

REUNION PUBLIQUE ZAC DU PLANCAÏON DU 4 DECEMBRE 2019

Présentation par Yves Goasdoue, maire de Flers, président de Flers Agglo et Maud Delarue du cabinet « La Fabrique Urbaine ».

Suite à la première réunion publique, les élus ont décidé de présenter en toute transparence les projets en cours et notamment sur la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Plancaïon lors d'une seconde réunion publique.

Le projet qui porte sur les ex sites de la Blanchardière, Butte aux loups, ex Sonofoque et la rue Nationale, sera un des plus gros chantiers structurants de Flers depuis la Reconstruction.

Il sera impactant sur le fonctionnement de la ville et sur le plan financier pour la Ville, Flers Agglo et les partenaires.

Clef de voute d'une politique en matière d'environnement, de commerce, d'habitat, etc. Ce site est caractérisé par une hydraulique compliquée : risques d'inondations, richesse de la faune et de la flore qu'il ne faut pas détériorer. Il faudra maîtriser les crues du Plancaïon et ainsi éviter la mise en surverse des digues des étangs du château.

Cet aménagement porte un enjeu de structuration de la ville, aujourd'hui coupée par la ligne de chemin de fer. L'objectif est de relier, par une passerelle, les deux côtés de la voie ferrée et ainsi conforter les commerces du centre-ville. Nous avons des discussions avec M. Gaultier (Directeur du Centre Leclerc de Flers) sur ce sujet. L'objectif est d'éviter une urbanisation en périphérie et maintenir les hypers en centre-ville. Le Leclerc pourrait ainsi être transféré sur la ZAC du Plancaïon, sous une forme plus urbaine et dans un milieu renaturé.

Il faut créer les conditions pour que ce projet fonctionne en terme urbain, commercial et environnemental. Flers agglo a déjà investi financièrement pour étudier la faisabilité du projet de ZAC. M. Gaultier a lui-même commencé à investir dans des études de faisabilité. La question est « *Que va-t-on greffer autour de cette locomotive ?* ». Flers Agglo va-t-elle faciliter les investissements privés en laissant la zone se redynamiser par elle-même et en laissant le marché se faire (sous réserve du respect des règles d'urbanisme et d'environnement) ?

Flers Agglo est plutôt dans cet objectif pour ne pas augmenter les taux des impôts qui n'ont pas augmenté depuis 10 ans. Nous ne souhaitons pas nous substituer aux privés. Flers Agglo investit dans d'autres secteurs. La mise en chantier des logements a augmenté entre 2018 et 2019. Ces travaux vont changer la physionomie de la ville de Flers et ramener des habitants. La Région apporte aussi des subventions sur les projets de réhabilitation d'immeubles privés de la Reconstruction, suite à un appel à candidature.

Maud Delarue, du cabinet *La Fabrique Urbaine* rappelle que l'étude a commencé en novembre 2018. L'objectif est de créer la ZAC à l'été 2020.

- Présentation des étapes : Diagnostic, stratégie et phase opérationnelle.
- Présentation du périmètre projet de la ZAC (cf plan joint).

L'objectif de la ZAC est de penser un projet à 15 ans. Les investissements seront phasés dans le temps. Flers Agglo et la Ville de Flers auront un programme global d'investissements sur 15 ans. Les investisseurs participeront à certains d'entre eux par le biais d'une convention de participation à la ZAC.

Le projet urbain présenté ce soir a été alimenté par des ateliers de concertation avec notamment des associations de cyclistes, d'économie sociale et solidaire, commerçants, habitants.

Une exposition sera mise sur site rue nationale et rue Durrmeyer, courant décembre 2019.

La concertation a permis de se rappeler ce qu'était ce quartier : cœur industriel, actif avec un étang.

Aujourd'hui, la problématique qui ressort est la gestion d'une friche dont l'image pèse sur les activités présentes et actives sur le quartier.

Des discussions, il ressort que ce quartier est stratégique, aux portes de Flers. L'envie est d'en faire un lieu de vie en préservant des activités économiques et mixtes avec du commerce et des loisirs.

Le périmètre de la ZAC est aussi un enjeu pour relier le quartier Saint-Michel au centre-ville. Cet objectif a été pris en compte, ainsi que le maintien des activités commerciales en centre-ville.

La présentation de la carte du 19^e siècle avec la vallée du Plancaïon rappelle les contraintes existantes, mais aussi les atouts portés par le projet.

Les crues se répercutant en amont et en aval, un des premiers enjeux a été d'imaginer la réouverture du Plancaïon pour lui permettre, en cas de crue, de déborder sur place.

La présentation du plan avec les espaces publics permet de voir l'épaisseur que pourra avoir le Plancaïon pour gérer les problèmes hydrauliques. Le bureau d'étude a cherché à valoriser les aspects hydrauliques en créant un parc naturel paysager qui anime le quartier.

