

DÉPARTEMENT DU CALVADOS  
**INTERCOM DE LA VIRE EN NOIREAU**  
**Commune de Condé-en-Normandie**

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24.07 2006  
Révision n°1 du PLU approuvée le 29.11 2012  
Modification n°1 approuvée en 03 2014

**Plan Local d'Urbanisme de CONDÉ-SUR-NOIREAU**  
**Modification n°2 - APPROBATION**

vu pour être annexé à  
la délibération du conseil communautaire  
en date du :

LE PRÉSIDENT  
Monsieur MARC ANDREU SABATER

**1- RAPPORT DE PRÉSENTATION de la modification n°2**

## Sommaire

<b>1- OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>2</b>
Introduction .....	2
<b>2- Modification des modalités d'urbanisation</b>	
<b>des zones d'urbanisation future .....</b>	<b>2</b>
2.1 Introduction .....	2
2.2 Secteur Nord-ouest : extension des zones d'activités et d'habitat .....	4
2.3 Secteur Route de Bouilly / Rue Saint jacques .....	5
2.4 Secteur de la Conterie.....	7
2.5 Secteur Manigance / Rue Allais.....	8
2.6 Secteur Nord-est / Le Haut Mesnil.....	9
2.7 Secteur Brevaux / La Gesterie .....	10
2.8 En synthèse .....	12
<b>3- ..... Adaptation du règlement à la nouvelle législation applicable aux zones A et N13</b>	
3.1 Prise en compte des restrictions apportées à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans les zones A et N.....	13
3.2 Définition des conditions applicables aux annexes et extensions des logements en zones A et N.....	13
3.3 Désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination .....	14
3.4 Adaptation de la réglementation du secteur NI.....	15
<b>4- AUTRES MODIFICATIONS ET MISES À JOUR .....</b>	<b>16</b>
4.1 Création d'un secteur Na .....	16
4.2 Précisions sur la réglementation applicables aux constructions agricoles .....	16
4.3 Modification des articles UA7/ UB7 et UC7 .....	18
4.4 Modification des articles 11 .....	18
4.5 Modification du règlement des zones UE / 1AUe.....	18
4.6 Création d'emplacements réservés.....	19
4.7 Mises à jour et clarification de la rédaction du règlement écrit.....	19
4.8 Mise à jour du plan de règlement graphique .....	20
<b>5- Justification de la procédure .....</b>	<b>20</b>

# 1- OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

## Introduction

La commune de CONDÉ-SUR-NOIREAU dispose d'un PLU depuis le 24 juillet 2006. Une première révision a été approuvée le 29 novembre 2012. Il a été modifié une fois, en mars 2014, afin d'ajuster son règlement et de prendre en compte le projet d'un exploitant agricole.

Cette deuxième modification a pour objet :

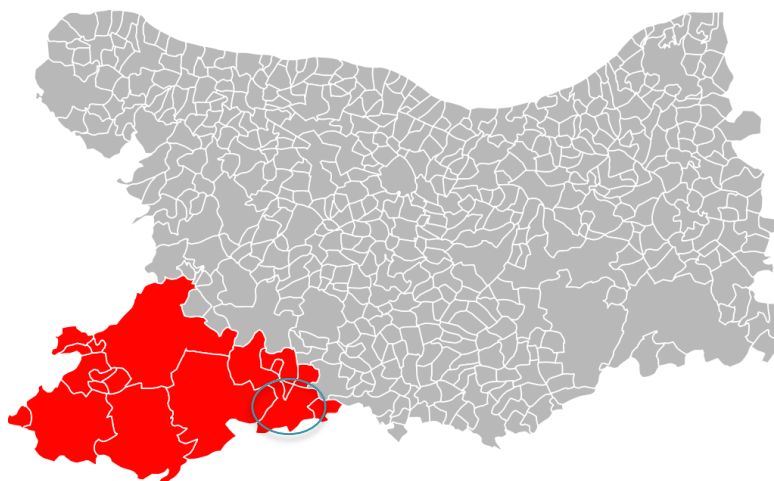
- la clarification des règles applicables aux zones à urbaniser du PLU, qu'elles concernent principalement l'habitat ou les activités économiques. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont de plus précisées ou ajoutées pour les secteurs ouverts à l'urbanisation. Elles comprendront un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.
- la prise en compte des évolutions législatives des lois ALUR et MACRON : modification de la constructibilité dans les zones A et N ; suppression des dispositions des articles 14 (COS) ; désignation graphique des constructions pouvant faire l'objet de changement de destination.
- la création de secteur Na au sein desquels de nouvelles constructions agricoles seront autorisées en extension de site d'exploitation existant.

