



# ***BILAN DE LA CONCERTATION***

***Projet de construction d'un  
hypermarché E.Leclerc ZONE  
du PLANCAION***

***Maître d'ouvrage :  
Société SODIFLERS***



MASSINON ARCHITECTE



COBI  
ENGINEERING

*Imagerie d'intention non  
contractuelle*

# La concertation préalable

---

Dans le cadre du projet d'implantation de l'hypermarché Leclerc prévu sur le secteur du Plancaïon à Flers, **une concertation préalable a été engagée** en amont du dépôt des dossiers réglementaires (étude d'impact et permis de construire notamment) **dans l'objectif d'associer et d'informer le public** sur le projet porté par la société SODIFLERS.

Cette concertation préalable présente :

les différents aspects du projet : son opportunité, ses objectifs et ses caractéristiques ou orientations principales, les enjeux socio-économiques qui s'y attachent, les impacts significatifs qu'il peut avoir sur l'environnement et l'aménagement du territoire ; et, le cas échéant, les solutions alternatives,

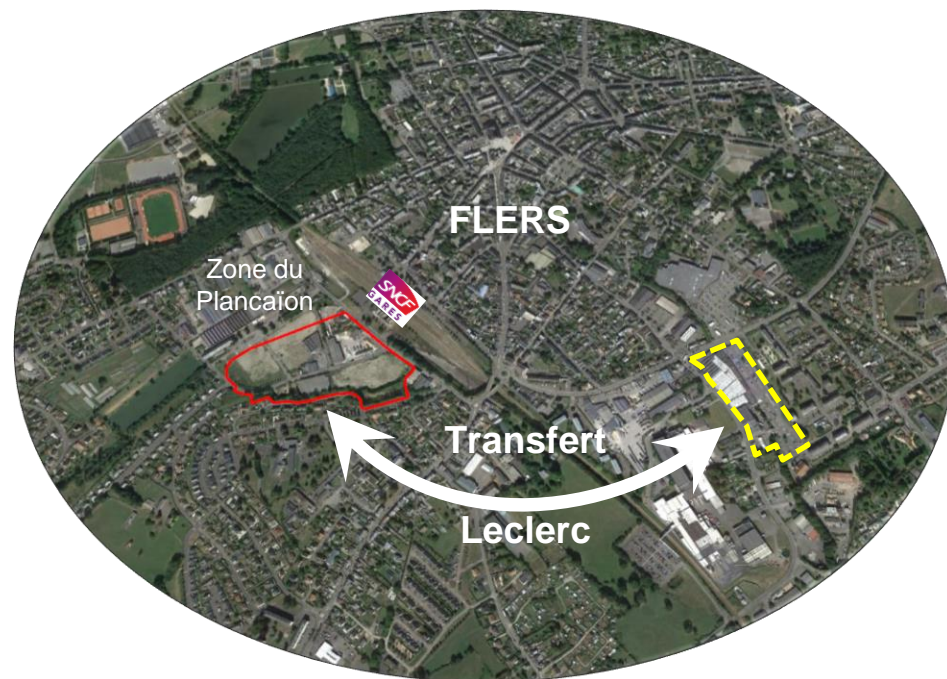
Elle porte aussi sur les modalités d'information et de participation du public. Dans la cas présent, à l'issue de la réunion publique du 19 septembre 2023, il est prévu :

- La mise en œuvre de panneaux d'information sur le site du Plancaïon,
- La mise à disposition d'un registre de concertation à l'Hôtel de ville, du mardi 19 septembre 2023 au mercredi 4 octobre 2023,

**A l'issue de cette concertation, un bilan est réalisé** et publié ainsi que les mesures que le maître d'ouvrage jugera nécessaire de mettre en place pour tenir compte des enseignements tirés de la concertation.

