



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis délibéré
Création de la zone d'aménagement concerté (Zac)
« Pôle hospitalier »
sur les communes d'Alençon et de Condé-sur-Sarthe (61)

N° MRAe 2026-21299

PRÉAMBULE

Dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation environnementale au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement concernant le projet de création de la zone d'aménagement concerté (Zac) du « pôle hospitalier » sur les communes d'Alençon et Condé-sur-Sarthe (61), menée par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie, l'autorité environnementale a été saisie le 22 juillet 2026 par la communauté urbaine d'Alençon (CUA) pour avis au titre des articles L. 122-1 et suivants du code de l'environnement, relatifs à l'évaluation environnementale des projets de travaux, ouvrages et aménagements.

Le présent avis contient l'analyse, les observations et les recommandations que la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie, réunie le 3 septembre 2026, formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale.

Cet avis est émis collégalement par l'ensemble des membres délibérants présents : Romain CAILLETON, Nicolas BLONDEL, Yoann COPARD, Françoise LAVARDE, Noël JOUTEUR, Didier LABAT, Olivier MAQUAIRE, Christophe MINIER, Louis MOREAU de SAINT-MARTIN et Sabine SAINT-GERMAIN.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie, adopté collégalement le 27 avril 2023¹, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle évaluation environnementale de la Dreal, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Ce présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie²). Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public³.

1 Consultable à l'adresse suivante : <https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Bulletinofficiel-0032990&reqId=be9d7cb4-3077-4e98-a1d7-ba6f63fd2852&pos=6>

2 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/presentation-de-la-mrae-normandie-a53.html>

3 <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/auth/lautorite-environnementale>

SYNTHÈSE

Le centre hospitalier intercommunal Alençon-Mamers (Chicam) de la communauté urbaine d'Alençon (CUA) nécessite une importante remise à niveau pour répondre aux exigences de prise en charge des patients. Dans le cadre du « Ségur de la santé » (2020), l'État a décidé de retenir la proposition du Chicam et de l'Agence régionale de santé (ARS) de Normandie de déplacer le pôle hospitalier de son site actuel et de le reconstruire complètement sur un nouveau site. Ce projet de reconstruction s'inscrit dans le cadre d'une procédure de création de zone d'aménagement concerté (Zac), portant sur un périmètre de 12,6 ha situé sur des terrains agricoles relevant aujourd'hui de la commune de Condé-sur-Sarthe.

La Zac « pôle hospitalier » accueillera deux autres établissements : la clinique LNA Santé d'Alençon et l'unité de production culinaire (cuisine centrale) de la CUA.

La conception de l'ensemble immobilier fait l'objet d'un concours d'architecture, en cours au moment de la constitution du dossier transmis à l'autorité environnementale. Seules, à ce stade, les grandes lignes de l'opération sont présentées ; elles ne permettent pas d'évaluer précisément les impacts de l'aménagement sur la plupart des enjeux identifiés par l'autorité environnementale. Pour cette dernière, ces impacts et les mesures nécessaires pour les éviter, les réduire et les compenser (ERC) devront être définies au plus tard à l'occasion de l'actualisation de l'étude d'impact dans le cadre de la réalisation de la Zac.

L'autorité environnementale recommande notamment de :

- compléter l'étude d'impact par une présentation et l'évaluation des incidences de la reconversion éventuelle des sites d'implantation actuels de la clinique et de la cuisine centrale ;
- mieux justifier les choix retenus dans le cadre du projet au regard des solutions alternatives de moindre impact sur les sols et leurs fonctionnalités, y compris à l'échelle intercommunale ;
- fournir avant la réalisation de la Zac un dimensionnement des ouvrages hydrauliques et de justifier l'absence de tout risque de pollution et d'inondation à l'aval ;
- démontrer l'absence d'incidences résiduelles sur les continuités écologiques et la biodiversité, notamment les espèces protégées ou, le cas échéant, définir des mesures d'évitement et de réduction complémentaires adaptées, voire des mesures de compensation en ce qui concerne les espèces protégées et leurs habitats ;
- justifier ou, à défaut, de reconsidérer à la baisse le dimensionnement des aires de stationnement automobile et à la hausse le nombre de places de stationnement pour les vélos, en fonction de la projection de report modal envisagée ;
- évaluer l'impact sonore et sur la qualité de l'air du projet et de définir des mesures pour éviter et réduire les pollutions et nuisances associées pour les futurs usagers des futurs bâtiments et les riverains ;
- établir un premier bilan carbone prévisionnel du projet en tenant compte de l'ensemble de ses composantes, ainsi que les mesures constructives et d'aménagement qui permettront d'assurer un confort d'été lors des périodes chaudes.

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

1. Présentation du projet et de son contexte

1.1. Présentation du projet

Le présent avis porte sur la création de la zone d'aménagement concerté (Zac) « du pôle hospitalier » de la communauté urbaine d'Alençon (CUA). Cette zone accueillera deux établissements de soin, le centre hospitalier d'Alençon et la clinique LNA-Santé ainsi que l'unité de production culinaire (UPC) de la CUA.

Le centre hospitalier intercommunal Alençon-Mamers (Chicam) est actuellement situé en centre-ville d'Alençon, dans un secteur soumis au risque d'inondation. Il nécessite une importante remise à niveau du patrimoine bâti pour répondre aux exigences de prise en charge organisationnelle et sanitaire des patients. Ce besoin de restructuration se heurte au manque de disponibilité foncière sur le site. Dans le cadre du « Ségur de la santé »⁴, l'État a décidé de retenir la proposition du centre hospitalier intercommunal d'Alençon-Mamers (Chicam) et de l'agence régionale de santé (ARS) de Normandie de déplacer le pôle hospitalier de son site actuel et de le reconstruire sur un nouveau site. Ce projet de reconstruction s'inscrit dans le cadre d'une procédure de création de Zac, portant sur un périmètre de 12,6 ha situé sur des terrains agricoles relevant aujourd'hui de la commune de Condé-sur-Sarthe⁵. L'emprise du projet a fait l'objet le 20 avril 2026 d'un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique (DUP) « réserve foncière » afin d'acquérir et sécuriser l'assise foncière de l'aménagement⁶.

La création de la Zac vise prioritairement à réserver une emprise foncière pour l'implantation du nouveau pôle hospitalier ; toutefois, deux autres établissements y seront construits dans une volonté d'optimiser la consommation foncière et de mutualiser les équipements : la clinique LNA-Santé (mutualisation des blocs opératoires) et une unité de production culinaire (cuisine centrale) qui assurera la confection et livrera les repas à l'hôpital et aux établissements scolaires.

