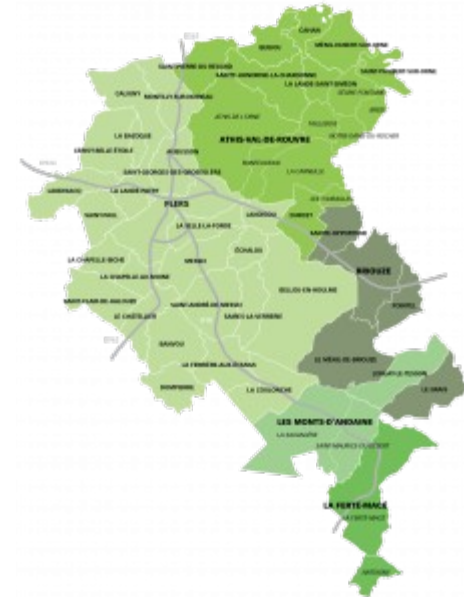


**Zone du Plancaïon – Flers**  
**Renouvellement urbain et renaturation**

Journée régionale de l'aménagement et du développement durable  
Mardi 19 Mai 2026



# Flers au sein de Flers AGGLO



Flers Agglo : 53 500 habitants  
Flers : 14 400 habitants  
Desservi par la ligne SNCF Paris - Granville  
(gares de Flers et de Briouze)

# 1 - Une opération de renouvellement urbain en quartier gare/en ORT

Un projet de renouvellement urbain inscrit dans la durée :


- Etudes urbaines EPFN 2018/2020 (démarche intégrée gare)
- Opération déclarée d'intérêt communautaire en octobre 2020
- Procédures DUP 2021/2022 avec mise en compatibilité du PLUI : arrêté préfectoral de DUP du 13 mai 2022
- Aménagements urbains 2022-2027
- 2 procédures d'expropriation non menées à son terme (négociation)





