



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis délégué
**Création d'un hypermarché de l'enseigne E. Leclerc sur la
commune de Flers (61)**

N° MRAe 2025-6108

PRÉAMBULE

Par courrier reçu le 27 novembre 2025 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie, l'autorité environnementale a été saisie du projet d'un hypermarché de l'enseigne E. Leclerc sur la commune de Flers (61), pour avis sur l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet.

Le présent avis est émis par Monsieur Christophe Minier, membre de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie, par délégation de compétence donnée par la MRAe lors de sa séance collégiale du 8 janvier 2026. Les membres de la MRAe Normandie ont été consultés le 23 janvier 2026 et le présent avis prend en compte les réactions et suggestions reçues. Cet avis contient l'analyse, les observations et recommandations que la MRAe formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le pôle évaluation environnementale de la Dreal a consulté l'agence régionale de santé (ARS) de Normandie et le préfet de l'Orne le 18 septembre 2025.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe, adopté collégialement le 27 avril 2023, Monsieur Christophe Minier 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.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Ce présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie). Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public.

SYNTHESE

Le projet porte sur la construction d'un centre commercial et de services, dans le cadre d'une opération d'ensemble de requalification d'une friche industrielle, située dans le secteur de Plancaïon proche de la gare, sur la commune de Flers (61). Ce projet d'aménagement d'ensemble a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Flers Agglo, et d'un premier avis de l'autorité environnementale en date du 19 août 2021 dans ce cadre .

Cet hypermarché E. Leclerc sera construit afin de transférer les activités de l'hypermarché actuel, vétuste, situé au sud du centre de la ville.

Le projet comporte un bâtiment principal dévolu aux activités de l'hypermarché et un second bâtiment destiné à l'accueil de services (salle de sport, restauration...). Les constructions prendront place sur une emprise de 6,5 hectares.

Les anciennes activités industrielles ont laissé un lourd héritage en matière de pollution des sols. Le site est également concerné par des risques d'inondation. Ces enjeux ont été intégrés dans la conception du projet, toutefois, certains points nécessitent des précisions et compléments.

Les impacts des nuisances sonores et de la pollution visuelle sur la qualité de vie des habitants des zones d'habitat limitrophes apparaissent insuffisamment traités.

Enfin, la construction des bâtiments et leur fonctionnement engendreront des émissions de gaz à effet de serre qu'il importe d'estimer.

L'autorité environnementale recommande :

- de développer une approche globale des incidences positives comme négatives du projet en tenant compte de l'ensemble des travaux d'aménagement de la zone commerciale du secteur Plancaïon et du devenir des bâtiments accueillant les activités commerciales du magasin existant ;
- de compléter l'analyse des risques sanitaires liés à la pollution des sols ;
- de s'assurer que les dispositions constructives des aménagements connexes permettent de prévenir tout transfert de pollution depuis les sols ;
- de mieux justifier la capacité des ouvrages hydrauliques à prévenir les pollutions et les surcharges hydrauliques dans les réseaux d'assainissement pluviaux ;
- de compléter l'analyse des effets cumulés du projet sur les nuisances sonores ;
- de joindre des photomontages permettant d'évaluer l'impact visuel du projet depuis les zones d'habitats les plus proches ;
- d'établir un bilan global des émissions de gaz à effet de serre (GES) ;

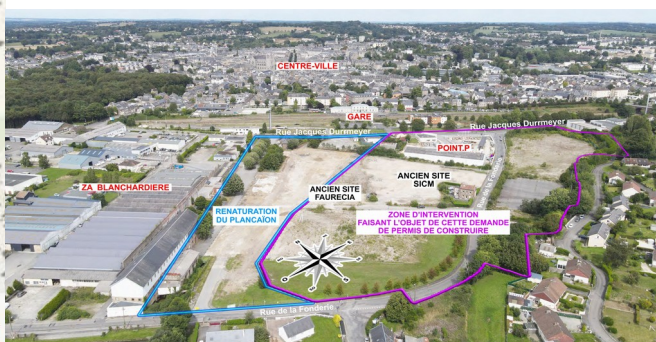
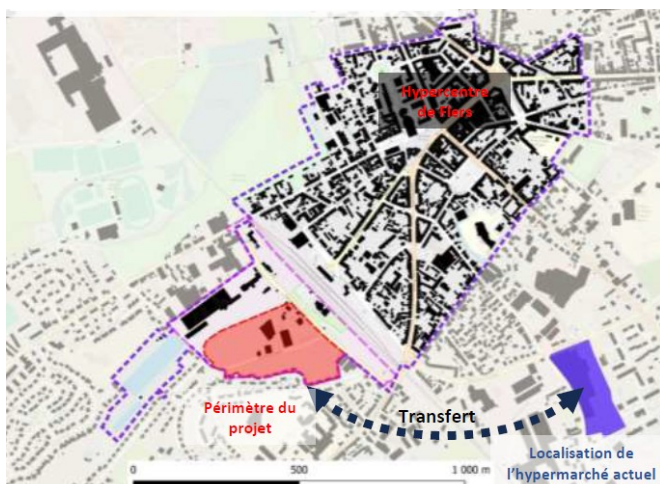
L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé qui suit.

AVIS

1. Présentation du projet et de son contexte

1.1. Présentation du projet et de son historique

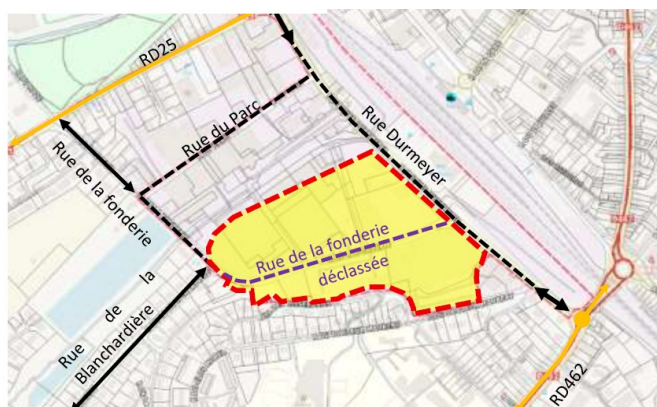
Le projet porte sur la construction d'un hypermarché E. Leclerc sur la commune de Flers, située dans le département de l'Orne. Il est porté par la société privée Sodiflers dans le cadre du transfert du magasin Leclerc existant, situé rue de la Chaussée à moins d'1,5 km au sud-est de la commune.



