de ce type de travaux nécessitera d'effectuer des demandes auprès des différents concessionnaires sur chaque phase de projet (dossier de réalisation, permis de construire) afin de connaître précisément les modalités de raccordement en fonction des besoins réels.			
	C : Néant puisque les réseaux sont présents dans les alentours du projet (raccordements principaux au Sud-Ouest) et que les travaux à réaliser sont des travaux usuels pour une viabilisation d'une zone. Même si la charge réelle des besoins générée par l'opération (dont l'hôpital sera le plus gros consommateur) reste difficilement quantifiable à ce stade, il est d'ores et déjà montré que les capacités de la station d'épuration ainsi des différents réseaux existants apparaissent, à ce stade, suffisantes pour répondre aux besoins de la ZAC. On rappellera que la CUA a retenue dans son programme pluriannuel d'investissement pour 2027 la mise en œuvre d'un bassin tampon supplémentaire au droit du poste de refoulement principal situé à l'aval de la zone d'étude afin de lutter contre les saturations de réseaux relevées (action retenue dans le programme pluriannuel d'investissement pour 2027). Aussi, celle-ci va conforter ses études (financière et juridique) vis-à-vis de l'extension du réseau de chaleur afin confirmer les ambitions affichées de raccorder le site au réseau urbain. Projet d'hôpital : Concernant spécifiquement le rejet des eaux usées, il sera demandé à minima au projet hospitalier de s'équiper d'un poste de refoulement et quelques raccordements spécifiques à l'activité hospitalière devront être employés directement par le CHICAM en concertation avec les concessionnaires concernés (réseaux de sécurité notamment).			
Efficacités attendues des mesures	✓ Garantir une compatibilité des différents raccordements et une limitation des nuisances sur les riverains			
Mesures de suivi	✓ Suivi des besoins en eau potable, eaux usées, électricité, en fonction des futurs porteurs de projets – vérification de la capacité en fonction des futurs besoins et rejets.			
	✓ Suivi de la mise en œuvre des réseaux en concertation avec les concessionnaires,			
Modalités des mesures de suivi, indicateurs et opérateurs en charge du suivi & résultats attendus/modalités de suivi des effets	Etudes	✓ Concertation avec les concessionnaires ✓ Vérification de la compatibilité du projet par rapport aux réseaux existants, ✓ Montage du dossier PRO incluant les enjeux relatifs aux aménagements et futures constructions à venir	Maitre d'œuvre - pour le compte du maitre d'ouvrage	L'efficacité et la suffisance des réseaux doivent être adaptées à la future urbanisation, y compris aux évolutions potentielles – Maitre d'ouvrage, porteurs de projet et concessionnaires.
	Phase viabilisation :	✓ Vérification à l'avancement des travaux et de l'efficacité des ouvrages, ✓ Vérification de l'efficacité du fonctionnement des réseaux pour les activités existantes	Maitre d'œuvre & entreprises pour le compte du maitre d'ouvrage	
	Phase d'exploitation	✓ Prise en compte des éventuels gros besoins pour les futurs porteurs de projet	Concessionnaire & porteurs de projet Service instructeur pour l'instruction des futurs permis de construire.	
Coût indicatif des mesures Stade étude préliminaire	/ RAS autre que les coûts usuels pour la viabilisation d'une zone		Niveau d'enjeu	

L'analyse des effets de cumul	
Les autres « projets connus » sur le territoire ayant fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale doivent être pris en considération afin de déterminer s'il existe des effets cumulés avec le projet.	
Selon le site internet de la DREAL Normandie consulté en juillet 2026, il n'a pas été identifié, depuis 2024, d'avis de l'autorité environnementale lié à des projets d'aménagement pouvant engendrer des effets de cumulés avec le projet d'urbanisation prévu au niveau de la ZAC du pôle hospitalier. Toutefois, dans un souci de pleine information sur les autres projets connus pouvant être inventoriés sur le secteur d'étude, il est identifié un projet de lotissement , visant à accueillir des activités de service, de loisirs, de restauration, d'artisanat, de bureau et d'hôtellerie, au niveau du lieu-dit « le Moulin à Vent », situé au Sud du site . Ce projet, qui porte sur une emprise d'environ 9 hectares, a fait l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas avec une décision de non soumission à évaluation environnementale par la DREAL Normandie prononcée en date du 16 avril 2026. Au jour de rédaction de ce dossier, le Permis d'Aménager déposé par le promoteur n'est pas autorisé par le service instructeur.	
On notera que la décision de ne pas soumettre le projet à l'évaluation environnementale est notamment justifiée, par la DREAL , sur le fait qu'il est considéré, sur la base des données fournies par le porteur de promoteur de l'opération, que le projet n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine . Aussi, plusieurs effets cumulés entre ce projet et la ZAC , avec les connaissances que nous avons à ce stade d'avancement des projets, ont été pris en compte dans la présente étude (trafic et ses incidences acoustiques, eaux usées, ...) . Ainsi, le projet n'apparaît pas générer à ce stade d'effets cumulés significatifs nécessitant un renforcement des mesures déjà prévues par le maître d'ouvrage pour la ZAC du pôle hospitalier ou remettant en cause la faisabilité du projet.	
Niveau d'enjeu	



5. COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPAUX DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est un document de planification élaboré par la Région, à son échelle territoriale, visant à mettre en œuvre les grandes orientations en matière de développement économique, de formation, de recherche, de mobilité, d'environnement, ...