Légende

 Périmètre ORT

 Actions matures

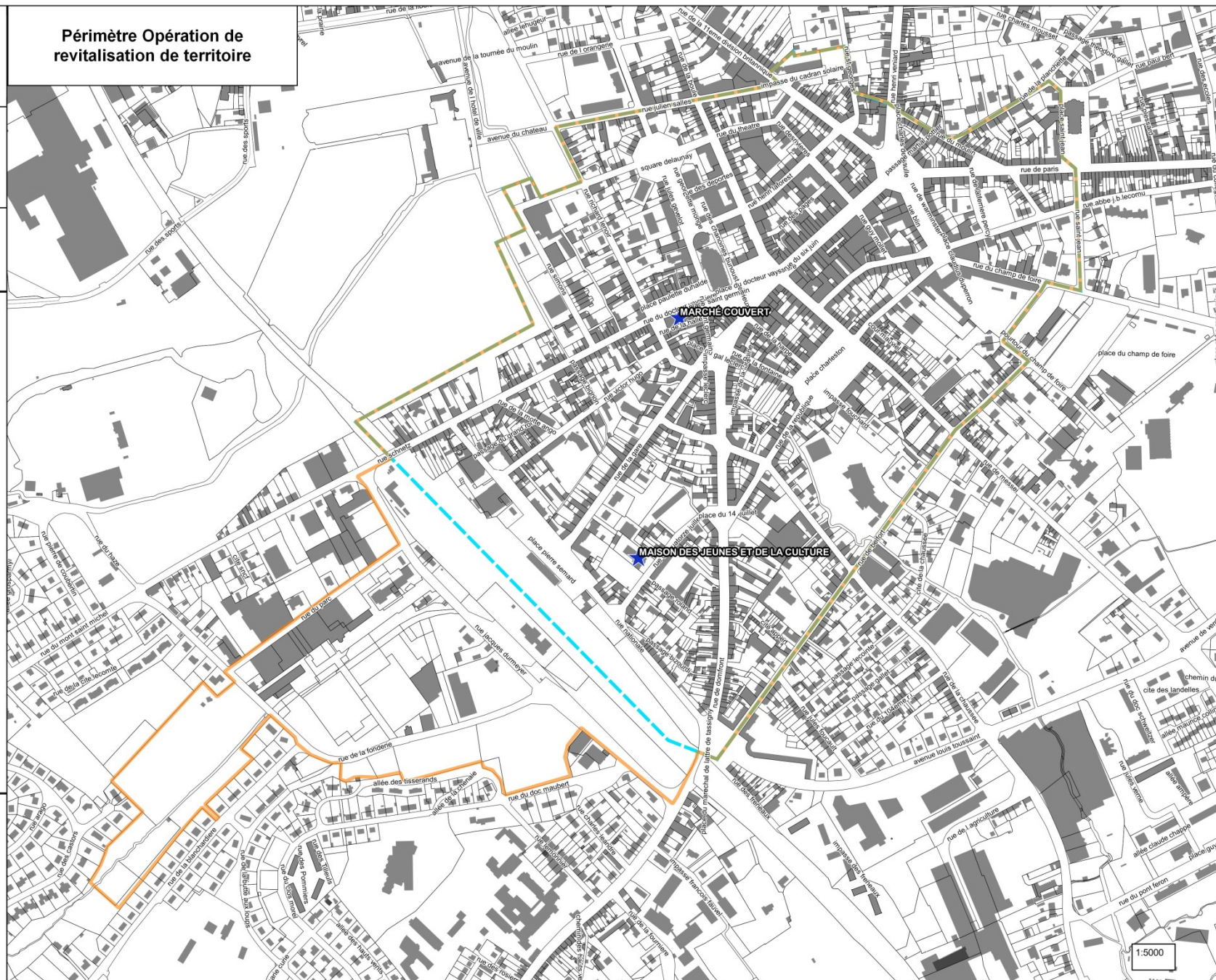
 OPAH\_RU

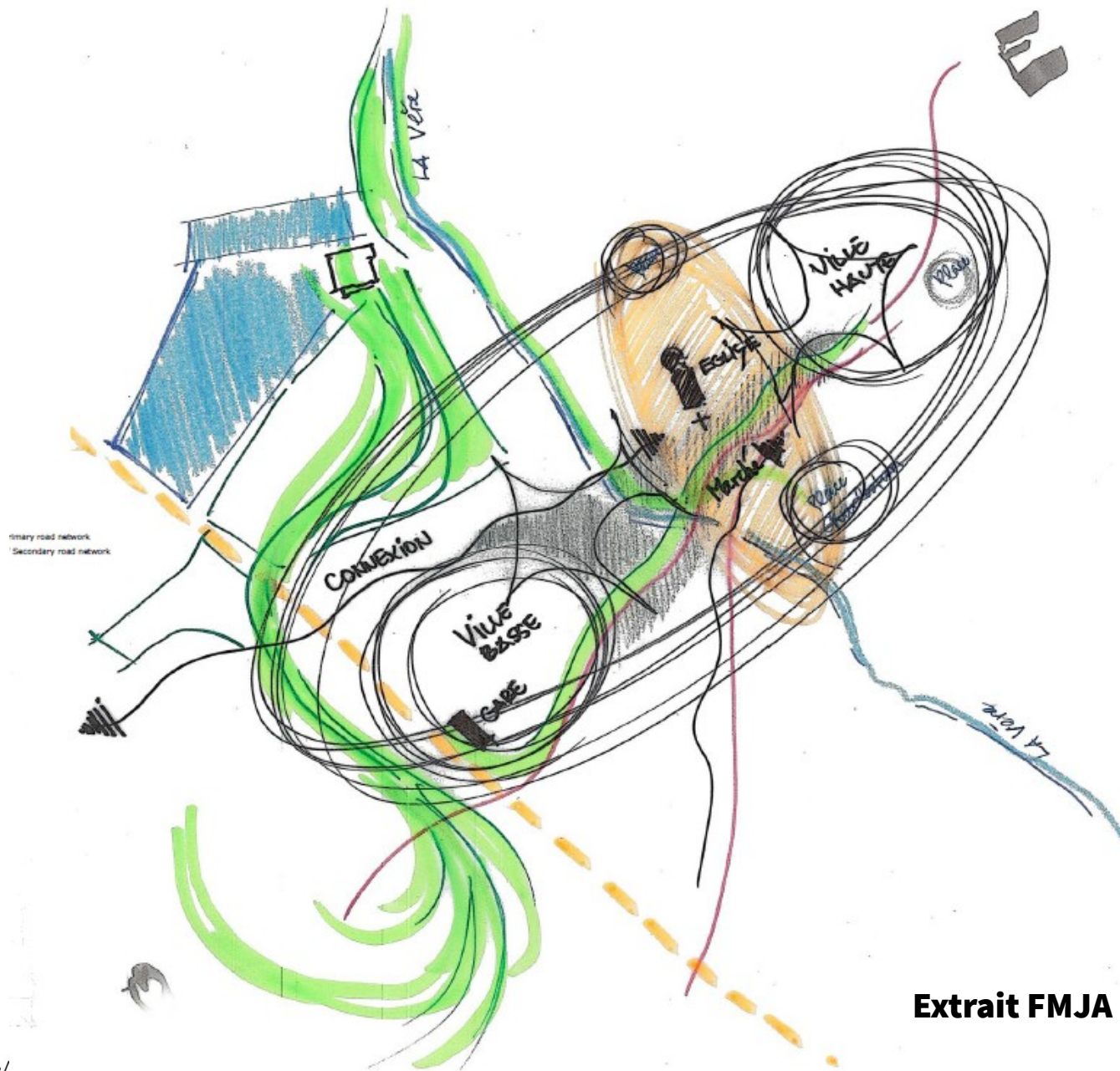
 Équipements publics

Service SIG

25-7-2019

-origine cadastre ©  
Droits de l'État réservés





**Extrait FMJA groupe 5**

# Zone du Plancaïon : Etudes urbaines

## 2019

### « la Fabrique Urbaine »

Un périmètre de réflexion élargi permettant de définir :

- le périmètre de l'opération
- les procédures



# 2-Déclarer d'utilité publique le projet

## Lutte contre l'artificialisation :

Renouvellement urbain =  
reconquête de friches

## Reconquête du centre-ville:

Projet en continuité du centre ville  
(Action cœur de ville)

Mixité des fonctions (commerces,  
services, habitat, artisanat)

## Développement de la biodiversité

Verdissement du champ libre,  
continuité des trames vertes et  
bleues

Maintenir une trame noire

Renaturation

## Développer l'intermodalité et déplacements doux:

Etude de la passerelle piétonne entre  
la gare et la zone du Plancaion

Voies cyclables et cheminements  
piétons

Stationnement des VL et création d'un  
arrêt bus

Prendre en compte le réchauffement  
climatique (trame verte et bleue,  
déplacements doux)

Répondre aux besoins des citoyens  
(commerces, habitat, service, cadre de  
vie, déplacement..)