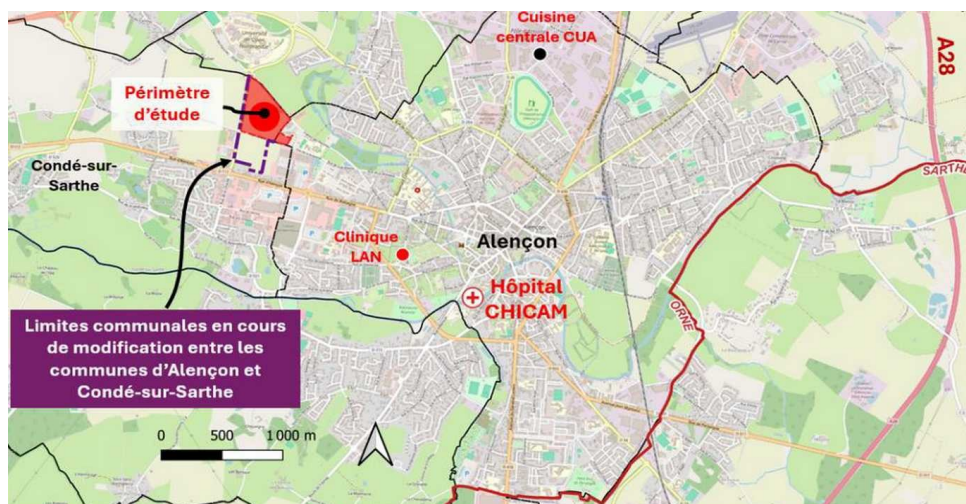


Figure 1 : Localisation du périmètre d'étude et des sites actuels concernés (p.7 – Pièce « Etudeimpact-ZACpôlehospitalier-V2 » (EI))

⁴ La loi n° 2021-502 du 26 avril 2021 dite « Ségur de la santé » a entériné un cycle de concertation entre l'État et les acteurs de la santé et formalisé une série de réformes et mesures visant à améliorer la qualité des soins et l'efficacité du système de santé français.

⁵ Une procédure de modification des limites communales, permettant d'inclure les parcelles concernées par le projet sur le territoire d'Alençon, est en cours et a fait l'objet d'une enquête publique de décembre 2023 à janvier 2024.

⁶ Annexe 1 - Arrêté préfectoral n°1122-26-20-040

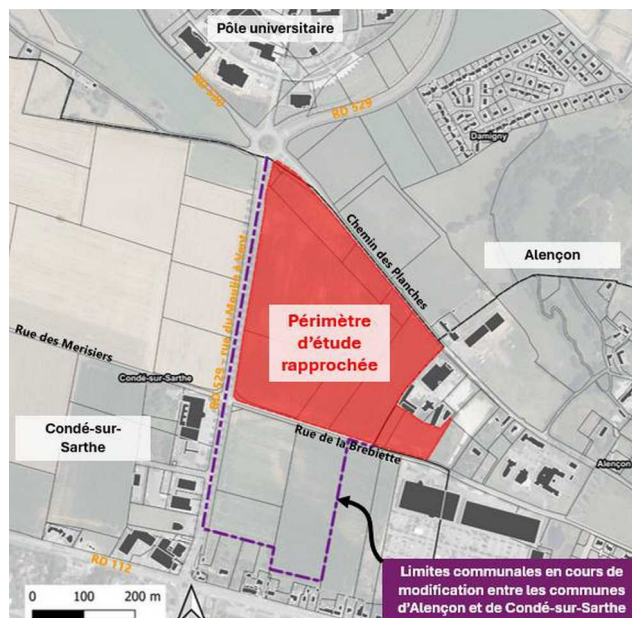


Figure 2 : Périmètre d'étude rapprochée et limites communales (p.9 EI)

L'emprise de la Zac, correspondant à des terres actuellement cultivées, s'étend sur 12,6 ha au nord-ouest du centre-ville d'Alençon, à proximité du pôle universitaire. L'aire d'étude environnementale dite rapprochée, de 13,5 ha, comprend, en plus du périmètre de la Zac, une parcelle en friche au sud-est, en continuité d'une ressource Emmaüs et d'une habitation attenante à une entreprise. Dans les autres directions, la Zac est longée à l'ouest par un axe routier à fort trafic, la route départementale (RD) 529 (rue du Moulin à Vent). Au sud et au nord, elle est bordée par des voies peu fréquentées : une voie sans issue, la rue de la Brebette, et une voie à sens unique, le chemin des Planches.

La configuration future de l'hôpital et celle des établissements associés sont peu détaillées, les choix constructifs faisant l'objet d'un concours d'architecture en cours lors de l'élaboration du dossier transmis. À ce stade, seul un synoptique organisationnel et un schéma d'intention indicatif d'aménagement du site sont présentés.



Figure 3 : à gauche, synoptique indicatif des besoins organisationnels du futur hôpital (p.120 EI) ; à droite, schéma organique du dossier de création (p.123 EI)

Les franges ouest seront aménagées en parkings, un espace sera réservé à l'hélistation au nord-ouest. Environ 1 000 places de stationnement automobile au total seront créées pour les besoins de l'hôpital, à destination des véhicules du personnel (600), des visiteurs (300), pour la dépose des patients, et les livraisons (100). La clinique et l'UPC disposeront en outre, respectivement, de 250 et 50 places de stationnement dédiées, soit au total, à l'échelle du projet d'ensemble, 1 300 places. Un parking vélo de 40 emplacements, dont 20 pour le personnel, sera aménagé sur le site de l'hôpital. Le dossier mentionne également la création de 70 places de stationnement deux-roues, sans préciser leur répartition entre vélos et deux-roues motorisés, ni leur affectation entre les trois établissements. En cœur d'îlot prendront place les constructions aux volumes importants et, à l'est, les espaces fonctionnels. Les bâtiments seront développés au maximum sur 55 000 m² de surface globale dans œuvre (SDO)⁷. La hauteur des édifices sera différenciée : deux niveaux à l'ouest, en covisibilité de la RD 529, et quatre niveaux à l'est.

L'aménagement paysager prévoit des espaces enherbés ou boisés, plantés de haies et d'arbres, en partie dédiés à la gestion des eaux pluviales. La surface de ces aménagements n'est pas précisée.

