



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
NORMANDIE

**Conseil général de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis délibéré  
sur le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP)  
du projet d'aménagement de la zone du Plancaïon  
sur la commune de Flers,  
emportant mise en compatibilité du plan local  
d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté  
d'agglomération Flers Agglo (61)**

N° MRAe 2021-4062

Avis délibéré n° 2021-4062 en date du 19 août 2021

Déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la zone du Plancaïon  
sur la commune de Flers, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal  
(PLUi) de Flers Agglo (61)

# PRÉAMBULE

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 19 août 2021, par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la zone du Plancaïon sur la commune de Flers, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération Flers Agglo (G1).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Denis BAVARD, Édith CHATELAIS, Corinne ETAIX, Noël JOUTEUR et Olivier MAQUAIRE.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 3 septembre 2020<sup>1</sup>, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie a été saisie conjointement par la communauté d'agglomération Flers Agglo et par la préfète de l'Orne pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 28 mai 2021.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la Dreal a consulté le 21 juin 2021 l'agence régionale de santé.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public.

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

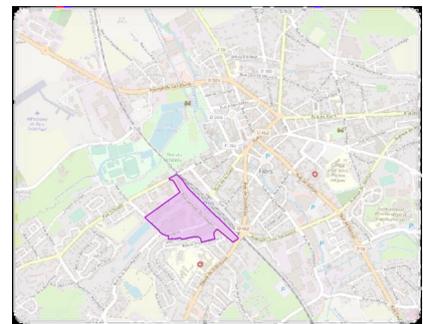
<sup>1</sup> Consultable sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie) : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/textes-officiels-de-la-mrae-normandie-r457.html>

# SYNTHÈSE

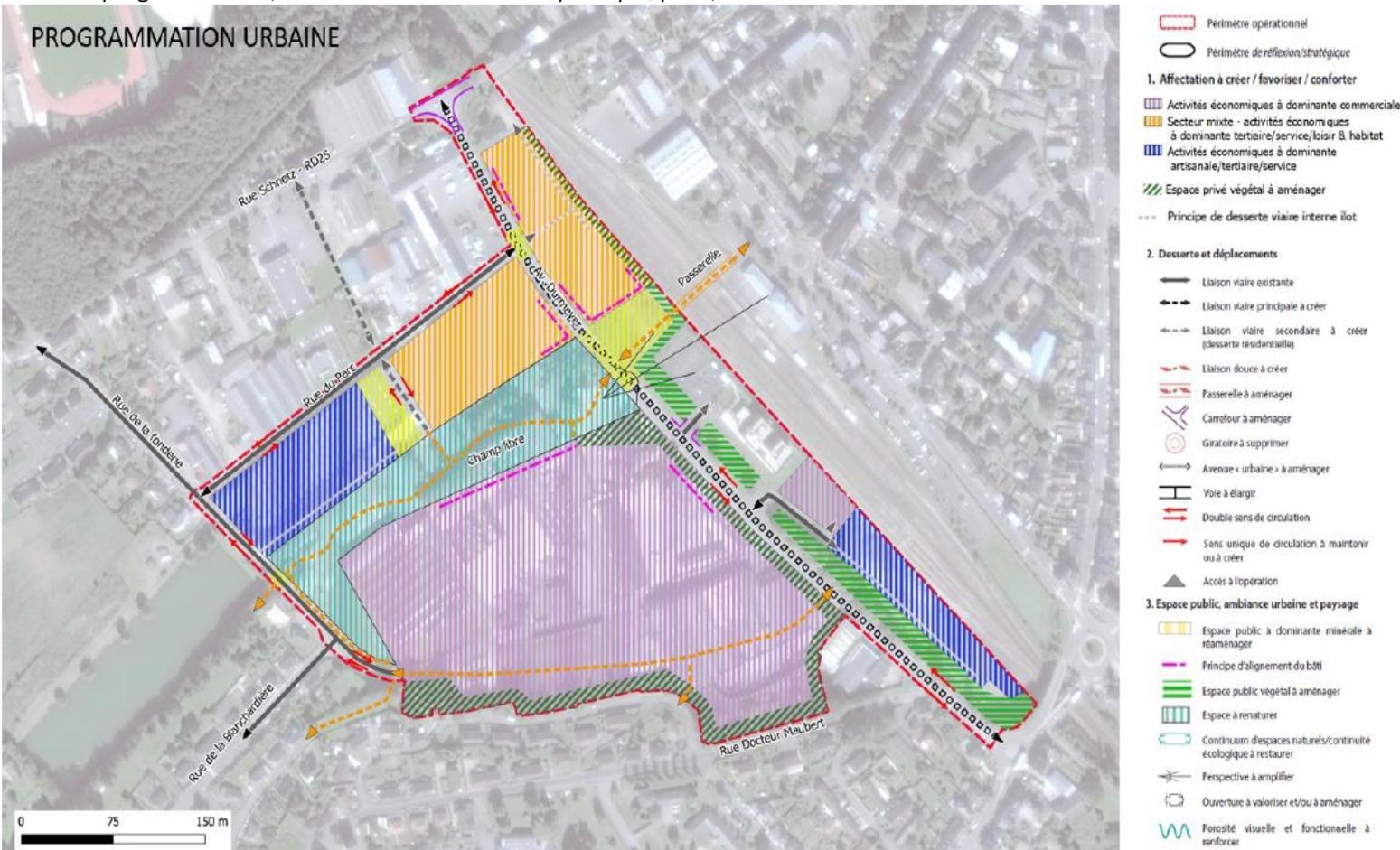
La communauté d'agglomération Flers Agglo souhaite réaliser une opération d'aménagement ayant pour objectif principal le renouvellement urbain du secteur du Plancaïon, d'une emprise d'environ 15 ha, sur la commune de Flers. Ce projet, soumis à évaluation environnementale, est subordonné à une déclaration d'utilité publique puisque Flers Agglo n'a pas la maîtrise foncière de la zone concernée, et implique la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Flers Agglo qui ne permet pas, en l'état, la réalisation des aménagements envisagés. La mise en compatibilité étant également soumise à évaluation environnementale, le maître d'ouvrage a mis en œuvre une procédure commune d'évaluation environnementale et en a transmis le dossier pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 28 mai 2021.