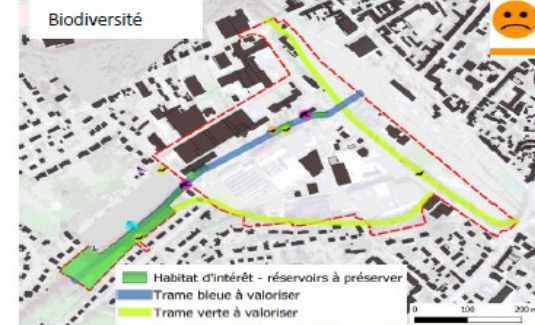
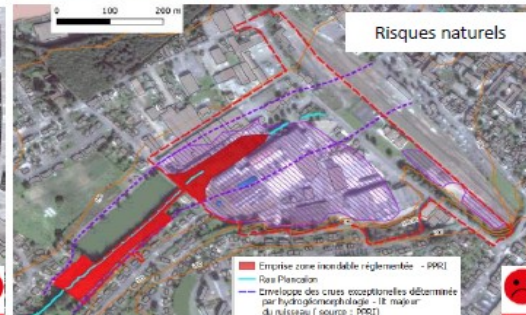
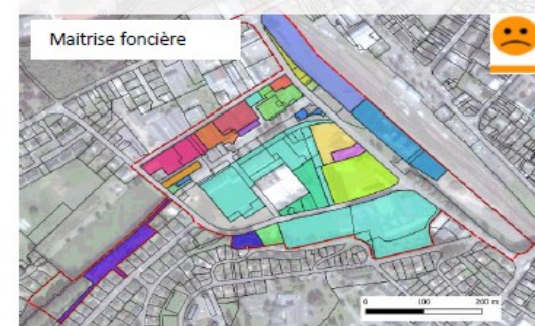
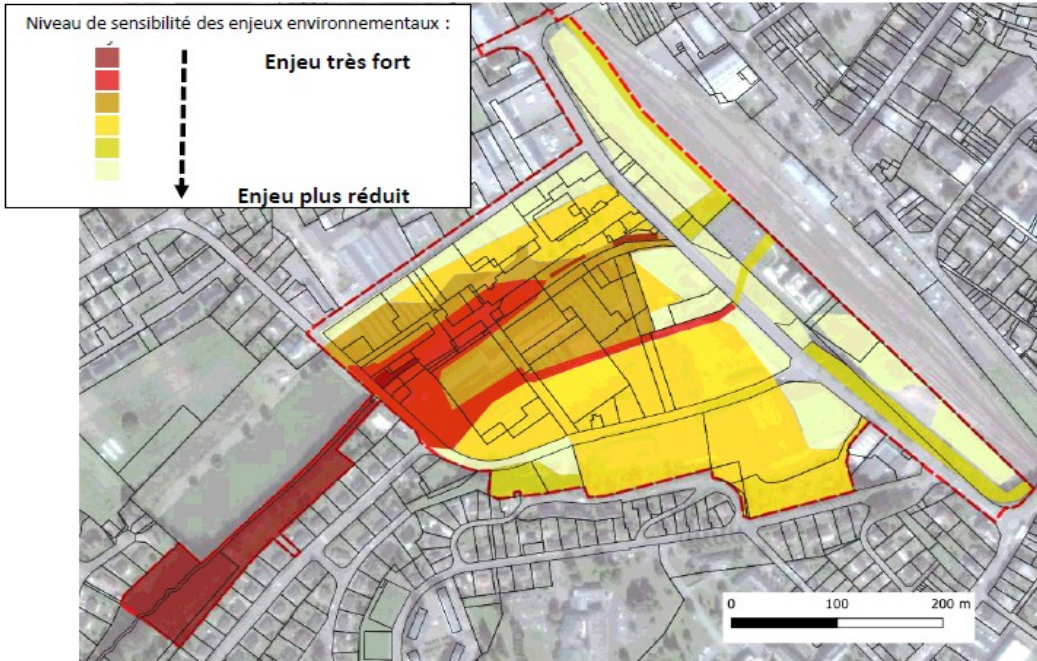
Répondre aux attentes des acteurs  
présents : être facilitateur,  
accompagner le changement,  
privilégier les négociations amiables