1.2. Cadre réglementaire du projet

Procédures d'autorisation

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la CUA couvre des communes implantées dans les régions de la Normandie (département de l'Orne) et des Pays de la Loire (département de la Sarthe). La révision allégée n° 6 du PLUi permettant l'implantation du nouveau centre hospitalier a donné lieu à un avis conforme de la formation d'autorité environnementale (Ae) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd) concluant à la nécessité d'une évaluation environnementale⁸, puis à un avis de cette même formation formulé le 10 octobre 2025⁹. Les principaux enjeux identifiés par l'Ae étaient la consommation d'espaces agricoles, l'accessibilité du site, les nuisances sonores et, s'agissant du projet en lui-même, du risque d'inondation.

Le secteur d'implantation du projet est couvert par deux zones du PLUi : une zone à urbaniser (1AUS) à vocation d'équipement, qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation¹⁰ (OAP) et d'un règlement spécifique, et une zone Usx, « zone urbaine équipements de santé, d'enseignement et d'action sociale ».

Le projet est soumis à déclaration au titre de la nomenclature « loi sur l'eau »¹¹.

⁷ La surface dans œuvre représente la surface intérieure d'un bâtiment nécessaire au fonctionnement d'une activité.

⁸ https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avis_conforme_plui_alencon_no6_cle7b3d94.pdf

⁹ https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/8_-_revision_allee_no6_du_plui_de_la_communaute_urbaine_d_alencon_61_72__cle557de2.pdf

¹⁰ OAP de secteurs à vocation d'équipement n°1 « pôle hospitalier et de services publics Porte de Bretagne » – Commune de Condé-sur-Sarthe https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_246100663/29a522bffe8e0d3ee9a23b2a2ce7c74b/246100663_oap_20260212.pdf

¹¹ Rubrique 2.1.5.0 « Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet » de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

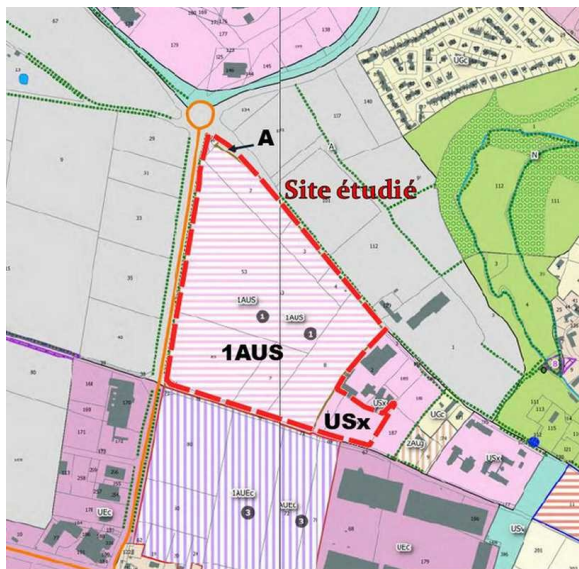


Figure 4 : Extrait du zonage du PLUi actuellement en vigueur (p.35 EI)

Évaluation environnementale

La création de la Zac est soumise à évaluation environnementale systématique au titre de la rubrique n° 39.b) « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

L'évaluation environnementale constitue une démarche visant à intégrer la prise en compte de l'environnement tout au long de l'élaboration d'un projet. Cette démarche trouve sa traduction écrite dans l'étude d'impact du projet.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Conformément à l'article R. 122-9 du code de l'environnement, l'avis de l'autorité environnementale ainsi que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage sont insérés dans le ou les dossiers soumis à la consultation du public.

Le projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, une évaluation de ses éventuelles incidences sur les sites Natura 2000¹² susceptibles d'être impactés est également requise en application des dispositions prévues au 3° de l'article R. 414-19.I du code de l'environnement, quand bien même il n'existe pas de site Natura 2000 sur le lieu même du site d'étude.

1.3. Contexte environnemental du projet

Le périmètre de la Zac se situe à l'interface d'un espace de plaines, à l'ouest, et de la vallée du cours d'eau de la Briante, à l'est. Sa topographie est marquée : la pente moyenne du terrain est de 4 %, le dénivelé maximal est d'environ 17,5 m sur l'axe ouest-est.

Le terrain d'emprise est majoritairement occupé par de la monoculture intensive. Une zone boisée d'environ 2 200 m² est située au nord-est et une friche enherbée au sud-est. La parcelle est bordée de haies et d'un alignement d'arbres assez récents au nord.

Les zones naturelles à enjeux les plus proches sont localisées dans la vallée de la Sarthe, plaine alluviale correspondant aux zones de crues du cours d'eau, qui s'étend à environ 650 m au sud-est. L'emprise du projet est située à environ 1,5 km du site Natura 2000, zone spéciale de conservation, de la « Haute vallée de la Sarthe », également identifié comme zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)¹³ de type II.

¹² Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats, en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

Avis délibéré de la MRAe Normandie n° 2026-21299 du 3 septembre 2026

Création de la Zac « Pôle hospitalier » sur les communes d'Alençon et de Condé-sur-Sarthe (61)

Cette Znieff, « Haute vallée de la Sarthe » (FR250008450), est la Znieff la plus proche du site du projet, connectée hydrauliquement à la rivière de la Briante (FRGR1403), affluent de la Sarthe qui coule à 300 m de l'aire d'étude rapprochée. La Briante est couverte par un arrêté préfectoral de protection de biotope (FR3800455). À l'aval, en centre-ville d'Alençon et à sa confluence avec la Sarthe, le cours d'eau est bordé par une ripisylve mais présente une qualité et un écoulement dégradés.

Le nord-est du site d'implantation s'inscrit dans un corridor boisé fortement sensible à la fragmentation, composé d'une mosaïque d'alignements d'arbres et de milieux ouverts à semi-ouverts périphériques de la Briante.

Aucune zone humide n'a été caractérisée sur la base de critères floristiques et pédologiques lors de la campagne de reconnaissance réalisée au mois d'avril 2024.

Le site est localisé à l'aplomb de la masse d'eau souterraine « Calcaires et marnes du Lias et Dogger mayennais et sarthois libres » (FRGG079) présentant un bon état quantitatif et un état chimique médiocre. Selon les relevés piézométriques, la nappe se situe dans les premiers mètres en-dessous du terrain naturel. L'est de la parcelle est soumis à risque d'inondation des réseaux et des sous-sols dans le secteur nord-est.

