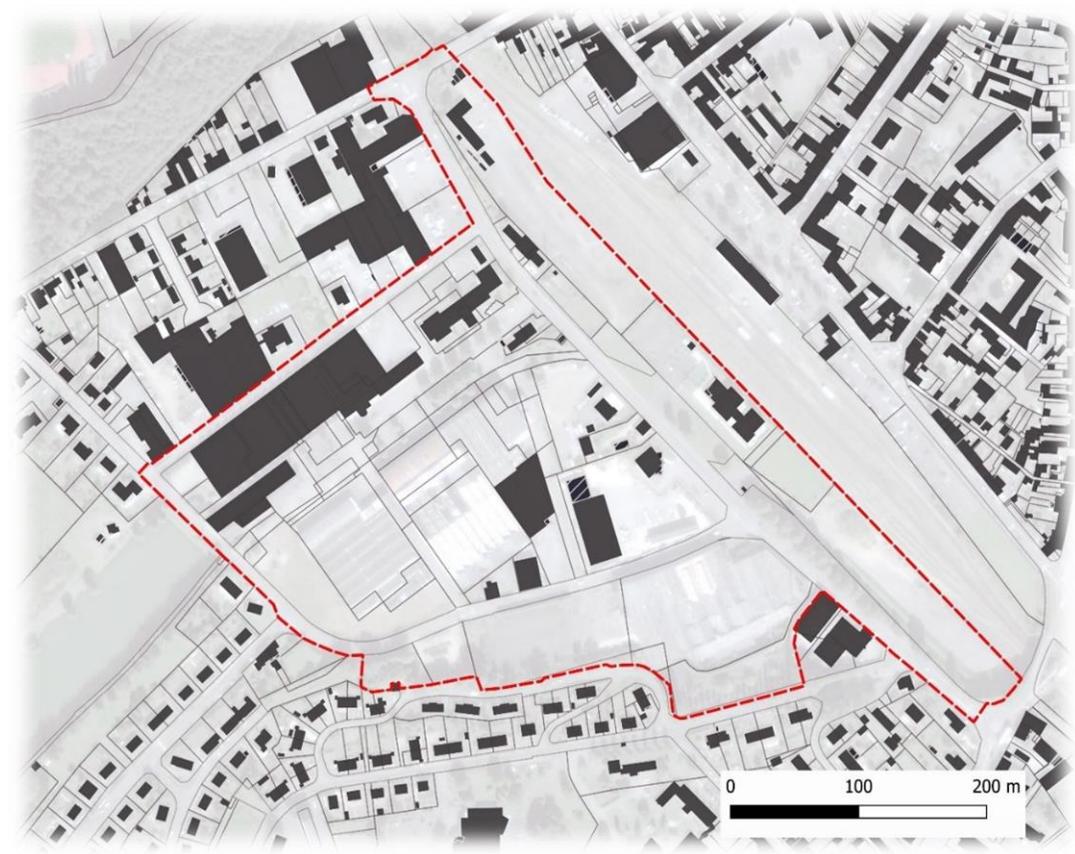


Département de l'Orne
Commune de FLERS
Opération d'aménagement sur le
secteur du Plancaïon



Résumé non technique de
l'étude d'impact
dans le cadre de la DUP de
l'opération d'aménagement
valant rapport sur les
incidences
environnementales de la
mise en compatibilité du
PLUi

Dossier réalisé par :



Janvier 2021



Auteurs de l'étude

Nom du demandeur

FLERS AGGLOMERATION – porteur de l'opération d'aménagement et de la mise en compatibilité du PLUi



Représenté par : Monsieur le Président - Monsieur GOASDOUE Yves

Suivi du dossier : Madame De Carcouët Sibylle – Directrice Aménagement

Adresse : 41, rue de la Boule - CS 149 - 61103 Flers Cedex

Téléphone : 02 33 98 44 24

Auteur principal de l'étude d'impact

ADEPE – Urbaniste, Paysage & Environnement

Mise en forme du dossier, présentation du projet, impacts et mesures ERC.

Représenté par :

Aymeric OVAL – *Urbaniste/ Gérant* - Supervision & présentation & contribution à la définition de l'opération d'aménagement,

Jacques POTTIER - Formation Supérieure en Gestion et Protection de l'Espace Rural & BTS Gestion et Maîtrise de l'Eau - Diagnostic & cartographie & rédaction, présentation et mesures,

Adresse : 26, Avenue Henri Fréville - 35200 Rennes

Téléphone : 02 99 83 06 20



Autres partenaires :

METAVISION – Bureau d'études Déplacement – Etude sur les flux et modes de circulation

Adresse : 33, rue de Brosses – 44 100 Nantes

CABINET MEDEAS – Juriste / droit administratif – Relecture et procédures.

Adresse : 19, avenue de l'Hippodrome – BP77 – 14 008 Caen

Autres bureaux d'études dont les données ont été utilisées dans la présente étude :

LA FABRIQUE URBAINE – étude urbaine de faisabilité préalable,

TRANSFAIRE – expertise écologique du site et ses abords,

INGETEC – étude sur les réseaux préalable,

Service technique de FLERS AGGLO – étude Voirie-Réseaux-Divers et aménagements des espaces publics,

Service économique de FLERS AGGLO – étude sur les activités économiques sur la zone d'étude,

GINGER - BURGEAP - suivi et étude de la pollution des sols.

ITHERMCONSEIL – étude sur le raccordement au réseau de chaleur de la commune - Schéma directeur du réseau de chaleur du quartier Saint-Sauveur





	✓	L'évaluation des incidences NATURA 2000	7
	✓	Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation	8
	✓	Le SDAGE et le SAGE	8
1. Préambule			3
✓		Avant-Propos	3
✓		Contexte de l'opération d'aménagement	5
2. Diagnostic de la zone d'étude			8
✓		Le milieu naturel et le paysage	8
✓		Les réseaux	12
✓		Le domaine du sol et du sous-sol	14
✓		Les risques	15
✓		L'humain, l'économie, le cadre de vie et le patrimoine	16
✓		Les déplacements et les mobilités.....	17
✓		Le climat, l'air, la santé et l'énergie.....	18
3. Présentation de l'opération d'aménagement retenue			19
✓		Principe d'aménagement retenu.....	19
✓		Objectifs de l'opération d'aménagement	21
✓		Le programme d'aménagement et de construction	22
✓		Le Phasage prévisionnelle de l'opération.....	23
✓		L'étude de faisabilité du potentiel en développement en énergies renouvelables	23
✓		La mise en compatibilité du document d'urbanisme	24
✓		Justifications de l'opération	25
4. Effets du projet et présentation des mesures ERC			27
✓		Préambule	27
✓		Le patrimoine naturel et le paysage.....	28
✓		L'hydrologie - le domaine du sol et du sous-sol	30
✓		Les risques	1
✓		Le milieu humain, l'économie, le cadre de vie, les réseaux et le patrimoine... 3	
✓		Les déplacements – le climat, l'air, la santé et l'énergie	5
5. Compatibilité de l'opération avec les principaux documents cadres			7
✓		Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	7
✓		Le Schéma de Cohérence Territorial	7
✓		Le document d'urbanisme.....	7





1. Préambule

✓ Avant-Propos

Flers Agglo souhaite réaliser une opération d'aménagement ayant pour objectif principal de permettre du renouvellement urbain sur le secteur du Plancaïon, situé dans le prolongement Sud-Ouest du centre-ville de Flers. Cette opération d'aménagement a été déclarée d'intérêt communautaire par délibération du 8 octobre 2020.

La superficie de l'opération porte sur une emprise totale d'environ 15 hectares, situés aux abords Sud de la gare ferroviaire. Elle forme d'ailleurs la partie Sud du périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) du cœur de ville de Flers engagée par Flers Agglomération.

Afin de mener à bien cette opération d'aménagement, Flers Agglo entend réaliser une adaptation de son document d'urbanisme par l'intermédiaire d'une mise en compatibilité menée dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'opération.

Les ambitions sur ce secteur stratégique, portées par la collectivité, sont traduites dans les nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi. Celles-ci prévoient notamment :

- La reconquête et la reconversion d'un espace, implanté dans la partie Sud du centre-ville, dominé actuellement par des friches industrielles.
- Une requalification de l'espace pour ancrer la zone dans le centre-ville et permettre de répondre à l'ensemble des besoins en milieu urbain,
- Une mise en valeur du paysage et des bâtiments d'intérêt patrimonial tout en améliorant la trame verte locale autour la vallée du Plancaïon,
- Un encadrement des futures urbanisations au sein de la zone pour garantir l'efficacité des intentions retenues par la collectivité pour cette opération d'aménagement.

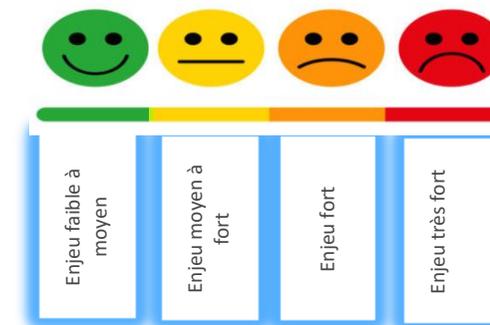
Le présent document constitue le résumé non technique de l'étude d'impact valant évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLUi

réalisée pour cette opération d'aménagement. Il a pour objectif de l'accompagner et il est destiné à en faciliter sa compréhension par le public.

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'une opération, dès les phases amont de réflexions. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de l'opération et l'administration sur les suites à donner à l'opération au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public. Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement de l'aménagement et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné.

L'objectif du diagnostic de la présente étude est de réaliser un descriptif des facteurs environnementaux du site pour en dégager les principaux enjeux environnementaux et humains en les hiérarchisant. Cette approche reste une étape essentielle de l'évaluation environnementale, elle doit servir à affiner les choix d'aménagement retenus dans un souci de s'inscrire dans le triptyque Eviter-Réduire-Compenser (ERC) qui est un principe de développement durable visant à ce que les aménagements n'engendrent pas d'impact négatif sur leur environnement.

Dans un souci de faciliter la lecture du diagnostic et des impacts, la présentation de la hiérarchisation des enjeux utilisée pour chaque facteur environnemental du présent rapport est la suivante :



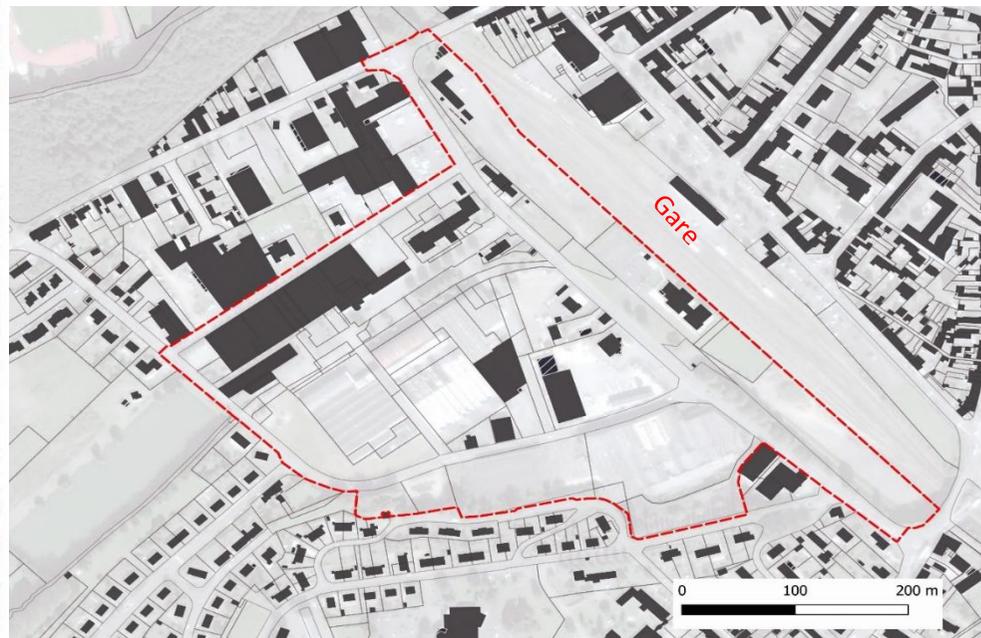
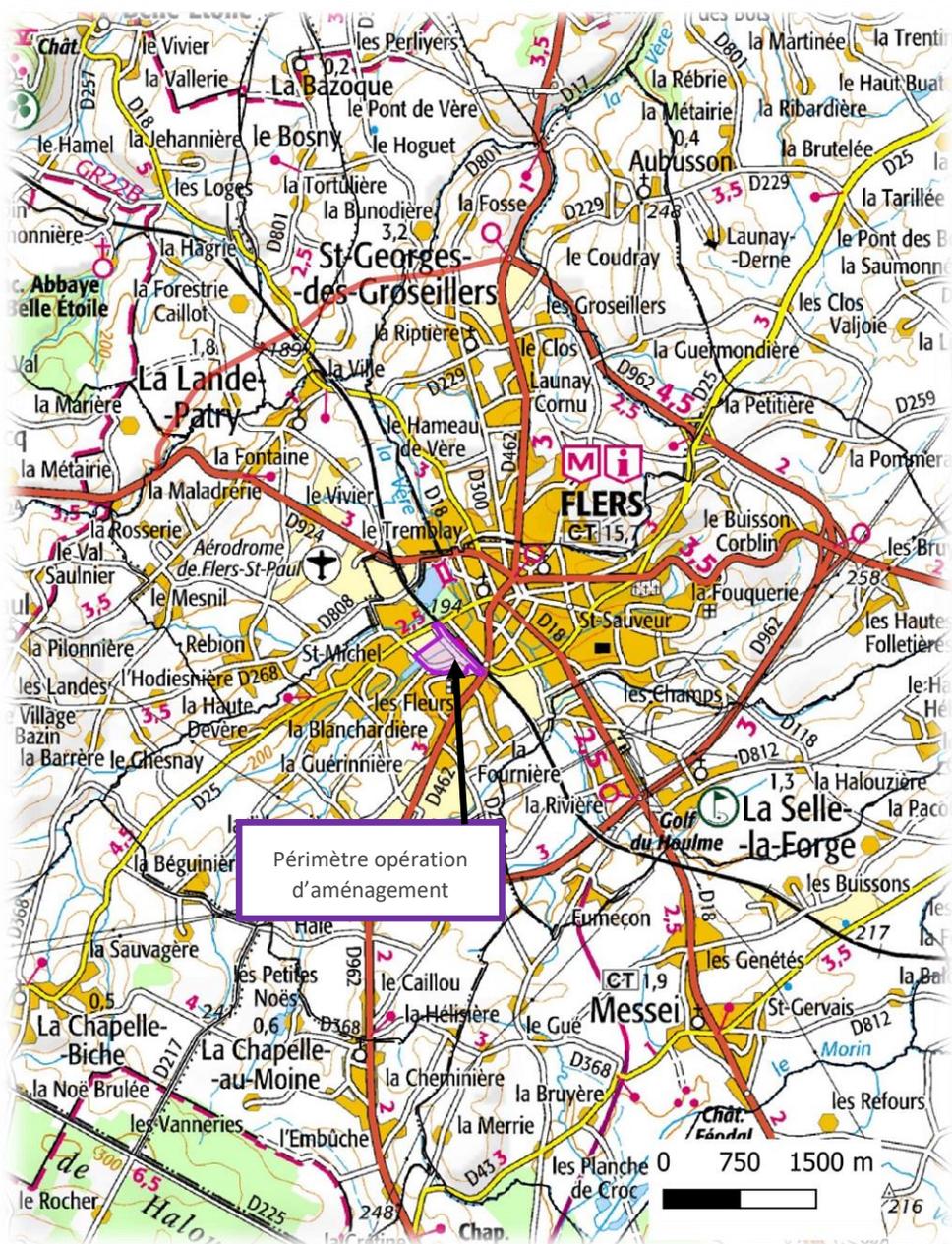


Photo aérienne 2015 avant démolition d'une partie des bâtiments industriels présents dans le périmètre





✓ Contexte de l'opération d'aménagement

Flers est une commune attractive et facilement accessible de par la présence de sa gare ferroviaire (ligne Paris/Granville) et les infrastructures routières existantes même si elle n'est pas directement desservie par une infrastructure autoroutière. Elle se trouve située ainsi à 50 min de Caen, 1h30 du Mans, 2h de Rennes et 3h de Paris. Elle appartient au bocage normand située dans le département de l'Orne, à la frontière du Calvados et constitue la ville centre de l'Agglomération de Flers qui compte plus de 50000 habitants.

L'opération d'aménagement sur le secteur du Plancaïon a été longuement réfléchi par la collectivité et est le fruit d'une succession d'études engagées dès le début des années 2010 comprenant :

- des études de reconversion sur certaines parties de la zone,
- des réflexions dans le cadre de l'élaboration du PLUi pour cette opération de renouvellement urbain,
- des concertations/informations avec la population et les occupants du site engagées dès les années 2014 qui se sont prolongées jusqu'en 2021,
- des procédures de portage foncier et de dépollution sur une partie de la zone,
- des réflexions stratégiques incluant la zone d'étude dans le cadre de l'Action Cœur de Ville,
- des études urbaines et environnementales pour définir les grands principes d'aménagements envisageables sur la zone,
- et enfin, en 2020, le lancement des études réglementaires permettant d'intégrer l'ensemble des études antérieures,

Le périmètre de l'opération est situé dans le prolongement Sud de la gare de Flers, sur un ancien site industriel, et **couvre une emprise globale d'environ 15 hectares.**

L'opération d'aménagement présente donc une superficie de plus de 10 ha ce qui rend obligatoire la **réalisation d'une étude d'impact**. Aussi, cette opération étant soumise à étude d'impact, le maître d'ouvrage entend recourir à la procédure commune prévue aux articles L.122-14 et R.122-27 du code de l'Environnement - **procédure commune entre l'évaluation environnementale d'une opération et l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du document d'urbanisme** nécessaire puisque le zonage du PLUi actuel doit évoluer pour être compatible avec l'opération d'aménagement retenue : rapport d'évaluation unique, autorité environnementale unique et procédure de participation du public unique,

Enfin, la collectivité engage, pour cette opération d'aménagement, une procédure de DUP – Déclaration d'Utilité Publique - avec mise en compatibilité du PLUi et porte une évaluation environnementale commune, portant à la fois sur la procédure de maîtrise foncière et sur la mise en compatibilité du PLUi de FLERS AGGLO, dans le respect de l'article R. 122-20 du code de l'environnement.

S'agissant d'une opération d'aménagement de renouvellement urbain, d'autres réglementations sont aussi à prendre en considération : l'eau, le bruit, l'air, l'utilisation rationnelle de l'énergie dont l'obligation de réaliser « *une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables énergétique* », la biodiversité et l'archéologie. Aussi, comme la mise en compatibilité du PLUi induit une modification d'un zonage N en zone urbanisable sur un territoire qui ne possède pas de SCoT, une procédure de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT doit être engagée parallèlement.