# Etudes environnementales

Secteur du Plancaïon - Commune de Flers - Etudes environnementales

## Synthèse des enjeux environnementaux issus de l'évaluation



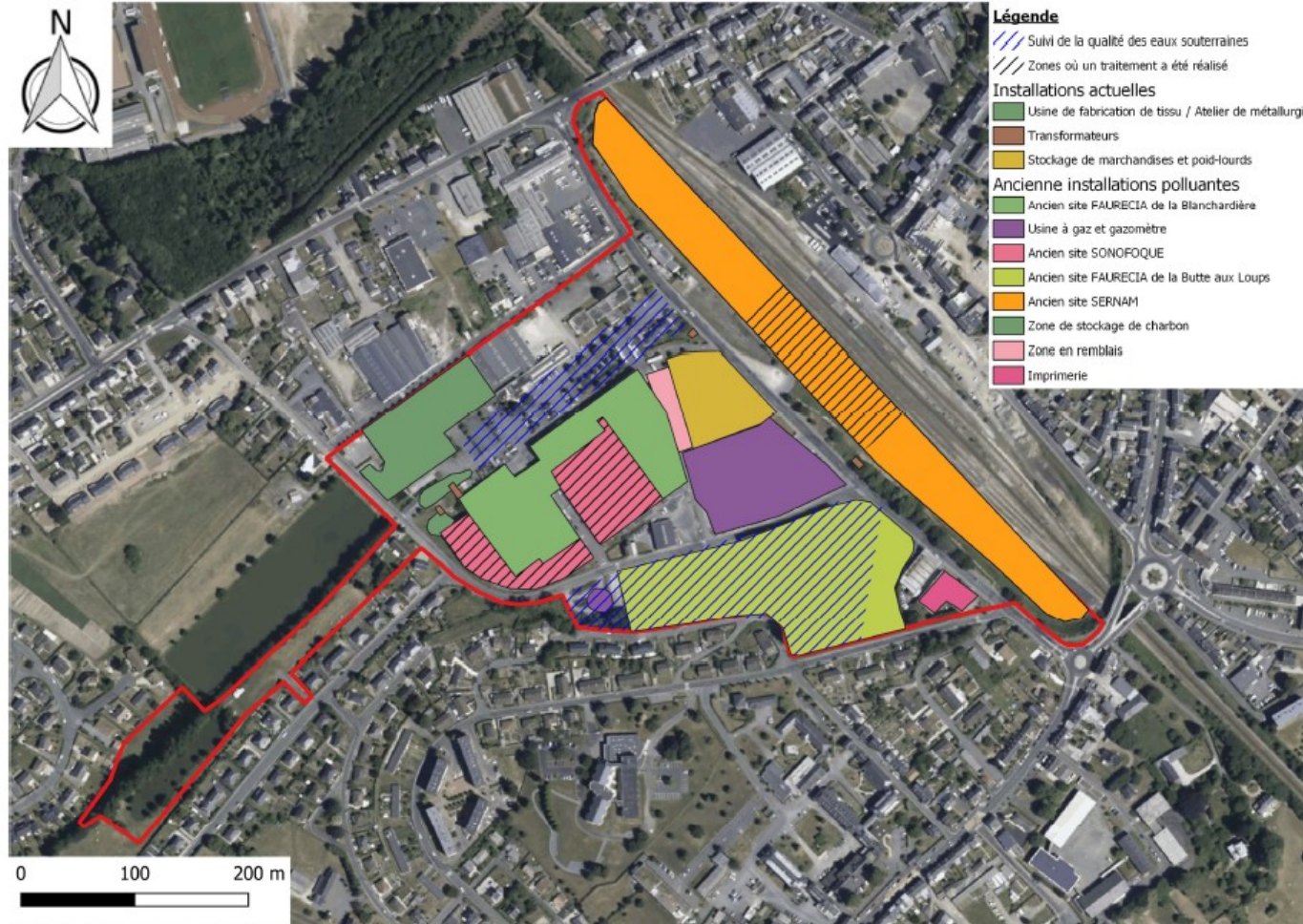


Figure 9 : Carte de synthèse de l'étude historique - identification des activités/installations potentiellement polluantes



# Nouvelle OAP



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

# Un montage technique et financier complexe

>Un périmètre de Projet Urbain Partenarial

>Dérogation au titre de l'ORT (PC Leclerc non soumis à CDAC)

>Des financements croisés :

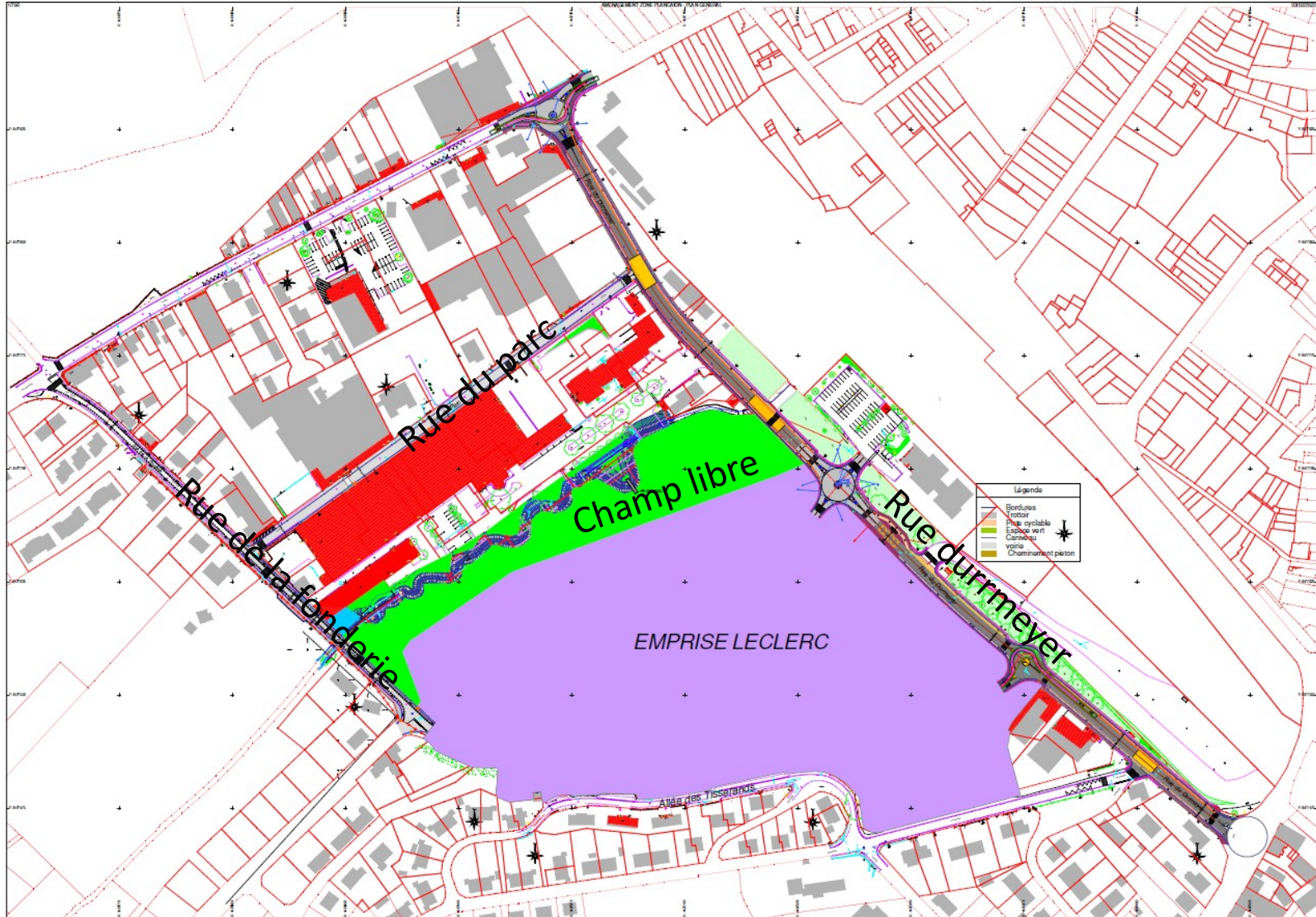
- Agence de l'eau pour les travaux de renaturation (80%)
- Etat au titre de la DETR
- Etat au titre du fonds vert mobilité pour les mobilités douces
- Région au titre du Contrat de Territoire
- Flers Agglo (maître d'ouvrage)

>Complexité :

- Secteur gare bombardé,
- Pollution des sols :4 Servitudes d'Utilités Publiques
- Plan de Prévention des Risques d'inondation
- Articulation Code de l'Urbanisme/Code de l'Environnement
- Eviter un diagnostic archéologique en secteur pollué
- Eviter le développement de biodiversité sur l'ancienne friche (sinon remise en question de l'évaluation environnementale)



# 3 - Aménagement des espaces publics



# Aménagement des espaces publics

PRIORISATION dans le temps :