# Historique et cadrage du projet

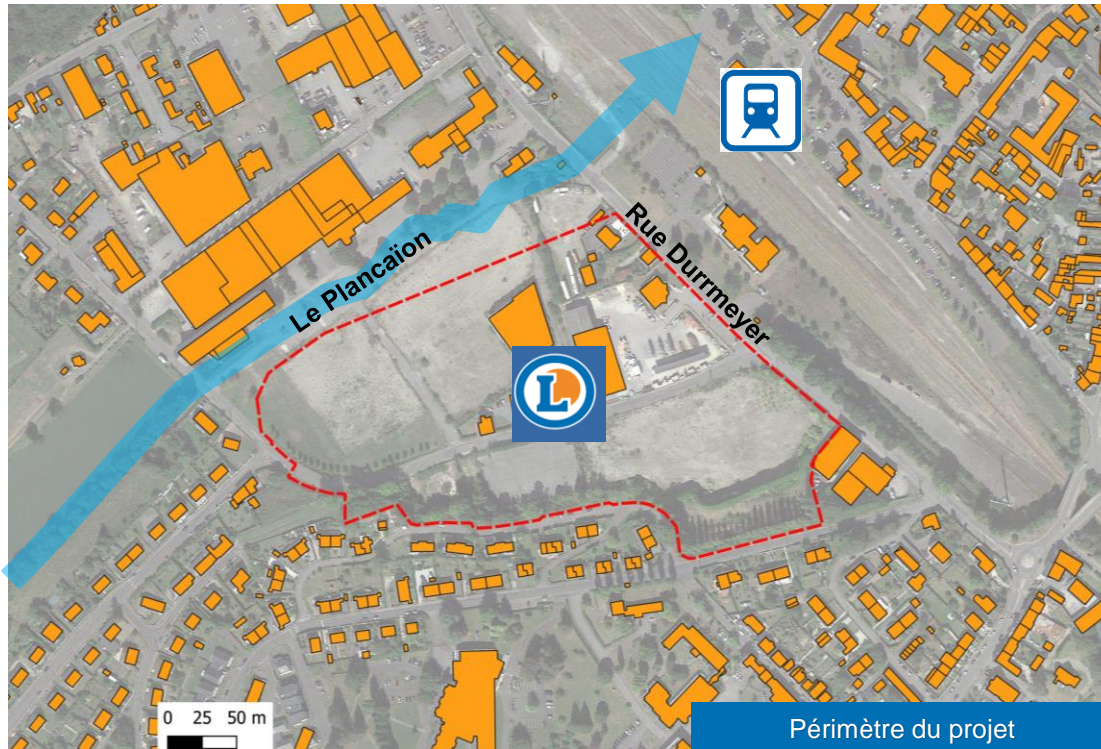
- **Les réflexions sur l'implantation** de l'hypermarché au niveau du secteur du Plancaïon ont été **initiées dès 2015** (suite au déplacement des établissements FAURECIA qui a libéré du foncier en centre ville ) avec un travail en étroite concertation avec les services de Flers Agglo depuis plus de 8 années.
- Il s'agit d'une **opération d'ampleur, sur un secteur urbain très contraint**, visant à transférer l'hypermarché existant sur un nouvel espace déjà artificialisé, **offrant ainsi l'opportunité** :
  - ✓ de requalifier une friche industrielle ,
  - ✓ de créer une infrastructure et un équipement adaptés à tous ,
  - ✓ de s'inscrire dans les différentes politiques publiques en matière d'aménagement du territoire qui ne cessent d'évoluer ces dernières années, notamment en matière de lutte contre la consommation d'espace agricole et naturel : *La loi « climat et résilience » de 2021 (objectif national d'absence d'artificialisation nette des sols en 2050) ainsi que la spécificité du territoire Flérien qui préserve la volonté, depuis de nombreuses années, de laisser les hypermarchés en centre-ville ,*
  - ✓ de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le Leclerc actuel – *réflexion de reconversion en cours d'étude.*
- Ainsi, depuis 2015, **de nombreuses études ont été engagées** pour préciser les enjeux du site, les besoins du projet, les réponses techniques et environnementales pouvant être mises en œuvre. Le projet, qui vous est présenté à ce stade, a ainsi déjà beaucoup évolué dans le temps en fonction de l'avancement de ces différentes études.