On notera que la présente étude d'impact servira de cadrage pour l'établissement de l'ensemble des autres études non réalisées à ce jour et qui devront être engagées dans la continuité comme le dossier « loi sur l'eau » pour les futurs projets de plus de 1 hectare.





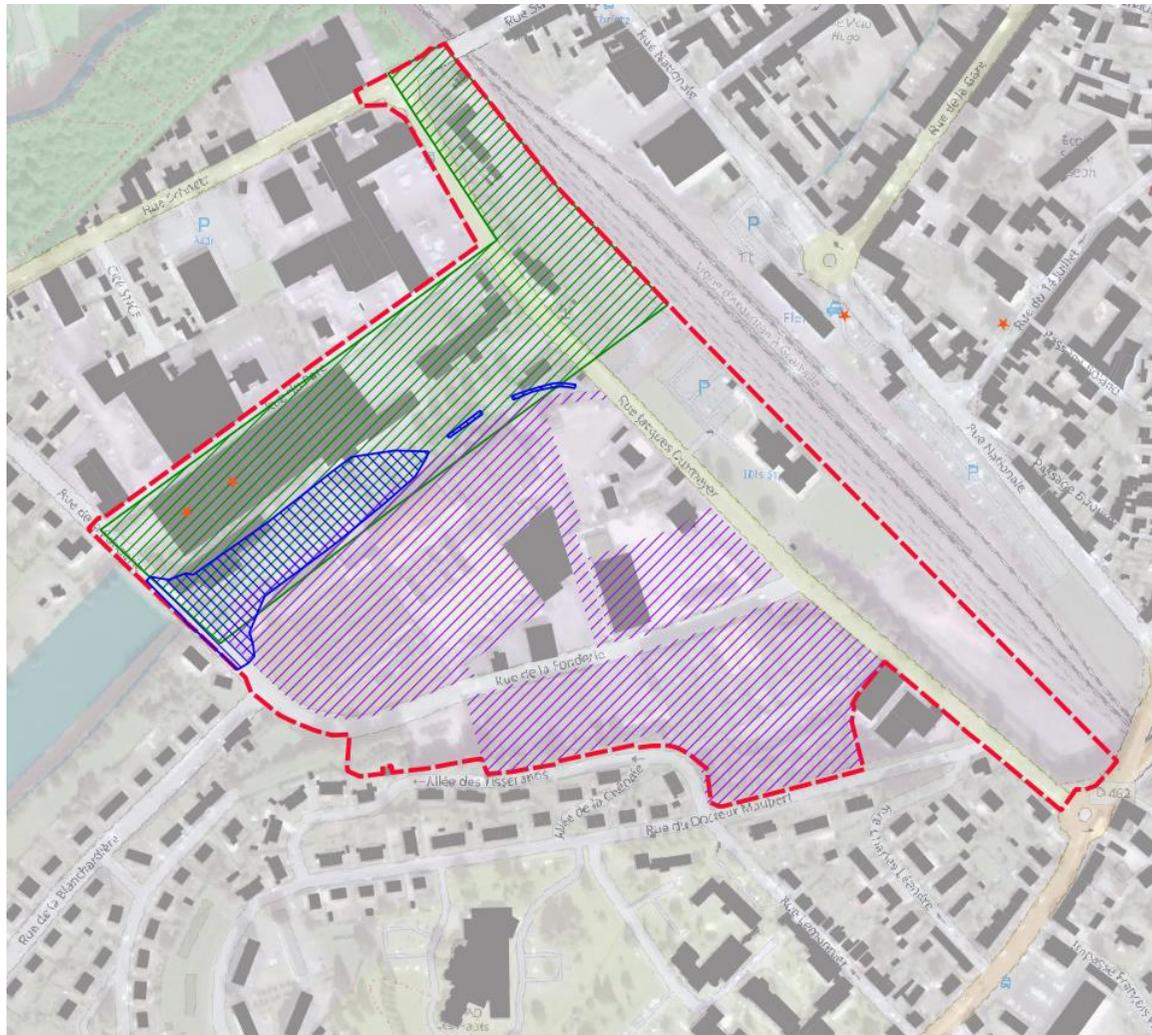
Une opération d'aménagement est encadrée par un ensemble de documents de planification urbaine, on retrouve notamment :

- **Le SDRADDET Normand** - Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires qui a été approuvé en 2020. Plusieurs éléments sont en lien avec l'opération d'aménagement envisagée par la collectivité :
 - La commune de Flers est considérée comme l'une des 24 villes moyennes servant de socle au tissu urbain de la région et est incluse dans le zonage « Territoires d'industrie en 2019 ».
 - L'agglomération est implantée le long d'un axe majeur Est – Ouest (Paris – Granville) avec la présence de la gare de Flers de mise en avant – gare et pôle multimodal situé au Nord du site,
 - Les opérations de renouvellement urbain restent un des objectifs forts ciblés dans ce document en matière de Développement durable,
 - La zone d'étude est comprise dans un tissu urbain implanté le long de la gare et elle n'est pas comprise dans une matrice verte et la trame bleue identifiée dans ce document. Toutefois, le ruisseau du Plancaïon est identifié comme « cours d'eau ».
- **Le SCoT** – Schéma de Cohérence Territoriale : A ce jour, Flers Agglo ne s'est pas encore engagée dans la réalisation d'un SCoT. **Une procédure de dérogation** au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT doit être engagée parallèlement.
- **Le PLH** – Plan Local de l'Habitat : Dans le cas de Flers, il n'existe pas de PLH en vigueur sur le territoire, l'ancien est devenu caduque au 1^{er} janvier 2020.
- **Le PLUi** – Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : Ce document est opposable depuis février 2015 et il a fait l'objet depuis de plusieurs modifications. **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisées sur la zone d'étude** toutefois celles-ci se sont appuyées sur le zonage de 2014 qui a zoné **la partie Nord du site en N (Zone naturelle ordinaire)** dans l'attente des études urbaines engagées sur ce secteur. Le document d'urbanisme identifie aussi plusieurs

servitudes sur la zone (zone inondable, risque exposition au plomb et sites pollués - SUP annexés) et un bâtiment qui présente un intérêt patrimonial local au Nord-Ouest.

- **Les autres projets connus sur le territoire** : Ceux qui ont fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale doivent être pris en considération afin de déterminer s'il existe des effets cumulés avec le projet. Plusieurs avis sont identifiés sur le territoire élargi dont celui de la Déclaration d'Utilité Publique liée à la ZAC Normand'Innov qui a été publié le 21 janvier 2021. **Concernant l'opération d'aménagement, les enjeux relatifs aux effets cumulés avec d'autres projets connus apparaissent donc d'ores et déjà réduits.** En effet, le secteur Plancaïon est actuellement imperméabilisé et occupé majoritairement en friche industrielle ou en espace d'activités. Le maître d'ouvrage a retenu, à l'issue de l'ensemble des études antérieures, la mise en œuvre d'une coulée verte aux abords du ruisseau du Plancaïon ce qui permet de renaturer et désimpermeabilisée une partie du site. Aussi, cette opération contribue à s'inscrire dans une logique de lutte contre l'artificialisation des sols et la préservation des terres agricoles. Ainsi, elle permettra plutôt d'avoir des effets cumulés positifs vis-à-vis des autres projets particulièrement vis-à-vis de la trame verte et des connexions écologiques, du régime hydrologique sur le bassin versant de la Vère ainsi que sur l'ambition nationale de limiter la consommation foncière.





	Patrimoine patrimonial local d'intérêt
	Servitudes liées aux sites pollués

	Servitudes liées au risque inondation
	Secteur zoné en Naturel (N) au document d'urbanisme

Niveau d'enjeu évalué pour cette thématique



Principaux atouts de l'opération :

- Renouveau urbain à proximité de la gare qui s'inscrit pleinement dans les ambitions des documents cadres (SDRADET, PLUi,),
- Opération permettant d'accompagner les autres projets connus sur le territoire notamment vis-à-vis des thématiques liées à la consommation de foncier agricole ainsi que de trame verte et bleue.
- Site intégré dans l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) centre-ville ce qui facilite l'implantation de commerces et permet d'avoir une cohérence d'ensemble d'aménagement (mixité sociale, urbaine et générationnelle et liaison douce - passerelle)
- Périmètre d'étude comprenant une partie urbanisable au document d'urbanisme actuellement en vigueur (secteur Sud),

Principaux enjeux relevés :

- Périmètre n'est pas entièrement urbanisable au document d'urbanisme – **zonage N sur la partie Nord** – ce qui nécessite une mise en compatibilité du PLUi et une adaptation de l'OAP ainsi qu'un dossier de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT,
- Plusieurs servitudes d'utilités publiques liées à **d'anciens sites pollués, une zone inondable** et exposition au plomb.
- Un bâtiment est inventorié au patrimoine d'intérêt patrimonial local – au Nord-Ouest de la zone.



2. Diagnostic de la zone d'étude

✓ Le milieu naturel et le paysage

Dans le cadre des études préalables, la collectivité a diligenté une expertise écologique sur un périmètre élargi réalisé sur un cycle complet ce qui a permis d'appréhender les enjeux du site au regard de la biodiversité ainsi que vis-à-vis de la trame verte, bleue et noire (réalisation TRANS-FAIRE).

Concernant les documents cadres liés au contexte environnemental, le périmètre d'étude peut-être concerné par plusieurs enjeux :

- **Le SRCE – Schéma Régional de Cohérence Ecologique :** Le site étant localisé dans une enveloppe urbaine, les enjeux inhérents à ce document sont réduits. Toutefois, un des enjeux identifié peut être mis avant, il s'agit de la préservation des éléments de la trame bleue du territoire, puisque le ruisseau du Plancaïon transite au Nord du site.
- **Le réseau NATURA 2000 :** La commune de Flers n'est pas couverte par une zone NATURA 2000 mais le territoire de l'Agglomération de Flers possède, pour partie, 2 sites NATURA 2000 dans son emprise (Vallée de l'Orne et ses affluents au Nord et Marais du Grand Hazé à l'Est). On notera toutefois que ces sites ne sont pas inclus dans le périmètre du PLUi actuel puisqu'il concerne uniquement 14 des 42 communes de l'Agglomération. Parmi les 5 sites NATURA 2000 identifiés dans un périmètre de 15kms de l'opération, **on peut d'ores et déjà considérer que les enjeux sont réduits pour la zone d'étude pour les raisons suivantes :**
 - Les distances d'éloignement sont importantes puisqu'aucun site n'est présent à moins de 10 kms de la zone d'étude,
 - S'agissant d'une opération de renouvellement urbain, le site est entièrement anthropisé ce qui ne permet pas d'avoir d'habitat naturel qui pourrait présenter une singularité ce qui reste très contrasté par rapport aux habitats des sites NATURA 2000 inventoriés,

- La zone est aussi enclavée dans l'aire urbanisée avec de fortes coupures écologiques (voie SNCF, urbanisation dense, routes d'importances) ce qui ne permet pas d'avoir des continuités écologiques contiguës avec ces sites,

- Enfin, il est d'ores et déjà prévu de désimperméabiliser une partie de l'opération d'aménagement (abords de la vallée du Plancaïon) ce qui restera profitable à la trame verte locale même si elle n'est pas en interaction avec les sites NATURA 2000 ainsi qu'au régime hydrologique notamment par rapport au bassin versant de la Vère qui rejoint la vallée de l'Orne en partie inventoriée comme site NATURA 2000.

- **Les ZNIEFF(s) – Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique :** Le territoire de **Flers ne comprend pas de ZNIEFF mais il est identifié plusieurs ZNIEFF(s)** dans un rayon de 5 kms autour du site. Le **principal enjeu** relatif aux sites ZNIEFF inventoriés est l'enjeu lié à la **trame bleue**, c'est-à-dire lié à l'interaction hydraulique entre le site et le **bassin versant du Noireau**. Cette ZNIEFF de type 2, qui est située à 2,30 kms au nord de la zone, apparaît être celle qui est potentiellement la plus en interaction avec le site. Concernant les autres sites ZNIEFF(s) recensés dans un rayon de 5 kms, les faibles connectivités et les distances d'éloignement permettent de considérer dès à présent que l'opération n'emportera pas d'incidences notables sur ces milieux inventoriés. On notera toutefois la présence de la ZNIEFF de type 2 du bassin de la forêt de Halouze qui est en partie implantée en tête de bassin versant du ruisseau du Plancaïon mais qui reste distante d'environ 4 kms au Sud-Ouest du site.
- **Les grands sites et les Parcs Naturels Régionaux – PNR :** La commune de Flers ne présente pas de grands sites ou PNR sur son territoire. Le site est localisé à plus de 7 kilomètres du PNR Normandie-Maine. Celui-ci étant localisé au Sud de la zone, sur un autre bassin versant, les enjeux au regard de l'opération d'aménagement sont réduits.
- **La trame verte et bleue :** Concernant la trame verte, au sein du périmètre d'opération, les enjeux environnementaux sont réduits puisque celui-ci est fortement artificialisé avec peu d'éléments boisés.





Ainsi, concernant les continuités écologiques identifiées, outre le cours d'eau, l'urbanisation existante constitue une fragmentation des continuités écologiques (voie ferrée, urbanisation et voirie). Concernant les trames écologiques identifiées à une échelle élargie, les expertises montrent des enjeux à l'Ouest de la zone, où des prairies et boisements bordent le ruisseau du Plancaïon ainsi qu'au Nord du site, au niveau du parc du château (milieux boisés et humides). **Pour améliorer le contexte environnemental actuel, il est proposé d'accentuer les liaisons vers l'Ouest** (liaison Est-Ouest en lien avec la vallée du Plancaïon - trame verte, bleue et noire mais aussi en lien avec le talus boisé en limite Sud de l'opération – trame verte) **et vers le Nord** (liaison Nord-Sud en parallèle de la voie ferrée – trame verte et noire), en lien avec le parc du château de Flers.

- **Les zones humides :** Selon les approches réalisées par la DREAL Normandie, aucune zone humide n'a été identifiée au sein du périmètre de l'opération. Dans le cadre du diagnostic de la présente étude, des expertises spécifiques au volet zones humides ont été réalisées (prise en compte du critère floristique et pédologique conformément à la réglementation en vigueur). Il est à mettre en avant qu'au sein du périmètre de l'opération, aucun secteur ne présente une densité de végétation hydrophile suffisante pour considérer la présence d'une zone humide selon le critère floristique (quelques pousses au niveau d'une petite dépression uniquement à l'Ouest du site). Concernant le contexte pédologique, l'ensemble des sols de la zone ont été remaniés avec une omniprésence d'apports anthropiques liés à la mise en œuvre d'espaces verts, de travaux de dépollution ou de surface imperméabilisée. Au niveau des surfaces végétalisées qui ont pu être sondées, la majorité des sols sont sains en surface excepté la petite dépression à l'Ouest qui présente de petites traces d'hydromorphie fugaces. Ainsi, **il a été retenu de considérer la petite dépression localisée à l'Ouest du site, qui couvre environ 100 m², en zone humide même si les critères floristiques et pédologiques ne sont pas pleinement atteints. Cela est justifié** par sa proximité immédiate avec la zone inondable tout en considérant que

cette petite dépression est temporairement gorgée d'eau douce (très faible ressuyage des sols avec une stagnation d'eau sur plusieurs jours qui est probablement à mettre en relation avec une nappe subaffleurante), avec quelques pousses non dominantes de végétation hydrophile (jonc aggloméré et renoncule rampante) et dont l'horizon pédologique de surface présente des traces d'hydromorphie fugaces. La principale fonctionnalité identifiée sur ce petit espace est hydrologique en jouant un rôle « d'éponge » d'atténuation des inondations et de soutien à l'étiage puisqu'elle est implantée à proximité du ruisseau du Plancaïon.

- **Diagnostic écologique :** Globalement des habitats présents sur le périmètre d'opération sont pauvres et peu diversifiés (forte imperméabilisation des sols dans un environnement industriel avec peu d'éléments boisés), il s'agit d'espaces anthropiques et artificialisés qui présentent peu d'essences végétales indigènes. Concernant les expertises écologiques, les espèces identifiées, au sein du périmètre opérationnel, sont à mettre en relation avec les habitats peu qualitatifs rencontrés ce qui engendre une faible diversité au regard de l'emprise de l'opération. Les espèces qui présentent le plus de singularité et qui sont protégées sont principalement des oiseaux et des chiroptères qui ont été contactés principalement au Nord-Est du site, au niveau d'une portion de ruisseau à ciel ouvert (bergeronnette des ruisseaux, pipistrelle commune, Pic épeiche, ...). A l'échelle élargie, les espèces à enjeux sont **caractéristiques des milieux urbains** (présence de friches, bâti accueillant pour la faune, voies ferrées), des **milieux arborés** (secteur des étangs, parc du château) et des **milieux humides et aquatiques** (secteur des étangs et ru du Plancaïon). Les futurs aménagements doivent pouvoir garantir **le maintien des espèces protégées et/ou patrimoniales en présence**. Pour ce faire, les aménagements doivent d'une part, s'inscrire dans les continuités écologiques existantes, et d'autre part, **amplifier chaque trame écologique** – verte, bleue, brune et noire – de manière à **améliorer la qualité des habitats naturels dans le quartier**.