- Périmètre du projet de Permis de Construire porté par Sodiflers (hypermarché) - ~ 6,50 ha
- Localisation du Lerclerc actuel
- Périmètre de l'opération d'ensemble du secteur Plancaïon portée par FA
- Périmètre de l'ORT portée par FA

Localisation du projet (p. 8 EI)

Vue aérienne de la zone du Plancaïon depuis le sud ouest – p. 5
Notice architecturale (PC 4-6-7-8)



Carte du réseau routier (p. 20 RNT)



Plan d'aménagement de la zone commerciale (p. 22 RNT)

Le nouveau centre commercial sera implanté dans le secteur du Plancaïon situé dans le prolongement de la gare de Flers, occupé par une friche industrielle desservie en franges nord et sud par deux routes départementales (RD), les RD25 et RD462, permettant d'accéder au cœur de l'agglomération de Flers.

Le secteur du Plancaïon, d'une superficie de 15 hectares (ha), comprend les friches industrielles de « la Blanchardièrre » et de « la Butte aux Loups ». La communauté d'agglomération Flers Agglo a initié la reconversion de ce secteur en 2015. Les principaux bâtiments industriels ont été démolis. Des travaux de requalification du réseau viaire desservant le site depuis les deux routes départementales ont été entrepris : la rue des Fonderies entre la rue Blanchardièrre et la rue Durmeyer a été partiellement déclassée¹, la rue du Parc a été en partie requalifiée.

Le projet prend place dans ce secteur en cours de requalification. L'emprise totale de la zone commerciale est de 6,5 ha. Le bâtiment principal sera le centre commercial E. Leclerc construit sur deux niveaux d'une surface de plancher d'environ 26 000 m². Il accueillera en rez-de-chaussée la surface de vente, des locaux techniques (laboratoire, réserves...), des bureaux et le « mail » (espace de circulation de la clientèle) avec ses boutiques. Un second bâtiment de plus petite taille (1 500 m²) aura pour vocation l'accueil d'activités de service (salle de sport, restauration...).

Le projet comprend également la création, pour la clientèle et le personnel, d'un parking à deux niveaux, couvert et aérien, d'une capacité de 910 places de stationnement pour les véhicules légers² (dont 20 réservées aux personnes à mobilité réduite et 28 pour les véhicules électriques)³ et d'environ 120 places pour les deux roues motorisés. Situés en façade du bâtiment, il sera accessible depuis les deux futurs carrefours giratoires aménagés dans la rue Durmeyer. Un espace en frange sud du bâtiment principal sera dédié à l'approvisionnement en marchandises (cour de service). Son accès se fera depuis la rue de la Fonderie.

Enfin, une réserve foncière de 4 000 m² est prévue en frange sud-est, destinée à accueillir un projet non défini à ce stade (aire de stationnement du personnel ou station-service).

Les quartiers les plus proches sont, au sud et à l'ouest, des zones pavillonnaires. À l'est, un hôtel longe les voies ferrées ; au-delà de celles-ci, une zone urbaine dense entoure la gare ferroviaire. Au nord, au-delà d'une zone renaturée longeant le ruisseau du Plancaïon, prend place un quartier mixte d'habitations et d'activités économiques.

1.2. Contexte réglementaire du projet

1.2.1 Procédures relatives au projet

L'opération d'aménagement du secteur de Plancaïon a fait l'objet en 2021 d'une déclaration d'utilité publique (DUP)⁴ valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Flers Agglo. Cette DUP portant sur une emprise de 15 ha a donné lieu à l'avis de l'autorité environnementale n° 2021-4062 du 19 août 2021⁵. Un mémoire en réponse à cet avis a été transmis par le porteur du projet le 14 septembre 2021. L'opération de renouvellement urbain intégrait, entre autres, l'implantation d'une « locomotive commerciale » au sud du secteur qui s'est traduite par le classement des parcelles concernées en zone « Uz – zone urbaine réservée aux activités artisanales, commerciales et industrielles, à l'accueil des bureaux et activités de service » et par l'ajout d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au PLUi. Cette opération constitue la partie sud du périmètre de l'opération de revitalisation de territoire (ORT) du cœur de ville de Flers.

1 Le déclassement est l'acte administratif qui fait perdre à une route son caractère de voie publique en la faisant sortir du domaine public communal pour la faire entrer dans le domaine privé communal.

2 Le véhicule léger (VL) est une catégorie d'automobile qui rassemble généralement les voitures particulières également appelées voitures de tourisme, et les véhicules utilitaires.

3 Cf Pièce PC2_1_1 de la demande de PC ; Le nombre de places réservées a été calculé pour un parking d'une capacité de 907 places de stationnement.

4 Une déclaration d'utilité publique (DUP) est une procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant, précisément pour cause d'utilité publique.

5 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a790.html#H_AOUT

Le 20 juillet 2022, le projet de construction d'un hypermarché Leclerc dans la zone Uzx a donné lieu, de la part du préfet de la région Normandie, à une décision de soumission à évaluation environnementale après examen au cas par cas au titre des rubriques n° 39.b) « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m² » et n°41.a) « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement⁶. Les motifs de la soumission portaient sur les incidences environnementales et sanitaires du projet en matière de gestion des eaux, de déplacements, de pollution des sols et de corridors écologiques.

L'autorité environnementale a été saisie pour avis sur l'évaluation environnementale dans le cadre du dépôt de la demande de permis de construire ; celle-ci ainsi que ses annexes figurent dans le dossier transmis.