Les documents présentés sont globalement de bonne qualité et bien illustrés, mais plusieurs points méritent d'être approfondis, notamment l'état initial de l'environnement en ce qui concerne la qualité des sols et les mesures mises en œuvre pour prévenir les populations contre le risque d'exposition au radon. D'une manière générale, les effets du projet sur le climat et la qualité de l'air sont insuffisamment décrits dans l'étude d'impact.

Ci-contre : localisation du site d'étude (dossier étude d'impact, p. 10)



Ci-après : schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation (dossier déclaration d'utilité publique, p. 30)



Avis délibéré n° 2021-4062 en date du 19 août 2021

Déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la zone du Plancaïon sur la commune de Flers, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Flers Agglo (61)

# 1 Analyse du contexte

## 1.1 La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée et proportionnée les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine. Elle est conduite au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

## 1.2 Présentation du projet

Dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire (ORT) engagée sur le centre-ville de la commune de Flers, Flers Agglo souhaite réaliser une opération d'aménagement ayant pour objectif principal le renouvellement urbain du secteur du Plancaïon, situé dans le prolongement sud-ouest du centre-ville de la commune. Ce secteur est actuellement une zone d'activité pour partie en friche. Sur le long terme, l'objectif est d'assurer l'intégration de cette zone de 15 ha environ au centre-ville de Flers.

Le projet prévoit ainsi de reconquérir les friches de la Blanchardière et de la Butte aux Loups, de valoriser la rivière Le Plancaïon et d'aménager la rue Durrmeyer qui est un axe structurant de la ville.

Le projet implique l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des parcelles concernées par le projet et l'acquisition par la collectivité de 60 % du secteur.

En outre, le principe d'aménagement retenu est traduit dans une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP annexée au PLUi) du secteur Plancaïon, nécessitant la mise en compatibilité du PLUi. Le plan d'aménagement s'attache à mettre en œuvre une structuration urbaine par secteur, comprenant au nord-est de l'opération une recherche de mixité le long de la rue Durrmeyer. Cet espace serait voué à accueillir des activités économiques à dominante tertiaire/service/loisir ainsi que des habitations. Les espaces situés au sud de l'opération seront réservés prioritairement aux activités commerciales. Le plan d'aménagement intègre un grand îlot, comprenant le tronçon sud de la rue de la Fonderie, dans l'objectif d'accueillir un supermarché accompagné d'une galerie commerciale (« locomotive commerciale ») ainsi que deux secteurs réservés pour des activités économiques de type PME-PMI-artisanat. Le bâtiment de l'îlot nord-ouest, inventorié comme patrimoine local bâti dans l'annexe du PLUi et occupé à ce jour par une entreprise, sera préservé.

Par ailleurs, il est prévu d'implanter dans les différents secteurs des espaces publics avec, au centre de l'opération suivant un axe ouest-est, une coulée verte « Le Champ libre » vouée à créer un espace semi-naturel aux multiples fonctions (écologique, loisir-promenade ...). La rue Durrmeyer serait requalifiée en tant qu'avenue d'entrée dans le centre-ville de Flers tout en gardant une trame verte incluant l'alignement d'arbres existants. Le plan d'ensemble intègre également l'aménagement d'une passerelle pour franchir la voie ferrée en modes doux et la réalisation d'un espace public d'accroche assurant la transition avec le « Champ libre ». L'objectif de ces aménagements est d'améliorer la connexion entre le secteur Plancaïon et le centre-ville par des modes de transport « doux » (piétons, cycles) et par le développement des transports en communs. Il est ainsi envisagé de mettre en place un nouvel arrêt de bus sur le parvis de la passerelle. Enfin, la rue du Parc serait requalifiée pour améliorer la desserte des entreprises existantes et sécuriser les flux et stationnements.

Il est envisagé de commencer le projet par l'implantation de la « locomotive commerciale », les requalifications des rues Durrmeyer et du Parc pour garantir une bonne fluidité du trafic routier, en 2022/2023.