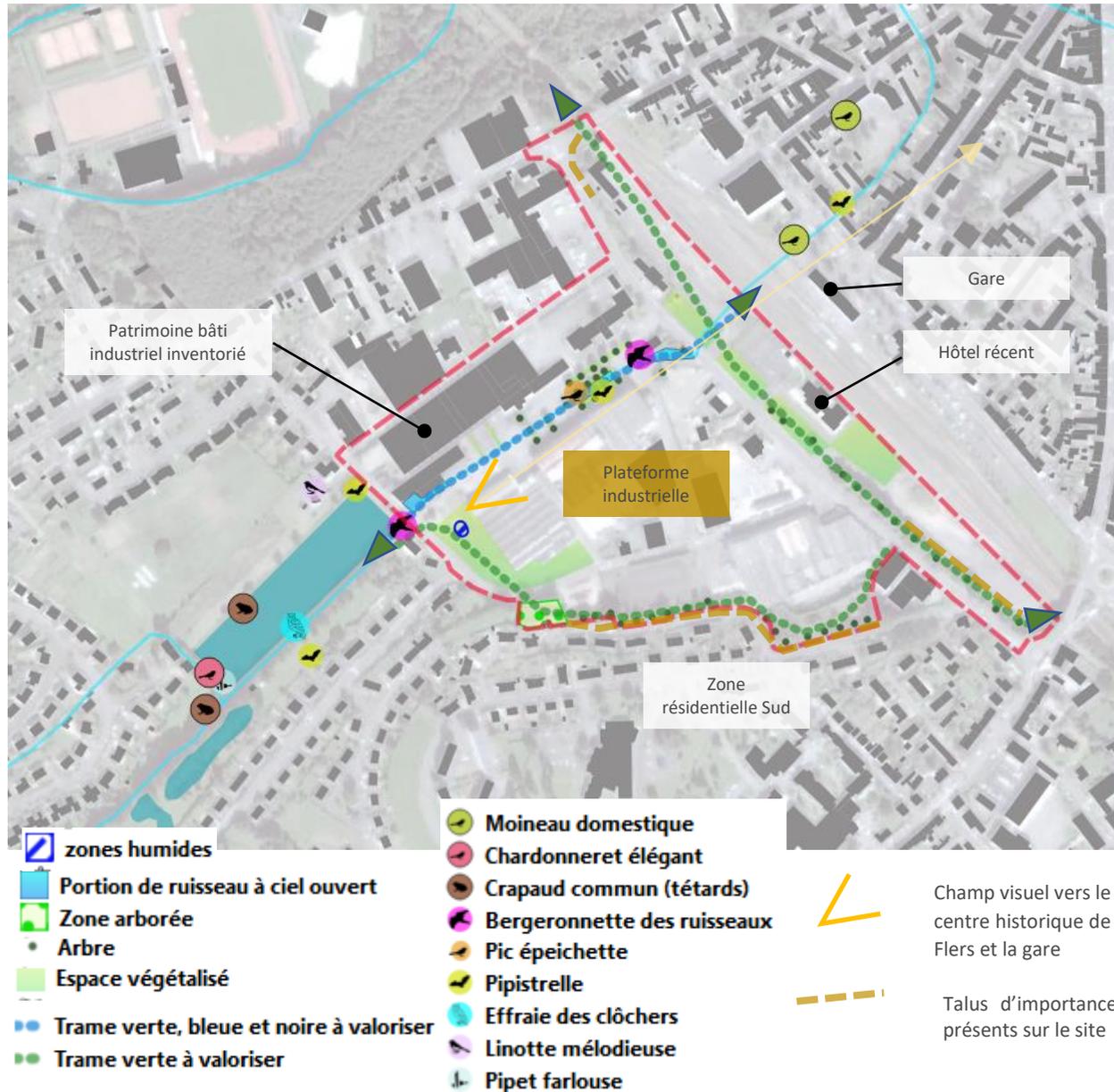


- **Paysage et contexte topographique :** Le paysage au sein de la zone d'étude est marqué par des friches industrielles peu qualifiantes offrant un paysage plutôt ouvert sur sa partie centrale (peu de végétation). La zone est implantée dans un espace où le paysage est plutôt dégradé et vieillissant avec une qualité architecturale des bâtiments en place globalement réduite (hangar, et de grandes surfaces empierrées ou minéralisées, ...) et la présence de deux pylônes très imposants servant de support à la téléphonie mobile. Il est à noter toutefois la présence d'un bâtiment récent le long de la voie SNCF (Hôtel IBIS) et d'un bâtiment industriel ancien, ayant fait l'objet d'une rénovation récente de toiture, qui est inventorié dans le patrimoine bâti communal du PLUi au Nord-Ouest du site. Malgré l'encaissement de la zone liée à la mise en œuvre de la grande plateforme industrielle, le champ visuel depuis la partie Ouest de la rue de la Fonderie, suivant un axe Nord Est, permet de percevoir le centre-ville historique de Flers et la gare depuis le site. Les perceptions depuis l'extérieur du site sont principalement possibles que depuis la zone d'habitat au Sud (secteur implanté en surplomb avec une strate végétale discontinue), depuis la gare (premier rideau bâti à l'Est de la rue Jacques Durrmeyer) et au niveau des ponts franchissant la voie ferrée qui sont implantés en surplomb (champ visuel sur la partie Est du site).



Reportage photos prises au sein du périmètre opérationnel :





Niveau d'enjeu évalué pour cette thématique



Principaux atouts du projet :

- Paysage à ce jour dégradé par son passé industriel pouvant être mis en valeur dans le cadre de l'opération d'aménagement.
- Biodiversité : Possibilité de mettre en œuvre une réelle trame écologique au sein du périmètre opérationnel – verte, bleue et noire – de manière à améliorer la qualité des habitats dans le quartier et ses connexions écologiques avec l'extérieur.

Principaux enjeux relevés :

- Secteur en interaction hydraulique avec le bassin versant du Noireau (ZNIEFF de type 2 à 2,30 kms au Nord) ;
- Protéger les habitats pouvant être considérés comme plus « sensibles » – zones humides, portion de ruisseau du Plancaïon à ciel ouvert, éléments boisés existants restants.
- Préserver le talus boisé en limite Sud du périmètre pour garantir la préservation d'un écrien végétal avec le quartier résidentiel Sud qui est en surplomb.



✓ Les réseaux

• Contexte hydrologique

Le périmètre opérationnel est localisé sur le bassin versant du ruisseau du Plancaïon qui sillonne au Nord de la zone suivant un axe Ouest-Est. Ce ruisseau est un affluent de la Vère, elle-même affluent du Noireau puis de l'Orne.

Concernant les documents cadres liés au contexte hydrologique, le périmètre d'étude peut-être concerné par plusieurs enjeux :

- **Le SDAGE – Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie.** Pour cause d'annulation liée à une procédure juridique, le document réglementairement en vigueur à ce jour reste celui de 2010-2015. Toutefois, le document élaboré pour la révision du SDAGE 2016-2021 demeure un document exprimant les objectifs souhaités avec notamment l'objectif d'atteindre 62% des eaux de surface en bon état écologique. Ce SDAGE est complété par un programme de **mesures** qui précise les dispositions à conduire pour atteindre les objectifs fixés sachant que le bassin de la Vère a un objectif de bon état écologique dès 2027 : Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain ; Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ; Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées.
- **Le SAGE – Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Orne Moyenne** qui met en œuvre concrètement les orientations du SDAGE. Il a été approuvé en 2013 et est à ce jour en cours de révision. Même si le SAGE met en avant la préservation des zones humides comme un enjeu fort pour la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau, celui-ci n'emporte pas de réglementations autres que celles du code de l'environnement et du SDAGE.
- **Périmètre de protection d'eau potable :** Le périmètre d'étude ne présente pas d'enjeu vis-à-vis des périmètres de protection d'eau potable connus.

- **Cours d'eau :** Le ruisseau du Plancaïon est recensé dans le cadre de la cartographie des cours d'eau. Au droit du périmètre d'étude, son tracé a fortement été remanié dans le temps et celui-ci présente un profil très rectiligne avec de nombreuses portions canalisées. De par sa morphologie très chenalisée en bordure d'une friche industrielle et son isolement avec le réseau aval (passage sous la voie SNCF ainsi que la présence d'un secteur d'habitat), celui-ci ne présente pas un intérêt environnemental fort à ce jour (faible diversité floristique + vie aquatique limitée).
- **Bassin versant :** Au droit de sa confluence avec la Vère, le bassin versant du Plancaïon englobe une emprise d'environ 1000 ha. D'une manière générale, à l'échelle du bassin versant de la Vère, les **pollutions diffuses** constituent la **principale cause de dégradation** du bassin versant.

• Le réseau d'eau pluviale

- **Gestion des eaux pluviales :** L'agglomération a élaboré un schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales qui encadre les urbanisations, y compris pour les secteurs de densification. D'une manière générale, il est demandé sur la commune de Flers de compenser si les futurs projets engendrent une augmentation de l'imperméabilisation des sols avec un débit de fuite maximum de 5 l/s/ha. Aussi, la collectivité est en cours de déclaration d'existence des réseaux existants sur le secteur Plancaïon pour se conformer à la réglementation en vigueur et la réalisation d'un dossier « loi sur l'eau » sera rendu obligatoire pour les porteurs de projets qui présenteront une opération d'une surface supérieure à 1 ha.
- **Réseau d'eau pluvial :** Le réseau d'eaux pluviales du périmètre est dense et exclusivement sous la forme de réseaux enterrés avec des canalisations oscillants entre 300 et 600mm ou d'aqueduc pour la chenalisation du ruisseau. Il est noté deux artères principales au sein de la zone avec le ruisseau du Plancaïon ainsi que l'aqueduc situé plus au Nord servant de trop plein aux anciens puits d'une entreprise. On





notera aussi qu'une canalisation de diamètre 300 mm vient des quartiers d'habitats situés au Sud du site. Celle-ci doit être prise en compte dans l'aménagement de la zone.

- L'assainissement des eaux usées

Le traitement des eaux usées de la zone d'activités est assuré par la station d'épuration intercommunale du Landis qui présente une capacité résiduaire suffisante à ce jour vis-à-vis de sa charge organique. On notera qu'il s'agit d'une opération de renouvellement urbain qui ne générera pas de rejets importants par rapport à la situation actuelle puisque le site est déjà en partie occupé à ce jour.

Concernant la collecte des eaux usées, la zone est desservie par un réseau d'assainissement collectif dense avec des linéaires de réseaux principaux d'eaux usées en diamètre 200 mm qui passent sous les voiries existantes. On notera aussi qu'une canalisation de diamètre 200 mm vient des quartiers d'habitats situés au Sud du site – IDEM que pour l'eau pluviale. Celle-ci doit être prise en compte dans l'aménagement de la zone

- Les autres réseaux

Le secteur étant déjà viabilisé, l'ensemble des réseaux (télécommunication, électricité, gaz, ...) sont déjà présents au sein du site.

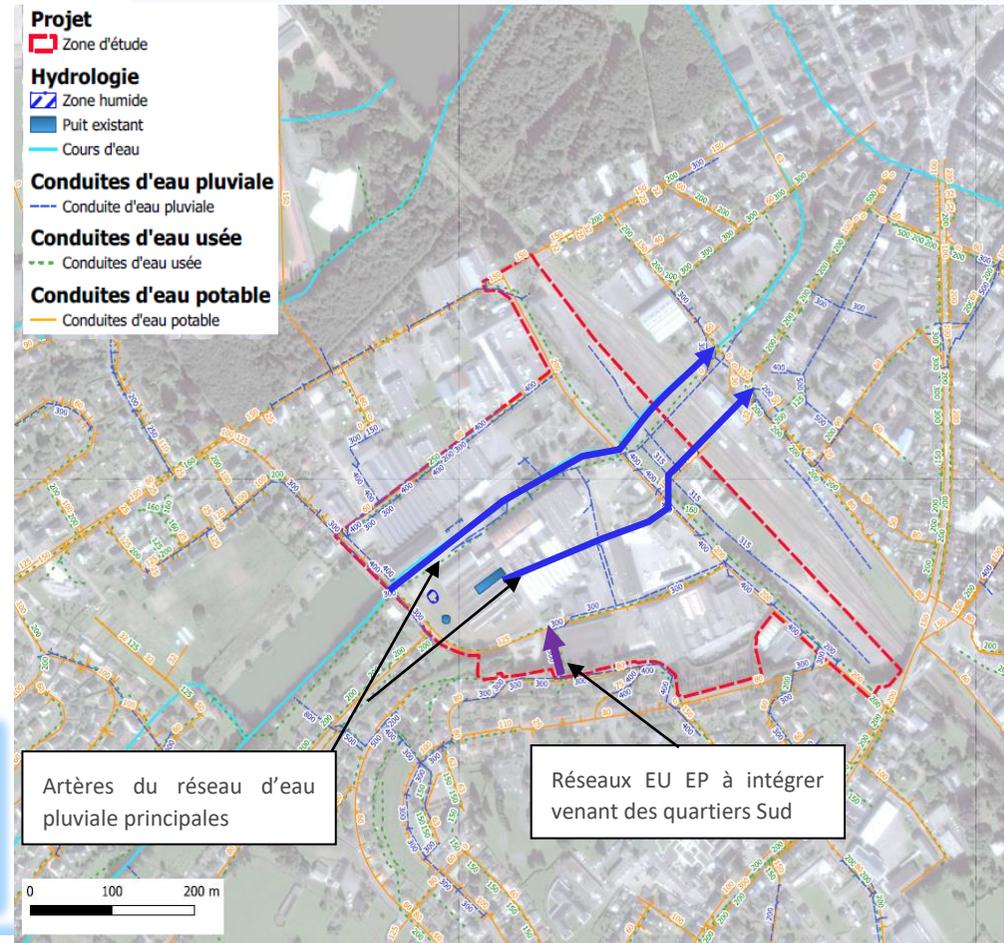
Principaux atouts du projet :

- Zone déjà viabilisée disposant de l'ensemble des réseaux qui apparaissent suffisamment dimensionnés.
- Une déclaration d'existence des réseaux d'eaux pluviales est en cours de

Principaux enjeux relevés :

- Présence du ruisseau du Plancaïon au Nord du site,
- Présence de réseaux EP et EU provenant des quartiers Sud à intégrer,
- 2 artères principales pour le réseau du pluvial dont 1 liée au ruisseau du Plancaïon et une autre liée au trop-plein d'un ancien puits à ce jour comblé qui doit être préservé.

Niveau d'enjeu évalué pour cette thématique



✓ Le domaine du sol et du sous-sol

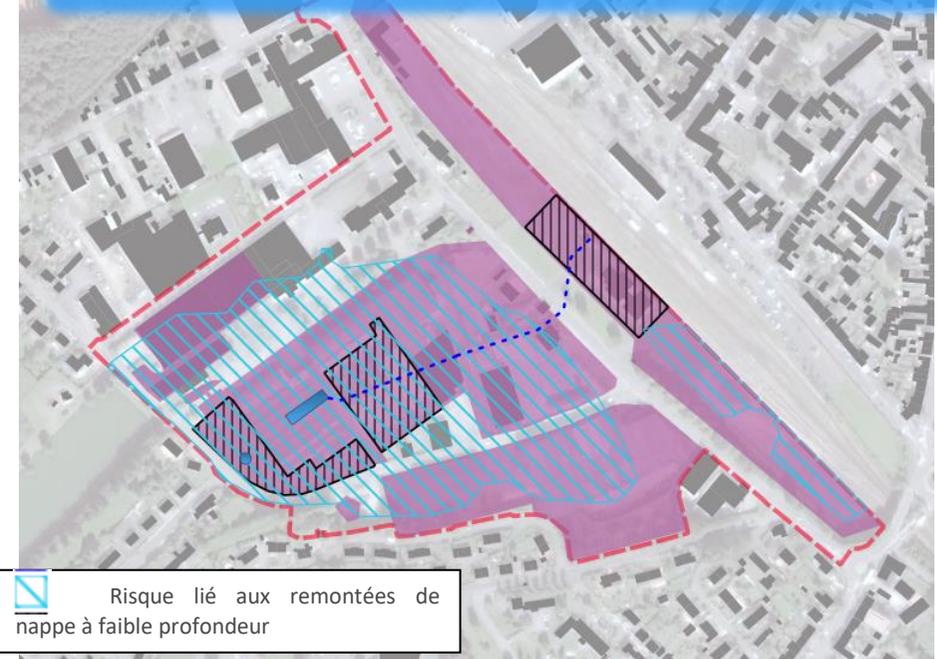
Concernant le domaine du sol et du sous-sol, les principaux éléments pouvant être relevés sur le périmètre d'étude sont :

- **Géologie** : Le périmètre d'étude est principalement implanté sur une formation géologique de type roches sédimentaires et métamorphiques anciennes (schistes, grès).
- **Les eaux souterraines** : La zone d'étude est implantée sur la masse d'eau souterraine « Socle du bassin versant de la Seullès et de l'Orne » qui est qualifiée comme médiocre d'un point de vue chimique mais en bon état d'un point de vue quantitatif. Une majeure partie du site est concernée par le risque d'une présence d'une nappe sub-affleurante à moins de 1m de profondeur par rapport au terrain naturel en période de hautes eaux.
- **Le retrait-gonflement des argiles** : La zone d'étude est identifiée comme un secteur où ce risque est considéré en aléa faible.
- **La Pollution des sols** : Le passé industriel du site a engendré une pollution des sols sur une grande partie de la zone avec plusieurs sites pollués d'identifiés, disposant d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP), qui engendrent des contraintes et servitudes au sein du site. La majorité de la zone a fait l'objet de travaux de dépollution ces dernières années et des suivis ont été mis en œuvre. Afin de mieux appréhender les enjeux relatifs à la pollution des sols, une étude historique a été sollicitée par Flers Agglo. Celle-ci a repéré l'ensemble des zones au sein du périmètre où des activités/installations ont potentiellement générées une pollution, y compris avec les activités encore existantes. **Cette étude recommande la conduite d'un diagnostic de pollution du sous-sol sur les secteurs dits sensibles afin de sécuriser les aménagements futurs qui précisera si des plans de gestion sont nécessaires pour les futurs projets.**

Principaux atouts du projet :

- Zone ayant déjà fait l'objet de travaux de démantèlement et de dépollution importants.
- Un suivi de la DREAL est en cours sur le site afin de surveiller l'évolution des principaux polluants au niveau de la nappe,

Niveau d'enjeu évalué pour cette thématique



Risque lié aux remontées de nappe à faible profondeur

Anciens puits (bassins enterrés) à préserver dans la SUP

Zones où un traitement de la pollution des sols a été réalisé

Aqueduc servant de trop plein au puits / bassin à préserver

Zone où les sols potentiellement pollués ont été identifiés

Principaux enjeux relevés :

- Partie importante de la zone incluse dans un secteur présentant un risque de remontée de nappe à moins de 1m.
- Plusieurs activités historiques et existantes susceptibles d'avoir généré une pollution des sols ont été identifiées – des diagnostics de pollution du sous-sol devront être engagés en fonction des futurs projets avec éventuellement des plans de gestion s'ils sont rendus nécessaires.

✓ Les risques

Concernant les risques naturels et technologiques, les principaux éléments pouvant être relevés sur le périmètre d'étude sont :

- L'enjeu inondation lié au débordement de cours d'eau (PPRI du Noireau et de la Vère) + au risque de remontée de nappe.
- Les risques liés aux mouvements de terrain provoqués par le retrait-gonflement des argiles et à la sismicité (faible),
- Le risque lié au radon (classement en potentiel de catégorie 3),
- Le risque lié à la pollution des sols avec plusieurs sites BASIAS/BASOL d'identifiés sur la zone – enjeux précisés dans le paragraphe précédent.
- Le risque lié à la pollution des matériaux de construction (bâtiments anciens) – amiante, plomb, ...

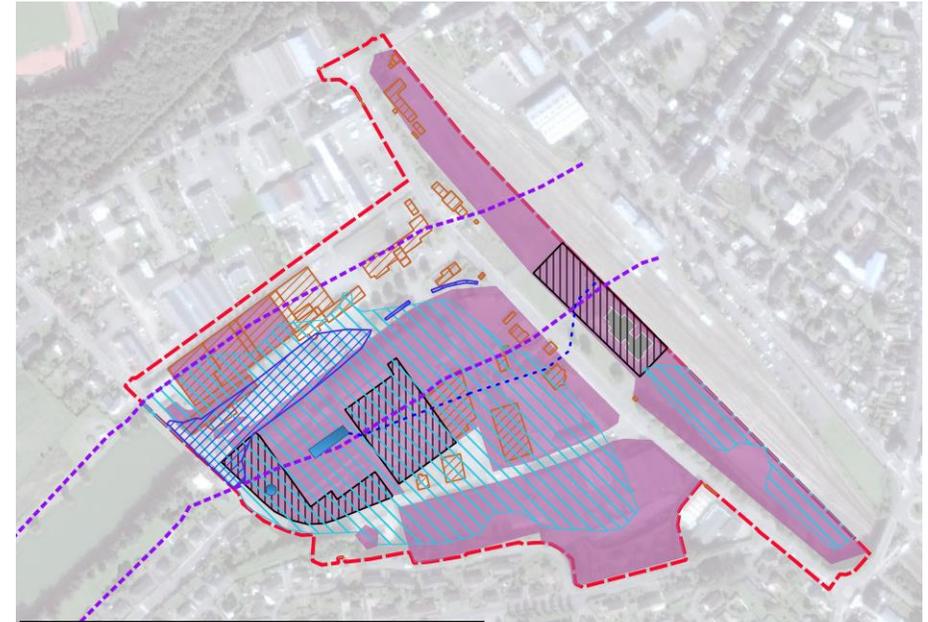
Principaux atouts du projet :

- Zone ayant déjà fait l'objet de travaux de destruction et de dépollution importants.