1.2.2 Evaluation environnementale

Au sens de l'article L.122-1 (III) du code de l'environnement, l'évaluation environnementale est un processus qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les incidences notables directes et indirectes d'un projet sur l'environnement et la santé humaine. Il est constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé « étude d'impact » (EI), de la réalisation des consultations de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et de leurs groupements intéressés par le projet, ainsi que de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Il vise à améliorer la compréhension par le public du projet et de ses éventuelles incidences et à lui permettre le cas échéant de contribuer à son amélioration.

Le projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, une évaluation de ses éventuelles incidences sur les sites Natura 2000⁷ susceptibles d'être impactés est également requise en application des dispositions prévues au 3° de l'article R. 414-19.I du code de l'environnement, quand bien même il n'existe pas de site Natura 2000 sur le lieu même du projet.

1.3. Contexte environnemental du projet

La majeure partie du site a eu une fonction industrielle par le passé. La plupart des bâtiments industriels ont été détruits, seule une activité économique dont le rachat est prévu par la communauté d'agglomération demeure en place en 2025. La zone est partiellement bétonnée et remblayée : elle se caractérise par la présence de grandes plate-formes et de talus importants dont les plus hauts se situent en lisière de la zone pavillonnaire au sud et le long de la rue Durmeyer.

Le périmètre de l'opération est longé au nord, suivant un axe ouest-est, par la vallée du Plancaïon où s'écoule le ruisseau du même nom. Ce ruisseau est un affluent de la Vère, elle-même affluent du Noireau puis de l'Orne. Des travaux de remise à ciel ouvert du ruisseau et la démolition de bâtiments réalisés par Flers Agglo⁸ ont eu pour but de restaurer les fonctionnalités du cours d'eau et de sa zone humide alluviale.

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 zones humides.

⁶ <https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/creation-d-un-ensemble-commercial-a-l-enseigne-e-a4755.html>

⁷ 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 le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

⁸ Annexe 8 EI – Note de synthèse-Réouverture du Plancaïon et renaturation

L'étude d'impact indique 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 m² dans une petite dépression, dont les caractéristiques se rapprochent de celles des zones humides.

La zone d'étude est implantée à l'aplomb de la masse d'eau souterraine « Socle de l'amont des bassins versants des côtes du Calvados (FRHG512) » dont l'état chimique est qualifié de médiocre mais en bon état d'un point de vue quantitatif. Cette nappe sub-affleurante se situe à moins d'un mètre de profondeur par rapport au terrain naturel en période de hautes eaux.

Les sites Natura 2000 les plus proches se situent à une distance de plus de dix kilomètres du site d'implantation du projet. Un seul de ces sites, la zone spéciale de conservation (ZSC) de la « Haute Vallée de l'Orne et ses affluents » (FR2500099) relève du même bassin versant que le site du projet.

Cinq zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)⁹ sont inventoriées dans un rayon de cinq km autour du site. Le porteur de projet relève que la Znieff de type II « Forêt de la Halouze » (250013536) est en partie implantée en tête de bassin versant du ruisseau du Plancaïon mais souligne que la Znieff de type II « Bassin du Noireau » (250020065) située environ à trois km au nord de la zone concernée, aurait plus d'interactions avec la vallée du Plancaïon, notamment en termes de connectivité hydraulique.

Le site d'implantation est inclus dans le périmètre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du Noireau et de la Vère¹⁰ 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 située en zone d'expansion des crues exceptionnelles.

Le passé industriel du site a engendré une pollution des sols sur une grande partie de la zone.

La commune de Flers est identifiée dans le SRCAE¹¹ comme une commune sensible à la qualité de l'air et le risque de pollution au radon du sous-sol est élevé, classé en potentiel de catégorie 3/3¹².

Compte tenu de la nature du projet et des sensibilités environnementales des milieux concernés, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale sont :

- la pollution des sols,
- la gestion des eaux,
- les flux de circulation et la santé humaine
- le paysage,
- le changement climatique.

9 Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des Znieff a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique et les Znieff de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

10 <https://www.calvados.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement.-risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques/Plans-de-Prevention-des-risques/Accedez-aux-plans-de-prevention-des-risques-du-Calvados/Le-PPRI-du-Noireau-et-de-la-Vere>

11 Le SRCAE (schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie) est un document de planification stratégique qui définit les orientations régionales à en matière de lutte contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de qualité de l'air et d'adaptation aux changements climatiques. Les zones sensibles font l'objet d'orientations destinées à prévenir ou réduire la pollution atmosphérique. Ces zones sont délimitées par des valeurs limites réglementaires dépassées ou risquant de l'être, et leur sensibilité propre est prise en compte dans la détermination des communes sensibles.

12 La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN (Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire) conduit à classer les communes en 3 catégories. Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium, source de radon, sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

2. Contenu du dossier et justification des choix

2.1. Contenu et qualité du dossier

L'étude d'impact (EI) comprend, en réponse aux observations formulées dans la décision de soumission (cf infra 1.2.1), de nouvelles études traitant de la pollution des sols, des risques d'inondation et des mobilités. Des notices architecturales, paysagères et énergétiques sont jointes à la demande de permis de construire.

Le dossier présente le contexte et l'historique du projet (p. 10 et 11 EI) et comprend un résumé non technique (RNT) clair, largement illustré, permettant au lecteur d'apprécier de manière complète les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

L'autorité environnementale note toutefois que la qualité visuelle des illustrations figurant dans l'étude d'impact et celle des annexes 7 et 9 sont très mauvaises. En particulier l'ensemble des tableaux des résultats d'analyse des pollutions des sols et des eaux est illisible. De plus les annexes de ce dossier de « diagnostic environnemental », notamment la partie détaillant les calculs effectués pour l'évaluation des risques sanitaires, sont manquantes.

L'autorité environnementale recommande d'améliorer la qualité visuelle des illustrations de l'étude d'impact et des annexes 7 et 9 et de compléter le dossier par les annexes au diagnostic figurant à l'annexe 7 permettant d'apprécier la démarche d'évaluation des risques in extenso.