Il est à noter que le dossier ne précise pas si la création de la « locomotive commerciale » consiste à déplacer une surface commerciale existante ou à en créer une nouvelle. Dans la premier cas, il ne prend donc pas en compte les incidences environnementales potentielles de ce transfert. Or, lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité<sup>2</sup>. Ainsi, le dossier aurait dû préciser ce qu'il adviendrait des bâtiments et de l'emprise de l'activité commerciale transférée.

***L'autorité environnementale recommande, dans le cas où le site devrait accueillir une surface commerciale existante, d'évaluer les incidences sur l'environnement de ce transfert et d'évoquer le devenir des bâtiments et des terrains de l'activité commerciale transférée.***

### 1.3 Cadre réglementaire

Par délibération du 8 octobre 2018, le Conseil communautaire de Flers Agglo a déclaré le projet « La zone du Plancaïon » sur Flers, comme étant une opération d'intérêt communautaire au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

La déclaration d'utilité publique (DUP) est une procédure administrative dont le régime est fixé par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et qui permet à une personne publique de s'assurer de la maîtrise d'un terrain privé afin de faire réaliser une opération nécessaire à la collectivité. Si l'opération est déclarée d'utilité publique, cette déclaration peut entraîner l'expropriation du propriétaire privé pour cause d'utilité publique, avec droit à indemnité en application de l'article 545 du code civil. En l'espèce, Flers Agglo dispose de la maîtrise foncière d'environ 40 % de l'assiette de la zone concernée, et a donc besoin de s'assurer des 60 % restants.

De plus, les dispositions réglementaires du PLUi de Flers Agglo, approuvé le 18 décembre 2014 et ayant fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (préfet) en 2014<sup>3</sup>, ne permettent pas, en l'état, la réalisation du projet envisagé. En effet, l'aménagement du secteur du Plancaïon nécessite l'ouverture à l'urbanisation de parcelles actuellement classées pour partie en zone économique (Uzx) et en zone naturelle (N).

Or, conformément aux articles L. 153-54 à L. 153-58 et R. 153-13 et R. 153-14 du code de l'urbanisme, une opération faisant l'objet d'une DUP et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme (PLU) ne peut intervenir qu'après la mise en compatibilité du plan.

En outre, le projet est soumis à évaluation environnementale pour les raisons suivantes :

- l'opération d'aménagement relève de la rubrique 39.b) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, concernant les « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha » ;
- l'opération d'aménagement est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement (article L. 300-6, alinéa VI du code de l'urbanisme).

---

<sup>2</sup> Article L. 122-1 du code de l'environnement.

<sup>3</sup> [http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/pdf/AAE/A\\_493.pdf](http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/pdf/AAE/A_493.pdf)

En applications des articles L. 122-14 et R. 122-27 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage a mis en œuvre une procédure commune d'évaluation environnementale et de participation du public puisque le projet, soumis à évaluation environnementale, fait l'objet d'une DUP impliquant la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme également soumise à évaluation environnementale. L'enquête publique portera ainsi à la fois sur le projet et sur la mise en compatibilité du PLUi. La mise en compatibilité du plan est approuvée par la DUP (article L. 153-8 du code de l'urbanisme).

Le projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, il doit également faire l'objet d'une « étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération » (article L. 300-1 du code de l'urbanisme). Cette étude, dite « étude EnR », est intégrée dans le dossier d'évaluation environnementale soumis pour avis à l'autorité environnementale (p. 115 à 118).

Dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement, les constructions projetées devront faire l'objet de demandes de permis de construire qui pourront nécessiter une mise à jour de l'étude d'impact en fonction de l'évolution du projet, et d'un dossier « loi sur l'eau », tel que prévu aux articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement.

***L'autorité environnementale rappelle au maître d'ouvrage que, dans le cas où le projet viendrait à évoluer significativement dans le cadre de sa réalisation, une actualisation de l'étude d'impact pourra s'avérer nécessaire et l'autorité environnementale devra de nouveau être saisie pour avis sur la base de l'étude d'impact ainsi actualisée.***

## 1.4 Contexte environnemental du projet

Flers est une commune qui appartient à l'agglomération de Flers Agglo située dans le département de l'Orne, à la limite du Calvados.

Le périmètre de l'opération d'aménagement est situé au sud de la gare de Flers, sur un ancien site industriel dédié notamment à la fonderie de métaux et à l'équipement automobile, et représente une emprise globale d'environ 15 hectares.

Plus de 65% du site actuel est classé, au sud, en zone UZx du PLUi en vigueur (zone urbaine d'activités économiques diversifiées réservée spécifiquement aux activités artisanales, commerciales et industrielles), soit environ 9,85 ha. Plus de 30% du site, au nord, est classé en zone naturelle (N), soit environ 4,55 ha.

Le site est enclavé dans l'enveloppe urbaine, et il est fortement artificialisé et anthropisé (voie ferrée, urbanisation, voirie), ce qui génère une fragmentation et une faible connectivité des milieux naturels.

