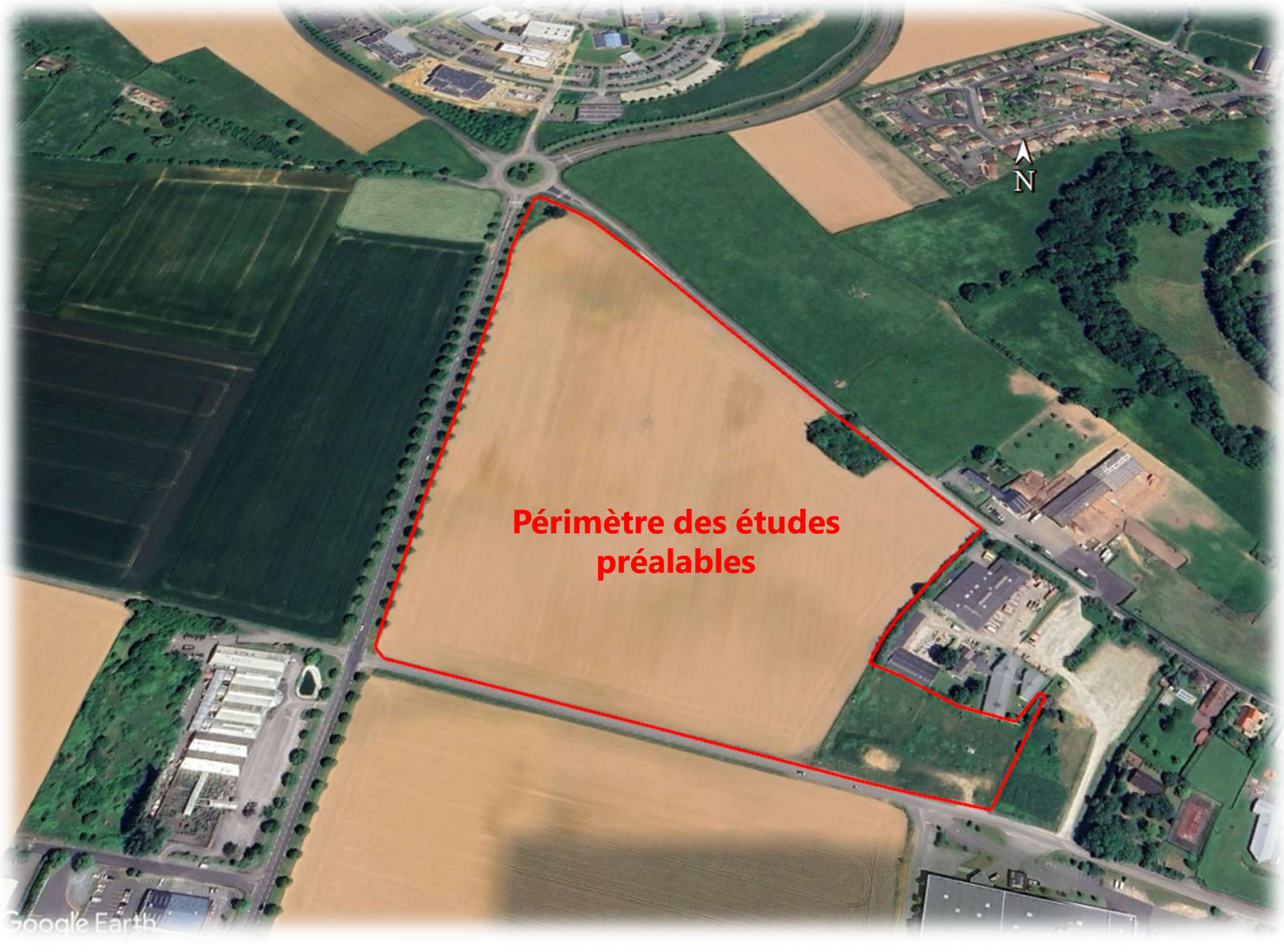
ZAC du pôle Hospitalier

Dossier de concertation mis à disposition du public

CONCERTATION
au titre de l'article L103-2
du code de l'urbanisme



Juillet 2026 – V4

SOMMAIRE

1. Préambule 3

2. Les délibérations 6

3. Le plan de situation 9

4. Le plan de périmètre des études préalables 11

5. La notice explicative 13

6. Le cahier destiné à recueillir les observations du public 26

1 - PREAMBULE

La présente concertation préalable porte sur l'élaboration du **dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du pôle hospitalier** situé au Nord-Ouest du centre ville d'Alençon, à proximité du pôle universitaire.

Le périmètre étudié pour les études préalables porte sur une emprise d'environ 13,40 ha, appartenant à ce jour au territoire communal de Condé-sur Sarthe, mais à terme transféré à la commune d'Alençon à la faveur d'une procédure de modification des limites communales portant sur environ 20 hectares, en cours de finalisation.

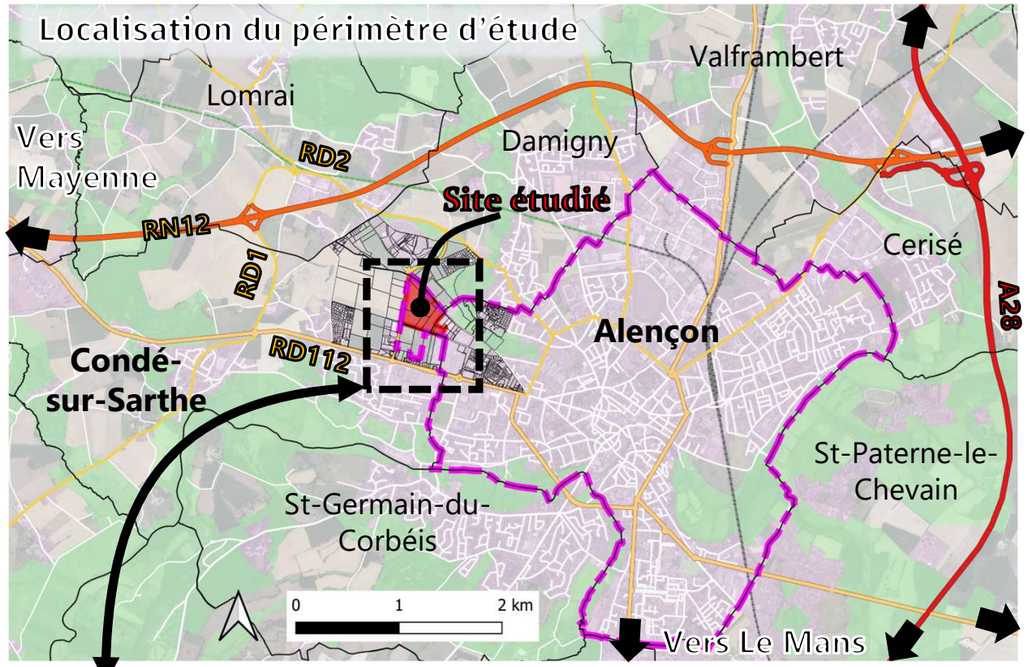
Le projet de Pôle Hospitalier, stratégique pour le territoire, s'inscrit prioritairement dans le cadre du projet de transformation de l'outil hospitalier du territoire du Groupement hospitalier Orne-Perche-Saosnois, dont le CHICAM (Centre Hospitalier Intercommunal Alençon-Mamers) forme l'établissement support.

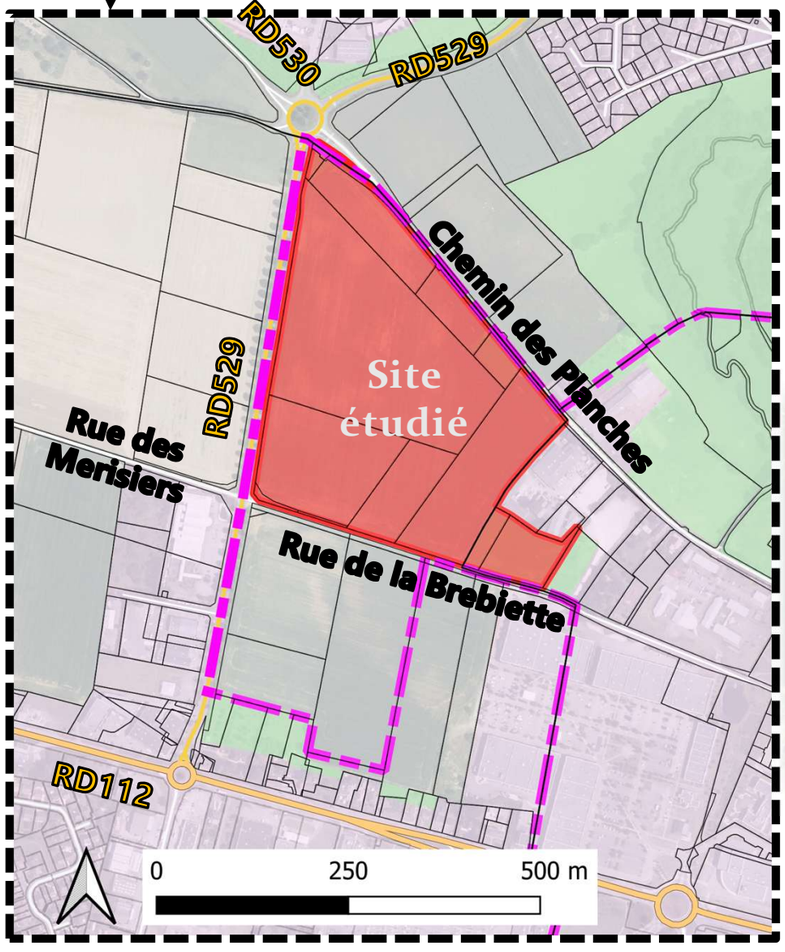
Il vient dans la continuité de la stratégie régionale des investissements Ségur de la santé retenue en 2021 en Normandie pour l'horizon 2021-2030.