Le périmètre de la Zac se situe dans une zone à potentiel radon élevé (de catégorie 3/3) et sa pointe nord-est est impactée par le périmètre de protection¹⁴ d'une exploitation bovine pouvant générer des nuisances.

Compte tenu de la nature du projet et des sensibilités environnementales des milieux concernés, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale sont :

- la consommation d'espace et l'artificialisation des sols ;
- la gestion des eaux de ruissellement ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le trafic routier et les nuisances induites ;
- le paysage ;
- le changement climatique.

2. Contenu du dossier et justification des choix

2.1. Contenu et qualité du dossier

Le dossier transmis comprend une étude d'impact environnemental, un résumé non technique et plusieurs annexes (notamment étude faune-flore-zones humides, étude de trafic, étude acoustique).

Seules les grandes lignes de l'opération sont définies à ce stade. L'implantation exacte et la conception des bâtiments, ainsi que les modalités de leur intégration paysagère sont conditionnées aux résultats d'un concours d'architecture en cours au moment de l'élaboration du dossier. Au vu des choix retenus à l'issue de cette procédure, et au plus tard dans le cadre du dossier de réalisation de la Zac, des études supplémentaires et une actualisation de l'étude d'impact devront permettre, pour l'ensemble des enjeux identifiés, une évaluation plus précise des impacts du projet et une déclinaison pertinente de la séquence ERC.

L'autorité environnementale recommande, sur la base des choix constructifs retenus et au plus tard dans le cadre du dossier de réalisation de la Zac, d'actualiser l'étude d'impact afin d'évaluer les impacts de l'aménagement pour l'ensemble des enjeux identifiés et de décliner plus précisément les mesures ERC.

¹³ Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des Znieff a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique et les Znieff de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

¹⁴ Les exploitations d'élevages soumises à déclaration au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement doivent être implantées à 100 mètres des locaux occupés par des tiers. Un principe de réciprocité existe et impose aux nouvelles constructions le même éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

2.2. Justification des choix et solutions de substitution

Une analyse a été réalisée sur cinq implantations potentielles, au moins pour partie situées sur le territoire de la commune d'Alençon, en fonction des enjeux de sobriété foncière, d'accessibilité, d'impacts environnementaux (milieux, risques) et d'aménagement foncier. Selon le dossier, le site retenu est celui qui, de par son emplacement et sa superficie, répond le mieux aux critères pris en compte.

Pour l'aménagement du site, quatre variantes portant uniquement sur la desserte d'accès à la Zac ont été examinées avec un double objectif : différencier les flux (entrants et sortants) et permettre un accès sécurisé pour les modes doux. L'évitement des secteurs à enjeux patrimoniaux (vestiges archéologiques), écologiques (cf infra 3.2) et hydrologiques restreint les possibilités d'accès au croisement des rues de la Brebiette et du Moulin à Vent : un giratoire à cinq embranchements (entrée principale) y sera aménagé.

L'autorité environnementale note toutefois que la réalisation de deux accès à double sens supplémentaires, sur la rue du Moulin à Vent et sur la rue de Brebiette, a été programmée. Pour l'autorité environnementale, ces points d'accès et les voiries internes qui seront créés vont contribuer à aggraver la fragmentation des habitats et des continuités écologiques dans l'emprise de la Zac par rapport à celle résultant du projet présenté dans le dossier soumis à l'autorité environnementale.

L'autorité environnementale recommande de mieux justifier le choix des points de desserte de la Zac au regard des fonctionnalités écologiques restantes après l'aménagement du site.

2.3. Périmètre du projet

Conformément à l'article L. 122-1 du code de l'environnement, un projet doit être appréhendé dans l'ensemble de ses composantes et ses incidences être évaluées dans leur globalité.

Trois établissements déjà existants seront totalement ou partiellement délocalisés dans la future Zac. Si le dossier mentionne un projet de reconversion du site actuel du pôle hospitalier, le devenir de ceux de la clinique LNA-Santé et de la cuisine centrale de la CUA n'est pas précisé.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une présentation et l'évaluation des incidences de la reconversion éventuelle des sites d'implantation actuels de la clinique et de la cuisine centrale.

2.4. Analyse des effets cumulés

Le dossier identifie un projet limitrophe, la zone économique « Portes de Bretagne »¹⁵ vouée à l'accueil d'activités commerciales, au sud de la rue de Brebiette. Les impacts cumulés avec ce projet de zone d'activités n'ont été évalués que pour l'enjeu lié au trafic routier.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des impacts cumulés avec le projet de zone économique « Portes de Bretagne » en tenant compte de l'ensemble des enjeux environnementaux identifiés.

¹⁵ OAP économique 3 – Secteur Porte de Bretagne – Condé-sur-Sarthe :

https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_246100663/29a522bffe8e0d3ee9a23b2a2ce7c74b/246100663_oap_20260212.pdf

Avis délibéré de la MRAe Normandie n° 2026-21299 du 3 septembre 2026

Création de la Zac « Pôle hospitalier » sur les communes d'Alençon et de Condé-sur-Sarthe (61)

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur les thématiques identifiées à fort enjeu par l'autorité environnementale sur l'environnement et la santé humaine.

3.1. Consommation d'espaces et artificialisation des sols

L'autorité environnementale rappelle les enjeux liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à l'artificialisation des sols. En plus de réduire la surface des terres consacrées à la production alimentaire, elles affaiblissent le bon fonctionnement des sols, affectent notamment, par voie de conséquence, leur fertilité, la biodiversité, le cycle et la qualité de l'eau, le cycle du carbone et contribuent, de fait, au changement climatique.

En effet, à l'échelle mondiale, les sols stockent environ deux fois plus de carbone que l'atmosphère. Sur la période 2011-2023, les écosystèmes terrestres, incluant végétation et sols, constituent un puits majeur de carbone, estimé à environ 3 à 4 milliards de tonnes de carbone par an. La part correspondant à l'accumulation nette dans les sols contribue à hauteur de 10 % du puits terrestre net. La préservation des sols contribue donc au maintien de ce stock et à la limitation des émissions liées à leur artificialisation et à leur dégradation. En France, sur un mètre de profondeur, ce stock atteint 110 à 150 tonnes de carbone par hectare¹⁶. Ainsi, limiter l'imperméabilisation des sols est une manière de lutter activement contre le réchauffement climatique¹⁷.

La Normandie est particulièrement concernée par le phénomène d'artificialisation avec environ 18 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2011 et 2021. Cela représente l'équivalent de trois fois la surface de la commune du Havre, ou la consommation d'environ un hectare toutes les six heures.