Elle sera de plus l'occasion de mises à jour et d'adaptations du règlement.

## 2- MODIFICATION DES MODALITÉS D'URBANISATION DES ZONES D'URBANISATION FUTURE

### 2.1 Introduction

Le PLU a été élaboré à la suite d'études réalisées lors de la dernière embellie immobilière (qui s'est terminée avec la crise de 2008), antérieurement au Grenelle de l'Environnement et antérieurement aux importantes restructurations des périmètres administratifs qui ont conduit à la création d'une commune nouvelle : Condé-en-Normandie et d'une vaste communauté de communes : l'Intercom de la Vire au Noireau.



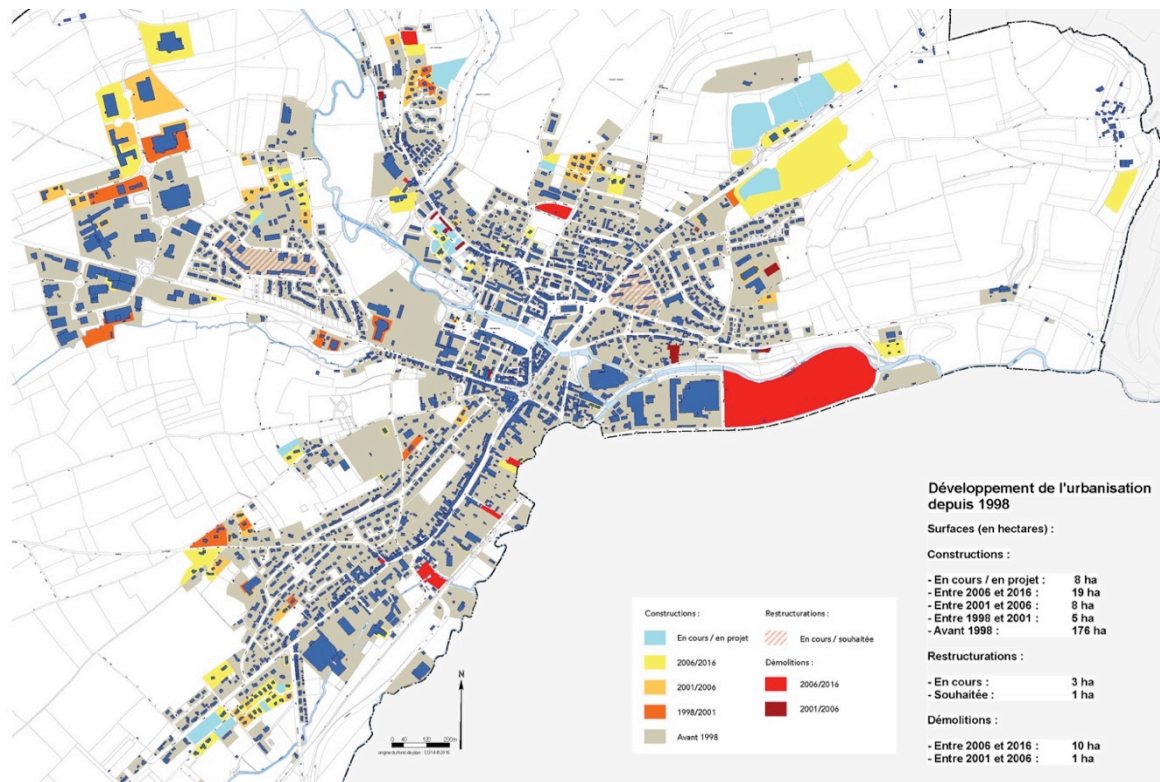
Il porte un projet d'urbanisation qui mérite d'être précisé en particulier du fait de l'importance des zones d'urbanisation future (voir la carte ci-jointe), du besoin de clarification des conditions fixées à leur ouverture à l'urbanisation (seules les zones situées au nord-est bénéficient d'orientations d'aménagement) et du fait d'une prochaine réactualisation des études pour la déviation de la RD 562 (qui ne fait pas partie, à ce jour, de la programmation de travaux du Conseil Départemental).