A cette occasion l'État, l'Agence Régional de Santé et la Région Normandie ont décidé du **projet de reconstruction complète du centre hospitalier (CHICAM) sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Alençon (CUA).**

Depuis 2021, plusieurs études et concertations ont été réalisées avec les différents acteurs du territoire (tant privés que publics) afin de définir les besoins en matière d'offre de santé tout en recherchant une mutualisation des équipements et des infrastructures.

Ainsi, à ce jour, dans le cadre de cette collaboration, 2 partenariats structurants au projet d'**hôpital territorial** 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 CUA – UPC (*mutualisation des restaurations collectives pour les besoins de l'hôpital et des équipements territoriaux dont le scolaire*).





: Limite communale actuellement en vigueur.

: Future limite communale de la commune d'Alençon lorsque la procédure de modification des limites communales avec la commune de Condé-sur-Sarthe sera finalisée.



La procédure de Zone d'Aménagement Concerté – ZAC

La **commune d'Alençon a pris l'initiative d'engager une procédure de création de ZAC** pour cadrer juridiquement et en termes d'urbanisme et d'environnement l'aménagement du pôle hospitalier qui comprendra a minima le futur Centre Hospitalier Intercommunal Alençon-Mamers(CHICAM) et ses activités connexes, la clinique LNA et la cuisine centrale communautaire (Unité de production culinaire – UPC).

La procédure de **ZAC est une opération d'urbanisme obligatoirement d'initiative publique, portant sur une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains,** notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (article L. 311-1 du code de l'urbanisme).

La procédure de ZAC est généralement utilisée pour des opérations d'une certaine envergure puisqu'elle permet notamment d'échanger entre les acteurs concernés sur les éléments de programme (équipements, …) et leur financement. Cette procédure comporte deux phases avec :

- **d'abord la phase création** comprenant l'ensemble des études préalables permettant d'élaborer le dossier de création (ainsi que l'étude d'impact lorsqu'elle est requise)

  → Cette phase est l'objet de la présente concertation

- **puis, la phase réalisation,** qui comprendra ultérieurement les études techniques et financières aboutissant au dossier de réalisation et au programme des équipements publics finalisés.

Les acteurs

Dans le cadre de la ZAC du pôle hospitalier, **la collectivité a confié la conduite du projet** d'aménagement du site, et notamment l'élaboration du dossier de ZAC, **à la Société Publique Locale d'Alençon** dont la **SHEMA** assure le management.

La concertation

En application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme**, toute création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) doit faire l'objet d'une concertation préalable**.

Cette concertation constitue une étape importante qui permet d'informer et d'associer, durant la phase d'élaboration d'un projet, les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées par celui-ci.

À l'issue de la concertation, l'ensemble des remarques formulées sera analysé et fera l'objet d'un **bilan présenté en Conseil municipal** pour être obligatoirement délibéré avant toute création de la ZAC.

Le présent dossier vise à présenter les enjeux et objectifs du projet d'aménagement du pôle hospitalier qui conduiront au dossier de création de la ZAC.

Il sera complété au fur et à mesure des études menées et de l'élaboration du projet urbain, en particulier de l'évaluation environnementale qui est menée conjointement au dossier de ZAC.

L'évaluation environnementale

Il s'agit du **processus d'élaboration**, par la personne prenant l'initiative d'un projet, **d'une étude d'impact** (qui décrit son projet et analyse ses incidences sur l'environnement), assorti

- de diverses consultations (autorité environnementale, collectivités intéressées et public concerné)
- d'une décision motivée prise par l'autorité compétente au regard de l'ensemble de ces éléments.

Cette décision qui permet la concrétisation du projet est, en principe, assortie de l'énoncé des **mesures destinées à Eviter, Réduire ou Compenser ses incidences négatives** notables sur l'environnement et la santé humaine (dites mesures « ERC » en pratique).

2 - DELIBERATION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
061-216100016-20260622-SA-ARVA2026-034-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/06/2026
Publication : 30/06/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L'ORNE

VILLE D'ALENÇON

Extrait du registre des DÉLIBÉRATIONS du Conseil Municipal

SEANCE DU 22 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-deux juin à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Ville d'Alençon, sur convocation adressée le 16 juin 2026 et sous la présidence de Sophie DOUVRY, s'est réuni en séance publique à l'hôtel de Ville d'Alençon.

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

M. Piers BARRIOS qui a donné pouvoir à Mme Carine MAUNOURY, Mme Florence COUNIL qui a donné pouvoir à Mme Catherine BOITTIN, M. Simon GOUYER qui a donné pouvoir à M. Jean-David DESFORGES, Mme Catherine LEPINAY qui a donné pouvoir à Mme Isabelle JUPIN.

Mme Morgane DURAND, excusée.

Secrétaire de séance : BOITTIN Catherine

Le procès-verbal de la dernière réunion du **27 mars 2026** est adopté à l'unanimité.

N° 20260622-034

AMENAGEMENT

Création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour l'aménagement du pôle hospitalier - Définition des objectifs poursuivis et modalités de la concertation

Stratégie et Gestion Immobilière
ML/EC/GC/DaG/AB

Par délibération n° 20251215-031 du 15 décembre 2025, la Ville d'Alençon a validé le principe d'engagement des études de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) destinée à l'accueil du pôle hospitalier sur une zone de plus de 13 ha et a confié à la Société Publique Locale d'Alençon la conduite du projet d'aménagement du site, destiné à accueillir le futur Centre Hospitalier Intercommunal d'Alençon-Mamers (CHICAM), la clinique LNA ainsi que la future cuisine centrale mutualisée (Unité de production culinaire).

Afin de répondre aux exigences opérationnelles et de calendrier de ce projet structurant pour le territoire, les études de création d'une ZAC vont être engagées prochainement. Il est précisé que chaque équipement accueilli sur le site fera ensuite l'objet d'un permis de construire indépendant.

La mise en œuvre d'une procédure de ZAC est conduite en plusieurs temps :
- la période dédiée aux études préalables et à la concertation avec le public,
- la création de la ZAC par la personne publique, qui permet de définir le périmètre pertinent du projet, son programme d'équipements publics et de constructions (approbation des dossiers de création et de réalisation),
- la réalisation de la ZAC avec les travaux de viabilisation et d'équipement suivie par la commercialisation des terrains.

Dans le cadre de cette procédure, et conformément aux dispositions des articles L103-2 et L103-3 du Code de l'Urbanisme, il convient d'engager la concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sur la base des objectifs poursuivis par la création de la ZAC suivants :
- répondre aux besoins de chacun des trois porteurs de projets et équipements constituant le futur pôle hospitalier : nouveau CHICAM, clinique LNA et unité de production culinaire-UPC,
- élaborer une conception architecturale et paysagère soignée,
- prendre en compte la sensibilité environnementale du site et la qualité paysagère existante,
- assurer une desserte performante de l'ensemble des équipements,
- offrir des espaces/usages mutualisés d'espaces,
- maîtriser les coûts et les délais.

Au terme de l'article L103-4 du Code de l'Urbanisme, les modalités de la concertation sont librement définies par l'organe délibérant de la collectivité. Elles permettent au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet :
- d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables,
- de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Il est proposé que cette concertation s'établisse comme suit :
- ouverture d'une exposition présentant les objectifs et orientations de la ZAC,
- mise à disposition d'un registre sur lequel les visiteurs et administrés pourront consigner leurs observations et suggestions,
- information sur le site internet de la Ville d'Alençon,
- organisation d'au moins une réunion publique d'information.

A l'issue de cette concertation, un bilan en sera arrêté lors d'un Conseil Municipal. En conséquence, il est proposé au Conseil d'approuver les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et d'engager la concertation préalable à ce projet d'aménagement selon les modalités proposées.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L103-2, L103-3, L103-4, et L311-1 et suivants,
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 18 décembre 2014,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Communauté du 14 décembre 2023,
Vu la procédure de révision allégée n° 6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 février 2026,
Vu la délibération n° 20251215-031 du 15 décembre 2025, validant le principe d'engagement des études de création d'une ZAC.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment :
- les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement,
- les modalités de la concertation.

Vu l'avis favorable de la Commission n° 1 « Finances », réunie le 15 juin 2026,

le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés (3 abstentions : Mme Nadia MONSALLIER, M. Oscar PILOQUET, M. Pierre SOLÉ) :

- **VALIDE** les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement,

- **APPROUVE** les modalités de la concertation préalable à ce projet d'aménagement associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les modalités suivantes :
  - l'ouverture d'une exposition dans le hall de l'hôtel de ville d'Alençon,
  - la mise à disposition d'un registre sur lequel les visiteurs consigneront leurs observations et suggestions,
  - l'information sur le site internet de la Ville d'Alençon,
  - l'organisation d'au moins une réunion publique,

- **AUTORISE** Madame la Maire ou son délégué :
  - à engager la concertation,
  - à signer tous documents utiles à ce dossier.