Ce secteur du champ libre comprendra un cheminement qui pourra s'étendre à la fois vers Saint-Michel et le centre-ville.

Il comprendra aussi un espace plus boisé au nord avec un cheminement le long du Plancaïon et, au sud, une zone moins arborée, traitée en herbe avec une gestion différenciée. Certains espaces seront accessibles et d'autres pas. Face à la passerelle et à l'accès des commerces, des espaces plus accessibles, plus aménagés pourront être créés.

Le cheminement sud pourra être équipé de jeux, de lieux de détente pour permettre des boucles sportives vers le parc du château.

Les enjeux de biodiversité sont importants. La renaturation permettra de recréer des continuités écologiques. Les aménagements devront permettre à la faune de se déplacer des étangs vers les voies ferrées, riches en biodiversité. Le maintien de ces corridors en lien avec le parc est un enjeu d'aménagement.

Le maintien des perspectives visuelles sur la gare devra être privilégié. La gare fait la connexion visuelle depuis le centre-ville et depuis la rue de la Fonderie.

Enjeux des cheminements

En plus des cheminements entre le centre-ville et les étangs, une piste cyclable sera créée rue Durrmeyer. Elle sera reliée à la rue Schnetz (piste cyclable à créer) et à celle existante de la rue Nationale. L'objectif est de sécuriser l'accès et la circulation des piétons, vélos, et véhicules, en privilégiant l'accès poids lourds par les rues de la Fonderie, du Parc et Durrmeyer (sauf la partie centrale en face de la future passerelle).

Une passerelle (piétonne et cyclable) facilitera le franchissement de la voie ferrée entre le centre-ville et les quartiers sud de Flers. Confortable, visible et lisible depuis la rue de la Gare, ses pentes seront progressives et les contraintes d'accessibilité prises en compte. Cette passerelle qui pourrait être couverte, éclairée, sera urbaine et non ferroviaire. La SNCF est d'accord sur le principe qu'elle ne desservira pas les voies.

Le projet entrainera la suppression de deux places de parking côté gare sans en modifier la sortie.

Question : est-il envisagé de prévoir un parking de l'autre côté pour les passagers qui souhaitent se rendre à la gare ? Ce point n'a pas été envisagé, mais c'est une bonne question.

Autour de la trame d'espace public, des opérateurs privés pourront s'inscrire dans ce schéma. Ils devront respecter des prescriptions architecturales. Une offre de logements est plutôt attendue le long de la rue Nationale, ainsi que du tertiaire.

De part et d'autre du « champ libre » une vocation de commerces et loisirs est envisagée. Rue Durrmeyer, des activités tertiaires, de l'artisanat et ponctuellement du commerce seront possibles.

Dans un premier temps, la priorité sera le dimensionnement de la rue Durrmeyer, le positionnement de la rue de la Fonderie et la prise en compte des questions d'hydraulique, après y avoir été autorisé par les services de l'Etat.

Dans un second temps il faudra intervenir sur la rue Nationale.

L'Agglo accompagnera l'installation de nouvelles activités au niveau des sheds en fonction des projets d'investisseurs privés.

La ZAC permet des investissements publics et privés. Le coût de la passerelle ne sera pas incluse dans la procédure administrative de ZAC.

Flers Agglo ira chercher des financements de partenaires financiers. Celle-ci ne sera réalisée que si les financements le permettent .

Les études d'impact, de Déclaration d'Utilité Publique et de loi sur l'eau vont être lancées début 2020.

Les études topographiques en cours permettront d'aborder notamment les questions hydrauliques.

Le Président rappelle que ce projet est aussi en lien avec le commerce sur la ville de Flers où le nombre de commerces vacants est le moins élevé de Normandie. Les évolutions d'achat évoluent rapidement. Avec le Pays du Bocage, les collectivités accompagnent financièrement les projets de commerces (sous certaines conditions).

Il faut que les activités présentes trouvent un intérêt ou une solution de relocalisation. Les négociations entre privés devront aboutir de gré à gré, même si Flers Agglo peut proposer des solutions sur les zones existantes. La ville doit avoir une idée de ce qu'elle souhaite sur ce site mais nous souhaitons laisser l'initiative privée tout en faisant attention à l'intérêt collectif et au budget des collectivités.

Ce chantier important pose bien sûr la question du site actuel de Leclerc en lien avec le devenir du quartier du Pont Féron. Il faut étaler ces projets sur plusieurs années (6 à 7 ans), tout comme le projet du quartier Saint Sauveur a changé d'image en 8/10 ans.

L'expérience de la concertation est intéressante, elle apporte souvent des idées nouvelles. Le projet de ZAC n'est pas encore calé et définitif, c'est pourquoi cette réunion publique a été envisagée dans le cadre de la concertation.

Question du public : A quelle date sont envisagés les aménagements hydrauliques ?

Réponse du Président : pas avant 2021/22 et en fonction des autorisations administratives. Flers Agglo associe l'ensemble des services de l'État pour articuler les codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Question : Si Leclerc vient sur la ZAC, est ce que le plan changera ?

