

Flers agglo

COMMUNE de
FLERS

Référence dossier
PC 61169 25 00027

Déposé sur le guichet numérique

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR
LE PRESIDENT DE FLERS AGGLO

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le 29/07/2025

Affiché le 01/08/2025

Complétée le 20/09/2025

Par : Demeurant à :	SODIFLERS / 93 Rue de la Chaussee 61100 FLERS
Représenté par	GAULTIER Michaël
Sur un terrain sis à :	Rue Durrmeyer Zone de Plancaïon - 61100 FLERS
Pour : Surfaces de plancher Destinations :	Construction d'un ensemble commercial ayant pour enseigne principale E. LECLERC 27101,00 m ² Commerce

Le Président

Vu la demande susvisée, portant sur la construction d'un ensemble commercial avec deux cellules vides déportées et un parking sur deux niveaux comportant 907 places,

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants,

Vu le document d'urbanisme « PLUI » en date du 18/12/2014, la modification en date du 22/01/2026 et la révision simplifiée en date du 27/06/2019,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du « secteur du Plancaïon », annexée au PLUI,

Vu la déclaration d'antériorité de réseaux d'eaux pluviales déposée par Flers Agglo, notamment sur Flers,

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Noireau et de la Vère instauré par arrêté préfectoral en date du 22/10/2012,

Vu l'arrêté préfectoral d'homologation de la convention-cadre Action Cœur de Ville en convention d'Opération de Revitalisation du Territoire en date du 5/11/2019, et notamment son article 5 qui ne soumet pas à autorisation d'exploitation commerciale les projets situés dans le périmètre couvert par l'ORT,

Vu l'avenant n°3 en date du 19/12/2023 portant modification du périmètre ORT sur la commune de Flers,

Vu la Servitude d'Utilité Publique instaurée par arrêté préfectoral du 16/08/1996 sur l'ancien site de l'usine à gaz situé rue de la Fonderie à Flers,

Vu la Servitude d'Utilité Publique instaurée par arrêté préfectoral du 19/01/2018 sur l'ancien site de l'usine FAURECIA situé site de la Blanchardièrre à Flers,

Vu la Servitude d'Utilité Publique instaurée par arrêté préfectoral du 18/05/2018 sur l'ancien site de l'usine FAURECIA situé site de la Butte aux loups à Flers,

Vu la Servitude d'Utilité Publique instaurée par arrêté préfectoral du 11/07/2018 sur l'ancien site SONOFOQUE situé site de la Blanchardièrre à Flers,

Vu l'avis du Maire en date du 12/08/2025,

Vu l'avis du conseil municipal de Flers en tant que « collectivité intéressée par le projet » au titre des articles L 122-1 et R 122-7 du code de l'environnement en date du 13/10/2025,

Vu l'avis de GRDF par courriel en date du 06/08/2025, annexé au présent arrêté,

Vu l'avis de ENEDIS en date du 02/09/2025, annexé au présent arrêté,

Vu l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement – unité Orne par courriel du 08/08/2025, annexé au présent arrêté,

Vu l'avis réputé tacite favorable à la date du 05/09/2025 de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations suite à la consultation du 05/08/2025,

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 25/09/2025, annexé au présent arrêté,

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie en date du 09/10/2025, annexé au présent arrêté,

Vu l'avis du service des eaux de Flers Agglo en date du 11/08/2025 demandant des éléments complémentaires, annexé au présent arrêté,

Toute correspondance doit être adressée impersonnellement à :
Monsieur le Président de Flers Agglo – CS 149 – 61103 FLERS CEDEX

Vu l'avis définitif du service des eaux de Flers Agglo en date du 28/11/2025 suite à l'examen des pièces complémentaires fournies le 20/09/2025, annexé au présent arrêté,
Vu le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des Etablissements Recevant du Public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique enregistré sous le numéro AT 0611692500023, annexé au présent arrêté
Vu le procès-verbal relatant l'avis de la sous-commission départementale d'Accessibilité en date du 18/09/2025, annexé au présent arrêté,
Vu les procès-verbaux relatant les avis de la sous-commission départementale de Sécurité en date du 18/09/2025, annexés au présent arrêté,
Vu l'avis du maire au titre des Etablissements Recevant du Public en date du 30/09/2025,