On notera de plus que l'INSEE fait état en 2015 d'une population de 4843 habitants, soit 760 de moins qu'en 2006.

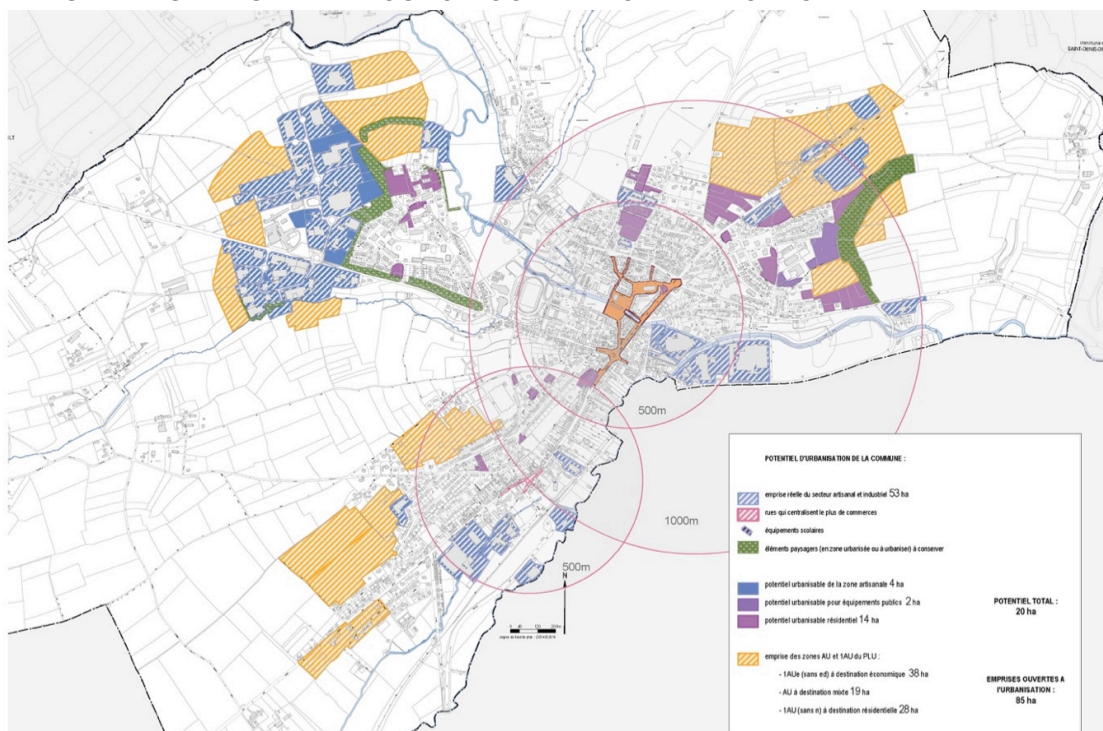
Aussi, il a été retenu, dans le cadre de cette procédure de modification, et dans l'attente d'une révision du PLU, de préciser les conditions d'urbanisation de différents secteurs et d'ajouter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, afin d'organiser l'aménagement des différents secteurs en fonction de leur desserte et pour les quartiers d'habitat, de leur proximité du centre bourg (et de ses équipements et services).