2.2. Justification des choix et solutions de substitution

Le projet de centre commercial vient en remplacement d'un hypermarché Leclerc existant, construit il y a plus de 50 ans. Selon l'étude d'impact, le point de vente actuel est vétuste, inadapté, et ne correspond plus aux attentes de la clientèle ni à un confort de travail pour les salariés. La reconstruction sur le site actuel ne serait pas envisageable du fait de la présence d'un cours d'eau (La Vère) sous le bâtiment et d'une « *emprise foncière disponible non suffisante au regard du besoin* ».

Le dossier évoque uniquement l'examen de quelques variantes d'aménagement sur la même emprise. Celles-ci visent une redistribution et une optimisation des espaces et l'intégration des enjeux environnementaux pouvant être attendus pour un tel établissement.

Aucun diagnostic ni étude économique n'est joint au dossier ou présenté dans l'étude d'impact pour justifier du dimensionnement du nouvel espace de vente. Le dossier se limite à mentionner une « *forte présence de l'activité commerciale dans le centre ville – plus de 300 commerces recensés sur le territoire et une densité commerciale sur l'Agglomération supérieure à celle du département et de la région* ». Cette densité est en effet de 10,2 commerces pour 1 000 habitants contre 4,9 à l'échelle du département de l'Orne et de 5,1 à l'échelle régionale (p. 93 EI). Les surfaces de vente de l'ancien et du nouvel hypermarché ne sont pas comparées ; l'offre commerciale devrait être mise en regard avec la zone de chalandise de Flers¹³ et l'offre existante.

L'autorité environnementale recommande de compléter la justification des choix retenus par des éléments de comparaison entre plusieurs solutions envisageables au regard des impacts du projet sur l'environnement et la santé humaine et du besoin supplémentaire d'offre commerciale attendu.

¹³ p.92 EI - 90 000 habitants pour une ville d'environ 15 000 habitants.

2.3. Prise en compte des autres projets ou composantes du projet dont les effets cumulés doivent être appréciés

Selon l'article L. 122-1 du code de l'environnement, les incidences du projet doivent être évaluées dans leur globalité. Ces incidences doivent intégrer l'ensemble des travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage.

Le dossier aurait gagné, comme souligné dans l'avis de l'autorité environnementale de 2021 et dans la décision préfectorale de soumission à évaluation environnementale (cf *supra* 1.2.1), à contenir une analyse des effets cumulés du projet avec ceux d'autres projets environnants. Cette analyse nécessite d'être réalisée *a fortiori* à l'échelle des différentes composantes du projet d'ensemble de requalification du secteur de Plancaïon.

Par ailleurs, la présentation du devenir de la zone commerciale existante, en lien avec le transfert de l'hypermarché, est peu développée. Selon le dossier, « *L'emprise du supermarché actuelle (environ 3 ha) fera l'objet d'une requalification avec une renaturation d'une partie du site. Le projet n'est à ce jour pas initié [...]* » (p. 19 RNT). Le devenir des activités commerciales connexes de l'hypermarché existant (jardinerie, service Drive) n'est pas clairement identifié excepté celui de la centrale de lavage automobile et de la station service, dont une implantation sur le nouveau site, dans l'emprise de la réserve foncière en accotement de la rue du Docteur Maubert, pourrait être envisagée. Dans son mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale de 2021, la communauté d'agglomération indiquait que le secteur ne présente pas d'enjeux environnementaux significatifs à l'exception du transit de la Vère canalisée et son inclusion dans le PPRI, ce qui pour l'autorité environnementale représente déjà plusieurs enjeux importants, auxquels semble répondre la renaturation partielle du site annoncée.

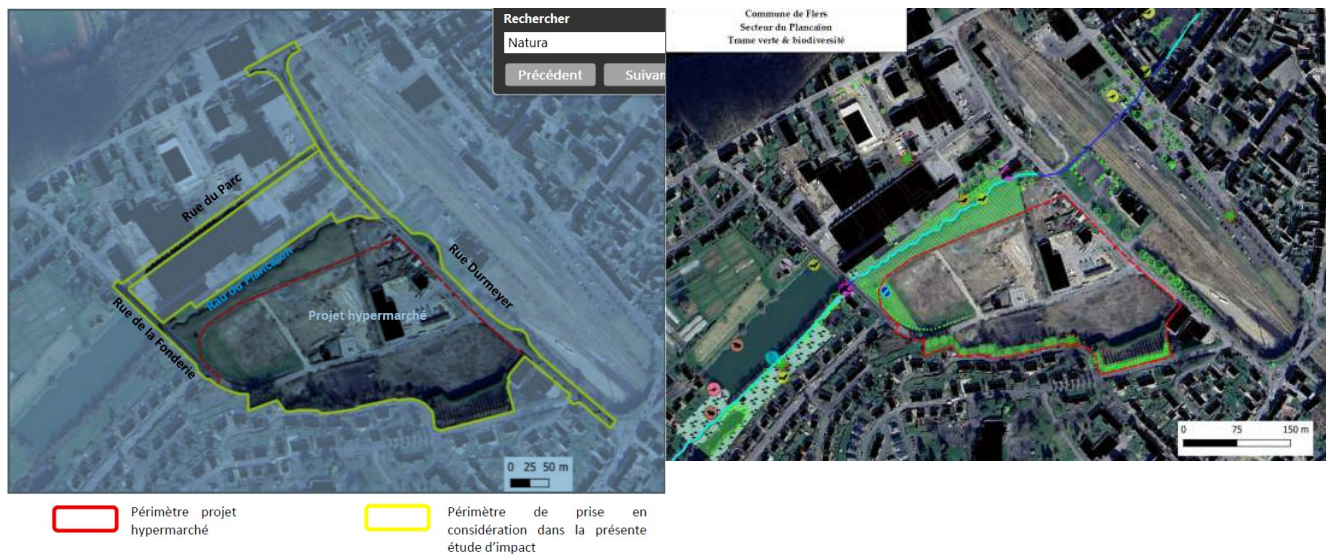
L'autorité environnementale recommande de présenter une approche globale des incidences positives comme négatives à l'échelle du projet d'ensemble, en tenant compte des travaux d'aménagement du secteur du Plancaïon (démolitions, requalification des voiries, constructions...) et du devenir des emprises et des bâtiments accueillant les activités commerciales du magasin existant, notamment au regard des enjeux liés à la présence de la Vère canalisée.