Principaux enjeux relevés :

- Partie Nord-Ouest de la zone incluse dans l'enveloppe inondable du PPRI,
- Large enveloppe de crues exceptionnelles autour du Plancaïon,
- Partie importante de la zone incluse dans un secteur présentant un risque de remontée de nappe à moins de 1m
- Partie importante de la zone où des enjeux liés à de potentielles pollutions des sols sont identifiés,
- Présence de nombreux bâtiments existants anciens qui peuvent présenter des matériaux de construction pollués (amiante, ...)

Niveau d'enjeu évalué pour cette thématique



	Zone inondable - PPRI		Zones où un traitement de la pollution des sols a été réalisé
	Risque lié aux remontées de nappe à faible profondeur		Bâtiment existant ancien susceptible de présenter des polluants divers – amiante, ... ,
	Enveloppe des crues exceptionnelles déterminée par hydrogéomorphologie – source PPRI		Zone où les sols potentiellement pollués ont été identifiés
	Anciens puits (bassins enterrés) devant localement servir à ressuyer le toit de nappe		
	Aqueduc servant de trop plein au puits / bassin		



✓ L'humain, l'économie, le cadre de vie et le patrimoine

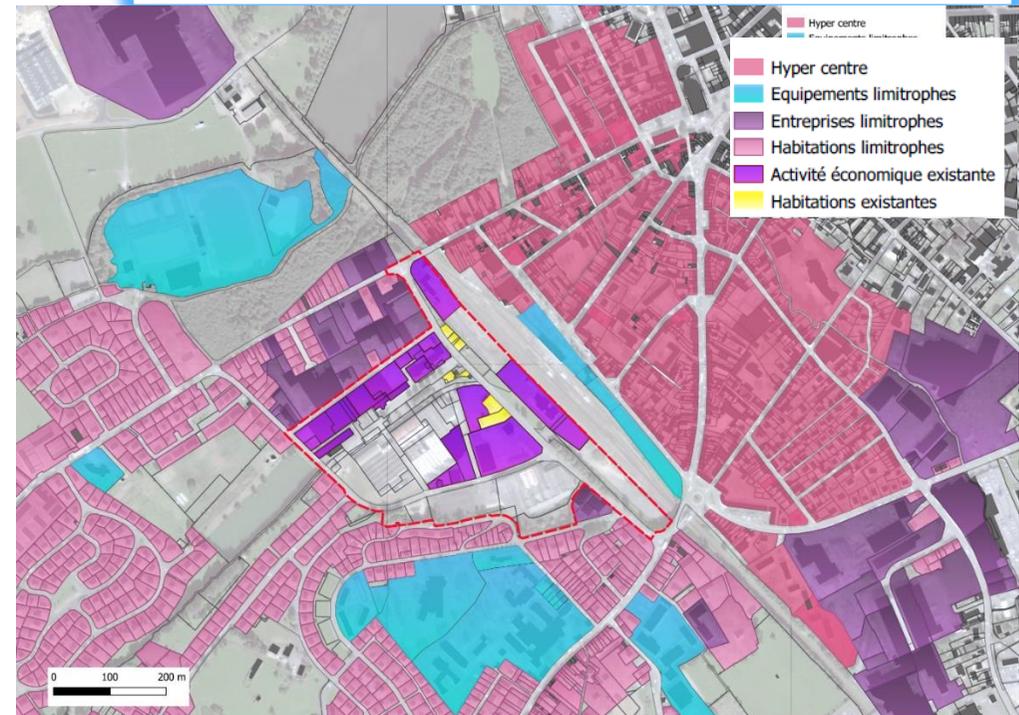
Concernant le milieu humain, l'économie, le cadre de vie et le patrimoine, les principaux éléments pouvant être relevés vis-à-vis du périmètre d'étude sont :

- La zone d'étude est localisée sur un territoire urbain dans le département de l'Orne. Ce territoire a une population qui a tendance à décroître et qui est vieillissante même si au niveau de la commune de Flers cela est moins marquée (nombre de ménages qui augmente).
- L'activité économique du territoire est marquée par le 3ème bassin économique de l'ex. Basse Normandie, l'Agglomération de Flers. En effet, le territoire de Flers est dynamique sur le plan économique que ce soit d'un point de vue commercial ou encore industriel.
- Concernant le voisinage, de l'habitat est présent au Nord et au Sud du périmètre d'étude.
- Concernant l'usage des terres et les propriétés foncières : la majorité de la zone d'étude est partagée par plusieurs entreprises privées, quelques habitations encore occupées et des espaces en friches. Le reste concerne le domaine public dominé par des infrastructures routières d'importance.
- Aucune activité agricole n'est présente dans l'emprise du périmètre d'étude.

Principaux atouts du projet :

- Projet localisé en cœur de ville favorable au maintien des activités, notamment commerciales, dans le centre urbain – prolongement de l'action Cœur de Ville.
- Possibilité de réaliser un nouveau quartier mixte mêlant les activités économiques et services avec de l'habitat en cœur de ville,
- Le projet peut permettre de valoriser le paysage cet espace économique ressenti comme dégradé à ce jour.

Niveau d'enjeu évalué pour cette thématique



Principaux enjeux au regard de l'étude environnementale :

- Présence de quelques habitations encore occupées au sein de la zone,
- Présence d'activités économiques au sein du site,
- Une partie importante de la zone d'étude n'appartient pas à la collectivité,
- Le parcellaire reste relativement dense ce qui complexifie le portage foncier,
- Relocalisation de certaines activités économiques présentes sur la zone à accompagner,
- Prise en compte du quartier résidentiel au Sud du site et des activités présentes au Nord de la rue du Parc.



✓ Les déplacements et les mobilités

Concernant les déplacements, les principaux éléments pouvant être relevés vis-à-vis du périmètre d'étude sont :

- La rue Durrmeyer est considérée comme une pénétrante de niveau 2 dans le plan de hiérarchisation des voies de l'Agglomération d'intérêt territorial et elle est aussi considérée comme un cheminement préférentiel dans le schéma directeur cyclable en cours d'élaboration.
- Les rues du Parc et de la Fonderie sont quant-à-elle à considérer comme des voies de desserte locale pour les entreprises et les habitations existantes sur la zone et en sa périphérie.
- La zone n'est pas directement desservie à ce jour par le réseau de transport collectif de l'Agglo. Les arrêts les plus proches sont localisés le long des rues Schnetz et du docteur Maubert,
- Vis-à-vis des déplacements doux, la zone est relativement imperméable par rapport au centre-ville historique et la gare puisqu'il est nécessaire de transiter par les trottoirs des RD25 et 462.

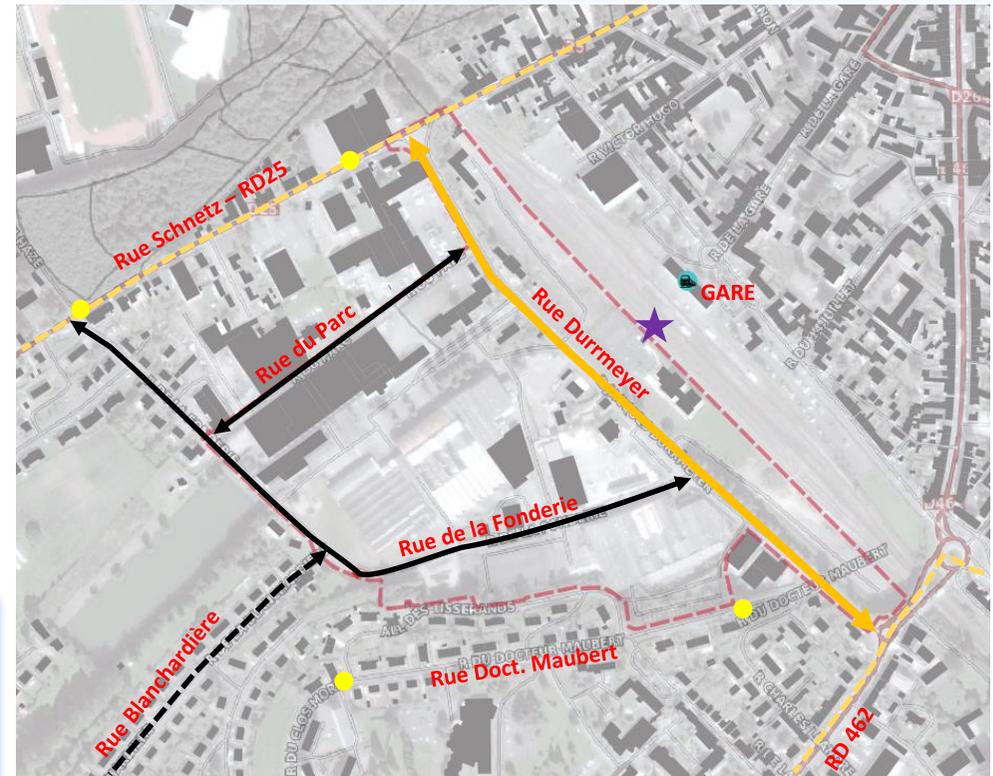
Principaux atouts du projet :

- Secteurs inclus dans le centre-ville de Flers et à proximité immédiate de la gare ce qui facilite des déplacements alternatifs à la voiture individuelle.
- La rue Durrmeyer dispose d'un large gabarit pouvant largement supporter un trafic supplémentaire avec un giratoire d'emprise importante au niveau de la rue de Domfront.

Principaux enjeux relevés :

- La rue Durrmeyer nécessite une requalification pour répondre à l'enjeu de pénétrante au sein de l'aire agglomérée et doit intégrer un itinéraire cycle qui n'est pas présent à ce jour,
- Afin de faciliter l'usage des transports collectifs, une adaptation des arrêts de bus doit être réalisée – nouvel arrêt le long de la rue Durrmeyer est à créer,
- Les liaisons douces vers le centre-ville historique et la gare doivent être améliorées pour faciliter l'accès à la zone – projet d'une passerelle piéton/vélo pour franchir la voie ferrée.

Niveau d'enjeu évalué pour cette thématique



	Pas de liaisons douces directes vers la gare et le centre-ville historique		Rue Durrmeyer – voie d'intérêt territorial + inscrite comme itinéraire cyclable
	Arrêt de bus existant		Voie d'intérêt locale – desserte entreprises et habitations limitrophes
	Autres voies d'intérêt territorial		



✓ Le climat, l'air, la santé et l'énergie

Concernant le climat, l'air, la santé et l'énergie, les principaux éléments pouvant être relevés vis-à-vis du périmètre d'étude sont :

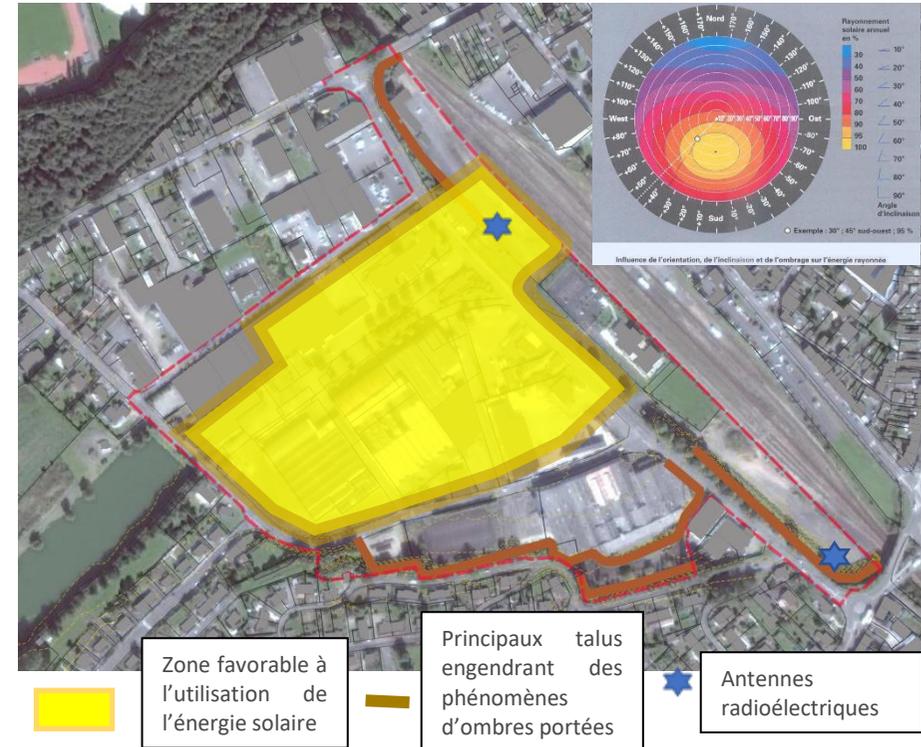
- Le climat est de type océanique même si au niveau du territoire de Flers celui-ci est moins clément du fait de son éloignement avec la mer et son altitude un peu plus élevée,
- Vis-à-vis du bruit, le secteur d'étude est peu concerné par cet enjeu à ce jour. Seule la pointe Sud Est est mise en avant car elle se situe à proximité de la RD 462 qui est classée en catégorie 4 (infrastructure routière faisant l'objet d'un classement sonore et d'un plan de prévention des bruits dans l'environnement).
- Concernant la qualité de l'air, Flers est considérée comme une commune sensible à la qualité de l'air. Les principaux facteurs, pouvant l'influer, identifiés sur la zone et en sa périphérie sont : les constructions existantes anciennes (air intérieur), les anciens sites pollués qui peuvent présenter des résidus divers, l'occupation humaine (activités économiques et habitats) et le trafic routier (RD462 notamment).
- 2 stations radioélectriques sont identifiées au sein du périmètre dont l'une pourrait être supprimée ou déplacée dans le cadre de l'aménagement du secteur Plancaïon – aucune mesure de champ électromagnétique n'a été effectuée sur le site.

Concernant les énergies, la commune dispose d'un réseau de chaleur pour le quartier Saint Sauveur situé à plus de 1,50 km à vol d'oiseau du site d'étude. Concernant les énergies renouvelables mobilisables sur le site, il est mis en avant la biomasse, avec notamment la filière bois-énergie pour le chauffage ainsi que sur l'espace central du site, le développement de l'énergie solaire.

Principaux atouts du projet :

- Secteur central favorable à la mise en œuvre d'énergie solaire – production d'énergie renouvelable,
- Projet de reconversion urbaine qui peut permettre de contribuer à améliorer la qualité de l'air en créant des bâtiments aux normes actuelles (consommation énergétique amoindrie, aération, ...)

Niveau d'enjeu évalué pour cette thématique



Principaux enjeux relevés :

- Frange Sud du site impactée par des ombres portées liées aux talus boisés Sud,
- Secteur éloigné du réseau de chaleur urbain.
- Présence de 2 pylônes recevant des stations radioélectriques,
- Présence de sites pollués et de réseaux routiers pouvant influencer la qualité de l'air,





3. Présentation de l'opération d'aménagement retenue

✓ Principe d'aménagement retenu

Le principe retenu sur le long terme pour l'aménagement du secteur Plancaïon, qui est traduit dans une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP annexée au PLUi), vise à organiser, pour cette opération de renouvellement urbain mixte structurante, une « transition urbaine » entre une situation actuelle de zone d'activité, pour partie en friche, et une situation future de morceau de ville, pouvant garantir la cohabitation de plusieurs fonctions.

Dans ce sens, le parti pris retenu vise à maintenir sur place certaines activités présentant une certaine valeur ajoutée sur le plan urbain comme par exemple l'hôtel qui est récent et l'entreprise occupant le bâtiment inventorié au patrimoine communal bâti.

La transition urbaine mise en œuvre s'opèrera en introduisant sur le site :

- de nouveaux lieux : des espaces publics paysagers qualifiants la zone pour affirmer son ancrage au sein du centre-ville de Flers avec l'ambition de les prolonger par la création d'une passerelle au-dessus de la voie ferrée pour se connecter directement vers le centre-ville historique pour les modes doux,
- de nouvelles fonctions : de l'habitat et des activités économiques mixtes (services, commerces dont l'implantation d'une locomotive commerciale, ...) ainsi que des espaces d'agrèments ...,
- un « champ libre » permettant de créer un espace fédérateur connu de tous, aux multiples fonctions dans un environnement urbain : trame verte et bleue, gestion des risques, paysagement et agrément, loisirs, ...

Cela vise notamment à permettre ainsi progressivement de réunir des conditions d'habitabilité optimisées.