On rappellera que l'ensemble des secteurs visés par les modifications qui suivent sont à l'écart des zones de risques d'inondation ou des zones de protection des espaces naturels (dont les zones humides).

**POUR INFORMATION : URBANISATION RÉCENTE**



**POUR INFORMATION : POTENTIEL CONSTRUCTIBLE AU TITRE DU PLU**

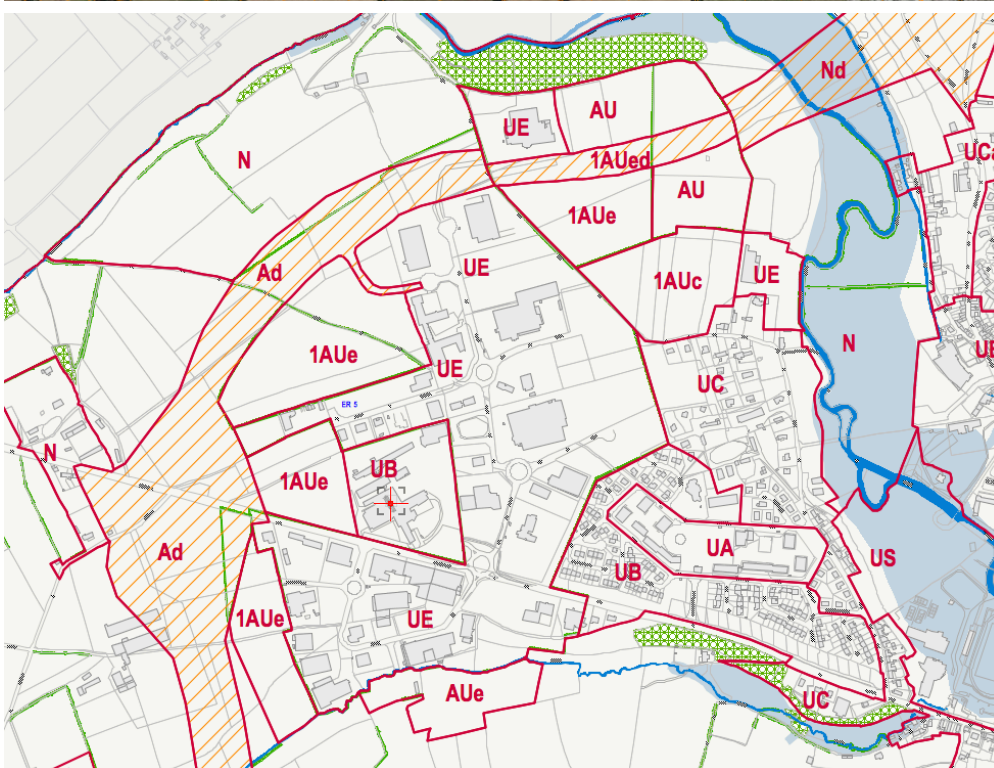


## 2.2 Secteur Nord-ouest : extension des zones d'activités et d'habitat

SITUATION

DOCUMENT GÉOPORTAIL / Photo aérienne de 2016

et RÉGLEMENTATION DU PLU



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LES ZONES D'ACTIVITÉS

> Voir la planche 1

Condé-en-Normandie est un important bassin d'emploi à l'échelle de son territoire (environ 3500 emplois) qui s'inscrit entre celui de l'agglomération caennaise au nord et celui de Flers au sud. Il doit

profiter du projet de création d'une déviation de la RD562. Fortement touché par des fermetures d'usines, il justifie une politique d'urbanisme active pour favoriser l'implantation de nouvelles entreprises.