Le périmètre de l'opération est localisé sur le bassin versant du ruisseau du Plancaïon qui se situe au nord, suivant un axe ouest-est. Ce ruisseau est un affluent de la Vère, elle-même affluent du Noireau puis de l'Orne. Ce cours d'eau, remanié par l'homme, présente une morphologie très chenalisée (canalisation) et un isolement avec le réseau aval (passage sous la voie SNCF et secteur d'habitat). Le bassin versant de la Vère est quant à lui fortement dégradé à cause principalement de pollutions diffuses.

Les sites Natura 2000<sup>4</sup> les plus proches (tous sont des zones spéciales de conservation, ZSC) se situent à une distance de 12 à 14 km du site d'implantation du projet. Un seul de ces sites (la ZSC de la Vallée de l'Orne et ses affluents) relève du même bassin versant que le site du projet. Cinq zones naturelles

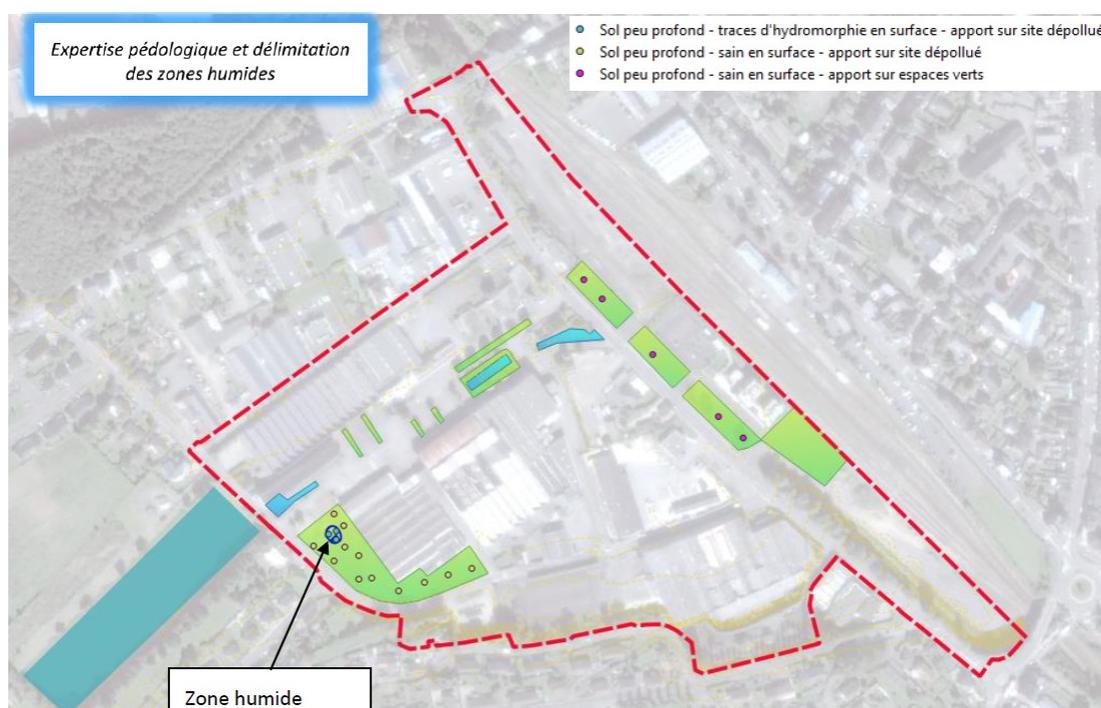
---

<sup>4</sup> Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats, en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) sont inventoriées dans un rayon de 5 km autour du site. Le porteur de projet relève la Znieff de type II « Forêt de la Halouze »<sup>5</sup>, qui est en partie implantée en tête de bassin versant du ruisseau du Plancaïon mais souligne que la Znieff de type II « Vallée du Noireau » située à 2,3 km au nord de la zone concernée aurait plus d'interaction avec le site, notamment en termes de connectivité hydraulique.

L'inventaire régional présenté sur la base de données de la Dreal identifie l'ensemble du cours d'eau du Plancaïon et ses abords comme un milieu fortement prédisposé à la présence de zone humide. L'étude d'impact indique (p. 43) que des expertises floristique et pédologique ont été réalisées conformément à la réglementation pour préciser les enjeux à cet égard, et qu'elles ont confirmé la présence de zones humides à l'ouest de la zone, aux abords du ruisseau du Plancaïon (étang, prairie et ruisseau à ciel ouvert), ainsi qu'une zone couvrant environ 100 m<sup>2</sup> dans une petite dépression, à proximité du Plancaïon, et dont les caractéristiques se rapprochent de celles des zones humides. Les rapports d'expertises ne sont pas annexés au dossier.

**L'autorité environnementale recommande d'annexer au dossier d'étude d'impact les rapports d'expertises relatifs à l'inventaire des zones humides .**



Localisation des zones humides au sein du périmètre du projet (dossier étude d'impact, p. 46)

Globalement, les habitats présents sur la zone d'étude sont peu diversifiés à cause essentiellement, d'une forte imperméabilisation des sols dans un environnement industriel. Peu d'éléments boisés présentant des essences végétales indigènes sont recensés sur le site. Des espèces protégées ont néanmoins été identifiées au nord-est du site, au niveau d'une portion de ruisseau à ciel ouvert. Il s'agit principalement des oiseaux et des chiroptères (Bergeronnette des ruisseaux, Pipistrelle commune, Pic épeiche notamment)

Le site d'implantation du projet comprend un bâtiment d'intérêt patrimonial local, identifié au PLUi, correspondant à un ancien atelier de tissage, qui sera conservé dans le cadre du projet.