2.4. État initial de l'environnement et aires d'études

L'état initial de l'environnement est analysé dans le périmètre du projet d'aménagement du secteur du Plancaïon (9,5 ha).

Des inventaires écologiques ont été réalisés dans ce périmètre, sur un cycle complet des mois de décembre 2018 à novembre 2019 (cf. annexe 1). Le dossier mentionne leur actualisation en 2025 (p. 81 EI) sans que les résultats de celle-ci ne soient annexés au dossier.

L'autorité environnementale recommande d'annexer au dossier le bilan des inventaires écologiques les plus récents, en précisant les périodes d'interventions, la méthodologie suivie et les résultats de ces investigations complémentaires.



Périmètre d'étude pris en considération dans l'étude d'impact
(p. 6 RNT)

Synthèse des enjeux écologiques – actualisation 2025
(p. 90 EI)

Dans le périmètre de la zone commerciale, les habitats naturels sont peu diversifiés et très anthropisés : seul le talus situé au sud présente une strate végétale discontinue d'arbres communs et deux alignements d'arbres ornementaux. Les inventaires floristiques et faunistiques y recensent des espèces communes.

Des enjeux plus importants sont identifiés à l'échelle du périmètre d'étude : 13 espèces de plantes exotiques observées sont inscrites sur la liste des plantes invasives de l'ex région Basse Normandie (p. 83 EI), et 27 espèces d'oiseaux ont été relevées lors des visites de terrain, dont 19 sont protégées (p. 84 EI)¹⁴.

Le site présente une faible connectivité avec les milieux naturels. Une trame verte est à valoriser en frange sud du projet à l'interface avec les quartiers d'habitations. La trame noire¹⁵ est majoritairement identifiée au centre du périmètre, au niveau de la voie ferrée et à l'ouest du site, aux abords de l'étang ; deux espèces de chauves-souris (Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl) et l'Effraie des clochers y ont été recensées .

Les mesures prévues lors des travaux consistent à mettre en défens les milieux les plus sensibles en lisière de la vallée du Plancaïon. Selon le dossier, les effets permanents du projet en phase d'exploitation sur le milieu naturel sont qualifiés de positifs puisque les aménagements paysagers en pourtour du site et l'absence d'éclairage de la façade de l'hypermarché longeant la vallée du Plancaïon contribueront au maintien des trames écologiques (p. 135 EI).

L'évaluation des incidences Natura 2000 (p. 19-21 EI) est étudiée pour les cinq sites les plus proches, distants au minimum de 12 km de l'opération, en tenant compte de la fragmentation des continuités écologiques des trames bleue et verte. Des ruptures des connexions écologiques terrestres existent déjà pour la totalité des sites du fait des aménagements urbains. Seule une connexion hydraulique est fonctionnelle avec le site Natura 2000 « La Vallée de l'Orne et ses affluents ».

Pour l'autorité environnementale, les mesures présentées paraissent adaptées aux enjeux de préservation de la biodiversité sur le périmètre du projet.

¹⁴ Huit présentent un statut menacé et quatre taxons figurent sur la liste rouge nationale (Chardonneret élégant, Linotte mélodieuse, Pic épeichette, Sizerin enflammé).

¹⁵ La trame noire est un réseau de corridors (couloirs) écologiques caractérisé par une certaine obscurité visant à protéger la biodiversité nocturne contre la pollution lumineuse.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur les thématiques identifiées à fort enjeu par l'autorité environnementale.

3.1. Pollution des sols

La zone du Plancaïon est marquée par son passé industriel avec notamment la présence d'une ancienne usine à gaz GDF ainsi que deux anciennes usines Faurecia (fabrication et montage de pièces automobiles) et Sonofoque (fabrication, usinage de pièces de fonderie, application de peinture de pièces métalliques).

Ces trois sites ont été référencés dans la base de données Basol¹⁶ et ont fait l'objet de plans de gestion. Ils sont actuellement couverts par une servitude d'utilité publique (SUP)^{17 18}.

Des analyses de la pollution des sols, des eaux souterraines et de la présence de vapeurs susceptibles de se disperser dans l'air ont été menées sur plusieurs années et sur différentes parties du site. Les dernières analyses réalisées en 2025 n'ont pu être complètes et le bureau en charge de cette expertise souligne la nécessité de réaliser une « *nouvelle campagne de gaz des sols en condition favorable au dégazage* » afin de valider l'analyse des risques (p. 127 EI).

Les données acquises montrent de très forts niveaux de pollution, notamment en hydrocarbures totaux (HCT) et en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP). En l'absence de valeurs seuil pour les sols, la comparaison avec les limites pour que les sols soient acceptés en installation de stockage des déchets inertes montre que ces seuils sont dépassés jusqu'à 36 fois pour les HCT et plus de 200 fois pour les HAP (18 000 et 10199 mg/kg respectivement pour HCT et HAP, p. 320 EI). Les concentrations maximales mesurées en benzène, un cancérigène reconnu, atteignent 27 ng/L, soit plus de 40 fois les limites d'exposition recommandées par l'Anses¹⁹.

L'évaluation des risques sanitaires (annexe 7) mentionne un risque inacceptable pour les enfants susceptibles d'être présents épisodiquement sur le site du projet (p. 343, EI). Ce risque est établi en dépit de l'absence de la prise en compte des dernières valeurs d'excès de risque (ERU) émises par l'Anses²⁰. L'évaluation quantitative finale des risques est réalisée sans que le benzène y soit inclus.

L'autorité environnementale recommande de compléter les analyses de gaz polluant les sols et de mettre à jour les valeurs seuils, notamment pour le benzène, pour l'évaluation des risques sanitaires. Elle recommande en outre d'affiner son évaluation quantitative des risques en incluant le benzène afin de garantir l'absence de risque liés au projet.