- 1 - Aménagement des rues de la Fonderie, du parc
- 2 - Verdissement du champ libre/ renaturation
- 3 - Aménagement de la rue Durrmeyer
- 4 - Transfert du Leclerc sur la zone du Plancaïon
- 5 - Etude faisabilité de la passerelle



**L'usine à Gaz**  
L'activité industrielle  
sur le Quartier Plancaïon/ Blanchardières

1906

1910

1980

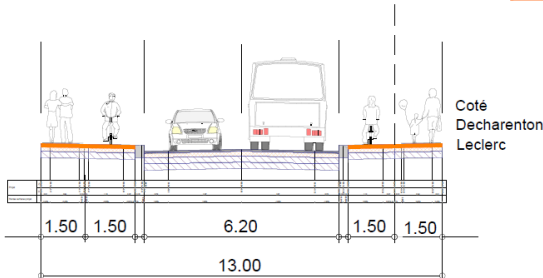
LA NORMANDE  
Distribution et stockage de gaz  
FLERS (14100), FRANCE

VINCE DE GALLEAN  
Directeur de l'usine de Flers

Jacques Durrmeyer  
(1902-1985)

flers Agglo

Des 1864, avant l'arrivée du chemin de fer (ligne à gaz installée à l'angle de la rue de la Fonderie et Durrmeyer - Flers) par François Delaunay et fondée par Désiré Gautier du Havre, elle fonctionne sous le nom de « La Normande ». Les installations couvraient 9500 m<sup>2</sup>. Le gaz provenait de la distillation de la houille ou du bois. Le coke est l'un des sous-produits de cette distillation. On exportait sur les autres côtes les trois gazomètres (réservoirs à gaz). En 1938, l'usine alimente 215 bacs de gaz chez des particuliers (sur 335 en 1937). 34 évènements en 1983, puis 58 en 1987. L'usine déposait de son embranchement particulier vers la gare (rue sur la rue Durrmeyer). A la veille de la Seconde guerre mondiale, Jacques Durrmeyer est directeur de l'exploitation de Flers des compagnies de gaz et d'électricité. Député et conseiller municipal, il est arrêté le 22 mai 1954, déporté au camp de Neuengamme - où il est mort. L'usine est détruite à 70% en 1954 et reconstruite avec de nouveaux réservoirs, reprise en 1947 par gaz de France. L'activité s'éteindra définitivement avec l'arrivée du gaz de ville en mai 1987.



Configuration n°1



# 4 - Le Champ libre- renaturation

**renaturation 608 421 € HT:**  
Financement Agence de  
l'Eau 422 211 € (80%)

**2022 :**

Etude technique de solidité de  
la couverture du Plancaïon,  
Etude Faune /flore : AGEDE

**2023**

Déclaration loi sur l'eau (arrêté  
préfectoral du 27 février 2023)  
pour la renaturation

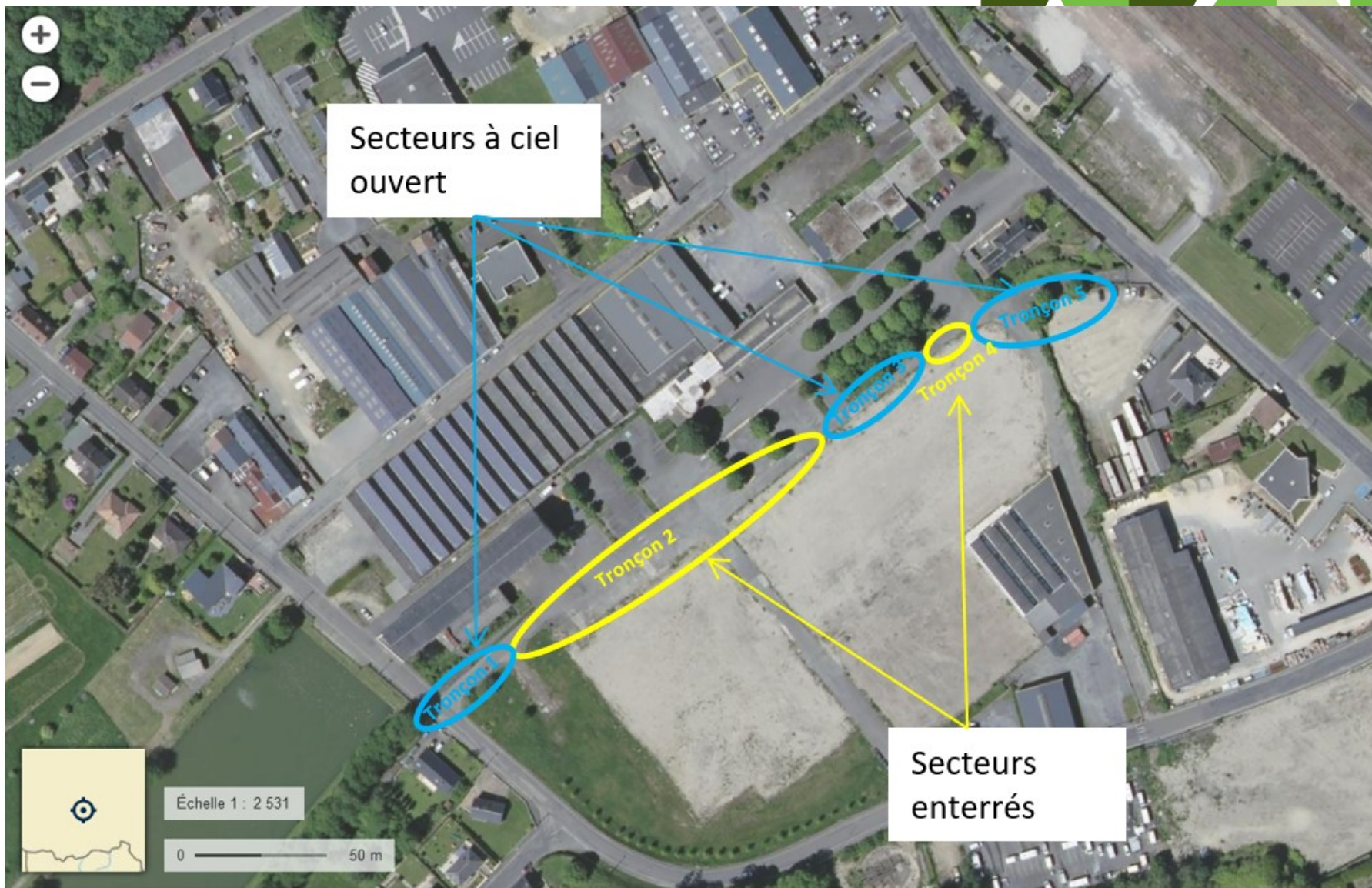
Dépôt du dossier subvention  
Agence de l'eau