Imageries d'intention qui ont contribué au choix d'aménagement retenu



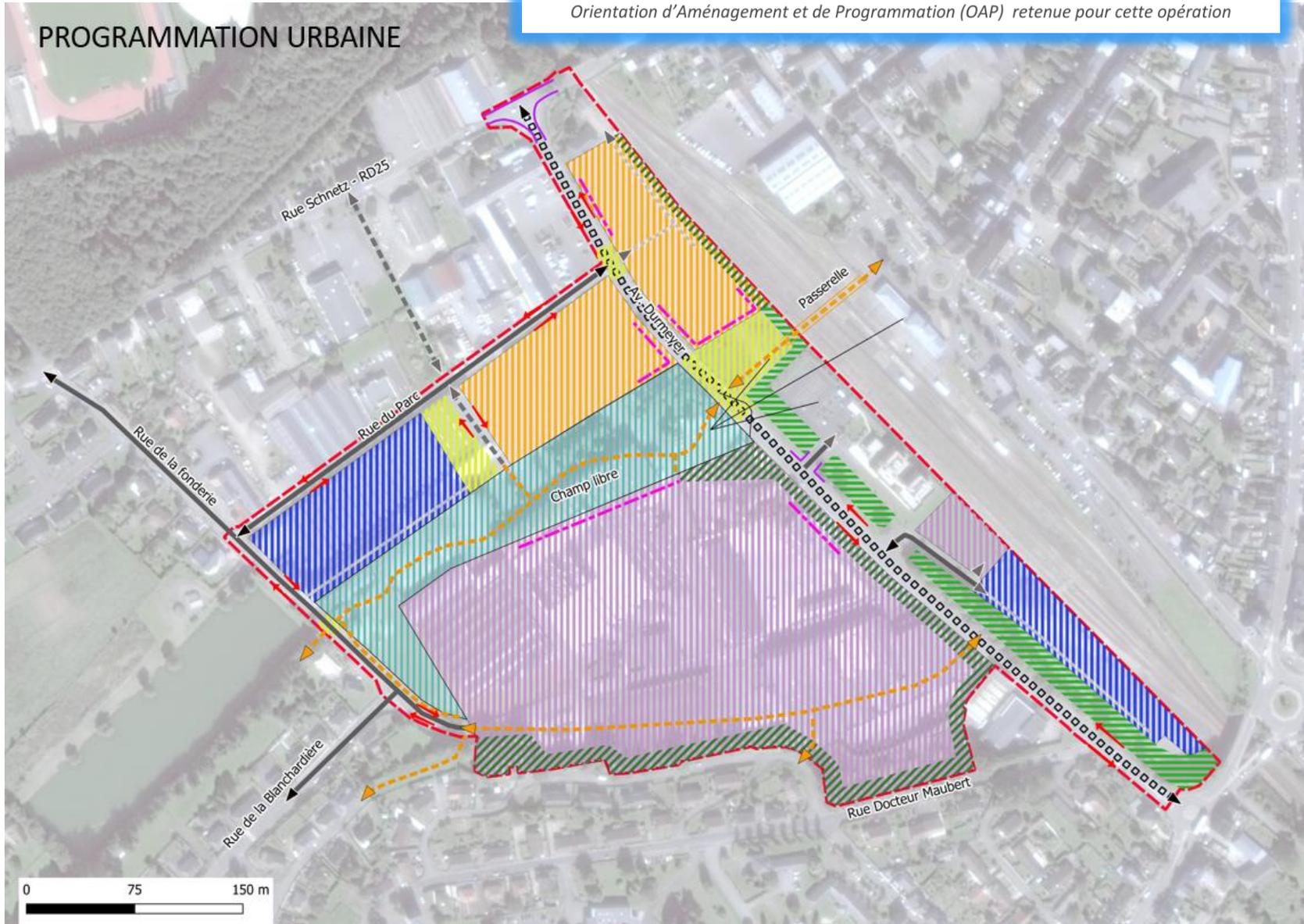
Sources – « La Fabrique Urbaine »





Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) retenue pour cette opération

PROGRAMMATION URBAINE



- Périmètre opérationnel
- Périmètre de réflexion/stratégique
- 1. Affectation à créer / favoriser / conforter**
 - Activités économiques à dominante commerciale
 - Secteur mixte - activités économiques à dominante tertiaire/service/loisir & habitat
 - Activités économiques à dominante artisanale/tertiaire/service
 - Espace privé végétal à aménager
 - Principe de desserte viaire interne ilot
- 2. Desserte et déplacements**
 - Liaison viaire existante
 - Liaison viaire principale à créer
 - Liaison viaire secondaire à créer (desserte résidentielle)
 - Liaison douce à créer
 - Passerelle à aménager
 - Carrefour à aménager
 - Giratoire à supprimer
 - Avenue « urbaine » à aménager
 - Voie à élargir
 - Double sens de circulation
 - Sens unique de circulation à maintenir ou à créer
 - Accès à l'opération
- 3. Espace public, ambiance urbaine et paysage**
 - Espace public à dominante minérale à réaménager
 - Principe d'alignement du bâti
 - Espace public végétal à aménager
 - Espace à renaturer
 - Continuum d'espaces naturels/continuité écologique à restaurer
 - Perspective à amplifier
 - Ouverture à valoriser et/ou à aménager
 - Porosité visuelle et fonctionnelle à renforcer



✓ Objectifs de l'opération d'aménagement

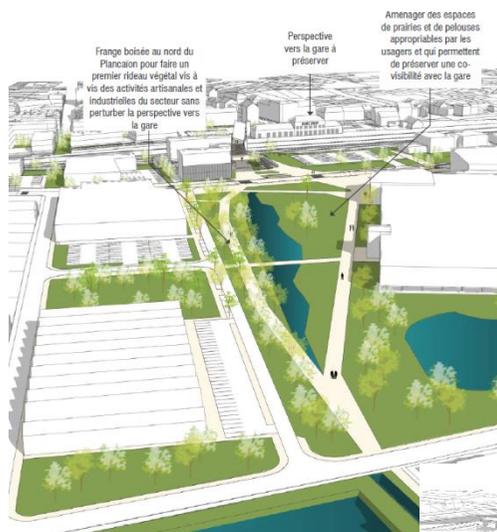
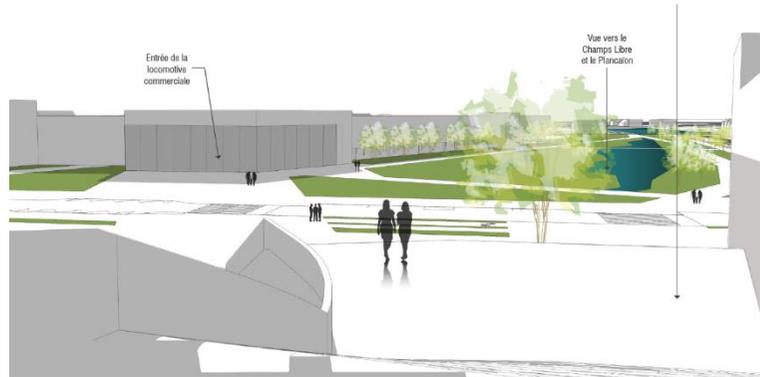
Au travers de cette opération d'aménagement, les principaux objectifs de la collectivité sont les suivants :

- Diversifier et clarifier les fonctions :
 - Assurer la diversification des activités économiques au profit d'activités plus en lien avec un centre-ville comme le commerce, le service, le tertiaire et le loisir ainsi que de l'artisanat sur les secteurs plus en retraits,
 - Ménager des espaces de reconquête pour l'habitat autour du pôle gare et de la rue Durrmeyer qui constituent une nouvelle porte d'entrée sur Flers Agglomération et le centre-ville de Flers ,
 - Permettre l'implantation d'une locomotive commerciale au sein de la zone en réservant un grand îlot au Sud du site qui s'inscrit pleinement dans la structuration urbaine de Flers en s'implantant en centre-ville – facilité d'accessibilité tous modes confondus, limitation des consommations foncières de terre agricole pour le commerce, ... ,
 - Reconvertir d'anciens sites industriels actuellement en friche et accompagner le renouvellement urbain,
 - Démolir les bâtiments non durables présentant un mauvais état technique ;
 - Compléter l'offre en services sur le secteur pour créer les conditions d'habitabilité.
- Définir une nouvelle trame urbaine :
 - Valoriser les délaissés et les espaces déconstruits afin de répondre à l'enjeu national de limitation de consommation de foncier agricole – reconversion urbaine ;
 - Réinstaller un système viaire simple et lisible permettant d'envisager l'évolutivité du site dans le temps et d'améliorer les déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;
 - Créer de nouveaux îlots permettant d'assurer la cohabitation des fonctions ;
- Créer de nouvelles accroches avec l'environnement permettant d'inscrire une réelle trame verte et bleue ;
- Accroître l'intensité des espaces publics et leur qualité paysagère pour générer une qualité urbaine.
- Valoriser une coulée verte en lien avec le ruisseau du Plancaïon et le patrimoine bâti d'intérêt local :
 - S'inscrire dans une continuité de parcours piétons mettant en relation le plan d'eau du Plancaïon, le site, le centre-ville, le parc du Château et le secteur de développement de Flers Sud ;
 - Se garder la possibilité de libérer le cours d'eau et mettre en place une infrastructure paysagère ;
 - Inventer un espace public repère au travers du champ libre en gardant une perception visuelle vers le pôle gare ;
 - Mettre en relation (programmative / spatiale) le futur quartier du Plancaïon et le parc des Sports situé au Nord de la rue Schnetz,
 - Valoriser les bâtiments d'intérêt patrimonial sur la zone.
- Inventer une nouvelle façade urbaine de part et d'autre de la rue Durrmeyer :
 - Valoriser les délaissés sur les rives des voies ferrées / intégrer les voies ferrées dans la ville ;
 - Réduire l'effet coupure généré par le sillon ferroviaire ;
 - Intégrer l'hôtel existant dans un plan de composition d'ensemble ;
 - Assurer le repositionnement des activités commerciales, marchandes, tertiaires ainsi que l'habitat sur la rue Durrmeyer ;
 - Permettre l'opportunité d'un nouveau franchissement piéton et vélo sur les voies ferrées pour améliorer le prolongement Sud du centre-ville;
 - Requalifier la rue Durrmeyer en boulevard urbain mêlant l'ensemble des modes de déplacement,
 - Requalifier la rue du Parc en voirie de desserte pour les riverains et les entreprises existantes.





Imageries d'intention qui ont contribué au choix d'aménagement retenu



Sources – « la Fabrique Urbaine »



✓ Le programme d'aménagement et de construction

Au sein de l'opération d'aménagement, il est envisagé au niveau des voiries et des espaces publics :

- La transformation de la rue Durrmeyer en avenue urbaine pour :
 - intégrer l'ensemble des modes de déplacements en milieu urbain (transport collectif, cycle, piéton, voiture, ...),
 - améliorer sa lisibilité et sa fonctionnalité de voirie structurante pour la commune de Flers puisqu'elle assure la jonction entre la RD25 (rue Schnetz) et la RD462 (rue de Domfront) mais aussi, la desserte principale du futur quartier du Plancaïon et l'accès Sud de la gare,
 - marquer la future entrée du centre-ville de Flers (plantations, principes d'alignement du bâti projeté afin de renforcer l'effet « façade urbaine »...),
 - Sécuriser le carrefour entre la rue Durrmeyer et la RD25 (rue Schnetz).
- Optimiser le foncier disponible pour cette opération de renouvellement urbain en réduisant le réseau viaire existant aux nouveaux besoins et en s'appuyant sur l'axe principal requalifié formé par la rue Durrmeyer. La rue du Parc et le tronçon Ouest de la rue de la Fonderie sont maintenus comme réseau secondaire afin de desservir les entreprises et les habitations existantes alors que le tronçon Est de la rue de la Fonderie peut être intégré au grand îlot Sud afin d'optimiser le foncier disponible et de faciliter l'implantation d'un projet nécessitant une emprise importante. Cet îlot devra toutefois garder une perméabilité Est – Ouest, entre le tronçon de la rue de la fonderie préservé sur espace public et la rue Durrmeyer, pour les mobilités douces,
- Aménager le « Champ Libre » dans le prolongement du Plancaïon : végétalisation, cheminement, piéton/cycle, ... , en prenant en considération le risque d'inondation,
- Entreprendre les études pour l'aménagement de la passerelle enjambant le faisceau ferroviaire et permettant ainsi de relier le site au quartier de la gare et au centre-ville historique,





Concernant les énergies renouvelables, la réglementation actuelle impose à certains projets de mettre en œuvre ce type de dispositif, c'est le cas notamment pour l'îlot réservé à la future locomotive commerciale qui présentera une surface au sol de plus de 1000 m². Aussi, le diagnostic a montré que les énergies mobilisables sur la zone sont principalement celles liées au solaire (production thermique et photovoltaïque) et la biomasse (chauffage). Ainsi, la production d'énergie renouvelable à l'échelle de la zone pourrait être proche de 770 000 kWh/an si l'ensemble des futurs projets de constructions pressentis sont réalisés avec près de 85% uniquement liés à la locomotive commerciale.

✓ La mise en compatibilité du document d'urbanisme

La mise en compatibilité du PLUi est motivée par l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur N (Naturelle) en le classant en zonage UA (zone urbaine de centralité – zones urbaines multifonctionnelles) ainsi qu'à la restitution d'une partie du secteur UZx (Zone urbaine d'activités économiques diversifiées) et à la transformation d'une autre partie de secteur N en zonage NL (Naturelle et forestière autorisant les équipements de loisirs de sports, de détente, compatibles avec le caractère naturel). Le reste des zonages existants au sein de la zone (débords des zonages périphériques sur les voiries existantes et partie Sud en UZx) n'est pas modifié. Le présent document vaut rapport sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité du PLU. La modification prévoit aussi un ajout sur le règlement littéral du zonage UZ afin de permettre la mise en œuvre d'un front urbain le long des espaces publics (article 6 du règlement) et l'inscription de deux emplacements réservés à chaque extrémité de la rue du Parc afin de permettre d'améliorer les girations des poids-lourds desservant les entreprises existantes.

Nouveau zonage du PLUi suite à la modification



N° de l'emplacement réservé	Nom de la commune	Désignation de l'opération	Bénéficiaire du droit de réservation	Superficie approchée en m ²
54	Flers	Aménagement d'un carrefour	Flers Agglo	50 m ²
55	Flers	Aménagement d'un carrefour	Flers Agglo	50 m ²





✓ Justifications de l'opération

Cette opération d'envergure pour le territoire vise à répondre à de multiples enjeux qui s'inscrivent aussi bien à l'échelon national que local. **Les principales justifications sont les suivantes :**

① Répondre à l'enjeu national de lutte contre l'artificialisation des sols à l'échelle du territoire de Flers Agglomération :

- ✓ **Urbaniser sans artificialisation complémentaire du territoire**, ce qui contribue aussi à compenser, en partie, les autres projets d'extensions urbaines envisagés en parallèle (ZAC Normand'Innov, ...).
- ✓ **Requalifier un espace urbain en plein centre-ville à proximité du pôle gare, en offrant une mixité fonctionnelle** (activités économiques, espaces récréatifs et habitat). Fort enjeu d'implantation d'une locomotive commerciale en plein centre-ville permettant d'offrir une réelle attractivité sur cette **reconquête d'espace** rapprochant services et citoyens.

② Répondre à l'enjeu urbain de reconquête du centre-ville de Flers :

- ✓ **S'inscrire dans les politiques territoriales** et nationales en continuité de l'action **Cœur de Ville** dont l'objectif est de développer et revitaliser le centre-ville de Flers.
- ✓ **Préserver une cohérence dans la structuration urbaine** avec la pérennisation des commerces de centre-ville et en favorisant la **mixité fonctionnelle** (activités économiques et habitats).
- ✓ **Requalifier l'entrée Sud du centre-ville** de Flers, à ce jour fortement dégradée par les anciennes friches industrielles.

③ Répondre à l'enjeu de reconquête de la biodiversité dans l'espace urbain :

- ✓ **Renaturer une partie du secteur** entièrement anthropisée et assurer un suivi de la biodiversité du site :
 - Coulée verte au centre de l'opération (champ libre – dés-imperméabilisation et plantations nouvelles),
 - Arbres protégés et valorisés le long de la rue Durrmeyer,

- Trame verte secondaire créée en fond d'ilots.

- ✓ **Accentuer les liaisons écologiques d'Est en Ouest mais aussi du Nord au Sud** : trame verte, bleue et noire au sein du secteur Plancaïon en lien avec son environnement (vallée du Plancaïon à l'Ouest et boisements du parc du château au Nord).
- ✓ **Se garder la possibilité de renaturer**, à terme, **le ruisseau du Plancaïon** au niveau du champ libre.
- ✓ **Protéger les secteurs les plus sensibles** en intégrant les milieux humides dans les espaces publics (cours d'eau et petite zone humide) ainsi que les boisements présentant le plus d'intérêt.

④ Répondre à l'enjeu de l'intermodalité des déplacements et des déplacements alternatifs à la voiture individuelle :

- ✓ **Urbanisation mixte autour de la gare** identifiée comme pôle multimodal au SRADDET Normandie (mise en œuvre de nouveaux services et de l'habitat).
- ✓ **Liaison douce majeure Est-Ouest** pour améliorer les déplacements doux au sein du centre-ville et désenclaver le Sud de la gare – cheminement du champ libre prolongé par la future passerelle, à l'étude, au-dessus de la voie SNCF,
- ✓ **Desserte en transport collectif au Sud de la gare** améliorée par l'espace public (accès à la future passerelle, multimodalité).
- ✓ **Rapprocher services et citoyens** pour limiter les déplacements.

⑤ Répondre à l'enjeu de lutte contre les risques naturels et technologiques :

- ✓ **Intégration de la majorité de la zone inondable recensée dans la coulée verte centrale** et mise en valeur écologique de cet espace central avec une dés-imperméabilisation des sols favorable à l'expansion du champ de crue.
- ✓ **Réalisation et/ou accompagnement de travaux de dépollution et de suivis déjà engagés sur le site.**
- ✓ **Information des futurs porteurs de projet** traduite notamment dans les Servitudes d'Utilité Publique sur l'existence des risques et



contraintes (inondation et pollution des sols) avec des exigences qui encadreront les futures constructions au sein de la zone.

6 Répondre à l'enjeu de limitation des extensions de réseaux et de créations de nouvelles infrastructures qui engendrent une l'imperméabilisation des sols :

- ✓ **Optimisation du réseau viaire existant** toutefois requalifié : rue Durrmeyer et rue du Parc.
- ✓ **Urbaniser sur un secteur déjà viabilisé** permettant ainsi de **capitaliser les réseaux existants.**

7 Répondre à l'enjeu de la fracture territoriale :

- ✓ **Améliorer la cohésion sociale** en rapprochant les activités économiques à faibles nuisances des habitants et usagers du centre-ville, au lieu de les reléguer à l'écart du centre-ville.
- ✓ **Lutter contre sa désertification** du centre historique et la dévalorisation des petits commerces par manque d'attractivité et/ou de concurrences périphériques.

Ces ambitions se croisent au travers de la volonté d'intégrer une locomotive commerciale dans le cœur de ville.

8 Répondre à l'enjeu du réchauffement climatique :

- ✓ **Renaturation d'un site fortement artificialisé** qui n'absorbe plus le CO₂ et qui participe donc à la hausse du réchauffement climatique – inscription d'une coulée verte au centre du site – lutte contre les îlots de chaleur.
- ✓ **Urbanisation mixte en plein centre-ville, à proximité du pôle gare**, qui reste un levier important des mobilités alternatives à la voiture individuelle, particulièrement avec les améliorations envisagées des mobilités douces et de la desserte en transports collectifs.

9 Répondre aux enjeux humains et économiques du territoire :

- ✓ **Répondre aux besoins des citoyens** en matière de commerces, de services et d'habitats voulus de proximité, en plein centre urbain, et à proximité du pôle gare.

- ✓ **Répondre aux besoins des entreprises locales** dont l'implantation est à privilégier en centre-ville (services, commerces, bureaux, petits artisans, ...) et qui sont souvent dotées de locaux vétustes et inadaptés.
- ✓ **Accompagner habitants et entreprises présents sur la zone :**
 - La collectivité, à l'initiative du projet d'aménagement, a déjà engagé une large concertation vis-à-vis des occupants du site depuis le début des réflexions d'aménagement.
 - Une partie du site est déjà maîtrisée. Concernant les propriétés privées, la collectivité s'inscrit comme « facilitateur » pour les acquisitions foncières à effectuer par les futurs porteurs de projets venant s'implanter sur la zone.
 - La collectivité reste attentive à la pérennité des activités économiques présentes au sein de la zone, et souhaite privilégier des négociations amiables et mettre en œuvre un phasage des travaux adapté au contexte dans l'objectif de limiter les impacts sur les activités en place. La collectivité sera force de proposition, pour étudier toute relocalisation des activités dont le maintien sur site ne serait pas possible sur les surfaces disponibles parmi les espaces économiques existants.