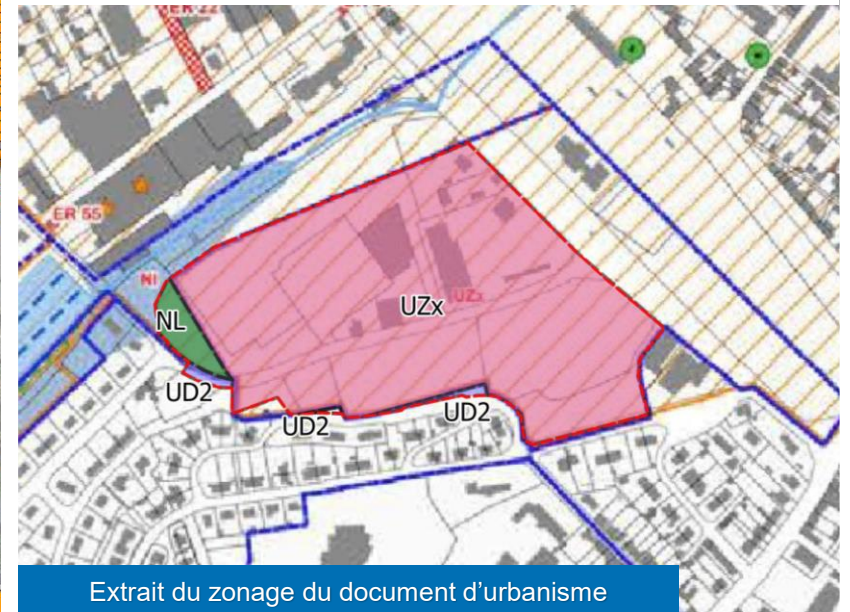
Localisation du projet et du site actuel du supermarché

# Périmètre du projet

- Site situé au Sud de la gare de Flers,
- Site situé au sein d'un quartier en voie de mutation – reconversion urbaine menée par Flers Agglo : renaturation du ruisseau du Plancaïon, requalification des voiries dont la rue Jacques Durrmeyer.
- **Superficie concernée par le projet : ~ 6,50 hectares,**



- Site en grande partie urbanisable au document d'urbanisme :
  - ✓ **Zonage « Uz » : Zone urbaine d'activités économiques diversifiées réservée spécifiquement aux activités artisanales, commerciales et industrielles.**
  - ✓ Zonage « NL » en frange Ouest : zone naturelle et forestière - équipements de loisirs de sports, de détente, compatibles avec le caractère naturel.
  - ✓ Quelques reliquats de zonage « UD2 » au Sud : zone urbaine mixte de centralité secondaire.



# Présentation succincte de l'entreprise

- **La SAS SODIFLERS en quelques chiffres :**
  - ✓ 250 employés sur 4 sites
  - ✓ 1972 : création de l'hypermarché de sur le site actuel ,
  - ✓ 2002 : agrandissement de l'hypermarché qui passe sa surface de vente à 5500 m<sup>2</sup> avec la mise en place du parking couvert ,  
Création d'un espace culturel de 1100 m<sup>2</sup>
  - ✓ 2009 : Mise en place d'une jardinerie de 3200 m<sup>2</sup> ,
  - ✓ 2011 : Création d'un service DRIVE déporté de 2000 m<sup>2</sup> (8 pistes) et d'une deuxième station service
  - ✓ 2016 : création du point de retrait DRIVE à SAINT PIERRE DU REGARD, et d'une troisième station service.
- **La SAS SODIFLERS est engagée depuis de nombreuses années dans une politique volontariste en matière de développement durable et de management environnemental :**
  - ✓ Magasin reconnu zéro déchets alimentaires par PHENIX, en cours de certification du label national ZERO GASPI,
  - ✓ Certification ISO 50001 qui a notamment permis de mettre en œuvre un système de management de l'énergie Economie d'énergie permettant de baisser nos consommation d'environ 168 MWh en électricité et 720 MWh de gaz entre 2015 et 2023.
  - ✓ Véhicules de transport de marchandise qui roule au B100 (bio carburant),
  - ✓ 10 ruches sur chacun de ses Drives, pour favoriser la biodiversité