Le paysage au sein de la zone d'étude est marqué par des friches industrielles offrant un paysage plutôt ouvert sur sa partie centrale (peu de végétation). Il est dégradé et vieillissant avec une qualité architecturale des bâtiments en place globalement réduite (hangar, grandes surfaces empierrées ou minéralisées). Enfin, deux pylônes très imposants servant de support à la téléphonie mobile sont implantés au sein de la zone d'étude.

<sup>5</sup> On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Le site d'implantation est inclus dans le périmètre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) sur le bassin du Noireau et de la Vère relatif au débordement de cours d'eau et aux remontées de nappe, approuvé le 22 octobre 2012. Une partie du secteur nord-ouest du site est classée en zone bleue correspondant aux secteurs urbanisés exposés à des aléas moyens à faibles.

Le passé industriel du site a engendré une pollution des sols sur une grande partie de la zone qui comprend plusieurs sites Basias<sup>6</sup> et Basol<sup>7</sup>.

La commune de Flers est identifiée comme une commune sensible à la qualité de l'air<sup>8</sup> et le risque de pollution au radon du sous-sol de la zone concernée est classé en potentiel de catégorie 3<sup>9</sup>.

## 2 Qualité formelle du dossier transmis à l'autorité environnementale

Le rapport d'évaluation contient l'ensemble des éléments exigés au titre des articles R. 122-20 et R. 122-5 du code de l'environnement et, dans le cas présent, de l'article R. 122-27 du code de l'environnement qui prévoit la composition du dossier soumis à l'avis de l'autorité environnementale dans le cas d'une procédure d'évaluation environnementale commune pour un projet subordonné à déclaration d'utilité publique impliquant la mise en compatibilité d'un PLUi également soumis à évaluation environnementale.

Conformément au I de l'article R. 122-5 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale est proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.

Le dossier transmis à l'autorité environnementale est bien rédigé, clair et bien illustré. Il comprend globalement les éléments demandés même si certaines des informations fournies méritent d'être complétées et/ou justifiées.

L'analyse de l'état initial fait l'objet de sept chapitres dans l'étude d'impact présentant les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par le projet et la mise en compatibilité du PLUi. Un « mémento » conclut chaque chapitre en présentant les principaux enjeux environnementaux de la zone concernée ainsi que le niveau d'enjeux évalué par le porteur de projet sur la composante environnementale concernée.

Les effets notables potentiels du projet et de la mise en compatibilité du PLUi sur l'environnement et la santé humaine, ainsi que les mesures prises pour éviter, réduire et/ou compenser leurs incidences négatives, sont présentés de la page 152 à 184, y compris s'agissant de la phase travaux du projet. Les effets analysés sont essentiellement considérés en fonction de leur caractère temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore, en fonction des effets cumulés du projet et de la mise en compatibilité du PLUi avec d'autres projets, plans, schémas, programmes ou documents de planification présents.

Pour chacune des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation envisagées, le porteur de projet devrait présenter les critères, indicateurs et modalités de suivi, y compris les valeurs-cibles et échéances-retenues.

---

<sup>6</sup> Base de données d'anciens sites industriels et activités de service.

<sup>7</sup> Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

<sup>8</sup> Zones où les valeurs limites de la qualité de l'air (PM10 et NOx) sont dépassées ou risquent d'être dépassées (article R. 222-2 du code de l'environnement).

<sup>9</sup> La catégorie 3 de ce classement établi par l'Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN) correspond à la présence de formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées les plus élevées comparativement aux autres formations et aux deux autres catégories.

**L'autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation par des indicateurs, des valeurs-cibles et des mesures correctrices à mettre en œuvre le cas échéant.**

Une présentation de l'interaction des facteurs environnementaux et des effets cumulatifs du projet est proposée aux pages 119 et 120 de l'étude d'impact. En revanche, cette dernière ne comporte pas de chapitre spécifique à l'analyse du cumul des effets du projet avec d'autres projets environnants.

**L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse du cumul des effets notables du projet et de la mise en compatibilité du PLUi avec d'autres projets environnants.**

D'après le porteur de projet, ni le projet ni la mise en compatibilité du PLUi ne sont de nature à impacter significativement les sites Natura 2000 (p. 144 de l'étude d'impact), compte tenu notamment de leur éloignement du site du projet et du caractère déjà urbanisé et anthropisé de celui-ci. Toutefois, pour l'autorité environnementale, une évaluation proportionnée des incidences Natura 2000 telle que prévue par l'article R. 414-19 du code de l'environnement aurait permis de justifier davantage ce constat d'absence d'incidences du projet et de la mise en compatibilité du PLUi sur les sites Natura 2000.

**L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une évaluation plus approfondie et proportionnée des impacts du projet et de la mise en compatibilité du PLUi sur les sites Natura 2000.**

Le résumé non technique, quoique un peu long, est complet, bien illustré, et présente sous forme d'encadrés ou de tableaux synthétiques les principaux enjeux, impacts du projet et mesures « éviter-réduire-compenser » (ERC).