4. Effets du projet et présentation des mesures ERC

✓ Préambule

Même si le plan d'aménagement a pris en considération les contraintes repérées lors de la phase diagnostic appelées **mesures d'évitement**, la mise en place du projet engendre nécessairement des **incidences positives ou négatives sur l'environnement et le milieu humain** qu'il convient d'appréhender. Lorsque les impacts d'un projet d'urbanisation sont négatifs, il est nécessaire d'envisager des mesures compensatoires afin de les éviter, les réduire ou les compenser. Pour un projet d'urbanisation, on distingue deux types d'impacts à savoir :

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

Les éléments présentés dans cette partie concernent les impacts et les mesures au stade Avant-Projet sur la base des intentions d'aménagement retenus dans le plan guide ainsi que du niveau de connaissances actuel sur les différentes thématiques traitées.

Ces éléments permettent, à ce stade, de cadrer la future urbanisation et de dégager les grandes tendances en matière de mesures **d'Évitement, de Réduction et de Compensation (ERC)** afin d'intégrer les incidences environnementale, sanitaire et humaine du projet.

Dans la situation où des modifications substantielles au projet d'aménagement retenu seraient envisagées ou rendues nécessaires

ultérieurement, un complément d'étude d'impact sera représenté à l'autorité environnementale.





✓ Le patrimoine naturel et le paysage

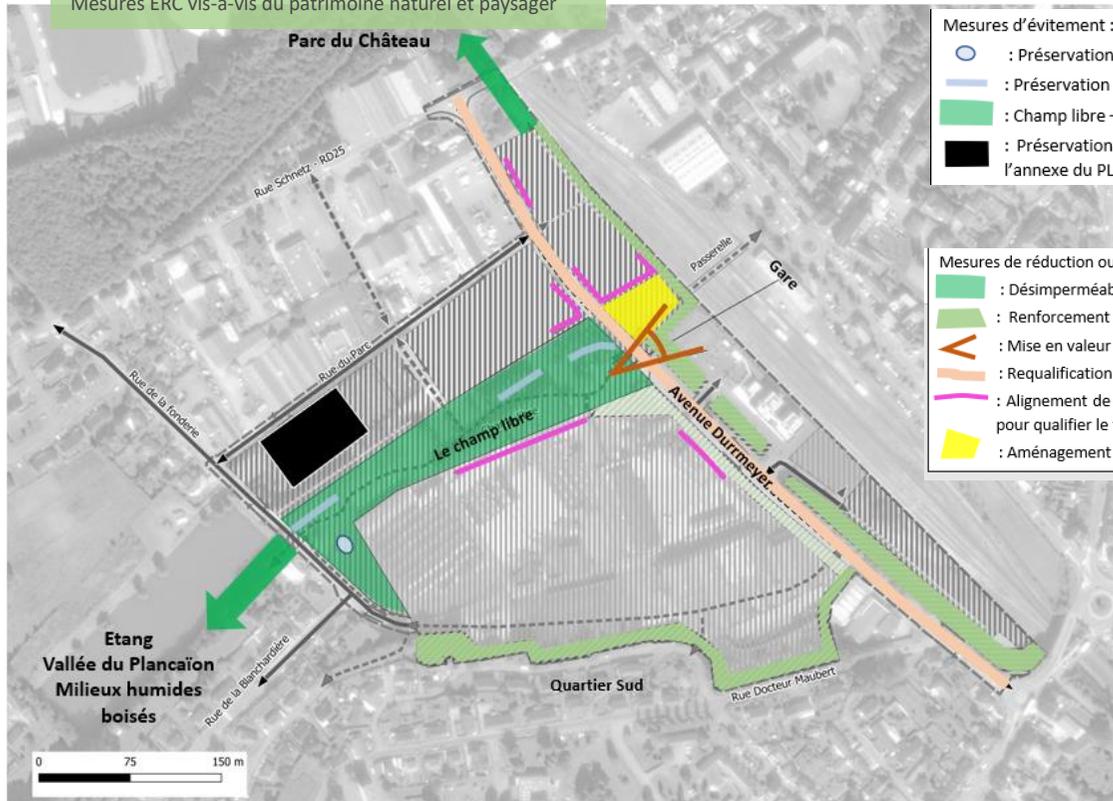
7

	Principaux impacts	Principales mesures ERC et modalités	Efficacités attendues	Mesures et indicateurs de suivi	Opérateurs en charge du suivi	Coût
Le milieu naturel et le paysage	 <ul style="list-style-type: none"> - Modification temporaire du paysage liée aux travaux + perturbation de la faune locale lors des travaux. - Il n'est pas attendu d'impact négatif significatif au vu du contexte actuel vis-à-vis de cette thématique. Toutefois, l'aménagement de la zone peut engendrer une modification de la trame noire qui est à ce jour relativement bien préservée au centre du site – nuisance vis-à-vis du déplacement des espèces nocturnes. 	<p>Evitement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la petite zone humide et du linéaire du ruisseau du Plancaïon et leurs abords en les intégrant au sein du champ libre, - Préservation des arbres de haute tige existants inclus dans le champ libre. - Valorisation écologique du champ libre et inscription de cet espace dans la trame noire – aucun éclairage d'envisagé, - Préservation du bâtiment inventorié au patrimoine local dans l'annexe du PLUi – Nord-Ouest de la zone. <p>Réduction et accompagnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durant la phase de travaux il est prévu : une vigilance sur la gestion du chantier (remise en état du site, nettoyage des voiries, gestion des déchets, ...) + une information sur la présence de milieux plus sensibles (zones humides, ruisseau, ...) + une suppression en dehors des périodes de reproduction des boisements existants qui sont composés essentiellement d'essence ornementale. - Durant la phase d'exploitation : <ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre d'un espace semi-naturel au centre de la zone géré de façon différencié (prairie accompagnée de boisements). Il est envisagé de désimperméabiliser et de renaturer cette zone qui couvre environ 1,70 ha et qui sera l'élément fort de la trame verte, bleue et noire de la zone • Préservation et renforcement du talus boisés situé au sud de l'opération permettant ainsi de préserver les perceptions visuelles depuis le quartier d'habitats situé au Sud de la zone • Préservation des boisements le long de la rue Durrmeyer • Création d'une nouvelle trame végétale en frange Est de l'îlot Nord-Est, le long de la voie ferrée. - Adaptation de l'éclairage de la zone pour garantir une préservation de la trame noire du site : Mise en œuvre d'un couloir écologique nocturne aux extrémités du champ libre + mise en œuvre d'un éclairage par balisage au niveau de la passerelle + encadrement des façades lumineuses situées le long du champ libre (interdiction d'éclairer entre 22 heures et 6 heures du matin). - Concernant le paysage, l'opération intègre la volonté de créer un espace urbain respectant les codes architecturaux d'un centre-ville : plusieurs alignements de façades sont imposés + requalification de la rue Durrmeyer en avenue urbaine + aménagement urbain qualitatif au droit de l'accroche sur la future passerelle + préservation d'un cône de visibilité sur la gare de Flers. <p>Compensation :</p> <p>Au vu de l'état actuel du site et des mesures d'évitement et de réduction envisagées, il n'est pas attendu d'impact significatif vis-à-vis du milieu naturel et paysagé. L'orientation retenue vise plutôt à améliorer l'existant pour rendre cet espace de cœur de ville attractif aussi bien pour la population que pour la biodiversité. La faune et la flore, d'intérêt local, doivent pouvoir se maintenir et se développer sur le site une fois l'aménagement réalisé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Créer un futur espace urbain agréable et profitable pour tous où le patrimoine végétal reste prégnant et où la biodiversité puisse se développer, - Garder une cohérence globale à l'échelle de l'opération aussi bien en terme de constructions au sein du centre-ville que d'environnement, - Intégrer une dimension environnementale dans les futurs aménagements en confortant la biodiversité et les liaisons écologiques et en garantissant une perméabilité écologique au sein de la zone, - Garantir une bonne intégration paysagère de la zone en préservant les perceptions sur le site 	<ul style="list-style-type: none"> - Développement de la biodiversité : Développement d'une prairie et d'un habitat favorable à la faune locale (avifaune et déplacement de espèces nocturnes). - Gestion différenciée du champ libre : Suivi de l'entretien du site. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ecologue avec 2 expertises sur sur 5 ans. - Services de Flers Agglo lors des études et de la viabilisation avec un suivi pendant 3 ans après la réalisation des travaux. - Flers agglo ou délégataire – suivi annuelle durant toute la phase d'exploitation. 	200 000 €



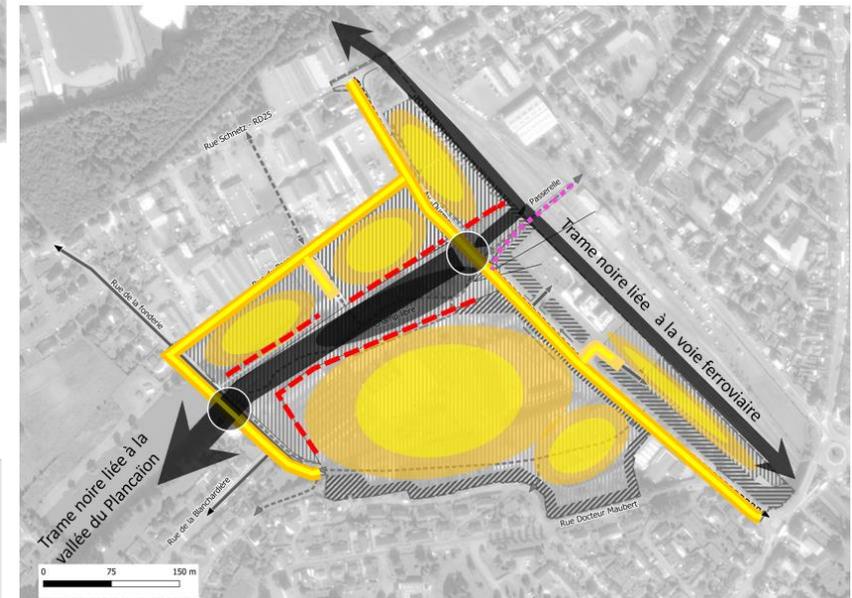


Mesures ERC vis-à-vis du patrimoine naturel et paysager



- Mesures d'évitement :**
- : Préservation de la zone humide et ses abords
 - : Préservation des tronçons de ruisseau à ciel ouvert
 - : Champ libre – préservation des arbres existants
 - : Préservation du bâti existant inscrit au patrimoine local dans l'annexe du PLUi
- Mesures de réduction ou d'accompagnement :**
- : Désimperméabilisation & renaturation des sols - Champ libre
 - : Renforcement et prolongement de la trame verte secondaire
 - : Mise en valeur d'un cône de visibilité vers la gare
 - : Requalification de voirie en avenue urbaine d'entrée de centre-ville
 - : Alignement de bâti imposé pour créer un front urbain d'entrée de ville et pour qualifier le futur champ libre
 - : Aménagement urbain qualitatif d'appel vers la future passerelle

Mesures ERC vis-à-vis de la trame noire



- Mesures d'évitement :**
- : Secteur retenu sans mise en œuvre d'éclairage – Champ libre

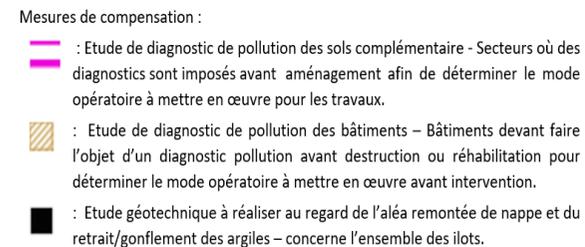
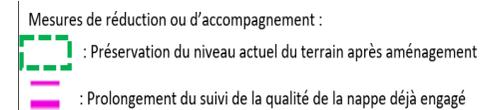
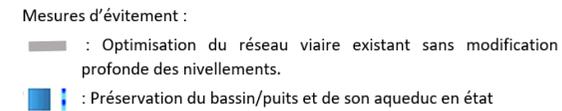
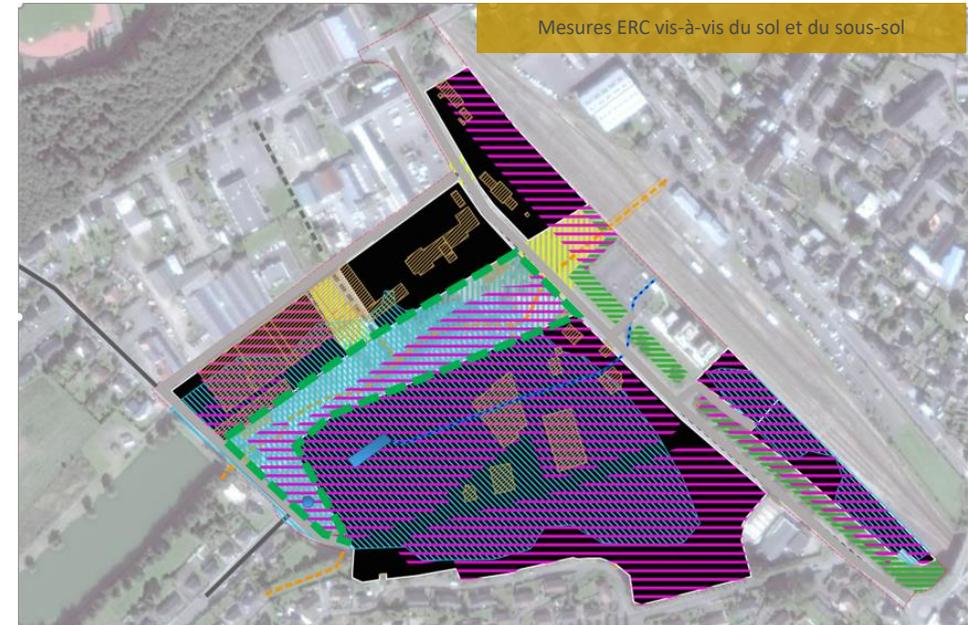
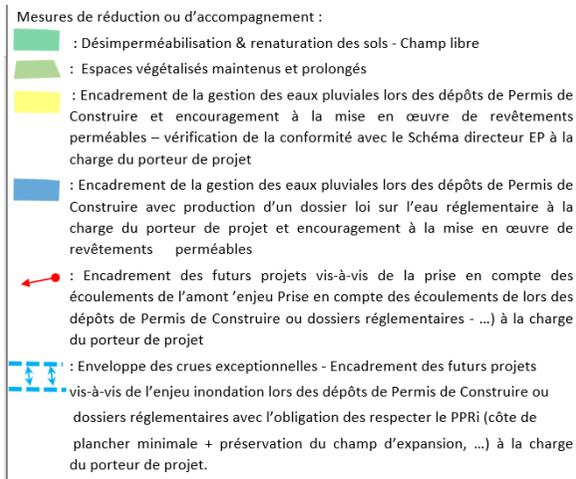
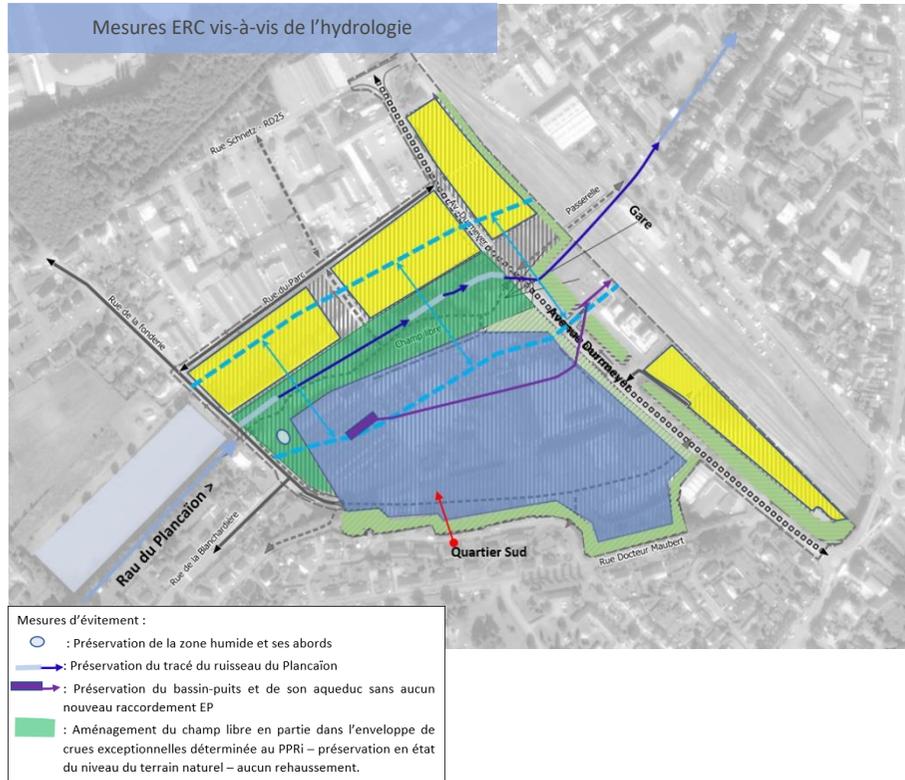
- Mesures de réduction ou d'accompagnement :**
- : Couloir écologique nocturne recherché – secteur sans candélabre sécurisé par la diffusion des luminaires limitrophes.
 - : Encadrement de l'éclairage des façades – interdiction entre 22h et 6 h du matin – OAP
 - : Eclairage par balisage uniquement - passerelle