Pour extrait conforme,
Secrétaire de séance,

Catherine BOITTIN

VILLE D'ALENÇON

Pour extrait conforme,
La Maire,

Sophie DOUVRY

Berger-Levrault (1309)

3 – PLAN DE SITUATION

ZAC DU POLE HOSPITALIER

Dossier de concertation au titre de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme

Rouen

Dreux

Mayenne

RN12

RD2

Pôle universitaire

Site étudié

RD1

RD529

RD2

RD112

3km

Centre historique

A28

Mamers

Le Mans

0 1 2 km

Localisation du périmètre d'étude au sein de la CUA

0 2,5 5 km

Alençon

Site étudié



Localisation du périmètre d'étude au sein de l'aire urbaine d'Alençon

4 – PLAN DU PERIMETRE D'ENGAGEMENT DES ETUDES PREALABLES A LA CREATION DE LA ZAC

Périmètre de prise en considération pour les études préalable du dossier de création de ZAC



Périmètre de prise en considération pour la réalisation des études préalables du dossier de création de ZAC :

~ 13,40 ha



Le dossier de création de ZAC doit notamment permettre de définir le périmètre de l'opération de l'opération suivant les enjeux environnementaux globaux identifiés au sein du périmètre d'étude.

5 – NOTICE EXPLICATIVE

1. Contexte et objectifs de l'opération d'aménagement

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Pôle Hospitalier, située au Nord-Ouest du centre-ville d'Alençon, a pour objectif de réaliser les aménagements et équipements du terrain en vue de l'accueil a minima :

- Du futur hôpital territorial et ses activités connexes, porté par le CHICAM,
- D'un projet de clinique, porté par LNA Santé,
- D'un projet d'Unité de Production Culinaire (UPC) porté par la CUA.

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.

Le projet vise 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 prévoit une emprise foncière pour l'implantation du nouvel hôpital territorial et l'accueil d'activités connexes, et vise à créer une réelle synergie et une mutualisation des infrastructures, notamment avec la clinique LNA et l'Unité de Production Culinaire (UPC).

Le programme du concours d'architecture prescrit d'intégrer des connexions-liaisons entre les futurs bâtiments de ces 3 partenaires, notamment pour les blocs opératoires, entre la clinique et l'hôpital, et pour le portage des repas entre l'UPC et l'hôpital.

A ce stade de connaissance, le programme de constructions de la ZAC prévoit une surface globale dans œuvre* maximale de 55000 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.

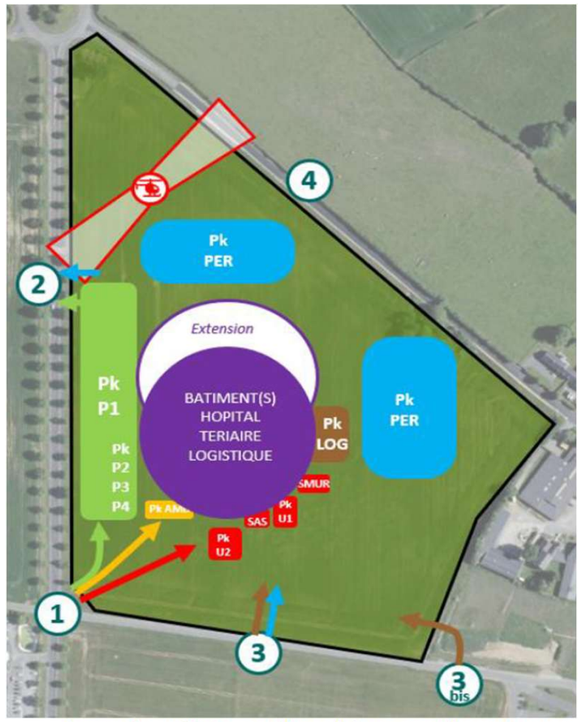
Le projet d'ensemble doit différencier les flux d'accès à la zone, notamment entre employés, logistique, visiteurs et urgences.

Quelques ordres de grandeur et caractéristiques de la programmation au sein de la ZAC selon l'état de connaissance actuel – données à titre indicatives
Sources principales : dossier de consultation du concours d'architectes lancé par le CHICAM et étude AMO pour la cuisine centrale.

Hôpital – CHICAM	Capacité d'accueil : **Capacité tous secteurs confondus d'environ 240 lits et places.** Eléments programmatiques : **SDO* construction :** ~ 30000 m² pouvant être sur plusieurs niveaux avec une réserve, pour une extension future de bâtiment, permettant de créer environ 5000 m² supplémentaire. Stationnements – accès : • Nombre de stationnements total : ~ 1000 places Stationnements différenciés : Personnel = 600 places + visiteurs = 300 places + autres utilités = 100 (déposes minutes + stationnements ambulances, parking urgences, logistiques, …). • Parking vélos : 40 places au total dont 20 pour le personnel. • Mise en œuvre d'une hélistation en toiture avec stationnement et hangar au sol.
Clinique LNA	Capacité d'accueil : **Capacité tous secteurs confondus d'environ 200 lits et places.** Eléments programmatiques : **SDO* construction :** ~ 15 000 m² pouvant se répartir sur plusieurs niveaux. Stationnements – accès : Nombre de stationnements : ~ 250 places avec un objectif d'avoir un accès indépendant pour la clinique.
Cuisine centrale	Capacité de production et d'accueil - Unité de production culinaire (UPC) : **Nombre de repas :** production de 6700 à 8000 repas/jour (hôpital, équipements scolaires et territoriaux). Eléments programmatiques : **SDO* construction :** 3000 à 3500 m² Stationnements : Nombre : +/- 50 places

** SDO (Surface Dans Œuvre) : Représente la surface intérieure d'un bâtiment nécessaire au fonctionnement d'une activité.*

Synoptique indicatif des besoins organisationnels du futur hôpital
Source : CHICAM



Les codes utilisés pour les schémas sont les suivants :

- Flux ambulatoire/valide/visiteur
- Flux couchés programmés/hospitalisés
- Flux urgents
- Flux personnel
- Flux logistique

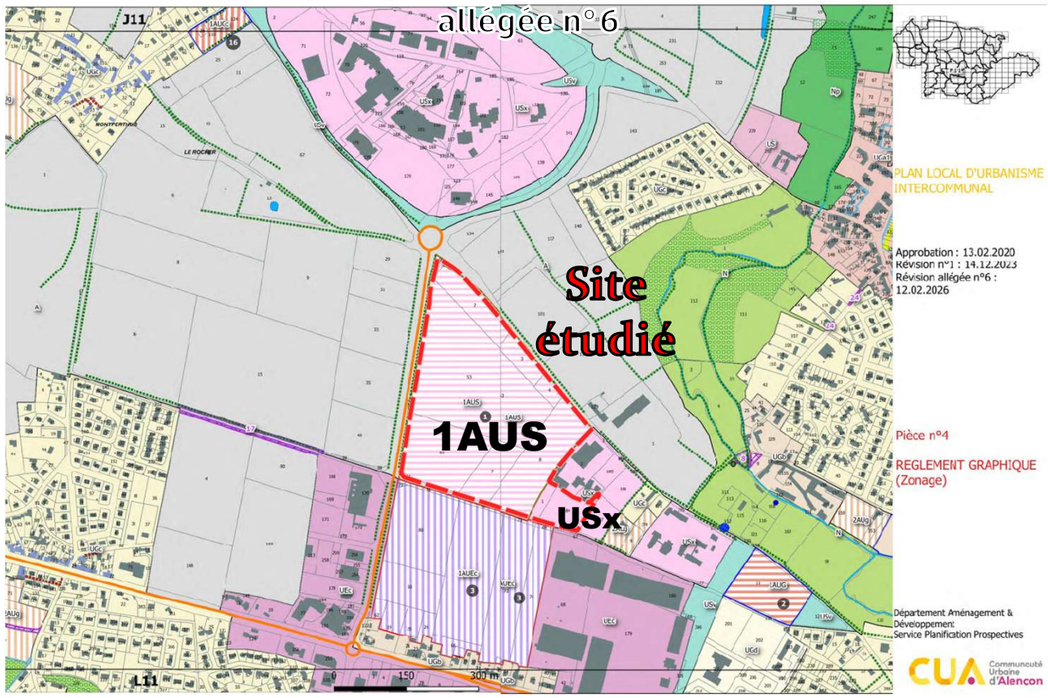
2. Historique des principales procédures réglementaires liées au projet de la ZAC du pôle hospitalier

- **2025 – 2026 : DUP « réserves foncières » et Enquête parcellaire au droit du projet de ZAC** – *arrêté n°1122-26-20-040.*
  Porté par la ville d'Alençon, l'objet de cette DUP était d'acquérir une réserve foncière pour répondre au besoin du projet de pôle de santé et équipements associés.

- **2026 : Révision allégée n°6 du PLUi** – *délibération du Conseil de Communauté en date du 12/02/2026 approuvant la révision allégée n°6.*
  Porté par la CUA, l'objet de cette révision allégée du PLUi était de 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. La majorité du secteur d'étude a été classé en zone ouverte à l'urbanisation immédiate sous forme d'aménagement d'ensemble : 1AUS. Cette ouverture à l'urbanisation est 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.