Plan de gestion

Démolition bâtiment

Travaux de renaturation juin à  
mi octobre 2023, reprise été  
2024

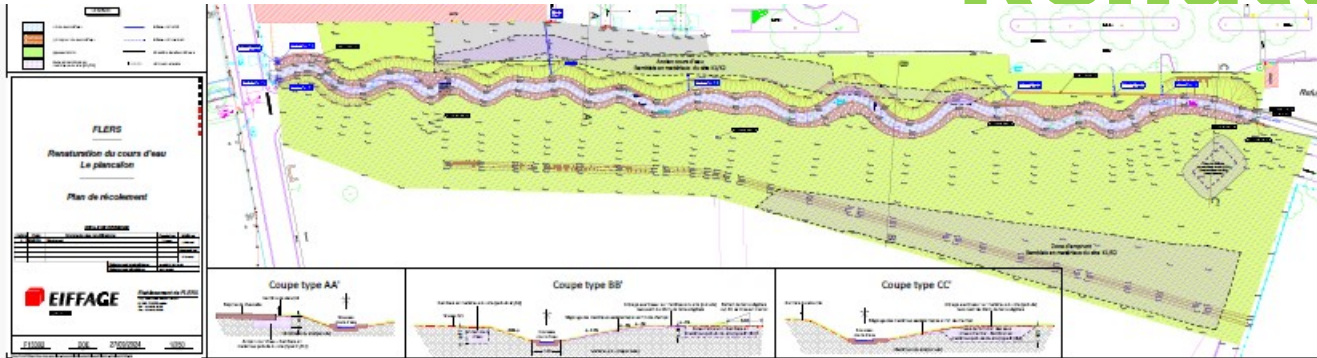






**>80% du linéaire de l'ouvrage  
comportait des désordres importants  
menaçant la stabilité de l'ouvrage  
>Citerne de fioul évacuée,  
>confinement de terres polluées sur  
place (selon nature pollution)**

# Renaturation



- Mise en valeur de la Trame Verte Bleue et Noire
- Création de continuité piétonnes
- Composition d'un cône de vue vers la gare
- Création des cheminements après la construction du Leclerc
- Plantation en ripisylves
- Pose de deux passerelles
- Création d'une zone d'expansion de crues



# 5 - Projet Leclerc

- Etudes avec Flers Agglo depuis 2019
- Négociations foncières et études par SODIFLERS
- Signature du PUP en 2022
- Concertation préalable (Code de l'environnement) en 2023
- Fin des négociations foncières (Point P) mars 2025
- Dépôt du permis de construire fin juillet 25
- Participation du Public par voie Electronique (février-mars 2026)
- Délivrance du PC : fin mars 2026
- Travaux septembre 2026