## 3 Qualité de la démarche d'évaluation environnementale et de la manière dont elle est retranscrite

### La consommation d'espace

L'autorité environnementale rappelle les enjeux liés à la consommation des sols. En Normandie, la progression de l'artificialisation des sols a été, ces dernières années, presque cinq fois supérieure à la croissance démographique<sup>10</sup>.

L'étalement urbain et l'artificialisation des sols, en détruisant et en morcelant les espaces naturels, agricoles et forestiers, contribuent directement à la dégradation du fonctionnement des écosystèmes et à l'érosion de la biodiversité. Présenté au niveau national le 4 juillet 2018, le plan biodiversité vise à renforcer l'action de la France pour la préservation de la biodiversité et à mobiliser des leviers pour la restaurer lorsqu'elle est dégradée, notamment en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette à terme.

L'aménagement du secteur du Plancaïon implique la modification du PLUi qui entraînera l'urbanisation de la zone UA (zone urbaine de centralité – zones urbaines multifonctionnelles) de 3,60 hectares, dont 2,25 hectares seront prélevés d'un secteur en zone N (zone naturelle ordinaire) et 1,35 hectares du secteur Uzx (zone urbaine d'activités économiques diversifiées). 2,30 hectares du secteur N seront reclassés en zone NL (zone naturelle et forestière autorisant les équipements de loisirs de sports, de détente, compatibles avec le caractère naturel). Deux nouveaux emplacements réservés au niveau des extrémités de la rue du Parc sont également créés afin de réaliser un aménagement permettant de faciliter la giration des poids lourd (2 x 50 m<sup>2</sup>).

<sup>10</sup> Source : Direction générale des finances publiques (DGFIP), fichiers MAJIC 2011-2015, Insee, Recensement de la population 2008-2013.

Au total, le dossier annonce à la page 138 de l'étude d'impact que 4,6 hectares de zone N (naturelle) seront supprimés mais que 2,3 hectares de zone NL (naturelle et de loisirs) seront créés.



Zonage réglementaire du PLUi en vigueur



Nouveau zonage réglementaire du PLUi suite à la mise en compatibilité

Ces secteurs actuellement classés en zones naturelles sont en réalité déjà fortement bâtis et artificialisés, étant constitués essentiellement de friches industrielles.

### **La biodiversité et la qualité du sol**

Afin de répondre aux objectifs du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Basse-Normandie<sup>11</sup> de préserver et restaurer les continuités écologiques et ainsi sauvegarder la biodiversité menacée, l'opération d'aménagement retenue prévoit de mettre en œuvre une trame écologique au sein du périmètre opérationnel (valoriser les trames verte, bleue et noire).

Pour ce faire, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévoit notamment la mise en place d'un espace semi-naturel, désigné sous le terme de coulée verte et classé en zone NL du PLUi, le « Champ libre », destiné au maintien et au développement de la biodiversité au sein de l'agglomération. Situé au centre de l'opération suivant un axe ouest-est en lien avec le ruisseau du Plancaïon, cet espace fera l'objet d'une désimpermeabilisation et d'une renaturation sous la forme d'une prairie, agrémenté de plantations d'arbres pouvant former un alignement le long des cheminements doux ou des petits taillis propices à l'avifaune. Les plantations seront réalisées avec des essences adaptées aux milieux humides et au risque de montée des eaux comme, par exemple, l'Aulne glutineux ou le Charme, le Cournouiller blanc ou le Noisetier.

Dans l'optique de la restauration d'un corridor écologique et d'une connexion du site avec le patrimoine naturel environnant (vallée du Plancaïon à l'ouest et parc du château au nord) permettant de rétablir ou de préserver la circulation des différentes espèces, cet espace du « Champ libre » sera complété par une trame végétale le prolongeant au nord et au sud. Il est prévu de mettre en place un suivi de l'environnement par un écologue sous la forme de deux expertises pendant les cinq années qui suivront la réalisation des travaux, ainsi qu'un suivi annuel durant toute la phase d'exploitation par les services de Flers agglomération ou par un délégataire.

Le porteur de projet porte une attention particulière à la préservation et au renforcement de la trame noire, déterminant un couloir écologique emprunté par les espèces nocturnes. Cette trame noire a été identifiée et sera aménagée au centre du périmètre opérationnel, au niveau de la voie ferrée et à l'ouest

11 Adopté par arrêté préfectoral du 29 juillet 2014 et aujourd'hui intégré au Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Srdet) de la région Normandie adopté le 2 juillet 2020.

du site, aux abords de l'étang. Plusieurs espèces dépendantes des corridors nocturnes ont été recensées sur le périmètre d'étude élargi (Effraie des clochers, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl)<sup>12</sup>.

Il est prévu par ailleurs que les constructions ainsi que les aménagements publics respectent l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (p. 181 et 182 de l'étude d'impact), dont l'article 3 dispose que « *les émissions de lumière artificielle des installations d'éclairage extérieur et des éclairages intérieurs émis vers l'extérieur sont conçues de manière à prévenir, limiter et réduire les nuisances lumineuses, notamment les troubles excessifs aux personnes, à la faune, à la flore ou aux écosystèmes, entraînant un gaspillage énergétique ou empêchant l'observation du ciel nocturne* ». L'étude d'impact ne précise pas si des mesures de suivi spécifiques sont prévues pour garantir l'efficacité de cette trame noire.