Selon une étude réalisée en 2025, Les enjeux les plus significatifs vis-à-vis du sol se situent au niveau de l'ancienne usine de gaz avec des zones d'impacts en hydrocarbures et en cyanure. Les eaux souterraines et l'air, sont également contaminés en hydrocarbures²¹ et en naphthalène. Les

¹⁶ Base de données qui référence les sites et sols pollués nécessitant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

¹⁷ <https://georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees/carte#/admin/com/61169>

¹⁸ La restriction d'usage en matière de sols pollués est une limitation du droit de disposer de la propriété d'un terrain. Cette limitation attachée à une parcelle consiste en un ensemble de recommandations, de précautions, voire d'interdictions sur la manière d'utiliser, d'entretenir, de construire ou d'aménager, compte tenu de la présence de substances polluantes dans les sols.

¹⁹ Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail. L'Anses est un établissement public à caractère administratif, elle est sous la tutelle des ministères de la santé, de l'environnement, de l'agriculture, et du travail.

²⁰ Le benzène. Valeurs de référence. Anses 2024. <https://www.anses.fr/sites/default/files/VSR2021MPEx0005Ra.pdf>

²¹ HCT (hydrocarbures totaux) /HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques) /BTEX (hydrocarbures aromatiques volatils)/CN (cyanures) dans les sols ; HC/naphtalène/BTEX dans les gaz du sol ; HAP/CN dans les eaux souterraines.

concentrations enregistrées sont au-delà des seuils. Sur le reste de la zone d'étude, seules des traces de dépassements ponctuels des valeurs de référence ont été constatés.

Principales mesures d'évitement :

-  Implantation d'une partie importante du projet au dessus du terrain naturel avec une partie sur pilotis permettant d'éviter les terrassements au sein de la parcelle

Principales mesures de réduction et/ou d'accompagnement :

RAS

Principales mesures de compensation :

-  Application et mise en œuvre du plan de gestion en concertation avec le bureau d'études spécialisé. Confinement des terres polluées si besoin au Sud du site.
-  Mise en œuvre de zones de décantation des eaux de ruissellement préalablement aux travaux de terrassements équipées de filtres de décantation.
-  Effets cumulés : secteur déjà utilisé pour le confinement des terres plus ou moins polluées excavées lors des travaux de terrassements de la renaturation du ruisseau du Plancaion (Flers Agglo).



Mesures ERC sur le volet terrassements, relief, géologie du sol et eaux souterraines (p. 128 EI)

Un plan de gestion²² du site portant sur les risques « sols pollués » a été réalisé. Celui-ci programme la couverture de l'ensemble des sols en place afin de limiter le transfert des composés volatils du milieu souterrain vers les milieux d'exposition. Les sols seront peu remaniés en profondeur²³ ; toutefois, afin de surélever les fondations en partie sud, des terrassements et des creusements seront nécessaires notamment pour la mise en place de pilotis. Le plan de gestion mentionne le besoin de gérer les terres les plus polluées non réutilisables par encapsulage²⁴ sur site au niveau de la réserve foncière au sud du site ou par excavation puis élimination hors site. Selon le dossier « *Ces éléments devront être précisés ultérieurement* » (p. 126 EI). Pour l'autorité environnementale ces éléments doivent être précisés dans l'étude d'impact et leurs conséquences évaluées en amont du projet. De plus, l'absence d'impact sanitaire du confinement des terres polluées dans un secteur longeant une zone résidentielle est insuffisamment justifiée, et une solution d'excavation et d'évacuation en filière adaptée devrait être privilégiée.

L'autorité environnementale recommande de justifier l'absence de risque sanitaire induite par le confinement de terres polluées dans un secteur proche d'habitations et de privilégier une solution d'excavation/évaluation de ces terres en filière adaptée.

Concernant la qualité de l'air intérieur, selon le dossier, la construction de vides sanitaires, partiel sous le bâtiment principal (emprise du supermarché) et total sous le bâtiment secondaire, ainsi que le renouvellement de l'air intérieur à un taux de ventilation d'un volume/heure devraient permettre de prémunir les salariés et les usagers des risques liés à l'inhalation des gaz polluants et radioactifs (radon²⁵).

Le plan de gestion prévoit également la mise en place de canalisations de distribution en eau potable constituées de matériaux antiperméation²⁶ posées dans des tranchées remblayées par des matériaux sains, ceci afin d'éviter toute contamination. Pour l'autorité environnementale, ces mesures de protection doivent également s'appliquer aux eaux pluviales stockées (cuve de récupération des eaux

22 Annexe n°7 EI

23 Il est envisagé un seuil bâti à la cote 189,6 m pour une cote moyenne du terrain naturel d'environ 188 m (p. 125 EI).

24 L'encapsulage sur site consiste à confiner totalement les sols pollués dans une alvéole afin de limiter les infiltrations d'eaux de pluie, la migration latérale et en profondeur des polluants dans les eaux souterraines ainsi que la migration verticale des gaz.

25 Le radon est un gaz rare, radioactif, d'origine le plus souvent naturelle.

26 Qui ne permet pas la pénétration d'un perméat (liquide, gaz ou vapeur) à travers un solide.

de pluie d'un volume de 20 m³) et réutilisées sur le site pour des usages sanitaires, d'arrosage des espaces verts et de lavage.

L'autorité environnementale recommande de préciser la position de la cuve de récupération des eaux de pluie, de s'assurer de la parfaite étanchéité de ce réservoir de stockage et de sa capacité à éviter tout transfert de pollution depuis les sols du site. Elle recommande également de s'assurer de l'absence de connexion du réseau de distribution des eau réutilisées avec le réseau d'alimentation en eau potable afin d'éviter toute contamination.

3.2. La gestion des eaux

Une note hydraulique est jointe en annexe n° 10 de l'étude d'impact.

3.2.1 La gestion des eaux pluviales

L'aménagement envisagé induit une importante imperméabilisation à l'échelle de l'opération (75 %). Sur le site, les sols en place non couverts présentent une perméabilité faible à moyenne (p. 104 EI).