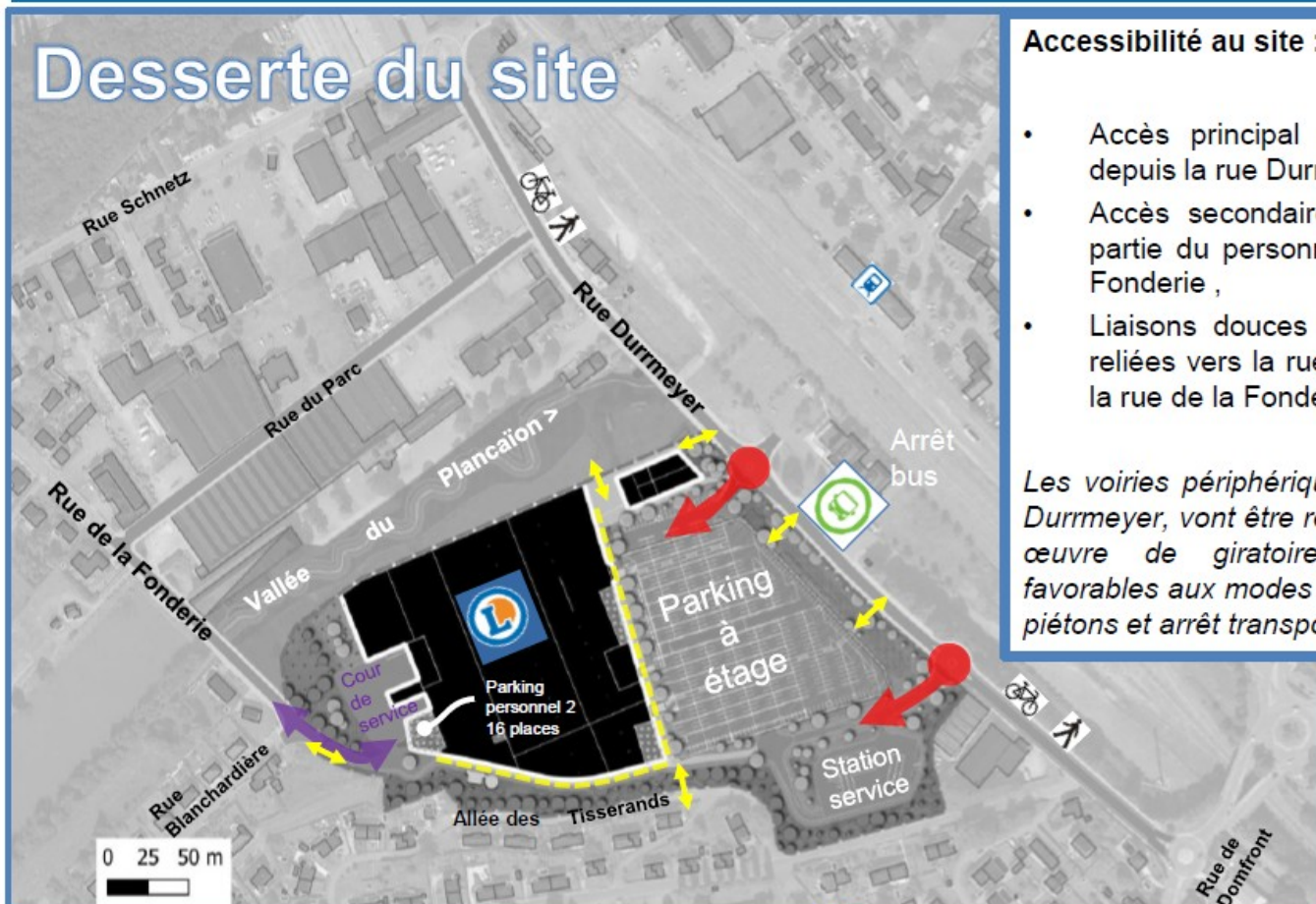
# Présentation du projet pressenti

## Imageries d'intention – non contractuelles



# Présentation du projet pressenti

## Desserte du site



### Accessibilité au site :

- Accès principal pour la clientèle et le personnel depuis la rue Durrmeyer ,
- Accès secondaire pour la logistique et une petite partie du personnel (16 places) depuis la rue de la Fonderie ,
- Liaisons douces traversant l'ensemble du projet et reliées vers la rue Durrmeyer, l'allée des Tisserands, la rue de la Fonderie et le futur parc du Plancaïon.

*Les voiries périphériques au projet, et notamment la rue Durrmeyer, vont être requalifiées par Flers Agglo : Mise en œuvre de giratoires d'accès et d'aménagements favorables aux modes de déplacements alternatifs (cycles, piétons et arrêt transport collectif).*

Entrée / Sortie  
Logistique et une partie du  
personnel  
depuis rue de la Fonderie

Principales  
connexions douces  
envisagées  
Toutes franges

Entrée / Sortie  
Clients VL et une partie du  
personnel  
depuis rue Durrmeyer

# Présentation du projet pressenti

## Paysage & environnement



Périmètre projet

Trame bleue - gestion des eaux pluviales

Noeueaux eaux pluviales

Dépression végétalisée servant à la gestion des eaux pluviales

Bassin eaux pluviales béton sous bâtiment

Trame verte - paysage

Espace végétalisé

Espace prairial

Arbres-arbustes alignement

Toiture végétalisée

Talus arboré

Haie bocagère

Autres

Front bâti créé

Construction sur pilotis

### Les grands principes paysagers retenus :

- Frange Ouest - ① : Mise en œuvre d'une interface végétalisée en lien avec les milieux humides incluant des prairies arborées, des haies bocagères et des ouvrages hydrauliques paysagers.
- Frange Sud - ② : Préservation et renforcement du talus boisé sur toute la frange de l'opération.
- Frange Est - ③ : Traitement paysager sous la forme d'une large bande végétalisée et arborée incluant des dépressions humides pour la gestion des eaux pluviales, des plantations en appuies du linéaire de voirie ainsi qu'en second rideau, la création d'un front bâti le long du parking à étage.
- Frange Nord - ④ : Mise en œuvre d'un front bâti qualitatif le long de la vallée du Plancaïon.

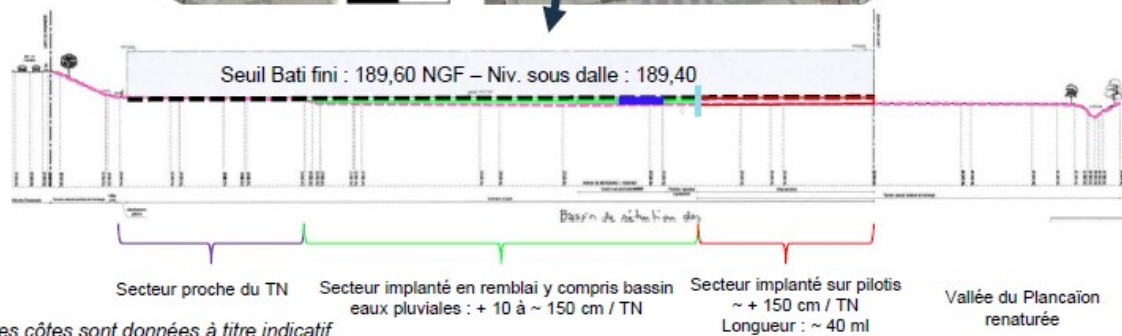
*Enfin, des espaces végétalisés complémentaires sont envisagés au sein de l'opération notamment sur le pourtour du parking ainsi que sur les toitures du bâtiment principal.*

### Les grands principes environnementaux retenus :

- Le traitement végétalisé des franges Est, Sud et Ouest servira de support pour la biodiversité et les liaisons écologiques - ①, ② et ③.
- Intégration de l'enjeu inondation en implantant les constructions de la frange Nord sur pilotis - ⑤ et en évitant tout remblaiement en zone inondable.
- Mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales adaptée avec des noeues, des ouvrages hydrauliques paysagers et un bassin sous le bâtiment principal.


# Les mesures ERC liées à la zone inondable et aux terrassements

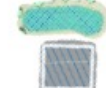
Le projet n'est pas situé dans la zone réglementaire du PPRI du Noireau et de la Vère. Il reste toutefois compris dans l'enveloppe des crues exceptionnelles déterminée par hydromorphologie – donnée non réglementaire.



