

**Département de l'Orne**

**Commune de Condé sur Sarthe**

**Commune d'Alençon**

**PROJET DE NOUVEAU PÔLE HOSPITALIER PUBLIC ET PRIVE**

**MODIFICATIONS DES LIMITES COMMUNALES DES COMMUNES  
D'ALENÇON ET DE CONDE-SUR-SARTHE**

**25 septembre 2023**

### **Contexte général :**

Dans le cadre du plan régional d'investissement dans les établissements de santé 2021-2030 élaboré sous l'impulsion du Ségur de la santé, le site d'Alençon (Centre Hospitalier Intercommunal Alençon-Mamers. CHICAM) a été retenu par l'Etat en novembre 2021 afin d'accueillir un centre hospitalier neuf, sur un nouveau site dédié, l'équipement actuel étant devenu obsolète, implanté depuis le XV<sup>e</sup> siècle en secteur inondable du cœur de ville, sans capacité d'adaptation et de développement.

Le CHICAM, établissement de référence pour la population de l'Orne, porte un projet de reconstruction intégrale du site. Prévu pour 2029, il s'appuie sur un projet médical partagé de territoire basé sur la complémentarité avec les autres établissements publics et privés et l'offre de premier secours. Celui-ci bénéficiera du soutien de la Région Normandie et de l'ARS Normandie, pour un montant total de près de 123 millions d'euros.

La ville d'Alençon, siège de la Communauté urbaine, s'est engagée à mettre à disposition à titre gracieux un terrain sur la commune, en capacité d'accueillir le nouvel équipement public et ses développements futurs. Il devra également, sur sa périphérie immédiate, permettre le développement sous initiative privée d'équipements complémentaires de santé, cliniques privées, centre spécialisés.

La superficie retenue pour l'accueil de l'hôpital public et son développement est de 12 à 14 ha auxquels il convient d'adjoindre 4 à 6 ha pour les équipements privés, soit une superficie totale du futur pôle de santé public/privé de 19 à 20 ha permettant son développement sur plusieurs années de manière à répondre à l'offre de soins sur le territoire.

Au vu des caractéristiques du territoire, des disponibilités foncières, et après examen de différents sites durant l'année 2022, le comité de pilotage du nouvel équipement a, au regard du cahier des charges de construction et de fonctionnement du nouvel hôpital, retenu le 15 décembre 2022 un site situé en périphérie immédiate de la commune d'Alençon, sur la commune de Condé-sur-Sarthe.

Le choix du comité de pilotage a été établi sur la base d'une étude multicritères (Etude A2MO) rassemblant près de quarante items, et notamment :

- Superficie disponible, géométrie, possibilité d'extension, situation vis-à-vis des axes routiers et voies d'accès au site, situation vis-à-vis du centre-ville.
- Incidences sur les flux de circulation, desserte en transport urbain et modes doux, contraintes urbanistiques, synergies avec les équipements structurants.
- Sol et adaptation au terrain naturel, présence des nappes phréatiques et cours d'eau, capacité de l'hélistation et survol hélicoptère.
- Mobilisation foncière et droit de propriété, adaptation réglementaire du schéma de cohérence territorial (SCOT) et du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), délai de mise à disposition du terrain, évolutions des limites communales, impact sur les services publics.
- Incidences environnementales, impacts faune et flore, mobilités douces, recours des tiers aux différents stade de procédures, impacts sur la gouvernance de l'établissement.

Au vu de ces critères, le site 3 + 3 bis « Alençon / Condé-sur-Sarthe » a été retenu.

Il est constitué des emprises foncières présentées dans le tableau 1-Annexe, pour un total de 18,71 hectares à ce jour situés sur la commune de Condé-sur-Sarthe.

### **L'évolution des limites communales :**

L'accord initial entre le CHICAM, l'Agence Régional de Santé (ARS), l'Etat et la Ville d'Alençon prévoit que la ville seule d'Alençon mette à disposition les emprises foncières nécessaires au projet sur son territoire communal. La disponibilité foncière et les caractéristiques techniques des sites étudiés n'ont pas permis que cette solution soit retenue.

Il apparait cependant essentiel que le nouvel équipement soit effectivement implanté sur la commune d'Alençon pour l'ensemble de ses fonctions publiques et privées constituant le futur pôle hospitalier.

Dans ce cadre, il y a lieu de faire évoluer les limites communales entre les communes d'Alençon et de Condé-sur-Sarthe au regard des considérations administratives, réglementaires et financières encadrant tant la réalisation initiale du pôle hospitalier que son fonctionnement ultérieur.