Vu la décision de l'autorité environnementale en date du 20/07/2022 soumettant à Evaluation Environnementale le présent projet de création d'ensemble commercial suite à la demande d'examen au cas par cas déposé le 14/06/2022,
Vu l'Etude d'impact annexée au dossier,
Vu le résumé non technique de l'étude d'impact, annexé au présent arrêté,
Vu l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement - Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 27/01/2026, annexé au présent arrêté,
Vu la réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAE daté de février 2026,

Vu la Participation du Public par Voie Electronique organisée du 16/02/2026 au 18/03/2026 selon les réglementations en vigueur,
Vu la synthèse des observations du public, annexée au présent arrêté,
Vu la convention annexée à la délibération n° 2022-640 du conseil communautaire en date du 13/10/2022 portant mise en œuvre d'un Projet Urbain Partenarial pour permettre le financement d'équipements et les aménagements publics rue Durrmeyer dans le cadre de la réalisation du présent projet de centre commercial, annexée au présent arrêté,
Vu la délibération de la Ville de Flers n° 496 en date du 16/10/2023 portant sur le déclassement d'une partie de la Rue de Fonderie et la cession d'une portion de cette voie, annexée au présent arrêté,

Considérant que le projet porte sur les parcelles cadastrées CR0092 CS0053 CS0257 CS0283 CS0284 CS0285 CS0287 CS0288 CS0291 CS0292 CR0087 CR0088 CR0089 CR0090 CR0091 CR0093 CR0159 CS0048 CS0049 CS0286 CS0290 classées en zones NI et UZx du document d'urbanisme de la commune de FLERS,
Vu le projet qui consiste en la construction d'un ensemble commercial avec deux cellules vides déportées et un parking sur deux niveaux, autorisé en zone UZx du PLUI,

Considérant le courrier pour dossier incomplet en date du 18/08/2025 et modification des délais d'instruction,
Considérant les pièces complémentaires reçues le 20/09/2025,
Considérant que le projet est compatible avec l'OAP « secteur Plancaïon »
Considérant que les quatre Servitudes d'Utilité Publique applicables au projet permettent « les usages de type industriel et commercial recevant ou non du public »,
Considérant que la qualité des sols est compatible avec l'usage futur conformément à l'attestation jointe au dossier,
Considérant que le projet est situé dans le périmètre d'une Opération de Revitalisation du Territoire, sur un ensemble foncier déjà artificialisé à la date du 23/08/2021,
Considérant que le projet est situé dans l'enveloppe des crues exceptionnelles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Noireau et de la Vère, mais en dehors des zones de risques réglementées,
Considérant que le projet n'affecte pas d'éléments du patrimoine archéologique,
Considérant qu'une portion de rue de la Fonderie a été déclassée et que la désaffectation interviendra dans un délai maximum de 3 ans à compter de la délibération n° 496 du 16/10/2023,

Conformément aux articles L 424-4 et R 111-26 du Code de l'Urbanisme, les mesures d'évitement, de réductions et de compensation décrites dans l'évaluation environnementale, jointe à la demande de permis de construire, devront être respectées,
Vu l'annexe 1 comportant les éléments mentionnés au I de l'article L 122-1 du code de l'environnement,
Vu l'annexe 2 comportant les éléments mentionnés au II de l'article L 123-9-1 du code de l'environnement,

Vu le permis de construire tacite à la date du 20/02/2026,
Vu le caractère illégal de la décision tacite du permis de construire puisque la Participation Publique par Voie Electronique n'a pas pu être finalisée dans le délai d'instruction du permis de construire,
Vu la procédure contradictoire, en date du 23/02/2026, notifiée au pétitionnaire par courrier remis en mains propres contre récépissé le 24/02/2026,
Vu le courriel du pétitionnaire reçu le 24/02/2026, précisant qu'il ne formule aucune observation à la procédure contradictoire,

ARRETE

ARTICLE 1 : La décision tacite de permis de construire en date du 20/02/2026 est **RETIREE**.