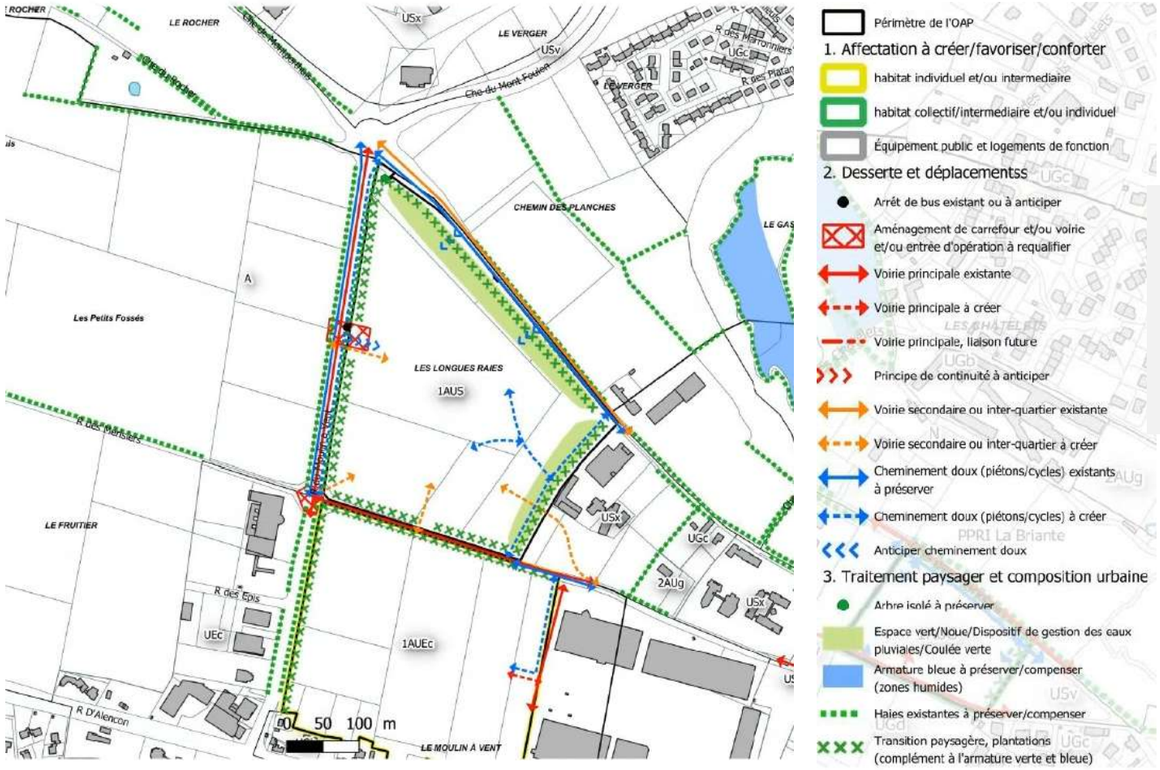
- **En cours : Modification des limites communales entre les communes de Condé-sur-Sarthe et Alençon** – *procédure en cours de finalisation.*
  Initiée en 2023 par les collectivités, cette demande visait à modifier la limite territoriale des communes de Condé-sur-Sarthe et d'Alençon afin que le projet hospitalier soit pleinement situé sur le territoire de la commune d'Alençon, siège de la Communauté Urbaine. Cette demande a fait l'objet d'une enquête publique du 11 décembre 2023 au 12 janvier 2024, elle a reçu un avis favorable du commissaire enquêteur.

Extrait du zonage réglementaire du PLUi suite à la révision allégée n°6



1AUs : Zone à urbaniser à vocation équipement d'intérêt collectif et services public – ouverture immédiate à l'urbanisation
Usx : Zone urbaine équipements de santé d'enseignement et d'action sociale

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du pôle hospitalier de la révision allégée n°6 du PLUi



Ce document a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'Autorité Environnementale

3. Les études préalables et la synthèse des études environnementales suivant leurs états d'avancement

Dans la continuité des études environnementales réalisées dans le cadre de la révision allégée n°6 du PLUi, des études complémentaires ont été engagées sur le site pour mener à bien le projet de ZAC et notamment son étude d'impact qui constitue la pièce maitresse du dossier de création. Ces études visent à mieux préciser les enjeux inhérents à l'aménagement de la zone.

Il s'agit notamment :

- Du paysage et des milieux naturels,
- De l'énergie et du climat,
- De l'hydraulique, de l'hydrologie et des terrassements,
- De l'archéologie et du patrimoine,
- Du milieu humain (habitat, économie, réseaux et mobilité).

L'objectif de ces études est d'affiner l'état initial en présence, et d'évaluer les impacts du projet sur l'environnement et d'appliquer la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Cette approche reste une étape essentielle, elle sert à affiner les choix d'aménagement retenus dans une démarche priorisant dans l'ordre :

- L'évitement des atteintes à l'environnement,
- La réduction des atteintes qui n'ont pu être évitées,
- En dernier lieu, la compensation des effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

On notera qu'au jour de rédaction de ce dossier, la totalité des études complémentaires n'est pas encore intégralement finalisée.







3.1 – La biodiversité & le paysage

Le patrimoine naturel inventorié :

- La zone naturelle inventoriée qui apparait, à ce stade, la plus en lien avec le périmètre du projet est la « Haute-Vallée de la Sarthe » située à environ 1,10km au Sud du site, notamment au niveau du réseau hydrographique (connexion hydraulique).
- Le site est dominé par une grande parcelle culturale de la plaine d'Alençon, qui se différencie des principaux habitats inventoriés au patrimoine naturel du territoire (cours d'eau et prairies humides).

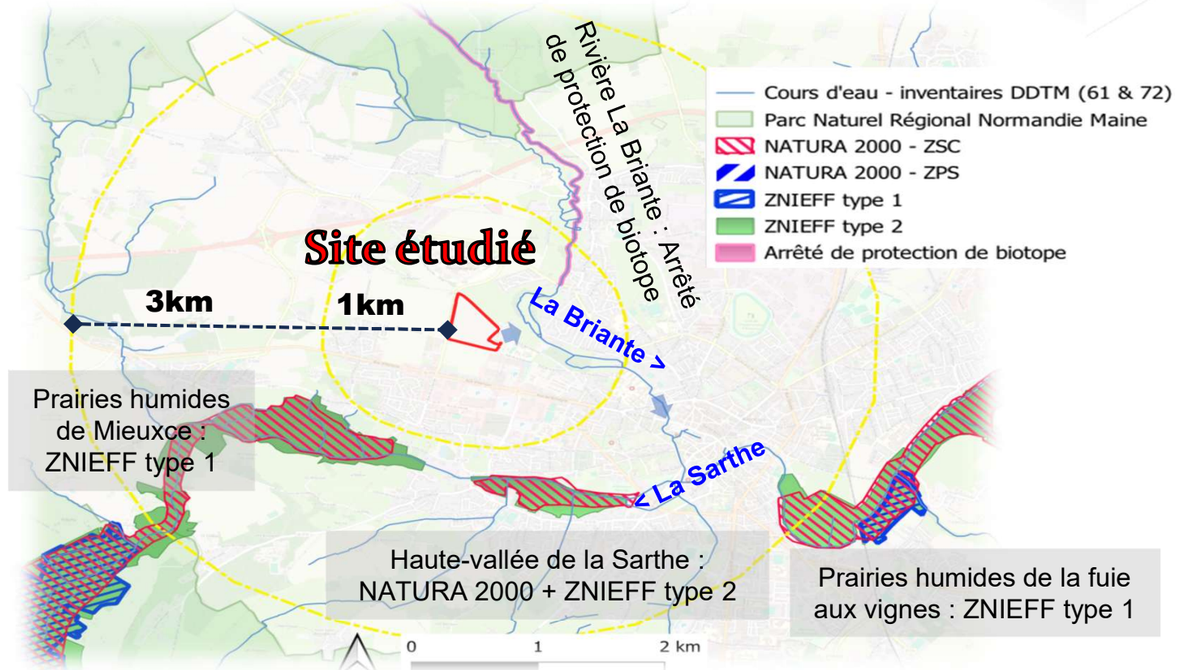
Patrimoine inventorié – protection (s)	Distance projet au plus proche
Rivière La Briante – *arrêté biotope*	~ 660 m au Nord-Est
Haute-vallée de la Sarthe – *NATURA 2000 (ZSC) + ZNIEFF de type 2*	~ 1120 m au Sud
Prairies humides de la fuie des vignes – *ZNIEFF de type 1*	~ 3380 m au Sud-Est
Prairies humides de Meiuxce – *ZNIEFF de type 1*	~ 3250 m au Sud-Ouest

La trame verte et bleue :