***L'autorité environnementale recommande d'instaurer un suivi spécifique concernant la prévention et la limitation des nuisances lumineuses afin d'assurer l'efficacité du couloir écologique nocturne envisagé.***

Si la constitution ou le renforcement des trames verte, bleue et noire est évoqué, il n'est cependant pas fait mention de la création d'une trame brune (continuité des sols) alors que celle-ci est plusieurs fois évoquée dans l'étude d'impact (p. 58 et 65-66) comme permettant de maintenir le bon fonctionnement des écosystèmes. A cet égard, l'état initial ne traite pas de l'état des strates des sols (érosion, destruction, dégradation, salinisation, etc.).

***L'autorité environnement recommande de compléter l'état initial de l'étude d'impact par une analyse de l'intégrité physique, chimique et biologique des sols, de prévoir la création d'une trame brune pour mettre en œuvre une trame écologique complète de manière à améliorer la qualité des habitats naturels et des liaisons écologiques, et d'établir un suivi de l'évolution de l'état des sols en phase d'exploitation du projet.***

### **L'impact sur le climat**

L'atténuation du changement climatique consiste à maîtriser les rejets de gaz à effet de serre (GES) et à restaurer ou maintenir les possibilités de captation du carbone par les écosystèmes (notion de puits de carbone). Il s'agit d'une préoccupation planétaire qui doit être examinée de façon globale, mais chaque projet doit de façon individuelle concourir, à son échelle, à la non-aggravation voire à la réduction des impacts du phénomène.

L'impact du projet sur le climat, l'air et l'énergie est analysé de la page 179 à la page 183 de l'étude d'impact.

En ce qui concerne le climat, cette analyse se borne à évoquer succinctement l'absence d'effet significatif du projet sur le climat local, sans faire état de sa contribution au changement climatique et donc aux émissions de gaz à effet de serre qu'il générera. Or, l'étude d'impact a par ailleurs (p. 174) estimé à 12 000 véhicules par jour le trafic généré par le projet, notamment du fait du centre commercial envisagé. Le projet comporte également un certain nombre d'opérations de démolition de bâtiments existants, dont les incidences environnementales, en particulier en termes d'émissions de gaz à effet de serre et d'énergie grise, pourront être notables. La réalisation d'une évaluation globale du bilan carbone du projet apparaît donc, pour l'autorité environnementale, pleinement requise.

D'une manière générale, les effets du projet sur le climat sont insuffisamment décrits dans l'étude d'impact, ce qui ne permet pas d'évaluer si les mesures de réduction sont adaptées. Des outils sont mis à la disposition des collectivités afin de calculer les impacts en termes de gaz à effet de serre (GES) des orientations prises dans les documents d'urbanisme.

Il serait par exemple utile d'estimer le stockage moyen annuel de GES de l'aménagement des espaces végétalisés tel que prévu au projet, et particulièrement le stockage moyen annuel de GES du champ libre qui devrait couvrir 1,70 ha.

---

12 L'Office français de la biodiversité vient de publier *Trame noire, méthodes d'élaboration et outils pour sa mise en œuvre*.

La priorité affichée dans l'étude d'impact est de limiter les consommations énergétiques des futurs bâtiments, qui devront respecter les normes de construction en vigueur lors des premières constructions.

En ce qui concerne les énergies renouvelables mobilisables, l'étude d'impact ne fournit pas d'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables de la zone telle qu'exigée par l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. Elle se borne à annexer le rapport du schéma directeur du réseau de chaleur de la ville, daté d'octobre 2019, et à faire état, dans le diagnostic, des principales sources d'énergie renouvelable qui pourraient être envisagées sur la zone : la biomasse et notamment le bois-énergie, le solaire thermique et photovoltaïque.

L'autorité environnementale rappelle que le chauffage individuel au bois peut contribuer à la pollution de l'air, et qu'en particulier une part plus ou moins importante des rejets de la combustion (CO<sup>2</sup>, particules fines, NOx<sup>13</sup>, COVNM<sup>14</sup>...) se retrouve dans l'air intérieur des logements.

Ces dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être réalisés à l'initiative des futurs acquéreurs. En l'occurrence, le grand îlot sud recevra un bâtiment de plus de 1 000m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour lequel l'autorité environnementale rappelle que la loi énergie-climat du 8 novembre 2019 impose la mise en place d'un minimum de 30 % de surface de toitures végétalisées ou équipées de panneaux solaires.

Pour l'autorité environnementale, il est impératif que des objectifs précis et ambitieux soient, dans toute la mesure du possible, formulés à ce stade du projet pour favoriser des constructions performantes sur le plan énergétique et une production d'énergie renouvelable répondant à des critères de moindre coût environnemental.