Les côtes sont données à titre indicatif

Niveau d'enjeu +++	
Principales mesures	
Aménagement Leclerc	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mise en œuvre d'un bâtiment en partie sur pilotis dans le secteur inclus dans l'enveloppe des crues exceptionnelles et en remblai sur le reste de la zone avec une cote sous plancher minimale respectant le champ d'expansion des crues et un niveau fini de + 50cm / à la cote PPRI la plus pénalisante,</li> <li>✓ Mise en œuvre des ouvrages hydrauliques en dehors de l'enveloppe des crues exceptionnelles,</li> <li>✓ Terrassement : Projet conçu pour limiter au maximum les terrassements en déblais,</li> <li>✓ Un plan de gestion va être mis en œuvre en concertation avec les services de l'Etat.</li> </ul>
Mesures de suivi	Le plan de gestion en cours d'élaboration intégrera le suivi des travaux – celui-ci va être réalisé, par un bureau d'études spécialisé, en concertation avec les services de l'Etat.

 Implantation des constructions sur pilotis avec un seuil bâti de plus de 50 cm / côte crue

 Mise en œuvre des ouvrages hydrauliques en dehors de l'enveloppe de crues exceptionnelles.

## Imagerie d'intention – bâtiment sur pilotis



# 6 - Prise en compte des SUP et pollutions

FA pour le projet global et la renaturation :

- suivi de la qualité des eaux souterraines sur l'ancien site Sonofoque
- étude historique de vulnérabilité du site du Plancaïon (périmètre DUP)
- plan de gestion du projet de renaturation (évacuation et confinement)

Plan de gestion du projet Leclerc :

- 4 SUP (Gaz de France, Sonofoque, Butte aux Loups, Blanchardière)
- Compatibilité d'usage
- Gestion des terres polluées
- Discussion pour mise à jour des SUP (en cours)

# 7 - Secteur Gare: hors procédure de DUP

Echanges avec la Région, l'EPFN et la SNCF pour :

- Définir un projet sur le site ex Nozal (propriété de la SNCF)
- Démolir l'ancien pavillon SNCF (propriété de Flers Agglo) en 2021 pour éviter les squats
- Lancer les études de faisabilité de la passerelle



# Etudes de la passerelle

La passerelle devra être un objet architectural majeur qui devra être un symbole de LIEN entre

- Les siècles
- Les quartiers
- Les habitants

La passerelle n'est pas :

- Une route, mais une passerelle
- Un objet technique, mais URBAIN
- Un ouvrage SNCF, mais PUBLIC

La passerelle devra :

- Relier le centre ville, au Plancaïon, aux quartiers « Flers Sud »
- De traverser les voies à pied et en vélo, aux PMR
- D'être un lieu de vie et pas uniquement de passage : confort (pluie, vent), vues sur les grands paysages et éléments patrimoniaux, espaces de rencontre, luminosité, sensation de sécurité...
- Se relier avec le projet Leclerc
- Conserver la trame noire

Visite de terrain avec le CEREMA et les architectes et paysagistes conseil de la DDT le 25/03/2021

# Etudes de la passerelle

Les Etapes du projet à venir?

- Consultation AMO
- Dialogue avec la SNCF :
- ❖ Négociation foncière à reprendre convention de partenariat à définir avec la SNCF pour les études techniques
- ❖ validation du programme par la SNCF (altimétrie, contraintes techniques, foncier,...)
- Montage juridique et financier à définir
- Concours d'architecte avec un programme, un périmètre

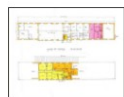
## 8 - Secteur gare

### Pôle multimodal :

Aménagé par Flers Agglo, la gare propose :

- Zone de taxi
- Arceaux vélo
- Abri Vélo (de la SNCF)
- Quais de bus de la Région (vers Caen, Alençon, Domfront)
- Quais bus de l'agglo (3 lignes de bus)
- Parc de stationnement de plus de 100 places
- **Projet 1001 gare à Flers : ?**
- Circuit vers la voie verte La selle la forge-Domfront le Mont Saint Michel

LOT	BATIMENT	TYPE DE BIEN	NIVEAU	SURFACE
1	Locaux Sociaux	Gare	0	74.00 m <sup>2</sup>
TOTAL LOT 1				74 M <sup>2</sup>
2	Logement 1	Gare	1	73.00 m <sup>2</sup>
TOTAL LOT 2				73 M <sup>2</sup>
3	Logement 2	Gare	1	111.00 m <sup>2</sup>
TOTAL LOT 3				111 M <sup>2</sup>







# Réalisation du cheminement par étapes

Photos avant démolition





# 8 – Concertation/Information

- Réunions des chefs d'entreprise et propriétaires : planning de travaux, circulation
- Articles dans le magazine et site de Flers Agglo
- Ballade en marchant avec le Conseil Citoyen, les habitants, les associations d'environnement et de mobilité : réflexions sur les aménagements publics le 5 avril 2023
- « Aire Terrestre Educative » : l'école Sévigné Paul Bert a travaillé autour du projet de renaturation sur la biodiversité et les sols (panneaux info sur les sols)
- Formation/action de design urbain auprès de différentes direction de FA dans le cadre de « territoire d'engagement »
- Visites dans le cadre de la semaine de développement durable



# 9 - Plan de financement (hors passerelle et parvis)

				<b>Plan de financement prévisionnel opération globale zone du Plancaïon</b>							
				Recettes TTC							
			DETR/DSIL	Agence de l'eau	Fonds vert Aménagements cyclables	C2E	Contrat de territoire	Fiers Agglo			
			Dépenses TTC								
2021-2022	Etudes diverses		229 251 €			1 694 €	450 000 €	2 212 749 €			
	1ere tranche de travaux réseaux rue du Parc et rue de la Fonderie										
2023	2ème tranche réseau rue Durrmeyer		375 911 €								
	rue du Parc (VRD) rue de la Fonderie (VRD)										
2024-2026	renaturation Plancaïon		301 041 €	422 211 €							
	rue Durrmeyer (VRD) T1 et T2				127 731 €						
	Pont de la Fonderie										
2026	Verdissement										
			<b>Montant HT</b>	3 431 000 €	906 203 €	422 211 €	127 731 €				
			<b>TVA</b>	686 200 €							
			<b>Montant TTC</b>	<b>4 117 200 €</b>							

# Mutations à venir?