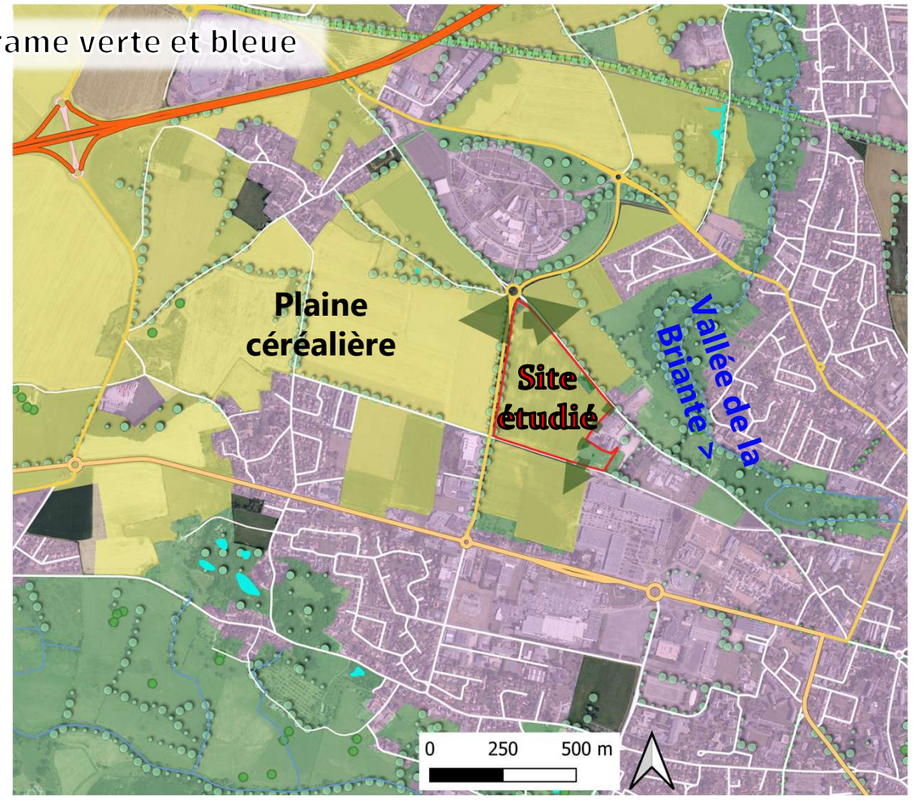
- Le site est occupé par un secteur de plaine à l'interface entre l'aire agglomérée (Est et Sud du site), les milieux plus humides au Nord (Vallée de la Briante) et les plaines agricoles à l'Ouest.
- Concernant la trame verte et bleue, le site ne constitue pas un réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale mais il participe de la biodiversité de plaine de milieu ouvert (avifaune, …) en permettant une connectivité écologique entre les plaines céréalières à l'Ouest et la vallée de la Briante au Nord-Est.



Le patrimoine naturel inventorié



La trame verte et bleue

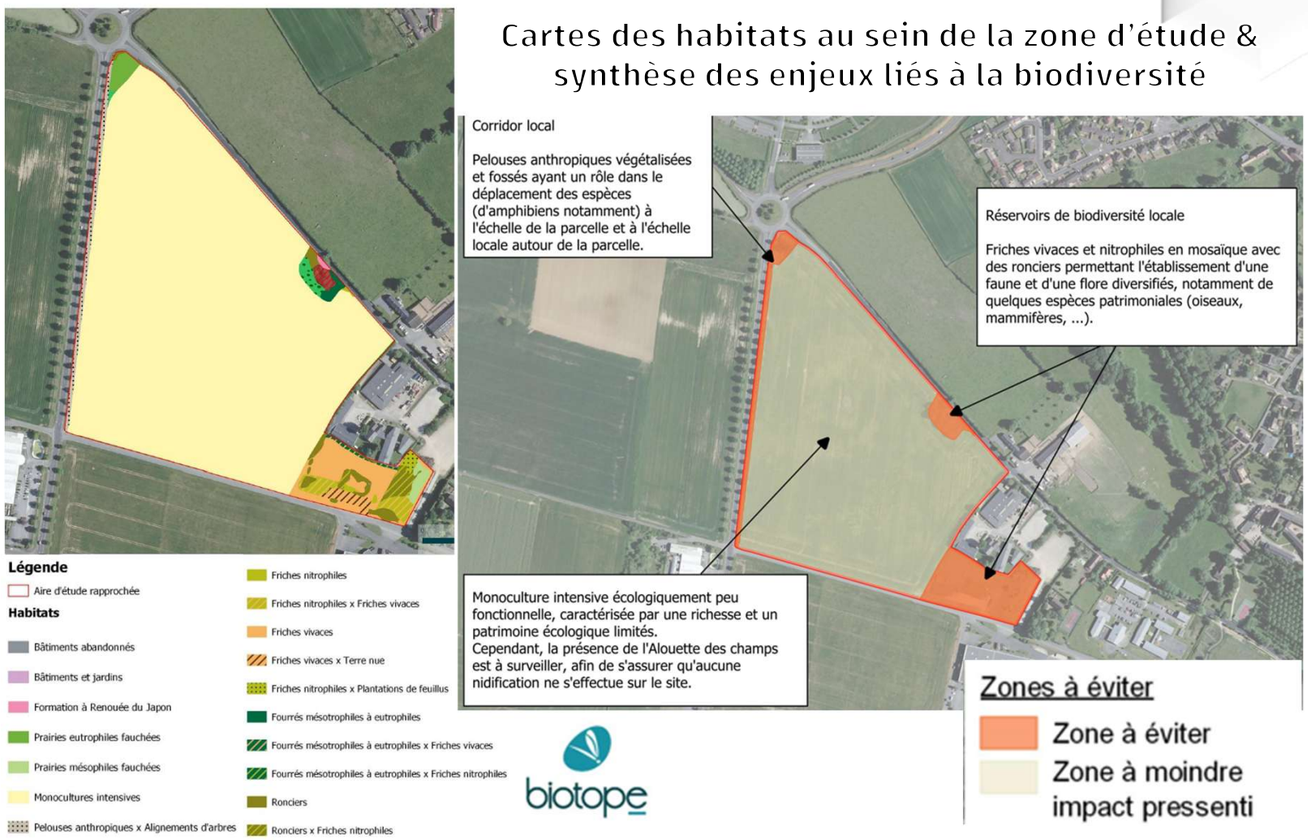


Les expertises écologiques :

- Une expertise écologique a été réalisée sur un cycle biologique complet en 2024 – cabinet BIOTOPE.
- Habitats-Flore : Aucune zone humide et flore protégée n'ont été inventoriées sur le site. Une espèce envahissante a été repérée au Nord-Est du site (renouée du japon).
- La synthèse des enjeux écologiques montre que le site présente différentes sensibilités avec une différenciation suivants les habitats rencontrés :
  - La monoculture qui domine la zone pour les oiseaux nicheurs de plaine (alouette des champs, …) ainsi que pour le nourrissage d'autres espèces (avifaune migratrice, Rat des moissons, Hérisson d'Europe, Belette d'Europe).
  - Les autres espaces plus isolés et confinés, non mis en culture, avec les secteurs en pelouse et/ou en friche où la diversité des espèces est plus importante.

Le paysage : La présence d'arbres d'alignement le long de la RD529, d'un arbre isolé en pointe Nord-Ouest ainsi que d'un bosquet sur le Nord-Est viennent marquer le paysage du secteur de cette grande parcelle culturale ouverte en offrant ponctuellement une ossature végétale verticale. Celle-ci reste toutefois peu fournie à l'échelle du site. Les perceptions depuis la RD529 sur le grand paysage restent importantes puisque celle-ci est implantée en surplomb offrant un devers important vers le site.

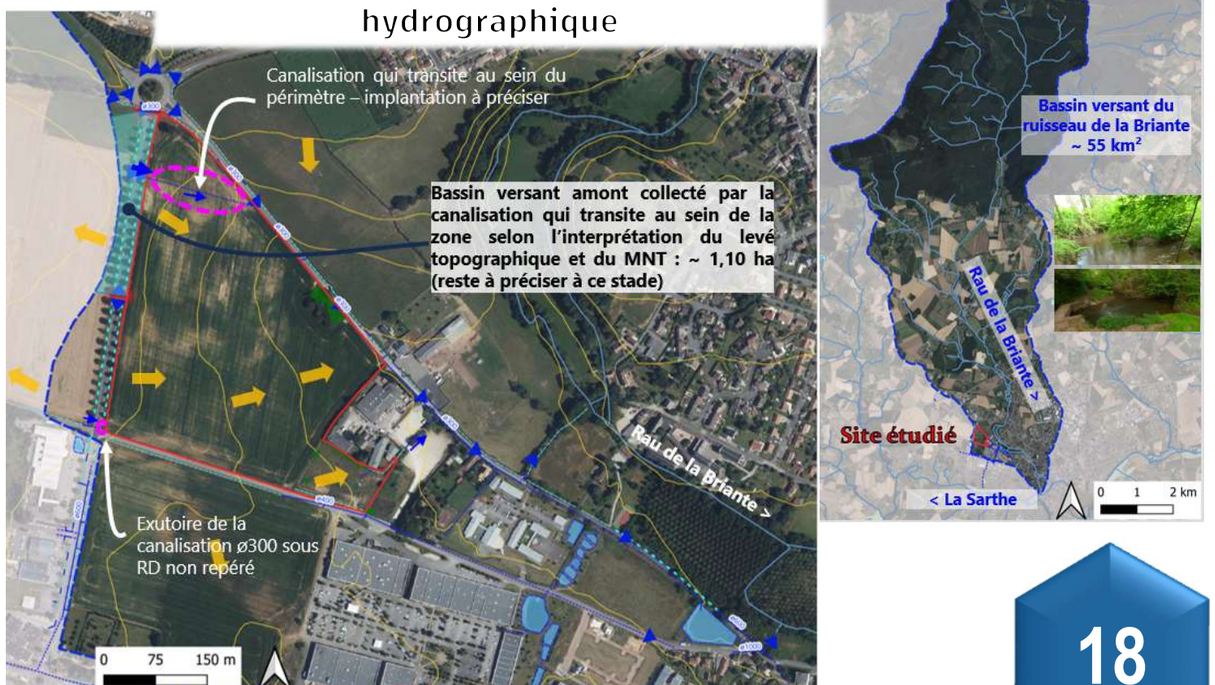
Cartes des habitats au sein de la zone d'étude & synthèse des enjeux liés à la biodiversité



3.2 – Le contexte hydrologique

- Le site est compris dans le bassin versant du ruisseau de la Briante qui est un affluent de la Sarthe (bassin versant d'environ 55 km²).
- Une canalisation (ø300 puis 250 mm) traverse la partie Nord du périmètre – Prise en compte des écoulements amonts (~ 1,10 ha selon l'état de connaissance actuel).
- Le point bas du site est situé au Nord-Est, l'ensemble des écoulements rejoignent le ruisseau de la Briante situé à l'Est de l'opération.