ARTICLE 2 : Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve du respect des prescriptions inscrites dans les avis des services consultés et celles visées à l'article 4

Toute correspondance doit être adressée impersonnellement à :
Monsieur le Président de Flers Agglo – CS 149 – 61103 FLERS CEDEX

ARTICLE 3 : En application des articles L 424-4 et R 111-26 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire devra mettre en œuvre les mesures d'évitement, de réductions et de compensation décrites dans l'évaluation environnementale, ainsi que les mesures de suivi mentionnées de manière synthétique dans l'annexe 1 au présent arrêté

ARTICLE 4 : Prescriptions : L'exécution des travaux soumis au permis susvisé est subordonnée au respect des prescriptions ci-après :

- Conformément à l'avis de l'Agence Régionale de Santé :
 - o S'assurer que les caractéristiques de la cuve enterrée de stockage des eaux pluviales empêchent le transfert de la pollution résiduelle des sols du site vers l'eau stockée
 - o S'assurer de la séparation complète et permanente des réseaux internes eau potable/eau non potable
 - o La plantation de toutes espèces comestibles est interdite
 - o Favoriser la plantation d'espèces végétales locales non allergènes
 - o S'assurer que les dispositifs et équipements susceptibles d'être source de bruit ne provoquent pas de nuisances sonores pour les riverains
- Conformément à l'avis du service des eaux de Flers Agglo :
 - o Une convention pour autorisation de rejet des eaux pluviales vers le réseau public sera mise en place entre le porteur de projet et Flers Agglo
 - o Selon l'altimétrie du rejet des eaux usées au réseau public, la mise en place d'un poste de relèvement sera peut-être à envisager
- Conformément aux SUP susvisées à l'avis de la DREAL et au plan de gestion joint au permis de construire :
 - o Ne pas créer de points d'engouffrement des eaux pluviales par les pieux
 - o Maintenir ou remplacer les piézomètres pour permettre un suivi de la nappe
 - o Mettre en place un plan d'hygiène et de sécurité de la santé des travailleurs pendant les travaux
 - o Couvrir les terres polluées non couvertes par un ouvrage ou une construction par 30 ou 50 cm de terre propre
 - o Maintenir l'intégralité des ouvrages de régulation des eaux de la nappe (bassin et « aqueduc »)
- Les prescriptions des procès-verbaux des sous-commissions Sécurité et Accessibilité seront respectées
- Les frais de branchement aux réseaux sont à la charge du pétitionnaire (article L 332-8 du Code de l'Urbanisme)
- Les cheminements piétons seront matérialisés le long de la voie privée interne, entre la rue du la Blanchardière et le rond-point de la rue Durrmeyer.

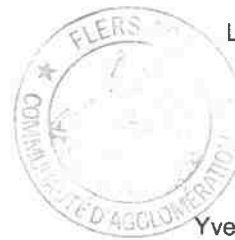
ARTICLE 5 : Taxe et Participation

Le présent projet relève d'une convention de Projet Urbain Partenarial.

Au sens de l'article L 322-11-3 du de l'urbanisme, il est exonéré de la part communautaire de la Taxe d'Aménagement mais pas de la part départementale fixée dans l'Orne à 1%, en application du 7° du I de l'article 1635 quater D du code général des impôts.

Flers, le 24/03/2026

Le Président



Yves GOASDOUE

Acte exécutoire le : **26 MARS 2026**
(article L 5211-3, et 2131-1 et 2 du CGCT)

Transmis en sous-préfecture le : **26 MARS 2026**
(article R 424-12 du Code de l'Urbanisme)

Affiché le : **27 MARS 2026**
Au siège de Flers Agglo (autorité compétente)
Retiré le :

Observations :

Une canalisation de gaz est présente sur le terrain. Prendre contact avec le gestionnaire GRDF avant les travaux.
Un réseau électrique est présent sur le terrain. Prendre contact avec le gestionnaire ENEDIS avant les travaux.