Le projet de pôle hospitalier se décompose en deux parties :

En partie nord de la zone, la partie « publique » du futur pôle hospitalier, destinée à accueillir l'ensemble des infrastructures et bâtiments du CHICAM au travers d'une emprise de près de 13 ha actuellement privée et exploitée sous forme agricole. Ces emprises, mobilisées par la ville d'Alençon, seront rétrocédées au CHICAM à l'euro symbolique.

En partie sud de la zone, la partie « privée » du futur pôle hospitalier, destinée à accueillir une clinique privée et divers structures d'accompagnement sur une superficie de l'ordre de 6 ha. Ces emprises seront aménagées par un opérateur privé, dans le cadre d'une opération d'aménagement.

L'ensemble du secteur intégrant emprises privées et emprises du domaine public (voiries) porte au total sur une superficie de 20 ha :

- 18,71 ha d'emprises privées
- 1,29 ha de domaine public routier (voiries et accessoires de voiries).

### **Dispositions législatives et réglementaires :**

Conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales, toute modification affectant le territoire communal doit être opérée selon la procédure établie par les articles L. 2112-2 à L. 2112-13.

Conformément à l'article L. 2112-2 du CGCT, les modifications des limites territoriales des communes sont décidées après enquête dans les communes intéressées sur le projet lui-même et ses conditions.

Le Préfet prescrit cette enquête lorsqu'il a été saisi d'une demande à cet effet soit par le Conseil municipal, soit par le tiers des électeurs inscrits de la commune ou de la portion de territoire en question, ou il peut l'ordonner d'office. Le Préfet est libre d'apprécier l'opportunité de poursuivre ou non la procédure en acceptant ou refusant de prescrire l'enquête sous réserve de ne pas commettre d'erreur manifeste d'appréciation, laquelle donne lieu à un contrôle restreint du Juge administratif. Pour ce faire, il doit se fonder sur la pertinence des arguments soulevés par les pétitionnaires.

Dans le cadre de la création du nouveau pôle hospitalier, les Conseils municipaux des communes de Condé-sur-Sarthe et d'Alençon ont délibéré conjointement quant à l'évolution des limites communales pour une superficie globale de 18,71 hectare :

- délibération du Conseil municipal de Condé sur Sarthe le 1<sup>er</sup> février 2023,
- délibération du Conseil municipal d'Alençon le 6 février 2023,

Ces délibérations ont été transmises à Monsieur le Préfet de l'Orne le 10 février 2023.

### **Situation des emprises concernées par la demande d'évolution des limites communales :**

A la date des délibérations concordantes des limites communales, et sans évolution de la situation à la date du rapport (septembre 2023) :

- L'ensemble des emprises est constitué de terres agricoles exploitées à ce jour en cultures et labours, et classées pour partie en secteur agricole et pour partie en secteur AUEc au Plan local d'urbanisme approuvé le 20 février 2020 par la Communauté Urbaine d'Alençon.
- L'ensemble des parcelles ne comporte aucune propriété bâtie, et notamment aucun bâtiment ou logement susceptible de constituer la résidence d'un administré ou d'une entreprise.
- La demande d'évolution des limites communales porte sur des parcelles et limites cadastrales existantes, sans division parcellaire en cours ou à venir.

### **Justification de l'évolution des limites communales :**

Le « pôle hospitalier » accueillera les structures publiques (CHICAM) et privées (clinique) rassemblant au travers d'un projet coordonné et validé par l'Agence Régionale de Santé une offre de santé sur un territoire d'échelle départementale.

- L'identification et marketing territorial d'un équipement structurant, d'échelle départementale et régionale.

La construction d'un nouveau pôle hospitalier, par transfert d'équipements actuellement situés sur la ville d'Alençon, constitue un pôle d'attractivité, d'emplois et de services majeurs, totalisant plus de 2 000 emplois, soit 10 % du bassin d'emploi, ainsi que des milliers d'utilisateurs. L'équipement public sera, en outre, accompagné par diverses structures privées, pour l'essentiel à ce jour implantées sur la ville d'Alençon.

En termes d'identification territoriale à l'échelle du bassin de vie et de la région, d'attractivité dans le cadre du programme national « Action cœur de ville », de notoriété et d'attractivité, il est structurant que le nouveau pôle hospitalier demeure identifié sur le territoire communal de la « Ville d'Alençon ».