Cartes du réseau hydraulique et hydrographique



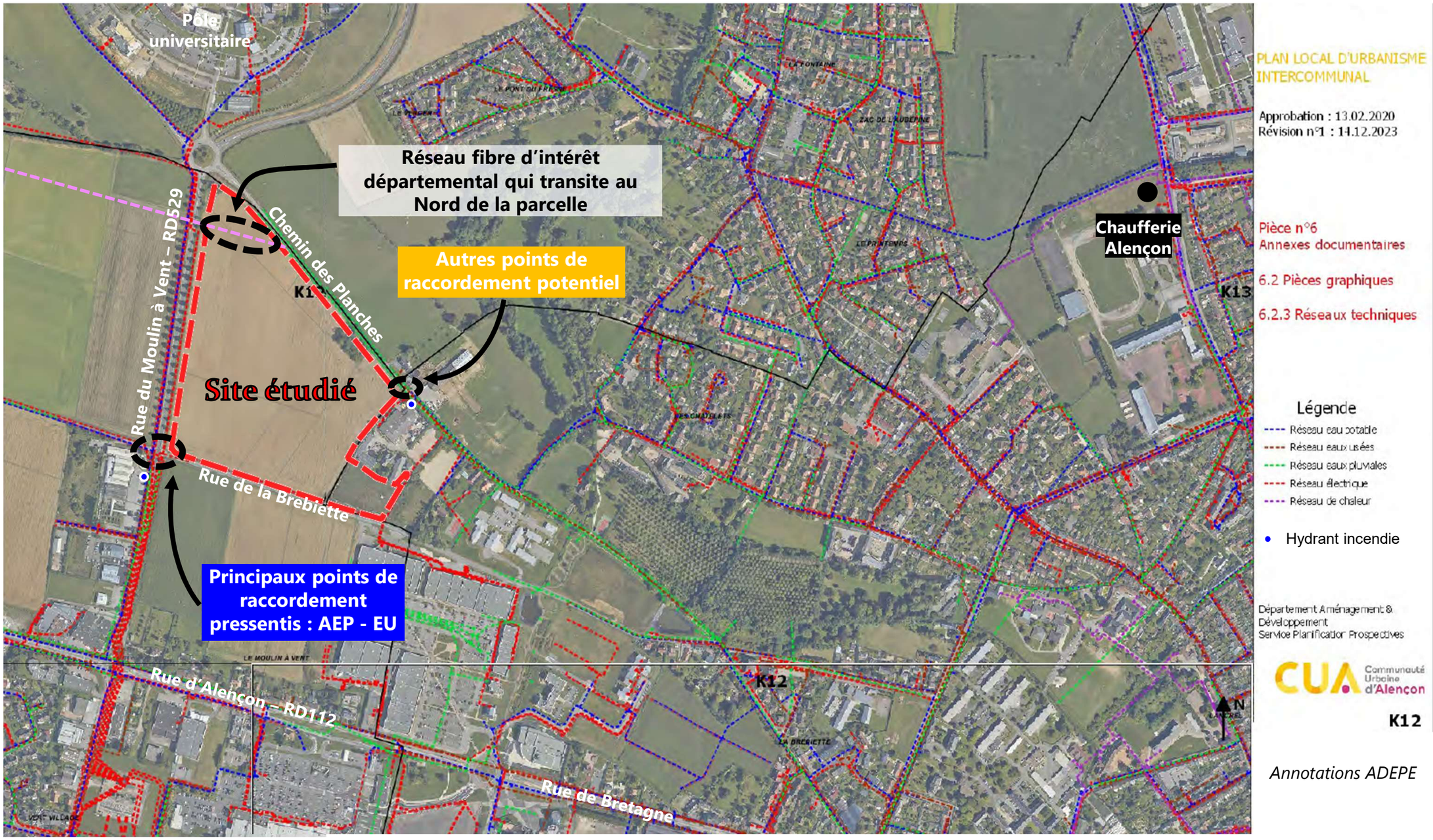
3.3 – Les réseaux

Plusieurs réunions avec les différents concessionnaires ont été réalisées afin d'identifier les enjeux du site et les attentes en matière de desserte de la zone pour la viabilisation de ce projet d'envergure.

Il est d'ores et déjà mis en évidence que l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation de la zone sont présents sur le pourtour du site, excepté le réseau de chaleur urbain :

- **Concernant les réseaux mouillés** (eaux usées & eau potable) :
    - Plusieurs canalisations pouvant desservir le projet sont présentes sur le pourtour du site (Chemin des Planches au Nord-Est et RD529 au Sud-Ouest). Suite aux premiers échanges avec les services de la CUA, il est à ce stade privilégié des points de raccordements principaux vers les réseaux implantés le long de la RD529 qui présentent des capacités supérieures (ø200 mm pour l'AEP et ø200 mm pour l'EU). Cela imposera un poste de refoulement pour le raccordement des eaux usées ainsi qu'une desserte d'eau potable sécuritaire pour le projet d'hôpital qui reste à définir.
    - Le rejet des eaux usées s'effectue à la station d'épuration d'Alençon - St Paterne qui avait une capacité résiduaire évaluée à environ 10 000 EqH en 2024. Cette station est conforme en équipement ainsi qu'en performance et un programme de travaux de réfection est en cours afin de lutter contre l'intrusion des eaux parasitaires.
    - Concernant la défense incendie, des échanges avec le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) ont déjà été engagés. Au regard de la pression disponible dans les réseaux existants et du projet envisagé, la mise en œuvre d'une défense incendie propre à l'opération sera incontournable.
- Concernant les **réseaux secs** :
    - L'ensemble des réseaux secs (électricité, gaz, télécom/fibre, …) sont présents en limite du site et notamment le long du chemin des Planches et le long de la RD529.
    - Le projet induira le déploiement/renforcement des réseaux HT/BT pour sécuriser l'alimentation des futurs équipements ainsi que l'extension du réseau d'éclairage public, qui visera l'économie d'énergie et sera compatible avec la politique de sobriété lumineuse du territoire.
    - Le réseau de distribution de gaz est présent au niveau du Chemin des Planches à proximité de l'accès à EMMAUS (un PE Ø63) et rue du Moulin à Vent (RD529) juste avant le carrefour avec la rue de la Brebiette (PE Ø100).
    - Concernant la fibre, un point de vigilance est mis en avant avec la présence d'une servitude liée à une artère du réseau Orange d'intérêt départemental traversant le Nord de la parcelle. La conservation / le dévoiement de ce réseau devra être pris en compte dans le cadre des travaux.
- Concernant le **réseau de chaleur** :
    - Le site n'est pas directement desservi par le réseau de chaleur de la CUA.
    - La chaufferie d'Alençon est située à environ 1,30km au Nord-Est du site.
    - Au regard du projet d'envergure porté par le CHICAM, une étude sur l'extension du réseau intégrant aussi le pôle universitaire et la clinique LNA a été engagée par la CUA.