Photo du Leclerc actuel

# Un site actuel qui n'est plus adapté aux besoins de l'entreprise

- **Un magasin existant ancien utilisé par le temps**, de plus de 50 ans, qui a fait l'objet de plusieurs extensions longitudinales et qui ne répond plus aux besoins techniques, environnementaux et aux confort pour le personnel et les usagers :
  - ✓ Surface de vente en longueur difficile à aménager et à exploiter ,
  - ✓ Beaucoup de contraintes techniques qui brident les potentialités d'exploitation du site ,
  - ✓ Allées devenues trop étroites : La période de Covid a mis en exergue des allées trop étroites et le zéro prospectus nécessite plus d'espace pour la mise en avant des promotions ,
  - ✓ Bâtiment ancien complexe et coûteux à entretenir qui contraint fortement les engagements environnementaux pris par SODIFLERS (**ambition de tendre vers la certification RSE 2030 ce qui n'est pas possible avec le bâtiment actuel**) ,
  - ✓ Un site existant inadapté pour permettre une reconstruction sur le site actuel (présence de la Vère passant sous le bâtiment) et emprise foncière disponible non suffisante au regard du besoin (~ 3,10 ha).



# Un site actuel qui n'est plus inadapté aux besoins de l'entreprise

- Une logistique d'approvisionnement complexe, énergivore et chronophage :
  - ✓ La configuration actuelle impose d'avoir plusieurs zones de stockages : réserves en sous-sol et étages accompagnées d'un entrepôt déporté ,
  - ✓ Nécessité de recharger les rayons en journée puisqu'il n'y a pas assez de possibilités de stockages dans le magasin ,
  - ✓ Une gestion des flux liés à la logistique compliquée avec plusieurs zones de décharges-recharges dont certaines inadaptées aux besoins, du mélange de flux avec la clientèle et sur les voiries périphériques.
- Une problématique liée aux flux et aux stationnements :
  - ✓ Un accès principal au site, depuis la rue de la Chaussée, qui engendre une congestion des flux entre les trafics liés à la station service, à la logistique et à la clientèle ,
  - ✓ Des stationnements pour la clientèle contraints et accidentogènes ,
  - ✓ Des stationnements pour les employés déportés à l'extérieurs du site engendrant un inconfort pour les salariés et un sentiment d'insécurité .