Des noues de stockage et d'infiltration seront aménagées dans les zones de pleine terre et deux bassins de régulation dont un maçonné sous le bâtiment principal, et le second aérien au sud du projet, permettront de réduire le flux des eaux de ruissellement et d'en réguler le débit. Selon le dossier, celui-ci sera plafonné²⁷ avant raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Les résidus d'hydrocarbures, flottants ou lourds, seront retenus en amont de ce raccordement. En cas de dysfonctionnement les bassins de régulation pourront être by-passés en entrée des bassins.

L'autorité environnementale note que les bassins de rétention sont dimensionnés pour un débit décennal alors qu'à l'aval de ces bassins, les ouvrages de régulation des débits (surverse) sont calculés pour un débit centennal²⁸. Elle note en outre que l'occurrence de pluie considérée pour le dimensionnement des noues n'est pas précisée. Enfin, elle estime insuffisant l'équipement des ouvrages de régulation pour éviter la contamination des eaux de ruissellement en cas de pollution accidentelle.

L'autorité environnementale recommande de :

- ***justifier le choix de dimensionner des bassins de rétention sur la base d'un débit décennal et non centennal ;***
- ***préciser les temps de retour de pluie considérée pour le dimensionnement des noues ;***
- ***prévoir l'installation de vannes d'obturation à l'aval des bassins de rétention afin de limiter la contamination des eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement ;***
- ***préciser les modalités et la fréquence d'entretien des ouvrages de stockage, de régulation et de traitement des eaux avant rejet, ceci afin de garantir leur qualité et le débit de fuite avant raccordement aux réseaux d'assainissement.***

3.2.2 Les risques d'inondation

L'emprise du projet est concernée par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau et par remontées de nappe.

²⁷ L'agglomération de Flers a élaboré un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales qui prévoit, pour les projets engendrant une augmentation de l'imperméabilisation, des compensations assurant une protection minimale de 10 ans avec un débit de rejet de 5 l/s/ha.

²⁸ p.17 annexe annexe 10 – Note hydraulique

L'enveloppe des crues exceptionnelles englobe la totalité de la partie nord de l'emprise du projet. Afin de préserver le champ d'expansion des crues du Plancaïon, les bâtiments seront construits sur pilotis. Le seuil bâti sera de plus de 0,5 m au dessus de la cote de la crue de référence. Les dallages des bâtiments sont en plancher portés avec vide sanitaire favorisant la circulation des eaux.

Le niveau statique (toit) de la nappe souterraine est peu profond, il se situe à une profondeur de 1,5 m. La SUP du 11 juillet 2018 du site impose le maintien en service du puits d'exploitation et de son aqueduc qui « doit contribuer localement à abaisser le niveau de la nappe » (p. 54 EI). Le fonctionnement hydrologique de cet ouvrage n'est pas précisé.

Pour l'autorité environnementale, l'influence de pluies soutenues sur les remontées de la nappe sub-affleurante et les risques de saturation des ouvrages de gestion des eaux pluviales en cas d'inondation par remontées de nappe sont insuffisamment pris en compte, dans le contexte du changement climatique qui est susceptible de causer des épisodes pluvieux plus violents et fréquents. De plus, selon le dossier, des polluants ont été mesurés dans les eaux souterraines sur quelques piézomètres en aval du site (p. 61 EI).

L'autorité environnementale recommande de réévaluer l'enjeu du risque d'inondation par remontée de nappe sur l'emprise du projet, en tenant compte également du risque de pollution induit, et de s'assurer de la capacité des ouvrages de régulation des eaux pluviales à absorber ce flux supplémentaire, dans le contexte aggravant du changement climatique.

3.3. Les déplacements et la santé humaine

3.3.1 Les déplacements

L'étude d'impact intègre une étude de trafic dont les résultats sont synthétisés de manière cartographique (annexe n° 9 EI).

Les hypothèses considérées pour le calcul des flux est une plage journalière d'ouverture de l'hypermarché de 11 heures et la venue quotidienne de 4 000 clients dans le magasin dont 95 % motorisés. Cette modélisation intègre la construction d'une station service mais ne prend pas en compte l'ensemble des autres composantes du projet d'aménagement du secteur.

L'autorité environnementale recommande, dans une approche globale du projet, d'intégrer aux modélisations de trafic routier la totalité des activités génératrices de déplacements dans l'aménagement du secteur du Plancaïon.

La rue Durmeyer permettra d'accéder aux futurs bâtiments. Cette voirie comptabilise un trafic important : près de 6 000 véhicules y transitent chaque jour. Les pointes de circulation y sont les plus importantes entre 8 et 9 heures (h) et de 17 à 18 h et correspondent aux déplacements pendulaires (domicile-travail). Selon le dossier, le flux supplémentaire d'automobiles après projet serait maximal en heure de pointe du soir et atteindrait 317 véhicules/h.

Les mesures de réduction proposées reposent sur le développement des alternatives à la voiture individuelle. En complément des aménagements piétons réalisés sur les réseaux viaires secondaires desservant la zone, il est programmé, à l'horizon 2025-2027, la mise en place d'une ligne de bus et d'une piste cyclable le long de la rue Durmeyer assurant une liaison avec les deux ponts des RD25 et 462, ces ouvrages permettant le passage des voies ferrées et l'accès au pôle gare. Un espace de circulation apaisée dans la rue de la Fonderie permettra également le partage de la chaussée entre les automobilistes, les deux roues non motorisés et les piétons. Les cheminements actifs seront prolongés à l'intérieur du site.

Des bornes de recharge électrique des véhicules motorisés contribueront, selon le dossier, à limiter l'empreinte carbone des déplacements.

D'après le dossier (p. 99 EI), les voies ferrées demeureront une zone de rupture et un frein au report modal vers les solutions alternatives à l'automobile depuis le quartier de la gare et plus largement du centre ville. Toutefois, le potentiel ou l'objectif de report n'est pas chiffré, et la part prépondérante des déplacements motorisés prévus dans la fréquentation du centre commercial ne semble pas répondre à une ambition très affirmée du maître d'ouvrage en la matière. Pour l'autorité environnementale, les défis du changement climatique et de santé publique, ainsi que la relative centralité de ce nouvel espace commercial majeur dans l'agglomération, devraient y inciter davantage, ne serait-ce qu'en examinant les solutions de mutualisation du parc de stationnement automobile avec d'autres besoins à l'échelle du secteur.