La loi « climat et résilience » du 22 août 2021, modifiée par la loi du 20 juillet 2023, a fixé un objectif de « zéro artificialisation nette » (Zan) à atteindre en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié à l'horizon 2031 par rapport à la décennie 2011-2020.

Cet objectif a été décliné par le Sraddet¹⁸ de Normandie à l'échelle du territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CUA à - 49,6 % à horizon 2030 par rapport à la décennie 2011-2020. Cet objectif n'a pas été territorialisé par le SCoT ni par le PLUi, tous deux en cours de révision. Selon le dossier (p.27 EI), la consommation foncière (10 ha) nécessaire à la reconstruction du centre hospitalier aurait vocation à être déduite, à hauteur de 70 % de la superficie concernée conformément à ce que prévoit le Sraddet, de l'enveloppe foncière dédiée aux projets d'envergure régionale¹⁹ et resterait donc en concordance avec les objectifs de maîtrise foncière du SCoT.

Au stade du dossier de création, l'imperméabilisation des sols à l'échelle du périmètre de Zac serait proche de 65%. L'autorité environnementale note que dans une volonté de « *favoriser la densification et la compacité des bâtiments [...] le maître d'ouvrage a confirmé dans le dossier de création, l'intérêt d'avoir une verticalité des futures constructions afin de limiter leurs emprises au sol* » (p.138 EI), un coefficient de

¹⁶ <https://essd.copernicus.org/articles/15/5301/2023/essd-15-5301-2023.pdf>

¹⁷ https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/593630/sols-et-adaptation-au-changement-climatique-de-la-comprehension-des-mecanismes-aux-pistes-d-actions-e?_lg=fr-FR

¹⁸ Prévu par la loi NOTRe (loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015), le Sraddet a été adopté par la Région en 2019 et approuvé par le préfet de la région Normandie le 2 juillet 2020. Il a été modifié le 28 mai 2024. Le Sraddet fusionne plusieurs documents sectoriels ou schémas existants : schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de l'intermodalité (SRI), schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et schéma régional climat-air-énergie (SRCAE).

¹⁹ Le dossier est cependant ambigu sur ce point, en indiquant (p.27 EI) qu'« *il est confirmé que le projet de reconstruction du centre hospitalier (environ 10 hectares – répartition qui reste à confirmer entre la consommation foncière d'ici 2030 entre la CUA et l'enveloppe régionale) a été intégré à l'enveloppe régionale des projets d'envergure, suite à une validation obtenue auprès de la Région* ».

biotope de 30 % sera appliqué conformément au PLUi et qu'un peu moins de 7 % du périmètre d'opération ne feront pas l'objet de terrassements (p. 140 EI).

Pour l'autorité environnementale, même si le projet se situe sur des emprises actuellement occupées par des grandes cultures relativement peu favorables à la biodiversité, le projet est de nature à engendrer une perte nette de fonctions écologiques, agronomiques et hydrologiques des sols, réelles ou potentielles. Comme relevé par l'Ae dans son avis sur la révision allégée n° 6 du PLUi, le coefficient de biotope retenu par le PLUi est relativement faible et une présentation plus précise des conditions de densification du projet, au moins en fournissant en annexe l'étude d'optimisation réalisée, serait bienvenue.

L'autorité environnementale recommande de mieux justifier les choix retenus dans le cadre du projet au regard des solutions alternatives de moindre impact sur les sols et leurs fonctionnalités, y compris à l'échelle intercommunale.

3.2. Gestion des eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement en amont du projet seront collectées puis acheminées par des ouvrages hydrauliques longeant le chemin des Planches puis un chemin rural avant de se jeter dans la Briante.



Figure 5 : Situation topographique de la zone d'étude (p.72 EI)

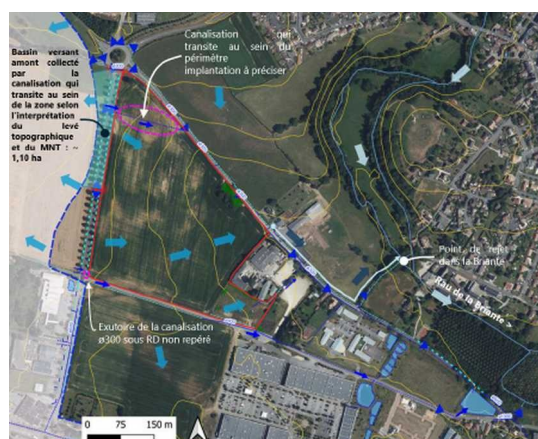


Figure 6 : Contexte hydrologique et hydraulique (p.113 EI)

Dans l'emprise du projet, les sols en place sont faiblement perméables sur les horizons de surface (25-60 cm). Les enjeux à l'aval du site (sensibilité du milieu récepteur avec des enjeux écologiques et d'inondation) ont cependant amené à favoriser au maximum l'infiltration et, pour les flux excédentaires, à programmer l'aménagement d'un réseau de noues afin d'infiltrer et d'acheminer les eaux de ruissellement vers un bassin implanté en point bas du site. Cet ouvrage sera équipé d'une vanne de confinement afin d'éviter le déversement de substances polluantes dans le réseau public et y limitera le débit de rejet à 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence centennale.

Selon le dossier, « l'ensemble des éléments de dimensionnement seront confortés lors du dossier loi sur l'eau de déclaration au stade du dossier de réalisation de Zac ».

Pour l'autorité environnementale, les ouvrages de gestion des eaux de ruissellement dans le périmètre de la Zac doivent être dimensionnés pour éviter tout rejet non maîtrisé susceptible d'aggraver le risque d'inondation ou d'altérer la qualité du cours d'eau de la Briante et l'étude d'impact de la Zac doit comporter des éléments permettant de le justifier.

L'autorité environnementale recommande de fournir avant la réalisation de la Zac un dimensionnement des ouvrages hydrauliques et de justifier l'absence de tout risque de pollution et d'inondation à l'aval.

3.3. Milieux naturels et biodiversité

Deux aires d'études ont été considérées : une aire d'étude rapprochée d'une emprise de 13,5 ha, soit 0,9 ha de plus que le périmètre du projet lui-même, ainsi qu'une aire d'étude éloignée d'un rayon de 5 km autour du périmètre de celle-ci.

L'étude de la faune et de la flore s'appuie sur des inventaires réalisés lors de campagnes couvrant un cycle de quatre saisons, et qui ont inclus trois nuits d'écoute des chiroptères en périodes de migration et de parturition.