#### ***L'autorité environnementale recommande :***

- de réaliser un bilan carbone global du projet dans toutes ses composantes ;***
- de fixer des objectifs précis et ambitieux en matière de développement de la production d'énergies renouvelables ;***
- d'inscrire les principes de construction durable et économe sur le plan énergétique dans les cahiers des charges destinés aux futurs acquéreurs***
- de définir si nécessaire des mesures d'accompagnement et de suivi spécifiques permettant de garantir l'atteinte des objectifs fixés.***

#### **L'impact sur la santé humaine**

Le passé industriel du site a engendré une pollution des sols sur une grande partie de la zone. Plusieurs sites pollués sont identifiés dans l'emprise du périmètre (la Blanchardièrre, la Butte aux loups, Sonofoque et une ancienne usine de gaz). À ce jour, ces sites ont été démantelés et font l'objet d'arrêtés préfectoraux établissant des servitudes d'utilité publique (SUP). Ces arrêtés encadrent l'utilisation des sols sur la zone, et prescrivent un suivi et une surveillance de différents polluants identifiés, notamment des hydrocarbures et/ou des COHV<sup>15</sup>, ainsi que des métaux et métalloïdes.

Une étude historique complémentaire a été diligentée par Flers Agglo afin de repérer l'ensemble des zones au sein du périmètre où des activités/installations ont potentiellement généré une pollution, y compris avec les activités encore existantes. Cette étude, jointe au dossier en annexe 3, recommande la conduite d'un diagnostic de pollution du sous-sol sur les secteurs dits sensibles, afin de sécuriser les aménagements futurs ; ce diagnostic précisera si des plans de gestion sont nécessaires pour les projets envisagés.

---

13 Oxyde d'azote.

14 Composés organiques volatils non méthaniques (tels que le benzène, l'éthanol etc.).

15 Composés organo-halogénés volatils (hydrocarbures chlorés, bromés ou fluorés).

**L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier d'étude d'impact dès que le diagnostic de pollution du sous-sol sur les secteurs dits sensibles, ainsi que les plans de gestion éventuellement requis, auront été réalisés.**

En ce qui concerne la qualité de l'air, les éléments du diagnostic et les prévisions d'exposition des populations qui fréquenteront le site du projet sont présentés très sommairement dans l'étude d'impact, qui fait état (p. 112) de plusieurs sources d'émission liées aux pollutions des sols, aux activités économiques, aux déplacements routiers et au secteur résidentiel. L'étude d'impact ne fournit pas de données quantitatives concernant les différents polluants identifiés, parmi lesquels figurent notamment des composés organiques volatils (benzène, toluène, xylène,...).

**L'autorité environnementale recommande d'intégrer un volet relatif à la pollution de l'air afin de mesurer le risque lié à la présence de ces polluants volatils et ainsi élaborer un plan de gestion adapté, en fonction des usages projetés.**

Par ailleurs, la zone du projet est à potentiel radon significatif. Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches.

Ce gaz peut se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalé, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Le radon présent dans un bâtiment provient essentiellement du sol et dans une moindre mesure des matériaux de construction et de l'eau de distribution. La concentration du radon dans l'air d'une habitation dépend ainsi des caractéristiques du sol mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. Elle varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

L'étude d'impact signale l'existence de ce risque d'exposition, sans prévoir de mesure particulière pour le prévenir ou le limiter. En application des articles R. 125-9 et suivants du code de l'environnement sur le droit d'information sur les risques majeurs, les personnes habitant dans des communes situées dans les zones à potentiel radon de catégorie 2 ou 3 doivent être informées de ce risque d'exposition et des mesures à mettre en œuvre pour le réduire.

Cette information est consignée dans un dossier départemental sur les risques majeurs établi par le préfet, ainsi que dans un document d'information communal sur les risques majeurs établi par le maire.

**L'autorité environnementale recommande à la collectivité de prendre en compte le risque radon dans le PLUi conformément à la réglementation. Elle recommande également à l'aménageur d'inviter les acquéreurs de lots à proposer des solutions techniques adaptées à chaque bâtiment pour réduire l'exposition de leurs futurs occupants au radon et à vérifier leur mise en œuvre.**

Enfin, l'étude d'impact indique la présence dans le périmètre du projet de deux stations radioélectriques de téléphonie mobile destinées à la couverture 3G et 4G du secteur, situées l'une au nord et l'autre au sud-est du site. Elle précise qu'aucune mesure du champ électromagnétique lié à ces stations n'a été effectuée, et convient, malgré l'absence globale de certitude quant aux risques liés à l'exposition des populations aux champs électromagnétiques, que la vigilance est requise vis-à-vis des futurs habitants du secteur.

L'autorité environnementale note cependant qu'au-delà de la mention d'une suppression ou d'un déplacement éventuel de la station située au nord du site pour les besoins de l'opération d'aménagement, l'étude d'impact n'apporte aucune précision sur les conditions dans lesquelles le porteur du projet envisage d'assurer cette vigilance.

**L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une évaluation de l'impact potentiel des rayonnements émis par les antennes de téléphonie présentes sur le site sur les populations et par la définition le cas échéant de mesures d'évitement et de réduction adaptées. Elle recommande également d'actualiser l'étude d'impact le moment venu en y apportant les précisions nécessaires sur la suppression ou le déplacement pressenti des stations.**