Illustrations des réserves actuelles

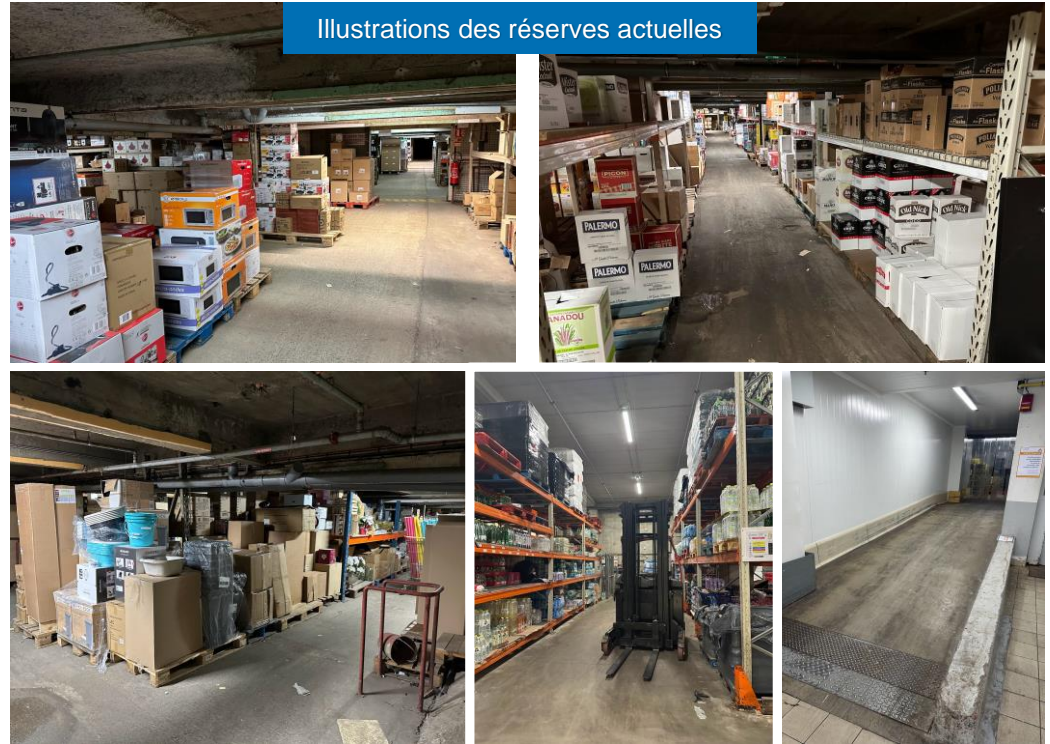


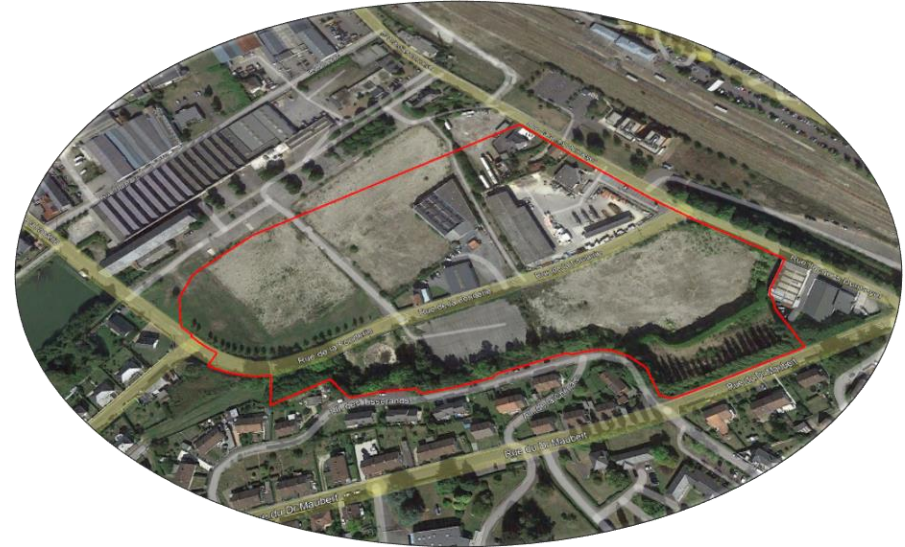
Photo : accès principal depuis la rue de la Chaussée

A ce jour, l'équipement actuel arrive en « bout de course » et l'entreprise, a besoin d'un nouvel outil de travail plus adapté et efficient.

# Les principaux objectifs du projet portés par SODIFLERS

- **Améliorer l'accueil et l'expérience client en offrant :**
  - ✓ Un cadre d'achat agréable et moderne ,
  - ✓ Une ambiance sonore et thermique maîtrisées ,
  - ✓ Un parking adapté avec des allées plus larges ,
  - ✓ Plus de théâtralisation pour se différencier du E-Commerce.
- **Améliorer la qualité de vie au travail et les conditions de travail des employés en créant :**
  - ✓ Des réserves adaptées moins exigeantes ,
  - ✓ Une ambiance sonore et thermique appropriées ,
  - ✓ Un cadre de travail agréable ,
  - ✓ Des locaux sociaux modernes, accueillants et fonctionnels.
- **Créer un bâtiment conforme aux enjeux environnementaux d'aujourd'hui et de demain au travers :**
  - ✓ Une conception du bâtiment adaptée à son environnement (vallée du Plancaïon) et aux exigences environnementales ,
  - ✓ Un bâtiment tourné sur l'économie d'énergies particulièrement sur la production de froid et de chauffage ce qui va permettre de réduire et de mieux maîtriser l'impact environnemental de l'entreprise ,
  - ✓ Un bâtiment permettant d'optimiser la filière de gestion et de valorisation des déchets qui nécessite des surfaces disponibles adaptées – Economie circulaire.