État initial de l'environnement

L'aire d'étude est marquée par les activités humaines. Des cultures intensives couvrent 85 % du site. Une friche et deux petites prairies sont en cours de recolonisation par des espèces pionnières « ordinaires ». Une espèce exotique envahissante, la Renouée du Japon, a colonisé une petite surface en lisière du bosquet, au l'est de la parcelle.

Les milieux ouverts et arborés concentrent la majorité des habitats des insectes et des reptiles et constituent des zones de dispersion des batraciens. On peut noter la présence d'une espèce d'insecte patrimoniale, l'Écaille chinée, et d'une espèce de reptile protégée au niveau national, le Lézard des murailles.

Trente-deux espèces d'oiseaux ont été répertoriées en période de reproduction et 33 en période internuptiale²⁰ dont respectivement 22 et 23 espèces protégées au niveau national. Parmi celles-ci, six espèces patrimoniales revêtent un enjeu fort ou moyen (Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse, Corbeau freux, Moineau domestique et Alouette des champs).

Neuf espèces de chiroptères (chauves-souris) ont été contactées ou sont considérées comme présentes parmi les 21 espèces connues et protégées en région Normandie. L'activité est forte pour les oreillards, la Noctule de Leisler et la Sérotine commune. Les bosquets, les friches arbustives et les lisières de haies sont utilisés pour la chasse et comme zone de transit.

La totalité de la parcelle, excepté les bandes herbacées rases, constitue des zones de reproduction, de repos et d'alimentation pour les espèces aviaires migratrices et recouvre plusieurs fonctions pour la faune terrestre.

Selon le dossier, l'emprise du projet constitue un corridor écologique local. Sa proximité avec la Briante permet d'envisager des continuités écologiques depuis le site vers les réservoirs de biodiversité de la vallée de la Sarthe.

Impacts sur les milieux et les espèces

Selon le dossier, les impacts permanents sur les milieux naturels sont l'imperméabilisation susceptible d'occasionner une perte potentielle de biodiversité locale et la suppression de quelques vingt arbres d'alignement le long de la rue du Moulin à Vent. En ce qui concerne la faune, le dossier se limite à mentionner principalement la perte d'un site de nidification pour l'Alouette des champs.

Les enjeux écologiques contextualisés²¹ ont été estimés comme forts pour les oiseaux en période de reproduction (Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse) et pour les chauves-souris (Noctule de Leisler, Pipistrelle de Nathusius) et comme moyens pour les batraciens, les mammifères hors chiroptères et les oiseaux durant la période internuptiale (migration et hivernage).

Pour l'autorité environnementale, l'évaluation des effets de l'aménagement de la Zac notamment sur la faune et les fonctionnalités associées au site devra être précisée.

²⁰ 31 en période de migration et 21 en période d'hivernage. 18 déjà recensées en période de reproduction.

²¹ p. 28 Annexe 2 « Etat initial des milieux naturels, de la faune, de la flore et des zones humides » - Pièce « Annexes-Etudeimpact-ZACPôleHospitalier-V2 ». L'enjeu contextualisé correspond à l'enjeu spécifique pondéré ou réajusté par l'expert ayant réalisé les inventaires en fonction de ses connaissances des habitats, des taxons, du cycle biologique des espèces et de l'aire d'étude rapprochée..... L'enjeu spécifique est le croisement des listes rouges définies à l'échelle européenne et nationale.

L'autorité environnementale recommande de quantifier et de cartographier les impacts du projet sur les espèces protégées et leurs habitats naturels au regard de la fragmentation de leurs espaces vitaux et de chasse et de transit, et de définir et mettre en œuvre les mesures ERC adaptées.

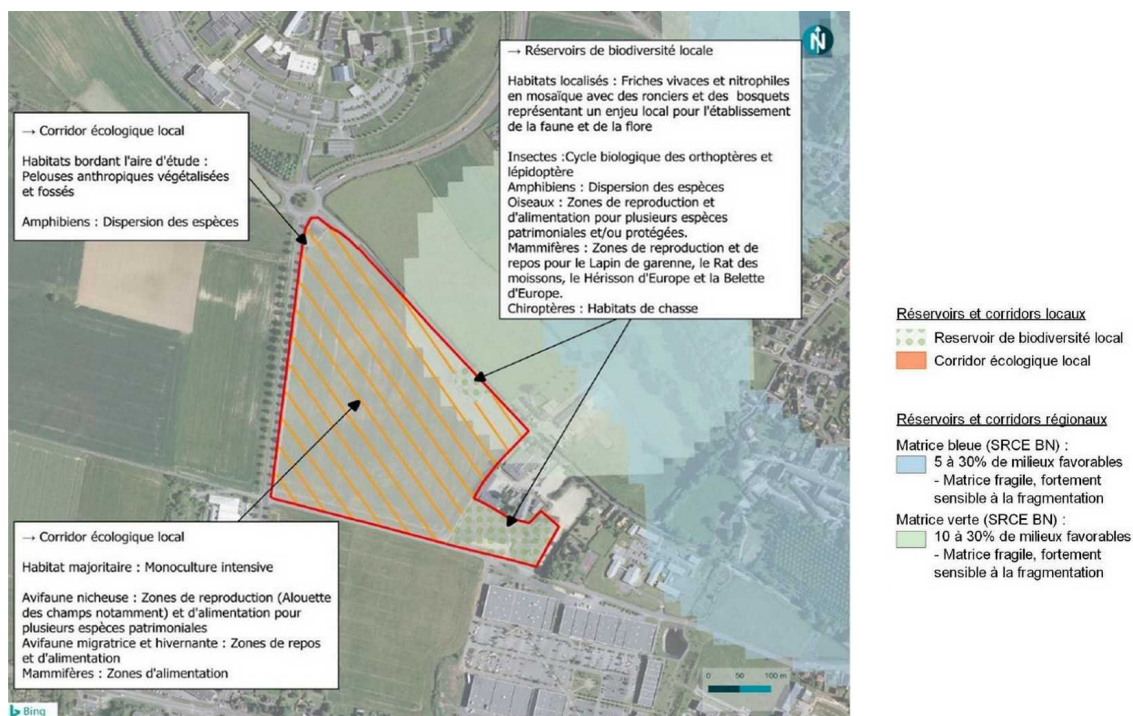


Figure 7 : Fonctionnalités écologiques à l'échelle de l'aire d'étude rapprochée (p.95 EI)

Par ailleurs, l'autorité environnementale observe que, si le secteur situé au sud-est de l'aire d'étude rapprochée (en limite de la partie urbanisée et au sud de l'emprise d'Emmaüs) n'a pas été retenu dans le périmètre de la Zac, compte tenu notamment de ses enjeux de fonctionnalité écologique liés à l'existence d'un réservoir et d'un corridor de biodiversité, ce secteur est classé en zone U du PLUi et est donc susceptible d'être urbanisé dans le cadre d'un autre projet. Pour l'autorité environnementale, il serait pertinent de le reclasser en zone N afin d'y préserver, voire recréer ou valoriser ces enjeux.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)

Selon le dossier, les milieux à enjeux écologiques les plus sensibles identifiés par l'étude seront évités par le projet.