Carte des réseaux existants



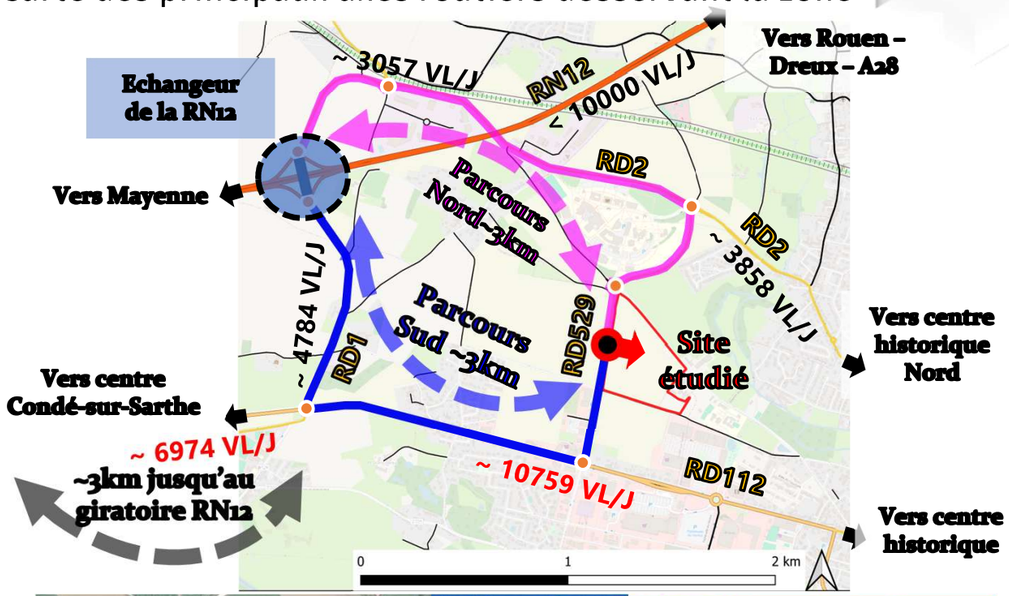
Annotations ADEPE

3.4 – Les mobilités

- Desserte routière :
  - En matière de desserte routière, le site est accessible depuis l'échangeur de la RN12 situé au Nord-Ouest du site permettant ainsi de rayonner sur un large territoire. Depuis cet échangeur, 2 itinéraires sont envisageables, avec pour chacun une longueur de cheminement proche de 3km, pour rejoindre le site :
    - un itinéraire Nord transitant par la RD2 puis la RD529
    - un itinéraire Sud transitant par la RD1 puis la RD112.
  - Afin d'actualiser les données relatives aux flux routiers en périphérie du site, une étude trafic a été diligentée en 2026. Celle-ci montre que la RD529 présente un trafic moyen journalier (TMJ), tous sens confondus, de l'ordre de 5500 véh/jour, de 2350 véh/jour sur la rue de la Brebiette et enfin, de 650 véh/jour sur le Chemin des Planches qui est une voie à sens unique.

- Autres mobilités :
  - **Transport collectif** – TC (bus) : Aucun arrêt n'est présent à ce jour à proximité immédiate du périmètre mais la ligne urbaine B, qui dessert le centre-ville d'Alençon et le pôle universitaire, circule sur la RD529. Dans le cadre du projet, il est d'ores et déjà prévu d'intégrer un nouvel arrêt le long de cet axe pour desservir le site.
  - **Aménagement piétons-cycles** : Une piste cycle bidirectionnelle sécurisée, qui relie le centre-ville au pôle universitaire, a été réalisée sur la moitié de la chaussée du Chemin des Planches. Le reste des voiries limitrophes est peu pourvu en mobilité douce (bande roulante cycle le long de la RD529 uniquement).
  - Dans un souci de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle et de sécuriser les flux routiers, la CUA a fait réaliser une étude de circulation, urbaine et paysagère sur l'entrée de ville Ouest Alençon, qui comprend aussi le tronçon de la RD529 le long du site d'étude. Les premières orientations pressenties tendent à la sécurisation des cheminements cycles et piétons par la création d'un site propre le long de la RD529 ainsi qu'une sécurisation des flux routiers et du carrefour à l'intersection entre la RD529 et la rue de la Brebiette.

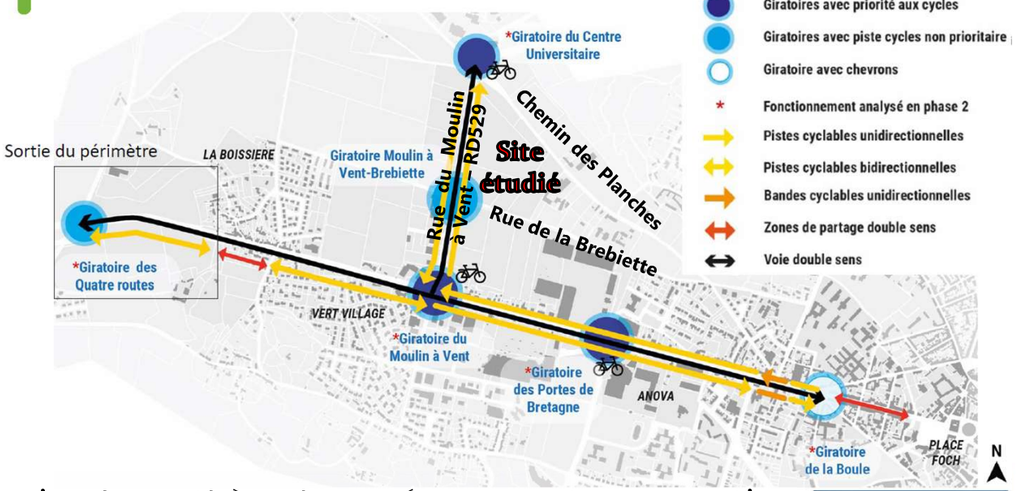
Carte des principaux axes routiers desservant la zone





Carte de l'actualisation des comptages routiers

Vue de synthèse des giratoires



Carte provisoire de synthèse des aménagements pressentis (étude en cours d'entrée de ville Ouest Alençon)

3.5 – Le milieu humain – les risques et autres enjeux patrimoniaux

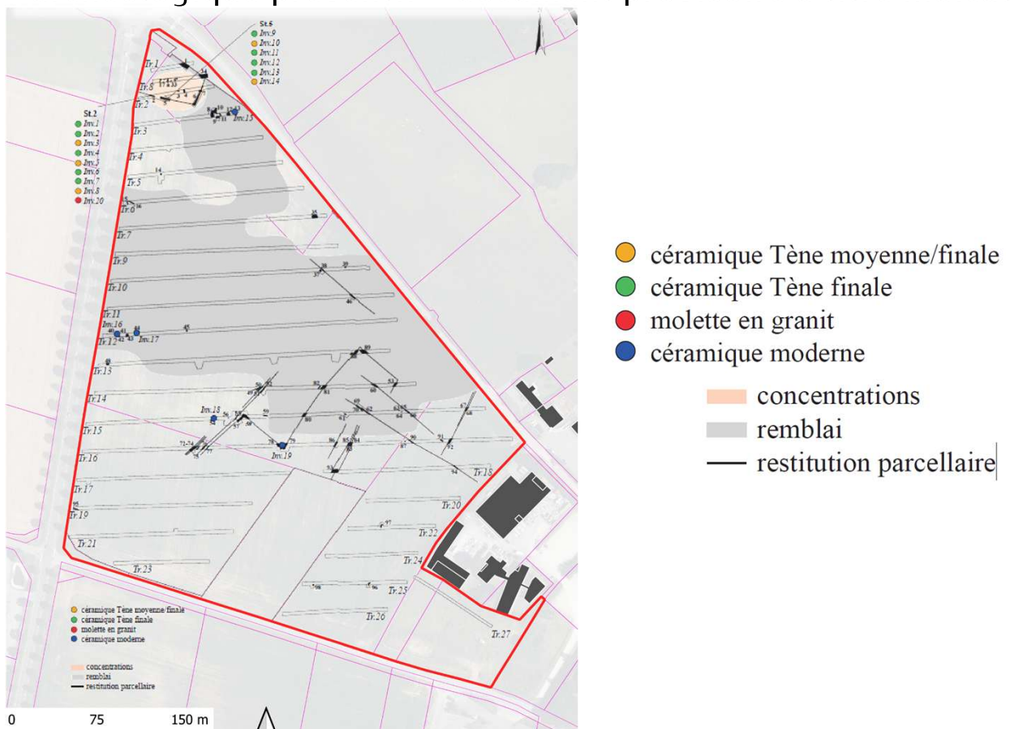
Les principaux constats établis à ce stade concernant ces thématiques sont :

- Voisinage-nuisance :
  - Le site est relativement isolé des quartiers d'habitations,
  - cependant quelques logements sont présents au niveau de la zone Emmaüs située à l'Est du site.
- Activités-nuisance :
  - Une Installation Classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est localisée au Nord-Est du site - Société Dragon. L'exploitation relève de la réglementation Installations Classées sous le régime de la déclaration pour bovins (rubriques ICPE 2101.4 et 2101.1c).
  - Le site est impacté par le périmètre de 100 mètres autour du bâtiment concerné.
- Archéologie :
  - Une demande de diagnostic d'archéologie préventive a été adressée à la DRAC concernant la zone. Les relevés de terrains ont été réalisés récemment, toutefois le rapport de restitution n'est pas finalisé à ce jour.
  - Suite aux premiers échanges avec la DRAC, il est mis en avant une zone de plus forte concentration de vestiges archéologiques sur la pointe Nord-Ouest du site. Si cet espace est aménagé et que les aménagements projetés sont susceptibles d'impacter ces vestiges, le Service régional de l'archéologie pourrait prescrire la réalisation de fouilles archéologiques préalables.