Adopté en 2020 et modifié en 2024, le SRADDET de la Région Normandie constitue un document stratégique et prescriptif qui fixe, à l'horizon 2030 et 2050, les grandes orientations régionales en matière d'aménagement du territoire

Le projet de ZAC, en cohérence avec les objectifs du SRADDET Normandie, illustre une démarche équilibrée entre développement d'un pôle hospitalier et de santé et la prise en compte des enjeux environnementaux. En effet, il prévoit la construction d'équipements de santé stratégiques pour le territoire tout en prenant des orientations d'aménagements environnementales et paysagères.

Cette opération répond pleinement aux objectifs du SRADDET, notamment ceux l'intégration de la biodiversité dans les projets (objectifs n°5), à la réduction de la consommation d'espace dans la perspective du ZAN (mutualisation de plusieurs équipements au sein d'un même site + conformément à l'objectif régional de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et de maîtrise de l'artificialisation nette, il est confirmé que le projet de reconstruction du centre hospitalier - environ 10 hectares - est intégré à l'enveloppe régionale des projets d'envergure) + ainsi qu'à la limitation des impacts sur la biodiversité (objectif n°46).

Ainsi, le projet de ZAC s'inscrit dans le cadre du SRADDET Normandie et ne s'oppose pas aux objectifs du document.

Schéma de Cohérence Territoriale

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la communauté urbaine d'Alençon est un document stratégique d'urbanisme défini par la loi SRU de 2000. Il détermine les

grandes orientations d'aménagement du territoire sur environ 20 ans à l'échelle intercommunale. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), partie opposable du SCoT, définit des prescriptions contraignantes pour les documents d'urbanisme locaux (PLU(i), cartes communales), ainsi que des recommandations. Le DOO repose sur six thématiques principales : la trame verte et bleue, la politique de l'habitat, la stratégie économique, la mobilité, la gestion des ressources naturelles, et la gestion des risques. Ces éléments visent à assurer un développement territorial durable et intégré.

Le projet de ZAC vise un équilibre entre la préservation des milieux naturels, notamment ceux contribuant à la trame verte et bleue (TVB), et le développement d'équipement majeur pour le territoire. Le schéma d'aménagement retenu prend plusieurs dispositions afin de permettre l'intégration du projet dans son environnement et dans le paysage. Cette démarche s'aligne sur l'objectif n°1 du SCoT qui intègre la TVB comme une structure écologique essentielle. Plus précisément, le projet inscrit des liaisons écologiques sur le site (franges Nord et Est) et encadre le développement urbain tout en préservant les espaces écologiques clés, en accord avec les objectifs de développement maîtrisé à l'échelle du territoire.

Ainsi, le projet de ZAC s'inscrit dans le cadre du SCoT de la Communauté Urbaine d'Alençon Normandie et ne s'oppose pas aux objectifs du document.

SDAGE et du SAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Loire-Bretagne) est un document de planification qui définit, pour une période de six ans, les grandes orientations en matière de gestion de l'eau. Ils visent à prévenir les inondations, préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides, protéger les eaux contre la pollution, restaurer leur qualité, valoriser la ressource en eau, et rétablir les continuités écologiques dans les bassins hydrographiques.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Sarthe amont) est quant-à-lui aussi un outil de planification créés par la loi sur l'eau de 1992 pour assurer une gestion équilibrée des ressources en eau. Le SAGE définit des objectifs de gestion pour l'utilisation, la valorisation, la protection et la préservation des ressources en eau et des écosystèmes aquatiques, en prenant en compte les spécificités territoriales. Il



précise également les priorités d'action, les règles d'usage et les objectifs de qualité et de quantité fixés dans le SDAGE, tout en définissant les moyens pour les atteindre.

Le site est situé dans le périmètre du SAGE Sarthe Amont, qui couvre un bassin versant de 2 882 km² et 238 communes. Le SAGE Sarthe Amont a été approuvé en 2011, et une révision a été lancée en 2019 pour actualiser les enjeux et traductions réglementaires. Le SAGE en cours de révision devra intégrer de nouveaux enjeux pour la gestion des ressources en eau et des milieux aquatiques dans la région.

Vis-à-vis de ces documents, le projet de ZAC n'impacte pas de zones humides et prévoit une gestion hydraulique adaptée au contexte ce qui permet de répondre aux différents dispositions (protection centennale, déconnexion des eaux pluviales, ...).

Ainsi, **le projet de ZAC** ne remet pas en cause les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Sarthe amont en prenant en compte les enjeux liés à la préservation des milieux humides et de gestion des eaux pluviales permettant de ne pas remettre en cause les objectifs de qualité du cours d'eau récepteur (la Briante).