Les mesures de réduction consistent à mettre en place de nouveaux linéaires de haies en lisière nord-est et de trois abris pour la faune terrestre. Une mesure de compensation des arbres abattus est prévue avec la replantation d'une trentaine d'arbres le long de la rue de la Brebiette.

L'autorité environnementale recommande d'installer, dès la phase de chantier, des abris et des gîtes artificiels afin de minimiser le dérangement des espèces.

Selon le dossier « L'efficacité attendue de ces mesures est d'intégrer une dimension environnementale dans la future opération urbaine en confortant la biodiversité et les liaisons écologiques » (p. 176 EI). Pour l'autorité environnementale, il n'est pas démontré, compte tenu du remaniement de la zone cultivée, que les aménagements projetés soient suffisants pour recréer et préserver les continuités écologiques locales. Cet objectif sera à confirmer et justifier dans les phases ultérieures du projet.

L'autorité environnementale recommande de préciser les solutions envisagées pour préserver les continuités écologiques dans la partie centrale de la Zac.

Le dossier indique qu'un suivi post-chantier sera réalisé afin de s'assurer de la bonne évolution des plantations durant une année et d'expertiser à deux reprises la biodiversité sur une période de cinq ans après l'achèvement des travaux. Pour l'autorité environnementale, cette mesure doit intégrer un

ajustement de certaines mesures de gestion si une diminution des populations d'espèces protégées dans la zone est constatée.

L'autorité environnementale recommande de prévoir des campagnes de suivi permettant de s'assurer d'une bonne conservation de la faune et de démontrer l'absence d'incidences résiduelles sur la biodiversité, notamment les espèces protégées ou, le cas échéant, de définir des mesures d'évitement et de réduction complémentaires adaptées. Elle recommande, à défaut d'une telle démonstration, et en l'absence de mesures d'évitement et de réduction suffisantes, de prévoir les mesures de compensation nécessaires, en ce qui concerne les espèces protégées et leurs habitats, dans le cadre d'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées.

3.4. Trafic routier et nuisances associées

Selon le dossier, « les éventuels impacts sur la santé des populations environnantes seront essentiellement liés aux émissions sonores et atmosphériques dues à l'activité au sein du projet (chauffage, trafic routier, ...) ».

Trafic routier et mobilités alternatives

En situation future, les extrapolations de trafic intègrent le trafic routier engendré par le fonctionnement des trois établissements implantés dans la Zac (hôpital, clinique et UPC) et la future zone économique « Porte de Bretagne ». Les modélisations de flux portent, en heures de pointe, sur le réseau routier et les trois voies d'accès/sortie.

L'autorité environnementale note que, sur la base des données de fréquentation du Chicam datant de 2023, l'estimation des flux des personnels de santé est de 290 entrées, 40 sorties lors de la pointe du matin et de 35 entrées, 100 sorties lors de celle du soir. L'afflux maximal, tous usagers confondus, s'élèverait à 410 véhicules le matin.

Pour l'autorité environnementale, les flux pendulaires des personnels de santé (fonctionnement tous les jours 24h/24) et les flux maximaux sur la zone, pour tous les usagers et personnels des trois établissements, ne justifient pas le dimensionnement des parkings (1 300 places).

L'autorité environnementale recommande de justifier ou, à défaut, de reconsidérer à la baisse le dimensionnement des aires de stationnement automobile nécessaires au fonctionnement des établissements accueillis dans la future Zac.

Les deux autres accès sont peu fréquentés et l'étude de trafic préconise la signalisation d'un arrêt obligatoire (installation de panneaux de stop) en sortie de la Zac.

Quatre lignes de bus desservent actuellement le secteur du projet, selon une fréquence comprise entre un et deux ou trois bus par heure aux heures de pointe, mais leur arrêt le plus proche se situe sur la RD 112, à 400 m au sud. L'une d'entre elles (ligne B) emprunte la rue du Moulin à Vent en direction du pôle universitaire mais ne marque pas d'arrêt à proximité de la future Zac. Le dossier évoque le projet de création d'un arrêt sur la ligne B à hauteur de l'accès au pôle hospitalier, sans en préciser le degré d'avancement ni le calendrier prévisionnel.

Des voies dédiées aux piétons et aux vélos (bande cyclable) existent le long du chemin des Planches et de la rue du Moulin à Vent. Ces aménagements seront renforcés par la création de pistes cyclables rue du Moulin à Vent reliant la RD 112 à l'université et rue de la Brebiette.

L'étude de trafic ne précise pas les hypothèses de reports modaux considérés dans les modélisations de trafic en situation future.

L'autorité environnementale recommande de quantifier la part de report modal envisagée pour l'ensemble des usagers du site concernés et, sur cette base, de justifier voire, si nécessaire, de réexaminer à la hausse le nombre de places de stationnement pour les vélos. Elle recommande également de préciser l'état d'avancement et l'échéance de la création d'un arrêt de bus à proximité de l'accès du pôle hospitalier.

Nuisances sonores

Huit points de mesure positionnés en limite des propriétés des habitations riveraines, des zones pavillonnaires les plus proches et en périphérie du site ont permis de caractériser l'ambiance sonore de jour et de nuit du secteur avant-projet. Les sources de bruit prépondérantes sont la circulation routière rue du Moulin à Vent (RD 529) et, à proximité de celle-ci, rue de la Brebiette, ainsi que sur la RD 112. La nuit, l'activité d'élevage au sud-est peut être bruyante. Selon le dossier, l'hébergement de personnes est à éviter dans les secteurs les plus exposés à ces nuisances.