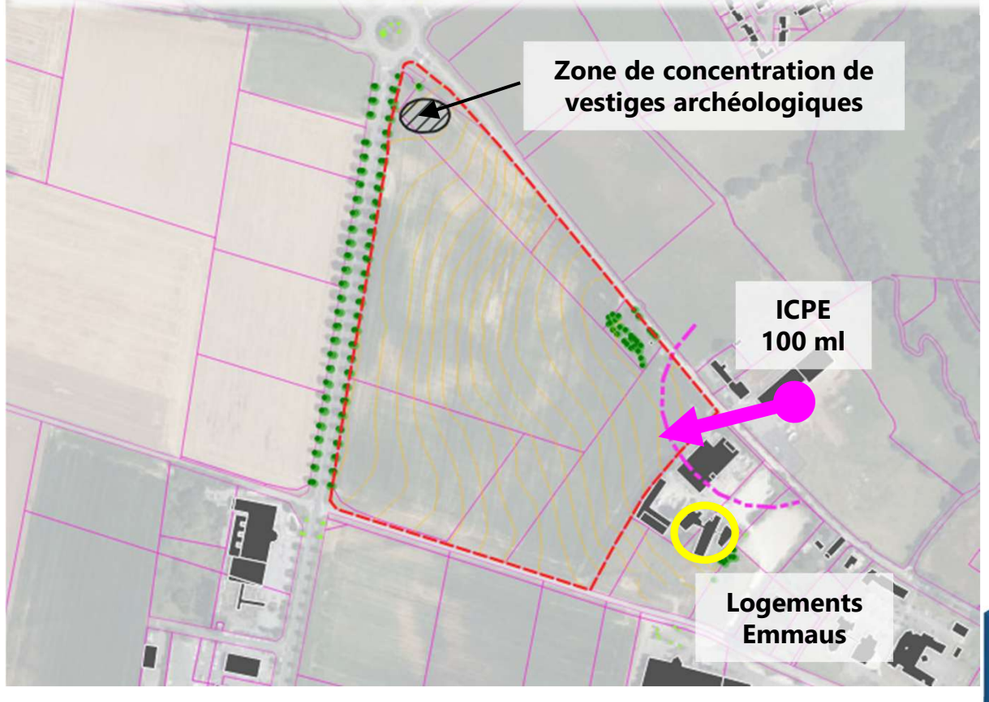


Site Emmaus à l'Est du site

Carte des premiers éléments issus du diagnostic archéologique préventif – document provisoire à titre indicatif



Synthèse des enjeux relatifs au milieu humains, aux risques et aux enjeux patrimoniaux suivant le niveau de connaissance actuel.

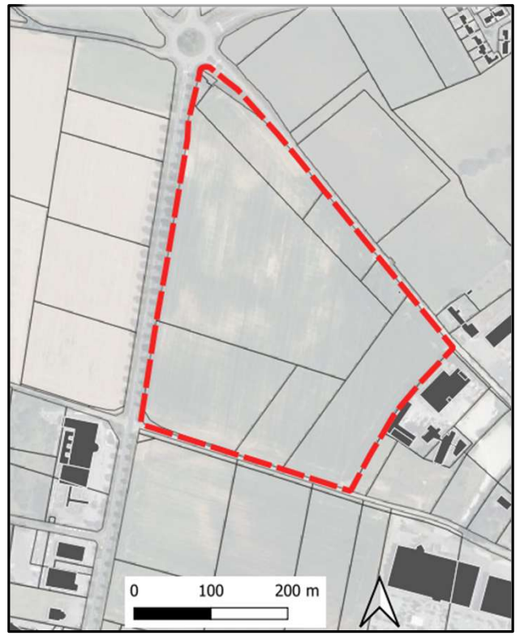


4. Premiers éléments de réflexion sur le dossier de création de ZAC

A ce stade d'avancement du dossier, les principaux éléments pouvant être mis en avant pour le projet d'urbanisation prévu au sein de la ZAC du pôle hospitalier sont les suivants :

- **Périmètre de la ZAC :** Au regard des premiers enjeux et de la programmation envisagée, le périmètre pressenti pourrait porter sur une emprise d'environ 12,60 ha.

Périmètre pressenti pour le dossier de création



- **Déplacements / mobilités :**
  - Requalification de la RD529 et la rue de la Brebiette : L'objectif est de sécuriser les modes de déplacements doux (piéton, cycle), d'intégrer un arrêt de transport collectif le long de la RD529 et de sécuriser les futures entrées au site lorsque les projets de constructions seront connus.
  - Mise en œuvre un cheminement doux traversant en frange Est de l'opération permettant de relier directement le Chemin des Planches à la rue de la Brebiette. Ce cheminement permettra aussi de mettre en place les réseaux nécessaires à la viabilisation de la zone.
- **Biodiversité et paysage :**
  - Renforcement de l'ossature végétalisée sur les franges Nord et Ouest de la ZAC permettant de créer une interface végétalisée en limite d'opération mais aussi, de gérer les eaux pluviales et favoriser la biodiversité.
  - Maintien, dans la mesure du possible, les arbres d'alignement existants le long de la RD529. A défaut, une compensation sera mise en œuvre – exemple : besoin d'abattage ponctuel pour la mise en œuvre des futurs accès.

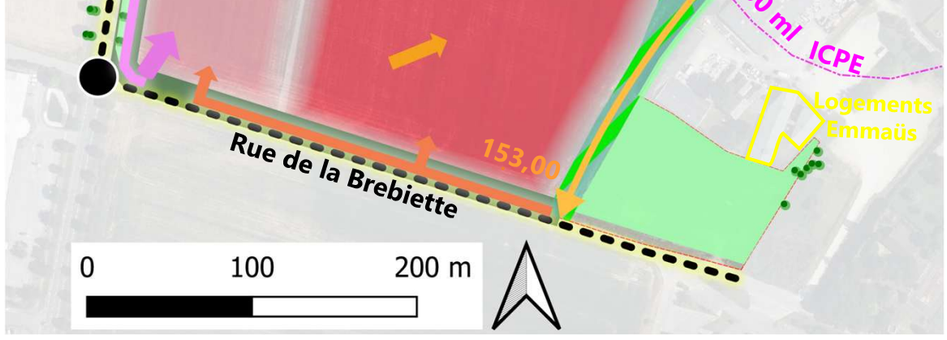
Synthèse des principaux enjeux connus à ce stade

Trame verte et bleue
- Secteurs identifiés à enjeu fort vis-à-vis de la biodiversité
- Arbre remarquable
- Trame verte et bleue à créer pouvant servir à la gestion des eaux pluviales
- Trame paysagère linéaire à maintenir ou créer le long des infrastructures routières

Les mobilités
- Voie cycle existante à préserver
  Chemin des Planches
- Voie existante maintenue à sens unique
  Chemin des Planches
- Voirie à requalifier - sécurisation de l'ensemble des modes de déplacement avec mise en oeuvre de voies cyclables et de cheminements piétons.
- Carrefour à sécuriser
- Accès principaux à créer - Reste à définir à l'issue du concours d'architectes en cours
- Accès secondaires à créer - à définir à l'issue du concours d'architectes en cours
- Cheminement doux à créer
  Piéton & Cycle

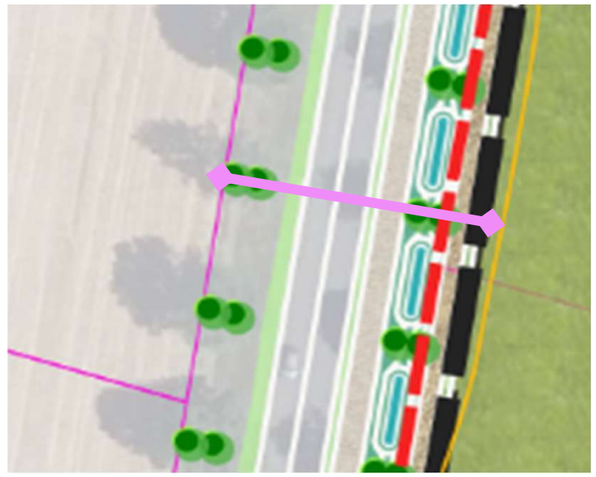
Autres contraintes
- Zones à concentration de vestiges archéologiques
- Périmètre de 100 ml autour de l'ICPE DRAGON
- Servitude fibre à intégrer ou à dévoyer en concertation avec le concessionnaire
- Servitude eaux pluviales à intégrer

Principales zones de constructibilité
- Constructions à 2 niveaux maximum
- Constructions à 4 niveaux maximum



Principe pressenti pour la requalification des voiries périphériques - à titre indicatif - non contractuel





Zone d'intervention principale pour la requalification de la rue du Moulin au droit de la ZAC : +/- 12 ml





5. Le calendrier prévisionnel de l'opération d'aménagement

Les grandes étapes de la concertation menée par la Commune d'Alençon.

- La concertation « Code de l'Urbanisme »

  Le présent dossier fait l'objet d'une réunion publique et d'une mise à disposition avec publicité par voie d'affichage, l'ensemble étant réalisé conformément aux dispositions de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, dites « concertation Code de l'Urbanisme » .

- La participation du public par voie électronique

  L'étude d'impact du projet de ZAC sera aussi instruite par l'Autorité environnementale pendant deux mois, et son avis argumenté sera publié. Avec l'appui des bureaux d'études et partenaires de projet, un mémoire en réponse sera établi, puis une Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) sera organisée. Tout un chacun pourra retrouver en ligne et réagir de façon formalisée à la lecture des pièces suivantes a minima :

  - Le rapport d'évaluation environnementale (étude d'impact)
  - L'avis de l'Autorité environnementale
  - Le mémoire en réponse dressé par la collectivité
  - Le dossier de création et ses annexes

- Le bilan de la concertation

  A l'issue de ces deux protocoles d'information et de participation du public décrits ci-avant, un bilan écrit des observations du public et des réponses du porteur de projet sera obligatoirement établi et arrêté par délibération du Conseil Municipal, avant toute approbation du dossier de création de la ZAC.

6 – CAHIER DESTINE A RECUEILLIR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le cahier destiné à recueillir les observations du public en joint au présent dossier.

26 avenue Henri Fréville
35200 Rennes

Tél 02.99.83.06.20