Réponse du Président : Le plan permet l'implantation du Leclerc sous réserve du positionnement de la rue de la Fonderie. Au démarrage des études, les élus se posaient la question du maintien de la rue de la Fonderie, mais compte tenu de son rôle il est envisagé de la maintenir.

Question : Quelle surface est nécessaire pour Leclerc ?

Réponse du Président : Actuellement les discussions sont autour de la définition de l'emprise dans laquelle pourra s'inscrire le projet sur environ 7 ha. Les conditions hydrauliques définiront aussi l'emprise possible.

Question : Sur le trafic poids lourds

Réponse du Président : la question du trafic n'est pas liée à l'état des locaux. Il n'y aura pas de nouvelles industries lourdes. On n'interdira pas les poids lourds, on ne souhaite pas les favoriser. Il y aura de toute façon des livraisons et des véhicules compte tenu de l'activité. On le gèrera plus facilement sur la rue Durrmeyer/rue de la Fonderie. On améliorera certainement la situation par rapport à la situation actuelle sur la rue de la Chaussée (site actuel de Leclerc).

Question : Quel est le devenir des bâtiments actuels ?

Réponse du Président : Je fais confiance dans le marché, compte tenu des aménagements à venir et des locomotives qui pourraient s'implanter. Les bâtiments sont actuellement en zone Naturelle du document d'urbanisme, les bâtiments feront très vieux face à des bâtiments neufs. Le PLUI sera donc modifié pour permettre une évolution des bâtiments.

Question : Quelles autres activités commerciales sont prévues à côté de l'hôtel rue Durrmeyer ? Réponse du Président : L'État souhaite que l'on densifie le commerce plutôt que de développer des zones en périphérie.

Dans la ZAC il n'y aura pas besoin d'autorisations de la CDAC, compte tenu du périmètre d'Opération de Revitalisation des Territoires (opération Action cœur de ville). Il faut densifier le centre-ville, et ne pas déporter des activités qui auraient leur place dans le centre-ville. A l'inverse le projet Hémisphère sud a été autorisé car on ne peut pas installer ce type de magasin en centre-ville. Il faudra se reposer la question de la disponibilité foncière en dehors du centre-ville comme pour des magasins d'ameublement. Le prix du m² commercial, en raison de la rareté, est en train d'exploser. Les disponibilités publiques permettaient de tamponner les prix, ce qui n'est plus le cas.

La rue du Parc sera réaménagée mais il ne faudra pas qu'elle reste qu'une rue de desserte.

Question : A partir de quel endroit est prévu le traitement du Plancaïon ?

Réponse du Président : plutôt au niveau du vannage sous la rue de la Fonderie et sous réserve des autorisations administratives. Un passage est aussi envisagé sur le champ libre sur le Plancaïon.

Question : Quel devenir pour la friche rue Victor-Hugo (bâtiment rue Motte-Angot) ?

Réponse du Président : les démarches sont en cours pour avoir 70% d'aide pour environ 200 000€ de coût de démolition. L'objectif est de permettre à Orne Habitat d'y faire du logement.

Question : Possibilité d'un cheminement vélo de la place Paulette-Duhalde à Saint-Michel ?

Réponse du Président : la rue Schnetz est étroite et il faudra y conserver du stationnement. La richesse de Flers est sa zone de chalandise de 80 000 personnes en permettant aux gens du bocage d'accéder à la ville de Flers tout en privilégiant les modes doux. Mais on ne pourra pas en faire partout.

Question : Quel devenir des bâtiments Nozal ?

Réponse du Président : ce terrain appartient à la SNCF. Je pense qu'on sortira ce projet de l'opération pour ne pas déséquilibrer la ZAC au risque de ne pas faire sortir l'opération. Si le prix de vente est raisonnable alors on peut envisager un montage avec la Région et l'EPFN pour déconstruire ces terrains à un coût d'opération raisonnable pour qu'un investisseur puisse réaliser un projet de logements. Il faut démarrer le projet de ZAC pour que des investisseurs s'intéressent à ce type de friche.

Question : Et si Leclerc ne venait pas, alors Flers Agglo aura engagé de gros frais ?

Réponse du Président : pour le moment on n'engage que des frais d'études qui sont financées par la Région et l'EPFN. Si tel était le cas il faut quand même prévoir le devenir de cette ancienne zone d'activités.

Question : L'entretien de la zone de la Blanchardière une fois par an n'est pas suffisant.

Le Président souhaite que l'entretien soit programmé sur deux passages par an.

Question : Sur la présence de gens du voyage sur le secteur de la Blanchardière et de la Butte aux Loups ?

La Ville de Flers et l'Agglo respectent la loi avec l'existence d'une aire d'accueil. En cas d'installation en dehors de cette aire d'accueil, c'est à l'État de faire respecter la loi et au propriétaire de porter plainte, ce qui a été fait.