Une modélisation acoustique tenant compte des prévisions de trafic routier en heures de pointe a permis d'établir une cartographie sonore. L'augmentation des niveaux sonores est significative aux abords des rues du Moulin à Vent et de la Brebiette. En revanche, les émergences de bruit dues au fonctionnement des systèmes de motorisation dans les futurs locaux, au décollage et à l'atterrissage des hélicoptères ne sont pas évaluées. L'étude d'impact indique qu'une étude spécifique devra être réalisée en phase de conception du projet afin d'évaluer l'impact sonore des hélicoptères et de définir l'implantation de l'hélistation la moins impactante. Pour l'autorité environnementale, cette étude devra être réalisée dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact lors de l'élaboration du dossier de réalisation de la Zac.

Selon le dossier, « *il est difficile d'évaluer de façon quantitative les impacts du projet sur le voisinage* » (p.180 EI). Des mesures de réduction sont envisagées, notamment l'éloignement des futurs bâtiments accueillant des patients des sources de bruit extérieures (création d'une coupure végétalisée, position centrale des constructions).

L'autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude d'impact, au plus tard dans le cadre du dossier de réalisation de la Zac, en ce qui concerne l'évaluation de l'impact sonore des installations motorisées des futurs établissements et du trafic d'hélicoptères et de définir des mesures permettant d'éviter ou de réduire l'exposition aux nuisances sonores des riverains, comme des futurs usagers et patients.

Pollution de l'air

L'enjeu le plus significatif au niveau de la zone d'étude est les émissions polluantes liées au trafic routier de la RD 529.

La commune d'Alençon est inventoriée comme une zone sensible²² dans le schéma régional climat air et énergie (SRCAE) de Normandie.

Aucune mesure ou modélisation de la qualité de l'air n'est présentée dans le dossier. Une telle analyse est nécessaire pour permettre de comparer les concentrations en éléments polluants en situations actuelle et future avec les futures normes réglementaires découlant de la directive sur la qualité de l'air de novembre 2024 et avec les lignes directrices de l'organisation mondiale de la santé (OMS) relatives à la qualité de l'air.

L'autorité environnementale recommande de mesurer les concentrations de polluants atmosphériques, en particulier les dioxydes d'azote et les particules fines (PM₁₀ et PM_{2,5}), dans le secteur du projet en situations actuelle et future afin de les comparer aux valeurs limites réglementaires applicables à compter de 2030 et aux lignes directrices de l'OMS et de définir en tant que de besoin les mesures de réduction des impacts sur la santé humaine permettant d'évaluer la qualité de l'air en des points pertinents du secteur, ceci avant la mise en service des différentes activités de la Zac.

²² Les zones sensibles sont élaborées à partir des concentrations et émissions de polluants réglementés représentatifs de la pollution d'origine anthropique.

3.5. Paysage

D'après le dossier, « *l'aménagement va transformer un milieu agricole ouvert en un espace urbain sur une grande unité foncière* » (p. 148 EI). Le secteur du projet surplombe la vallée de la Briante, ainsi que le hameau du Pont de Fresne et le quartier résidentiel « Les Chatelets », localisés sur le versant opposé. L'impact visuel du projet sur ces secteurs n'a pas été étudié à ce stade.

Pour l'autorité environnementale, une analyse paysagère assortie de photomontages devra être réalisée dans le cadre du dossier de réalisation pour permettre d'appréhender la perception visuelle du projet depuis tous les secteurs du périmètre d'étude pertinent.

L'autorité environnementale recommande de réaliser, dans le cadre du dossier de réalisation de la Zac, une analyse morphologique et paysagère du projet, y compris en période nocturne (vues différenciées, photomontages, maquettes volumétriques, etc.) depuis les voies et les zones habitées.

3.6. Changement climatique

Aucune étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables (EnR) n'est annexée au dossier. Seule une étude de faisabilité de l'extension du réseau de chaleur d'Alençon est jointe. Pour autant, le maître d'ouvrage identifie trois sources d'énergie mobilisables : le soleil, l'air/le sous-sol (géothermie) et la biomasse.

Selon le dossier, la couverture des parkings par des ombrières photovoltaïques présente « *une réelle opportunité* » (p. 129 EI) pour couvrir une partie des besoins du futur pôle hospitalier en électricité. Par ailleurs, le raccordement au réseau de chaleur urbain (RCU) de la commune d'Alençon pourrait, s'il s'avère viable économiquement²³, garantir un approvisionnement à hauteur de 70 % des besoins en chaleur de la Zac. La mise en place d'une chaudière collective interne à l'opération est mentionnée comme alternative.

Pour l'autorité environnementale, au-delà du respect des obligations réglementaires²⁴, une stratégie volontariste de valorisation des EnR doit être proposée.

L'autorité environnementale recommande de joindre au dossier une étude sur le potentiel de déploiement des énergies renouvelables identifiant notamment les surfaces d'installation des panneaux et des ombrières photovoltaïques. Elle recommande également de préciser, au plus tard dans le cadre du dossier de réalisation de la Zac, le scénario retenu en matière de raccordement au réseau de chaleur urbain.

Sur le territoire de la CUA, « *la température moyenne progresse de 0,3°C par décennie avec une évolution marquée depuis 1990* » (p. 37 EI). Ce réchauffement impactera la santé (épisodes de canicules, phénomène d'îlots de chaleur) et dégradera la qualité de l'air. Les besoins en énergie l'été seront accrus par les systèmes de refroidissement de l'air.

Les mesures d'atténuation du changement climatique et d'adaptation de l'opération à ses effets seront définies à l'issue du concours d'architecture. Seront alors réévalués les besoins énergétiques (chauffage, rafraîchisseur, éclairage, appareillage technique et transport) et l'empreinte carbone du projet sera quantifiée. Pour l'autorité environnementale, une première estimation de ces besoins et du bilan carbone prévisionnel du projet mériterait de figurer dans l'étude d'impact.

L'autorité environnementale recommande d'établir un premier bilan carbone prévisionnel du projet en tenant compte de l'ensemble de ses composantes, y compris le changement d'affectation des terres, ainsi que les mesures constructives et d'aménagement qui permettront d'assurer un confort d'été lors des périodes chaudes, sans préjudice des adaptations et précisions qui y seront apportées lors de l'actualisation de l'étude d'impact.

²³ Annexe n° 4 « Etude de faisabilité de l'extension du réseau de chaleur » – Pièce « Annexes-EtudeImpact-ZACPôleHospitalier-V2 »

²⁴ RE 2020, décret et arrêté tertiaires (solarisation des toitures), loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (couverture des parkings par des ombrières photovoltaïques)