**Ce projet s'inscrit dans une volonté de rendre plus perfectible les démarches RSE engagée depuis de nombreuses années par l'entreprise.**



**La Société SODIFLERS souhaite contribuer, à son échelle, à la valorisation du territoire Flérien en envisageant son avenir au sein du centre-ville de Flers.**

**Même si cette opération présente de lourds enjeux, qui pèsent fortement sur l'économie du projet, l'ensemble des équipes travaillent depuis 2015 pour mener à bien cette opération de reconquête d'une friche industrielle qui se veut profitable pour la valorisation du quartier du Plancaïon ainsi qu'à l'ensemble de la population du territoire.**



# Réunion publique

---

La réunion publique s'est tenue le 19 septembre 2023 à 18h30 à la salle Madelaine LOUANTIER en présence de Yves GOASDOUE maire de Flers et président de Flers Agglo,

La présentation a été réalisée par :

- Michael Gaultier président de la SAS SODIFLERS hypermarché E.Leclerc, ( maître d'œuvre )
- Fabrice Caro ( COBI Engenering : maîtrise d'œuvre ),
- Jacques Pottier ( ADEPE : Bureau d'études ), Réalisation de l'étude d'impact & de l'étude hydraulique,
- Olivier Fouquere ( Emprixia : Bureau d'études ), études de circulation,

Une cinquantaine de personnes a répondu présente à cette réunion publique,

## Réunion publique : observation / question

---

Deux questions ont été posées :

### **Question 1:**

le projet comprendra t il des toits végétalisés ?

### **Réponse :**

Il est bien prévu de végétaliser une partie de la toiture, si tout n'est pas encore parfaitement défini les esquisses laissent apparaître deux zones au dessus des commerces de la galerie.

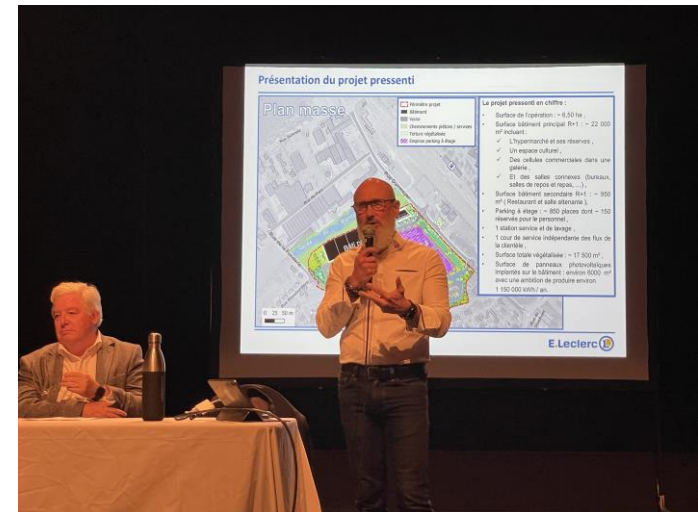
### **Question 2 :**

Quand est prévue la remise des clés?

### **Réponse :**

La date inscrite dans le rétro planning est 2026.

# Photos



## Registre de concertation

---

A l'issue de la réunion publique un registre de concertation préalable ainsi qu'un dossier papier de présentation ont été mis à la disposition du public à l'hôtel de ville ( service citoyenneté 41, rue de la boule )

un dossier de présentation a également été mis en ligne sur le site de de Flers Agglo le 18 septembre : [www.flers-agglo.com](http://www.flers-agglo.com).

Les registres sont restés à la disposition du public du 19 septembre au 4 octobre 2023,

### Observation:

une entreprise, à proximité mais non directement concernée par le projet, a contacté la société SODIFLERS pour échanger sur l'impact de ses livraisons sur le trafic supplémentaire que va générer le projet.

### Mesures du maitre d'ouvrage:

Des discussions sont en cours pour mesurer ces impacts et trouver des solutions.

Aucune autre observation ne figure sur le registre.



E.Leclerc 