✓ L'hydrologie - le domaine du sol et du sous-sol

	Principaux impacts	Principales mesures ERC et modalités	Efficacités attendues	Mesures et indicateurs de suivi	Opérateurs en charge du suivi	Coût
L'hydrologie	<p> - Durant le chantier, risques de pollution des eaux liés aux terrassements, aux engins de travaux,</p> <p>- Il n'est pas attendu d'impact négatif significatif au vu du contexte actuel vis-à-vis de cette thématique. A l'échelle de l'opération, l'incidence de la zone sur le régime hydrologique du Plancaïon sera globalement positive par rapport à la situation actuelle au vu des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement envisagées.</p>	<p>Evitement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la petite zone humide et du linéaire du ruisseau du Plancaïon et leurs abords en les intégrant au sein du champ libre, - Aucune modification du niveau du terrain naturel ne sera réalisée au niveau du champ libre. - L'orientation intègre la préservation du puits-bassin et son aqueduc en état sans aucun nouveau raccordement d'eaux pluviales. <p>Réduction et/ou accompagnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durant la phase de travaux : des zones de décantation, positionnées à l'aval des terrassements d'envergures, seront les premiers aménagements réalisés de façon à intercepter les eaux chargées issues du chantier + les entreprises du chantier auront obligation de récupération, de stockage et d'élimination des huiles de vidange des engins, - Durant la phase d'exploitation, Flers Agglo prévoit : Des aménagements privilégiant une gestion des eaux à la source : Désimperméabilisation du site sur environ 1,70 ha au niveau du champ libre + plusieurs secteurs végétalisés disséminés sur l'opération, Un encadrement et un accompagnement des futurs porteurs de projets dans le cadre de la réalisation des Permis de Construire afin de se conformer à la réglementation en vigueur et notamment aux exigences du PLUi (encouragement aux revêtements perméables + respecter les règles du PPRI). Concernant l'îlot réservé à la locomotive commerciale, celui-ci devra réaliser des études réglementaires spécifiques et notamment un dossier loi sur l'eau. <p>Compensation :</p> <p>Flers Agglomération n'entend pas réaliser de mesures compensatoires à l'échelle des aménagements prévus sur les espaces publics mais envisage un accompagnement et un encadrement des futurs porteurs de projets venant s'implanter sur le site.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter le fonctionnement hydrologique du bassin versant, - Garantir un niveau de qualité des eaux de ruissellement, 	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagnement et vérification des permis de construire des futurs porteurs de projets – vérification de la régularité au regard des réglementations en vigueur. - Vérification du fonctionnement hydrologique du Ruisseau du Plancaïon (niveau de crue relevés, dysfonctionnements éventuels avec ajustements si nécessaire, ...)- fait par un technicien rivière, eau et assainissement des services de Flers Agglo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Services de Flers Agglo - Porteurs de projet ou représentants pour les espaces privés 	/ - coûts déjà intégrés dans le volet milieu naturel et paysager
Le domaine du sol et du sous-sol	<p> - Terrassements et creusements liés à la réalisation des travaux de viabilisation de la zone.</p> <p>- Durant le chantier, des dépôts temporaires de matériaux pourront être nécessaires avant leurs réutilisation/traitement sur site et des exportations de terre et matériaux, pouvant être pollués, sont rendus obligatoires. Il induit également un risque d'érosion des sols mis à nus.</p>	<p>Evitement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le plan d'aménagement retenu a privilégié l'optimisation de la voirie existante et le respect des profils existants. - Celle-ci intègre aussi la préservation du puits-bassin et son aqueduc présent au sein de l'îlot réservé à la locomotive commerciale <p>Réduction et/ou accompagnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en œuvre de zones de décantation, équipées d'un filtre, en aval des secteurs de terrassement important pour éviter l'entraînement de particules fines durant les travaux. - Prolongement du suivi de la qualité de la nappe déjà engagé dans le cadre des SUP sites pollués, - Limitation des déblais liés aux aménagements publics en restant au plus près du niveau de terrain actuel. <p>Compensation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'études complémentaires spécifiques portées soit par Flers Agglo pour les aménagements sur les espaces publics ou par les futurs porteurs de projets venant s'implanter sur la zone : diagnostic pollution complémentaires imposé sur une partie importante du site, diagnostic pollution des bâtiments pour l'ensemble du bâti existant devant être démolé ou réhabilité et enfin, étude géotechnique pour appréhender les projets de constructions vis-à-vis des aléas remontée de nappe et retrait et gonflement des argiles. - Mise en œuvre, pour les travaux de viabilisation, d'un chantier adapté au contexte pour la gestion des terrassements : traçabilité et suivi des déchets imposés dans le respect de la réglementation en vigueur et en respectant les catégories de classes de traitements en fonction du type de déchet ; lieux de stockage de terre temporaire contraints (hauteur limitée, ...) + stockage éventuel de terre végétale non contaminée en dehors de l'enveloppe de crues exceptionnelles déterminée dans le PPRI. 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter les évacuations de déblais et garantir une traçabilité des déchets, - Garantir une sécurité sanitaire pour l'ensemble des intervenants sur le site, les futurs occupants et les riverains, - Garantir une préservation de l'environnement en assurant une gestion des déblais et le respect de la réglementation. 	<ul style="list-style-type: none"> - Volume et qualité des déblais générés par le projet et traçabilité : Flers Agglo et partenaires spécialisés en pollution pour les espaces publics. - Maitre d'œuvre des porteurs de projet et partenaires spécialisés pour les espaces privés. - Intégration des enjeux inondations et gonflements des argiles pour les constructions : Maitre d'œuvre des porteurs de projet - Qualité des eaux de nappe et de l'air (suivi piezo & piezair) 	<ul style="list-style-type: none"> - Services de Flers Agglo – travaux sur espace public + Permis de construire + suivi de la nappe - Porteurs de projet ou représentants pour les espaces privés 	800 000 €



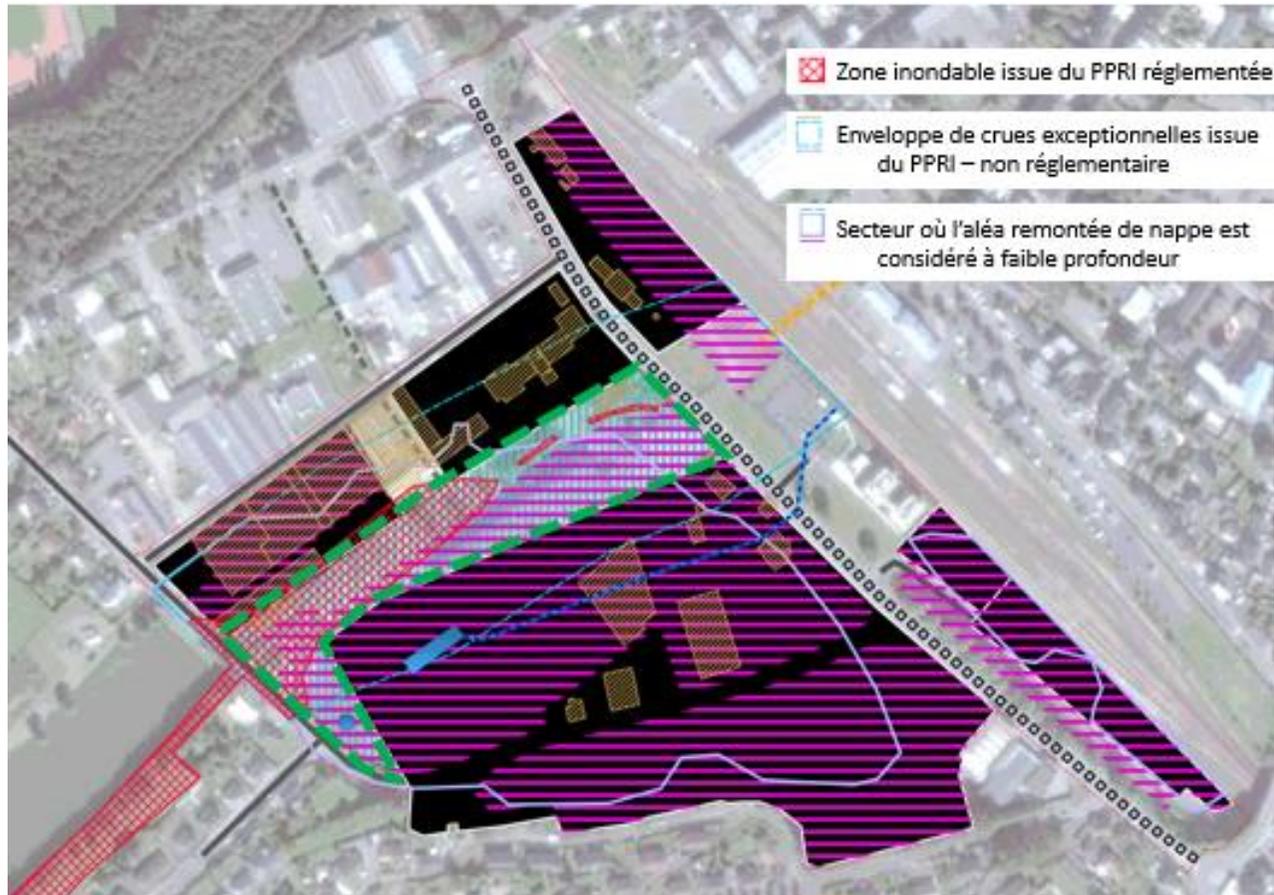


✓ Les risques

	Principaux impacts	Principales mesures ERC et modalités	Efficacités attendues	Mesures et indicateurs de suivi	Opérateurs en charge du suivi	Coût
 <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Les risques</p>	<p>La zone d'étude est fortement impactée par des risques connus et le choix d'engager une opération d'ensemble permet de mieux appréhender ces différents enjeux et de mieux les maîtriser.</p> <p>Les principaux impacts sur les risques engendrés par l'aménagement peuvent être de plusieurs natures : aggravation du risque d'inondabilité, pollutions liés à l'intervention sur des parcelles ou bâtiments pollués ou encore, risque sur les constructions et occupants liés aux remontées de nappe, au gonflement des argiles et au radon ou le risque lié aux engins de guerre (bombe). Il est à noter que cette partie reprend les mesures les plus fortes présentées dans les chapitres sur l'Hydrologie et le domaine du sol et du sous-sol.</p>	<p style="text-align: center;">Evitement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des milieux humides en les intégrant au sein du champ libre, - Aucune modification du niveau du terrain naturel ne sera réalisée au niveau du champ libre qui comprend d'ailleurs la majorité de la zone inondable réglementaire et une partie importante de l'enveloppe de crues exceptionnelles. - L'orientation intègre la préservation du puits-bassin et son aqueduc protégés par la SUP. <p style="text-align: center;">Réduction et/ou accompagnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Désimperméabilisation du site sur environ 1,70 ha au niveau du champ libre permet d'améliorer le fonctionnement hydrologique du ruisseau. - Prolongement du suivi de la qualité de la nappe déjà engagé dans le cadre des SUP sites pollués, <p style="text-align: center;">Compensation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'études complémentaires spécifiques portées soit par Flers Agglo pour les aménagements sur les espaces publics ou par les futurs porteurs de projets venant s'implanter sur la zone : <u>diagnostic pollution complémentaires</u> imposé sur une partie importante du site + <u>diagnostic pollution des bâtiments</u> pour l'ensemble du bâti existant devant être démolé ou réhabilité + <u>étude géotechnique</u> pour appréhender les projets de constructions vis-à-vis des aléas remontée de nappe et retrait et gonflement des argiles. - Encadrement et un accompagnement des futurs porteurs de projets sera réalisé par Flers Agglomération dans le respect de la réglementation environnementale et/ou locale existante. Cela concerne notamment la concertation préalable et l'instruction des Permis de construire qui intégrera les recommandations ou les exigences liées au document réglementaire du PPRI. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas aggraver la situation existante voir de l'améliorer vis-à-vis des risques connus, - Assurer une gestion pérenne des sites pollués 	<ul style="list-style-type: none"> - Qualité des déblais générés par le projet - Intégration des règles de constructibilité au regard des enjeux - Qualité des eaux de nappe - Vérification du champ d'expansion du Ruisseau du Plancaïon. 	<p>Flers Agglo Et Porteurs de projets</p>	<p>Néant – compris dans le volet milieux naturels, sol et sous-sol</p>



Les risques



- Mesures d'évitement :
-  : Majorité de la zone inondable réglementaire incluse dans le champ libre.
 -  : Préservation du bassin/puits et de son aqueduc en état
 -  : Aménagement du champ libre incluant la majorité de la zone inondable réglementaire et une partie importante de l'enveloppe de crues exceptionnelles déterminée au PPRI – préservation en état du niveau du terrain naturel – aucun rehaussement

- Mesures de réduction ou d'accompagnement :
-  : Désimperméabilisation & renaturation des sols - Champ libre
 -  : Prolongement du suivi de la qualité de la nappe déjà engagé

- Mesures de compensation :
-  : Etude de diagnostic de pollution des sols complémentaire - Secteurs où des diagnostics sont imposés avant aménagement afin de déterminer le mode opératoire à mettre en œuvre pour les travaux.
 -  : Etude de diagnostic de pollution des bâtiments – Bâtiments devant faire l'objet d'un diagnostic pollution avant destruction ou réhabilitation pour déterminer le mode opératoire à mettre en œuvre avant intervention.
 -  : Etude géotechnique à réaliser au regard de l'aléa remontée de nappe et du retrait/gonflement des argiles – concerne l'ensemble des ilots.
+ encadrement et accompagnement lors des dépôts de Permis de Construire vis-à-vis de l'enjeu inondation pour les ilots inclus dans l'enveloppe de crues exceptionnelle - vérification de la conformité au regard du règlement du PPRI



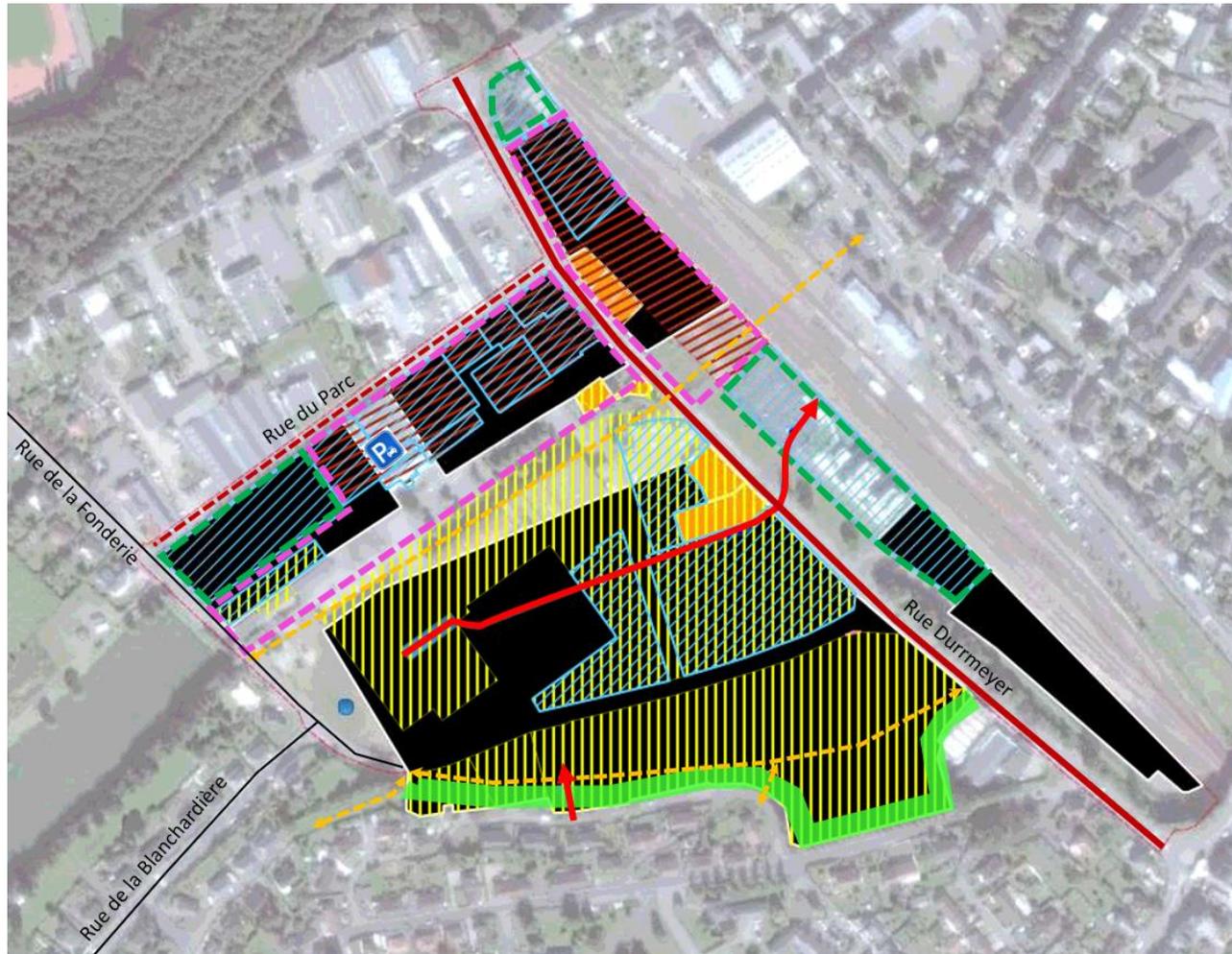


✓ Le milieu humain, l'économie, le cadre de vie, les réseaux et le patrimoine

Principaux impacts	Principales mesures ERC et modalités	Efficacités attendues	Mesures et indicateurs de suivi	Opérateurs en charge du suivi	Coût
 <p>Le milieu humain, économie, cadre de vie, réseaux et patrimoine</p> <p>- Humain / économie / cadre de vie : acquisitions foncières nécessaires de biens privés pour partie occupés par des habitations et des activités économiques.</p> <p>- Humain – voisinage : risque de gêne/conflit lié à l'aménagement de la zone.</p> <p>- Réseaux : Servitudes réseaux EU/EP au Sud du site.</p> <p>- Patrimoine / archéologie : Présence d'un bâti d'intérêt local + fonction des résultats du diagnostic archéologique si nécessaire – non connus à ce stade.</p>	<p>Évitement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation en état de plusieurs activités économiques présentes au sein du périmètre d'opération qui restent compatibles avec les orientations retenues dont l'une intègre le bâtiment classé comme patrimoine communal dans l'annexe du PLUi. - Préservation du tronçon Ouest de la rue de la Fonderie et la rue du Parc en voie de desserte locale. - Préservation du talus boisé au Sud de la zone pour préserver les perceptions visuelles depuis le quartier d'habitats situé au Sud du site. <p>Réduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phasage prévisionnel de l'opération retenu au plus près du contexte d'occupation actuel du site en privilégiant d'abord la partie Sud du site qui est occupée par de nombreux terrains en friches. - Accompagnement par Flers Agglo des acteurs économiques présents sur le site pour étudier toute relocalisation de leurs activités sur son territoire dont le maintien ne serait pas possible sur site. - Accompagnement des habitants dont leurs habitations doivent être acquises en informant, s'il le souhaite, des potentiels projets immobiliers connus sur le territoire. - Requalification de la rue du Parc tout en la préservant en voie de desserte locale pour améliorer la desserte des entreprises situées au Nord de cette voirie (giration des poids-lourds, stationnements sur accotement et mise en œuvre d'un parking mutualisé). - Mise en œuvre d'itinéraires doux denses en lien avec les quartiers limitrophes permettant ainsi de faciliter les déplacements doux des riverains vers le centre-ville historique (connexion vers la future passerelle). - Pour limiter ces nuisances durant la phase de chantier sur le voisinage, il sera demandé aux opérateurs : de gérer au mieux les nuisances des chantiers et d'organiser le tri des déchets et des rejets divers + d'avoir du matériel et des engins de chantier conformes à la réglementation + de respecter la plage d'horaire d'autorisation de réalisation des travaux. <p>Compensation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indemnisation financière liée aux acquisitions foncières à l'amiable par les futurs porteurs de projets et la collectivité sur les espaces publics ou à défaut, par voie d'expropriation dans le cadre d'une DUP engagée par la collectivité – secteur Sud considéré comme prioritaire pour cette opération de renouvellement - Indemnisation financière liée aux acquisitions foncières à l'amiable par les futurs porteurs de projets et la collectivité sur les espaces publics – secteur Nord - Indemnisation, si rendue obligatoire, selon le protocole d'éviction en vigueur liée à la perte ou au transfert d'activités économiques par les futurs porteurs de projets et la collectivité sur les espaces publics, - Indemnisation selon le protocole d'éviction en vigueur liée à l'acquisition de maisons - Requalification profonde de la rue Durrmeyer pour permettre l'usage de l'ensemble des modes de déplacement tout en sécurisant cet axe considéré comme principal et structurant. - Prise en compte des servitudes réseaux sur les différents îlots. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pérenniser les activités économiques existantes à ce jour au sein de la zone, ▪ Rendre cette opération de renouvellement urbain acceptable et la moins impactante possible pour la population présente sur le site, ▪ Garantir un environnement paysager et un confort de vie agréable pour les riverains en limitant les nuisances durant la phase de travaux et sa phase d'exploitation. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagnement des différents acteurs économiques présents à ce jour sur le site – propositions de transferts d'activités – suivi des transferts d'activités ▪ Informations des éventuelles demandes des habitants existants sur le site sur les opérations urbaines pouvant être connues sur le territoire pour se reloger – suivi des opérations immobilières, ▪ Suivi lors de l'instruction des Permis de Construire : vérification de la bonne prise en compte des orientations retenues. ▪ Suivi des éventuels retours des riverains si des difficultés étaient rencontrées sur la zone, ▪ Suivi de l'évolution des flux routiers et éventuellement des difficultés pouvant être rencontrées qui nécessiteraient des ajustements. 	<p>Flers Agglo + Porteurs de projets</p>	<p>5 400 000 €</p>



Le milieu humain, économique, cadre de vie, réseaux et patrimoine



Mesures d'évitement :

-  : Secteur où les activités économiques existantes et leurs éventuelles extensions sont préservées dès lors qu'elles respectent le PLUi modifié – préservation du bâti inventorié au patrimoine bâti communal
-  : Préservation du tronçon Ouest de la rue de la fonderie avec sa connexion avec la rue de la Blanchardière en voie de desserte locale pour les riverains
-  : Préservation du talus boisé en frange Sud de l'opération.