Le présent arrêté ne vaut pas autorisation d'enseigne. Prendre contact avec la Ville de Flers.

Démarches après travaux :

Conformément à l'article R 111-19-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, le maître d'ouvrage fait établir par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou un architecte au sens de l'article 2 de la loi du 03/01/1977 sur l'architecture, qui ne peut pas être celui qui a conçu le projet, une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables

Cette attestation doit être jointe à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux prévu par l'article R462-1 du code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R165-17 du code de la Construction et de l'Habitation, dans les deux mois qui suivent l'achèvement des travaux et actions de mise en accessibilité, une attestation d'achèvement des travaux devra être transmise à la mairie du lieu d'implantation de l'établissement et à la Direction Départementale des Territoires (DDT – SHC/CDA – cité administrative – place Bonet – CS20537 – 61007 Alençon cedex) ou déposée sur le site internet <https://www.demarches-simplifiees.fr>

En cas de non transmission d'attestation, les sanctions pénales peuvent aller jusqu'à 5000€.

Conformément à l'article R164-6 du code de la Construction et de l'Habitation et l'arrêté du 19/04/2017 fixant le contenu et les modalités de diffusion et de mise à jour du registre accessibilité, un registre d'accessibilité, contenant les informations et pièces listées dans l'arrêté précité, doit être mis à disposition. Ce registre est consultable par le public sur place ou principal point d'accueil accessibilité de l'établissement, éventuellement sous forme dématérialisée.

Conformément aux articles R143-34 et R143-37 du code de la Construction et de l'Habitation, le constructeur doit s'assurer que les installations techniques ont été vérifiées par les organismes ou personnes agréés et que les procès-verbaux et comptes rendus des vérifications sont tenu à disposition des membres des commissions de sécurité.

Conformément à l'article R143-39 du code de la Construction et de l'Habitation, l'autorisation d'ouverture au public fera l'objet d'un arrêté municipal pris après avis de la commission sécurité après visite des lieux.

Cette visite doit être demandée à la mairie au moins un mois avant la date d'ouverture au public.

Conformément à l'article R143-44 du code de la Construction et de l'Habitation, un registre de sécurité reportant les renseignements indispensables à la bonne marche du service sécurité doit être tenu.

Conformément à l'article R462-4-1 du Code de l'Urbanisme, la déclaration d'achèvement est accompagnée de l'attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale, selon les cas prévus par l'article R111-20-3 du code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément à l'article R122-37 du code de la Construction et de l'Habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée de l'attestation de respect des règles relatives aux risques sismiques.

Conformément à l'article R752-44-14 du Code du Commerce, le porteur de projet doit publier, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, un avis d'ouverture au public, au plus tard un mois avant la date d'ouverture prévue.

En vertu de l'article 27 de la loi du 6.01.78, les administrés sont avisés que leurs courriers sont enregistrés sur support informatique. Les président, vice-Président et services concernés en sont destinataires. Le droit d'accès et de rectification s'exerce auprès du secrétariat général.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE :**

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la superficie du terrain, et s'il y a lieu la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la date d'affichage de l'autorisation à la Mairie. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation de prorogation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai d'un an à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.

A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Le tribunal administratif peut être saisi directement en vous déplaçant sur site, par voie postale ou par l'application informatique "télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

Il peut également dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite. Le délai de recours contentieux - mentionné ci-dessus - contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux (Article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

Toutefois, conformément à l'article L 412-2 du code des relations entre le public et l'administration, un recours administratif préalable peut être obligatoire lorsque le projet- situé en abords de monuments historiques - a été refusé ou comporte des prescriptions qui sont la traduction du refus d'accord ou des conditions exprimées par l'architecte des bâtiments de France.