DOCUMENT D'URBANISME

Le périmètre de la ZAC s'inscrit dans la continuité de la révision allégée n°6 du PLUi de la CUA qui traitait spécifiquement de la zone d'étude pour la rendre urbanisable. Le secteur est à ce jour urbanisable et destinée à l'accueil du nouveau pôle hospitalier et de santé ainsi qu'aux activités connexes.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définit dans le PLUi sur le secteur du pôle hospitalier a été prise en compte dans les choix d'aménagement retenus dans le cadre du dossier de création.

Ainsi, **le projet de ZAC** ne remet pas en cause les objectifs du PLUi de la Communauté Urbaine d'Alençon et il est compatible avec ces dispositions.

6. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

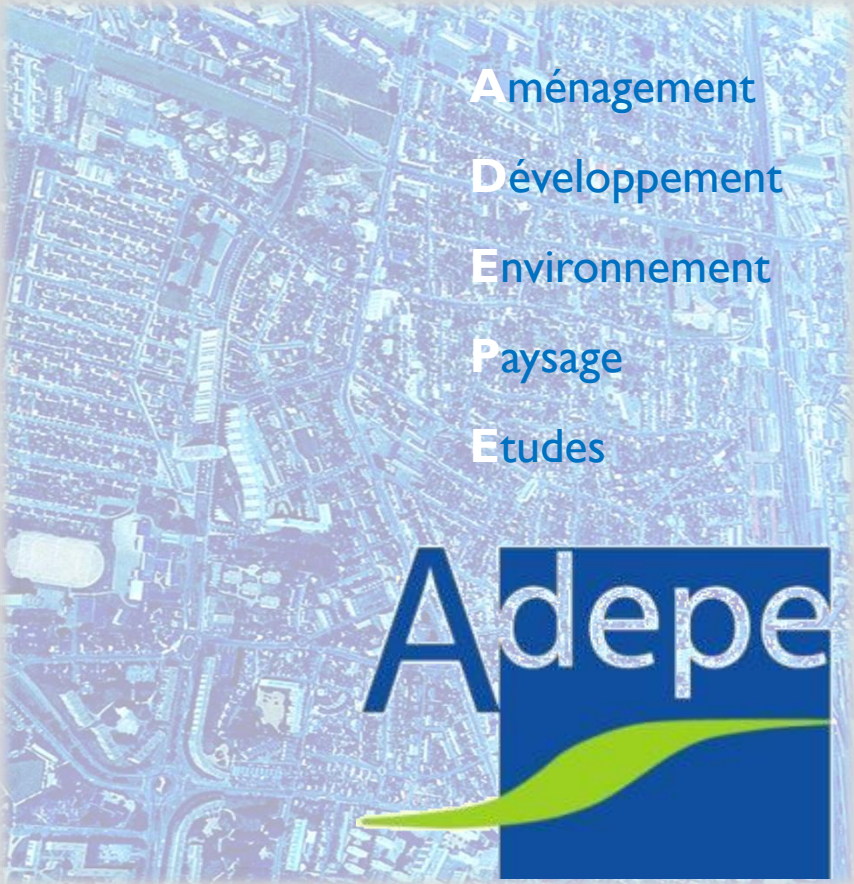
Conformément aux dispositions des articles L.414-4 et R.414-19 et suivants du Code de l'environnement, le projet fait l'objet d'une analyse de ses incidences potentielles sur les sites composant le réseau Natura 2000.

Au regard de l'analyse relative aux connexions hydrauliques et écologiques, il a été considéré que le périmètre d'étude n'emporte pas d'enjeu pouvant peser sur les sites NATURA 2000 les plus éloignés : Vallée du Sarthon et affluents, Alpes Mancelles, Bocage à Osmoderma eremita au nord de la forêt de Perseigne. Toutefois, **la zone NATURA 2000 de la Haute Vallée de la Sarthe**, qui est située dans l'aire d'influence étudiée, a été considérée comme la plus connectivité avec le projet de ZAC.

Concernant les habitats et les espèces, le périmètre de ZAC est dominé par une surface en monoculture intensive de milieu ouvert ce qui est très différencié des habitats humides caractérisant la NATURA 2000 de la Haute Vallée de la Sarthe. De nombreuses coupures écologiques existent entre ces espaces ce qui ne permet pas de bonne connectivité entre les milieux (urbanisation au Sud de la zone comprenant des infrastructures routières). Le projet s'est attaché à préserver l'ensemble des secteurs identifiés à enjeu fort dans le diagnostic écologique et à favoriser les connectivités écologiques locales avec son environnement proche.

Concernant la connexion hydraulique, le projet prévoit une gestion hydraulique performante en visant une protection centennale et une déconnexion des eaux à la source.

Ainsi, au regard de l'ensemble des éléments, il peut être considéré que le projet de la ZAC du pôle hospitalier n'est pas susceptible de porter atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000 recensés. Ainsi, le projet peut être considéré comme compatible avec le maintien de l'intégrité du ou des sites Natura 2000.



Amenagement

Developpement

Environnement

Paysage

Etudes

Adepe

26 avenue Henri Fréville 35200 RENNES – Tél. 02.99.83.06.20 - Fax
02.99.83.09.20 – site internet : www.be-adepe.fr