Mesures de réduction ou d'accompagnement :

-  : Phase d'aménagement secondaire réalisée en fonction des opportunités foncières et des porteurs de projets.
-  : Accompagnement par Flers Agglo des acteurs économiques pour étudier toute opportunité de transfert d'activités existantes sur son territoire.
-  : Accompagnement par Flers Agglo des occupants de logements pour étudier toute opportunité de relogement sur son territoire.
-  : Mise en œuvre d'un parking mutualisé le long de la rue du Parc pour répondre aux besoins des entreprises existantes situées au Nord de cette rue
-  : Requalification de la rue du Parc en la préservant en voie de desserte locale pour améliorer les conditions de circulation des poids-lourds et des stationnements pour les besoins des entreprises existantes situées au Nord de cette rue.
-  : Mise en œuvre d'une perméabilité en modes doux vers les quartiers environnants (Sud et Ouest du site) avec une connexion vers la future passerelle

Mesures de compensation :

-  : Indemnisation financière liée aux acquisitions foncières à l'amiable par les futurs porteurs de projets et la collectivité sur les espaces publics ou à défaut, par voie d'expropriation dans le cadre d'une DUP engagée par la collectivité – secteur Sud considéré comme prioritaire pour cette opération de renouvellement
-  : Indemnisation financière liée aux acquisitions foncières à l'amiable par les futurs porteurs de projets et la collectivité sur les espaces publics – secteur Nord.
-  : Indemnisation, si rendue obligatoire, selon le protocole d'éviction en vigueur liée à la perte ou au transfert d'activités économiques par les futurs porteurs de projets et la collectivité sur les espaces publics,
-  : Indemnisation selon le protocole d'éviction en vigueur liée à l'acquisition de maisons.
-  : Requalification profonde de la rue Durrmeyer pour permettre l'usage de l'ensemble des modes de déplacement tout en sécurisant cet axe considéré comme principal et structurant.
-  : Prise en compte des servitudes réseaux sur les différents îlots.





✓ Les déplacements – le climat, l'air, la santé et l'énergie

Principaux impacts		Principales mesures ERC et modalités		Efficacités attendues	Mesures et indicateurs de suivi	Opérateurs en charge du suivi	Coût
Déplacements & mobilités	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation du trafic lié à la mise en œuvre d'une locomotive commerciale 	<p>Évitement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation du tronçon Ouest de la rue de la Fonderie jusqu'à sa connexion avec la rue de la Blanchardière comme une voie de desserte locale <p>Réduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Requalification de la rue du Parc tout en la préservant en voie de desserte locale avec mise en œuvre d'une aire de stationnement mutualisée en son centre. - Mise en œuvre d'une perméabilité en modes doux vers les quartiers environnants (Sud et Ouest du site) avec une connexion vers la future passerelle. <p>Compensation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en œuvre d'un nouvel arrêt de bus à proximité de la future passerelle, - Requalification profonde de la rue Durrmeyer, incluant des trottoirs et une piste cyclable, et des aménagements pour sécuriser les principaux nœuds routiers et limiter les vitesses de circulation – plateau surélevé ou équivalent, - Engagement des études techniques et financières pour mettre en œuvre la passerelle, pour modes doux, passant au-dessus du réseau ferroviaire, - Sécurisation du carrefour entre les rues Durrmeyer et Schnetz avec la mise en œuvre d'un petit giratoire franchissable, - Réalisation d'une procédure de déclassement des voies communales de la partie Sud de la rue de la Fonderie, - L'inscription d'une obligation, pour le futur porteur de projet de la locomotive commerciale, de créer son accès principal à partir de la rue Durrmeyer et de prévoir, au droit de sa connexion, un aménagement de sécurisation de type giratoire franchissable ou équivalent. Aussi, une étude de circulation complémentaire, à la charge du porteur de projet, est imposée pour cet îlot afin de vérifier la compatibilité de leur projet à venir avec la capacité du réseau viaire retenue par la collectivité. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sécuriser les trafics routiers et limiter les conflits d'usage, - Améliorer la desserte de la zone en transports collectifs et en modes doux 	<ul style="list-style-type: none"> - Etudes techniques et suivi des travaux, - Instruction des Permis de Construire, - Retours éventuels des administrés, - Niveau de saturation des axes routiers sur la zone, - Taux de fréquentation des transports collectifs 	Flers Agglo	1 760 000 €	
	Climat, air, santé et énergie	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation du trafic routier. 	<p>Évitement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation du faible patrimoine végétal encore présentant sur la zone <p>Réduction :</p> <p>Dans un souci d'accompagner la transition énergétique en limitant les émissions d'énergies carbonées tout en s'adaptant au contexte local, il a été retenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une végétalisation forte de la zone : La photosynthèse permet aux plantes de capter du CO₂ le jour pour leur croissance. Cette action présente de nombreux avantages puisqu'elle combine la préservation de la biodiversité sur la zone ainsi que le stockage de carbone même s'il reste difficilement quantifiable – champ libre principalement. - La mise en œuvre de candélabres performants et adaptés au plus près des besoins pour limiter leur nombre. - Le projet intègre plusieurs actions permettant d'encourager les modes de déplacements moins carbonés : arrêt de bus, cheminements doux denses en lien avec le centre-ville historique et les quartiers limitrophes. - Encouragement et possibilité de mettre en œuvre des énergies renouvelables sur la zone pour les futurs porteurs de projet. - Intervention sur le terrain réduite en optimisant le réseau viaire en place, <p>Compensation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Néant 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'usage de modes de déplacement peu carbonés, - Favoriser la production d'énergie à partir des énergies renouvelables, 	<ul style="list-style-type: none"> - des Permis de construire 	Flers Agglo et syndicat d'électrification	Néant à ce stade puisque les coûts sont déjà intégrés dans les volets milieux naturels et déplacement



Les déplacements



Le climat, l'air, la santé et l'énergie



Mesures d'évitement :

- : Réseau viarie existant préservé en état servant à la desserte locale et aux riverains : Préservation du tronçon Ouest de la rue de la fonderie avec sa connexion vers la rue de la Blanchardière

Mesures de réduction ou d'accompagnement :

- : Mise en œuvre d'un parking mutualisé le long de la rue du Parc pour répondre aux besoins des entreprises existantes situées au Nord de cette rue
- : Requalification de la rue du Parc en la préservant en voie de desserte locale afin d'améliorer les conditions de circulation des poids-lourds et des stationnements pour les besoins des entreprises existantes situées au Nord de cette rue.
- : Mise en œuvre d'une perméabilité en modes doux vers les quartiers environnants (Sud et Ouest du site) avec une connexion vers la future passerelle

Mesures de compensation :

- : Mise en œuvre d'un nouvel arrêt de bus à proximité de la future passerelle,
- : Requalification profonde de la rue Durrmeyer incluant des trottoirs et une piste cyclable
- : Aménagement le long de la rue Durrmeyer pour sécuriser les nœuds routiers et limiter les vitesses de circulation – plateau surélevé ou équivalent
- : Engagement des études techniques et financières pour mettre en œuvre la passerelle pour modes doux passant au dessus du réseau ferroviaire.
- : Sécurisation du carrefour des rues Durrmeyer – Schnez avec un petit giratoire franchissable.
- : Secteur, du grand îlot réservé à la locomotive commerciale, devant servir d'accès principal à l'îlot et faire l'objet d'aménagements de sécurisation sur la rue Durrmeyer de type giratoire franchissable au droit de ces connexions – localisation à préciser en fonction des points d'accroches du projet futur.
- : Etude de circulation complémentaire imposée pour l'îlot réservé à la locomotive commerciale afin de vérifier la compatibilité du projet à venir avec la capacité du réseau viarie projeté par la collectivité – à la charge du porteur de projet.
- : Déclassement des voies communales de la partie Sud de la rue de la Fonderie

Mesures d'évitement :

- : Préservation des espaces végétalisés comportant des arbres – favorable au piégeage du CO2 et à la lutte contre les îlots de chaleur,

Mesures de réduction ou d'accompagnement :

- : Mise en œuvre d'un parking mutualisé le long de la rue du Parc pour les entreprises favorable à la limitation de l'imperméabilisation des sols.
- : Mise en œuvre d'un nouvel arrêt de bus à proximité de la future passerelle – favorable aux déplacements alternatifs,
- : Mise en œuvre d'une perméabilité en modes doux vers les quartiers environnants (Sud et Ouest du site) avec une connexion vers la future passerelle – favorable aux déplacements alternatifs,
- : Requalification profonde de la rue Durrmeyer incluant des trottoirs et une piste cyclable – favorable aux déplacements alternatifs,
- : Mise en œuvre de nouveaux espaces végétalisés comportant des arbres – favorable au piégeage du CO2 et à la lutte contre les îlots de chaleur,
- : Secteurs où la production d'énergie renouvelable solaire est favorisée de par les alignements de façades imposés et leurs implantations.



5. Compatibilité de l'opération avec les principaux documents cadres

- ✓ Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

Le **SDRADET** a été approuvé en 2020. L'opération d'aménagement s'inscrit pleinement dans les objectifs de ce document au travers :

- La lutte contre l'artificialisation des sols en réalisant une opération de renouvellement urbain,
- La réalisation d'une opération d'aménagement à proximité du pôle gare prévoyant une mixité d'occupation et répondant aux enjeux de déplacement alternatif à la voiture individuelle,
- Les mesures retenues qui s'inscrivent prioritairement dans une démarche basée sur le principe Eviter-Réduire puis Compenser,
- L'inscription d'une trame verte, bleue et noire au sein de l'opération, incluant le ruisseau du Plancaïon qui permettront de restaurer les continuités écologiques du réseau hydrographique et des milieux naturels mais aussi de réduire le risque d'inondabilité en secteur urbanisé,
- Le prise en compte des risques et notamment de l'enjeu inondation et pollution de sols.

- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale

Dans les communes situées dans le périmètre d'un SCoT, l'objet et la localisation des opérations d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le dit schéma dans les domaines de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'habitat, de transports, d'équipements et de services. La compatibilité de l'opération avec un SCoT s'apprécie au travers du contenu du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du schéma. A ce jour, le territoire n'est pas

concerné par un SCoT. **La zone d'étude n'est donc pas concernée par ce type de document cadre. Une procédure de dérogation** au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT va être engagée parallèlement à la procédure de DUP.

- ✓ Le document d'urbanisme

Une partie du périmètre d'opération n'est pas à ce jour urbanisable dans le PLUi actuellement en vigueur. C'est pourquoi, une procédure de mise en compatibilité du PLU a été engagée afin de permettre la réalisation de l'aménagement. **La présente étude, qui présente cette modification du PLUi, vaut rapport sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité du PLUi.**

- ✓ L'évaluation des incidences NATURA 2000

Le site ne présente pas d'enjeux forts vis-à-vis des sites NATURA 2000. En effet, il est considéré que les enjeux sont réduits par rapport à ces secteurs d'intérêts pour les raisons suivantes :

- Les distances d'éloignement sont importantes puisqu'aucun site n'est présent à moins de 10 kms de la zone,
- S'agissant d'une opération de renouvellement urbain avec un site à ce jour entièrement anthropisé, celui-ci ne permet pas d'avoir d'habitat naturel ou semi-naturel qui pourrait présenter une originalité. En effet, au sein du périmètre d'opération les habitats sont très contrastés par rapport aux habitats des sites NATURA 2000 inventoriés,
- La zone est aussi enclavée dans l'aire urbanisée avec de fortes coupures écologiques (voie SNCF, urbanisation dense, routes d'importances) ce qui ne permet pas d'avoir des continuités écologiques contiguës avec ces sites,





- Enfin, il est d'ores et déjà prévu de renaturer – désimperméabiliser une partie de l'opération d'aménagement (abords de la vallée du Plancaïon) ce qui restera profitable à la trame verte locale même si elle n'est pas en interaction avec les sites NATURA 2000 ainsi qu'au régime hydrologique notamment par rapport au bassin versant de la Vère qui rejoint la vallée de l'Orne en partie inventoriée comme site NATURA 2000.

L'opération d'aménagement et le zonage réglementaire retenus assurent une prise en compte de la trame verte, bleue et noire à une échelle élargie ce qui peut contribuer à une amélioration des habitats, et donc de la biodiversité, au sein de la zone.

Ainsi, au vu de la configuration du site et de l'aménagement retenu, le projet et la mise en compatibilité du PLU ne sont pas en mesure d'impacter significativement de site NATURA 2000.

✓ Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation

La zone d'étude est compatible avec ce plan puisqu'elle n'est pas incluse dans un territoire considéré comme à risque important d'inondation (TRI) au PGRI.

Vis-à-vis de l'opération :

- Le site n'est pas inclus dans un territoire considéré comme à risque important d'inondation (TRI) au PGRI.
- Le Plancaïon fait l'objet d'un Plan de Prévention Inondation (PPRI du Noireau et de la Vère).
- Le projet a pris en considération l'enjeu inondation en incluant la majorité de la zone inondable réglementaire dans le champ libre et en intégrant les règles et les prescriptions du PPRI dans les orientations d'aménagement.

L'opération d'aménagement est donc conforme avec le PGRI Seine-Normandie.

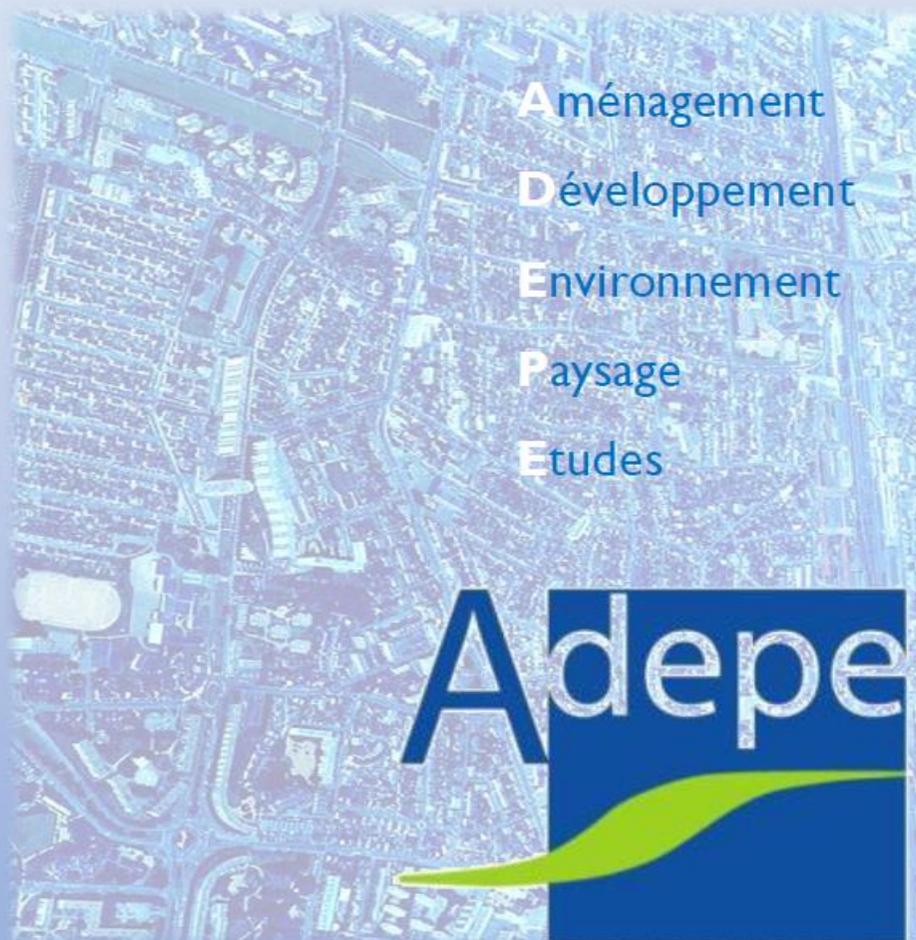
✓ Le SDAGE et le SAGE

La gestion des eaux pluviales du site Plancaïon est encadré par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales de Flers Agglo :

- Une déclaration d'existence des réseaux d'eaux pluviales est en cours de réalisation,
- L'aménagement intègre une désimperméabilisation d'une partie importante du site (champ libre),
- Un encadrement et un accompagnement des futurs porteurs de projets dans le cadre de la réalisation des Permis de Construire sera réalisé par Flers Agglo afin de se conformer à la réglementation en vigueur et notamment aux exigences du PLUi (encouragement aux revêtements perméables + respecter les règles du PPRI).
- Enfin, concernant l'îlot réservé à la locomotive commerciale, celui-ci devra réaliser des études réglementaires spécifiques et notamment un dossier loi sur l'eau.

L'ensemble de ces dispositions sont en adéquation avec les dispositions des documents cadres (SDAGE Seine Normandie et SAGE Orne Moyenne).





Aménagement
Développement
Environnement
Paysage
Etudes

Adepe

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