L'autorité environnementale recommande d'inscrire le projet dans une transition plus ambitieuse en faveur des mobilités alternatives à la voiture individuelle, en examinant toutes solutions permettant de limiter l'emprise de cette dernière et de favoriser le report modal.

3.3.2 Les nuisances sonores

L'accès à l'hypermarché se fera depuis deux rond-points situés dans la rue Durmeyer. Selon le dossier, la circulation routière sera ainsi canalisée sur les axes d'accès et de sortie du centre commercial depuis ces giratoires et les nuisances sonores sur les voies longeant les zones habitées seront limitées.

L'autorité environnementale note que l'étude d'impact n'évalue ni les niveaux de pression acoustique dus au fonctionnement des systèmes de motorisation en phase de fonctionnement de l'hypermarché, ni l'émergence sonore au regard de l'absence d'activité. De plus, les aménagements ne sont pas considérés dans leur globalité (cf 3.4.1) puisqu'il est envisagé l'implantation de stations de distribution de carburant et de lavage automobile sur la réserve foncière longeant la rue du Docteur Maubert desservant un quartier résidentiel.

L'autorité environnementale recommande d'évaluer, pour la globalité des activités de la zone d'aménagement, les sources de bruit, le niveau acoustique des nuisances et l'impact sur les populations riveraines, ceci au regard des valeurs guide²⁹ de l'organisation mondiale de la santé (OMS). Elle recommande également de définir des mesures de réduction proportionnées aux nuisances identifiées.

3.4. Le paysage

Le paysage au sein de la zone d'étude est marqué par de grandes surfaces empierrées ou minéralisées, la quasi-totalité des bâtiments industriels ayant été détruits.

Le bâtiment principal et les parkings de l'hypermarché, construits sur deux étages, présenteront une hauteur de 11 m à l'acrotère³⁰.

29 <https://www.who.int/fr/news-room/questions-and-answers/item/who-global-air-quality-guidelines>

30 Pièce PC2_3_1 de la demande de permis de construire



Photomontage vue aérienne depuis le nord
(p. 9 PC4_2_1 – Notice paysagère)



Photomontage - Vue du projet depuis le nord
(p. 14 PC4 6-7-8- Notice architecturale)

Quelques perceptions visuelles de l'extérieur du site sont possibles 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 Durmeyer) et au niveau des ponts franchissant la voie ferrée.

Les bâtiments seront en partie couverts de panneaux photovoltaïques ; de petites parties de la toiture du bâtiment principal seront végétalisées de plantes grasses.

Des écrans végétaux seront réalisés en limite des zones d'habitat et des zones de stockage afin de masquer les édifices.

L'autorité environnementale recommande de privilégier la plantation d'espèces végétales locales non allergènes.

Des photomontages du projet dans son environnement sont joints à la notice architecturale (p. 18 à 21) ; aucun d'entre eux ne permet d'évaluer suffisamment l'impact visuel du projet depuis les habitations pavillonnaires localisées au sud et l'ouest, en co-visibilité.

L'autorité environnementale recommande de compléter les photomontages par des montages photographiques qui permettent de visualiser, dans l'environnement proche, le projet depuis la zone résidentielle au sud située en surplomb et depuis les habitations les plus proches situées le long de la rue de la Fonderie.

Le long de la façade commerciale et des cheminements piétons, de larges bandes seront plantées d'arbustes. La formation d'îlots de chaleur urbains sur les surfaces minérales notamment sur le parvis de l'hypermarché pourrait être importante.

L'autorité environnementale recommande d'insérer des arbres de hautes tiges dans les parterres longeant les espaces de cheminement des piétons afin d'assurer un ombrage végétal adapté aux fortes chaleurs.

3.5. Le changement climatique

Une notice énergétique et environnementale est jointe au dossier de demande du permis de construire³¹.

Pour réduire l'impact carbone de l'hypermarché en phase d'exploitation, les solutions proposées sont l'isolation thermique, la mise en place de systèmes de gestion énergétique efficaces et l'utilisation d'énergies renouvelables.

Le bâtiment respectera la réglementation thermique 2012 pour l'intérieur des locaux et la réglementation environnementale 2020 (RE 2020) pour les bureaux et locaux sociaux. Les dispositifs de gestion des fluides et de l'éclairage seront peu énergivores, ils seront automatisés afin de maîtriser les consommations.

31 PC 16-1 Attestation thermique

Les toitures du centre commercial seront couvertes sur une surface de 6 320 m² de panneaux photovoltaïques, l'électricité produite sera autoconsommée et couvrira 45 % des besoins de l'hypermarché.

Selon le dossier, l'arrivée de nouvelles activités, induite par la réalisation du projet, engendre des effets qui ne pourront être évités, réduits ou compensés, notamment les émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la construction de la zone et aux consommations des activités accueillies (p. 148 EI). Pour l'autorité environnementale, cette affirmation concernant l'impossibilité d'appliquer la séquence ERC n'est pas recevable en matière d'émissions de GES (une compensation est au moins toujours envisageable). De plus, l'étude traite insuffisamment ce point puisqu'elle se limite à comparer les émissions de GES estimées dans les diagnostics de performance énergétique (DPE) de l'ancien et du futur hypermarché (p. 118 EI). Elle ne s'appuie pas sur une approche de cycle de vie pour évaluer les impacts du projet de manière globale, dans toutes ses composantes et incluant les phases d'exploitation des ressources naturelles et de production des matériaux de construction, la phase chantier et le traitement des déchets générés, la phase d'exploitation et de fin de vie. Cette approche doit se situer dans le prolongement et l'actualisation des éléments fournis sur ce point, à titre indicatif, par la communauté d'agglomération dans son mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale de 2021.

L'autorité environnementale recommande d'établir un bilan carbone global de l'opération intégrant la réalisation du projet mais aussi les travaux indissociables qu'ils soient antérieurs (destruction des bâtiments) ou induits (transfert d'activités connexes de l'hypermarché).