- L'acquisition des terrains et investissements portés par la ville d'Alençon.

Le montage opérationnel du futur équipement hospitalier s'est accompagné de l'engagement politique et financier de la ville d'Alençon, d'apport de la totalité de l'assiette foncière d'implantation du futur équipement, ainsi que de ses extensions ultérieures.

Cet apport foncier, d'une valeur estimée à 1,2 million d'euros (acquisition et éviction, frais, compensation agricole) implique que l'équipement soit administrativement implanté sur la ville d'Alençon.

- Accessibilité et investissement dans les infrastructures d'accès routiers et de mobilité.

L'implantation du futur pôle hospitalier implique un volet important d'adaptation des infrastructures de voiries et cheminements doux, en cours de définition. Au vu des compétences et budget des communes, seul les budgets d'investissement et de fonctionnement de la ville d'Alençon peuvent porter ces travaux infrastructures et leur entretien sur le long terme.

- Sécurité et interventions en cas d'incident majeur.

Le fonctionnement du futur pôle hospitalier associant structures publiques et privées implique un fort niveau de coordination et de sécurité et, en cas d'incident, de mobilisation d'astreintes administratives et techniques. Ces moyens techniques et humains ne peuvent être mobilisés que par la ville d'Alençon, avec une intervention juridiquement limitée au seul domaine communal.

- Gestion de l'état civil.

La gestion des actes d'état civil (naissances, décès) implique un juste dimensionnement des services correspondant, mobilisable au sein des services de la ville d'Alençon, déjà structurés à cet effet.

- Superficie.

L'évolution des limites communales porte sur une superficie de 18,71 hectares, hors domaine public de voirie évalué à 1,29 ha

Cette évolution réduira la superficie de Condé-sur-Sarthe de 846 à 827 hectares, soit une réduction du territoire communal de 2,21 %.

Cette évolution augmentera la superficie d'Alençon de 1068 à 1087 hectares, soit une augmentation du territoire communal de 1,75 %.

L'évolution des limites communales emporte donc ici une évolution mineure des caractéristiques communales.

- Identité communale, patrimoine bâti et naturel, faits historiques.

D'un point de vue patrimonial, il convient de noter que l'ensemble des parcelles concernées est constitué de terres agricoles, sans identification d'élément naturel ou patrimonial à ce jour identifié. En outre, aucun élément bâti n'existe sur les emprises concernées.

- Démographie.

Les parcelles concernées n'accueillant aucun habitat, le transfert est sans incidence sur la démographie des communes à la date d'effet.

De même, l'évolution est sans effet sur la composition des collèges d'électeurs.

- Fiscalité.

Les secteurs concernés à la date d'évolution ne comportant ni construction bâti, ni habitant ou entreprise, seule la fiscalité « non bâti » est impactée dans des proportions très marginales au vu des superficies concernées.

Il n'apparaît en conséquence aucun élément portant atteinte au fonctionnement, à l'identité, aux finances publiques ou à la fiscalité des 2 communes impactées.

Ainsi, l'ensemble de ces éléments justifie que la totalité des terrains d'assiette du futur pôle hospitalier soit intégrée au territoire de la ville d'Alençon à la date de création et de transfert de l'équipement hospitalier, cette dernière portant les charges d'investissement et de fonctionnement liés à l'équipement, dans la continuité de la situation actuelle.

La commune de Condé sur Sarthe n'est en revanche pas en capacité, par son budget et ses moyens généraux, de porter et répondre aux exigences de fonctionnement quotidien ou risques exceptionnels susceptibles de survenir sur un équipement hospitalier de cette dimension.

L'évolution des limites communales proposée n'apparaît, par ailleurs, pas porter atteinte à l'identité de chacune des communes, à leur histoire, à leurs finances, ou à la situation individuelle d'administrés.

### **Pièces jointes :**

- 1- Carte du site d'implantation du futur pôle hospitalier (retenu à l'issue du comité de pilotage du 15 décembre 2022).
- 2- Carte d'évolution sollicitée des limites communales
- 3- Tableau parcellaire
- 4- Photographie aérienne du site et des parcelles.
- 5- Zonage des parcelles au PLUi de la Communauté urbaine (approuvé le 20 février 2020)
- 6- Délibération du Conseil municipal de Condé-sur-Sarthe du 1<sup>er</sup> février 2023
- 7- Délibération du Conseil municipal d'Alençon du 6 février 2023