Dans ce contexte, le PLU a réservé un certain nombre de secteurs au développement du parc d'activités présent à l'ouest de la ville, entre le faisceau de la future déviation et la zone actuelle.

Les conditions de leur urbanisation sont précisées de la façon suivante :

- les deux secteurs situés à l'écart de toutes dessertes sont réservés au développement à long terme ;
- le réseau viaire devant assurer la desserte des secteurs réservés à l'urbanisation future est précisé : les tracés sont indicatifs mais les accès sont impératifs ; il reliera la Rue des Léopards au nord, à la RD512 au sud ;
- un emplacement réservé est disposé (ER5) pour préserver le bouclage du réseau.

### Modifications du PLU :

- des OAP sont ajoutées : planche 1 ;
- le règlement graphique est complété : ajout de l'ER5.

## **2.3 Secteur Route de Bouilly / Rue Saint jacques**

Le triangle compris entre la voie communale Route de Bouilly et la Rue Saint Jacques (RD562), ne comprend que quelques parcelles bâties de petite taille, qui n'occupent que partiellement le bord des rues. L'essentiel du site est occupé par des prairies permanentes.

### SITUATION et RÉGLEMENTATION DU PLU

DOCUMENT GÉOPORTAIL / Photo aérienne de 2016



### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / MODIFICATION DU RÉGLEMENT

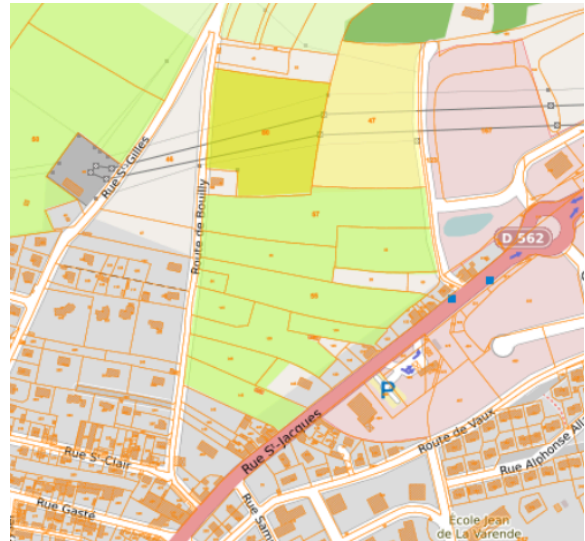
> Voir la planche 2

Pour organiser l'urbanisation, de cet ensemble foncier de 2ha qui est très proche du centre ville et de ses équipements et services (moins de 500m de l'église), où le détachement de lots à bâtir le long des voies ne permettrait sa viabilisation et afin d'élargir la route de Bouilly, il est retenu :

- de créer une zone d'urbanisation future qui permette d'organiser l'aménagement (et la viabilisation) du secteur. Elle est dotée d'orientations d'aménagement afin qu'une urbanisation structurée (avec un réseau viaire est/ouest et l'amenée des réseaux) soit mise en place avant d'ouvrir à l'urbanisation le secteur plus au nord ; Elle permettra d'éviter une urbanisation linéaire le long des rues qui enclaverait le cœur de l'îlot.

Elle comprendra un chemin cyclo-pédestre nord/sud par le centre de l'îlot (facilitant l'accès sans voiture vers le centre de la ville).

- de prescrire aux opérations d'aménagement à venir une densité au moins égale à 12 logements par hectare ;
- d'urbaniser ce secteur en priorité, en l'inscrivant dans la première phase de mise en œuvre du PLU, en l'indiquant "a" ;
- d'inscrire un emplacement réservé pour élargir la rue (ER3) ; il viendra prolonger les propriétés acquises par la commune pour élargir la rue à son entrée sud en démolissant les bâtiments vétustes qui la borde.



Bâtiments vétustes à l'entrée de la Rue de Bouilly

Vue vers le sud depuis la Rue de Bouilly

### Modifications du PLU :

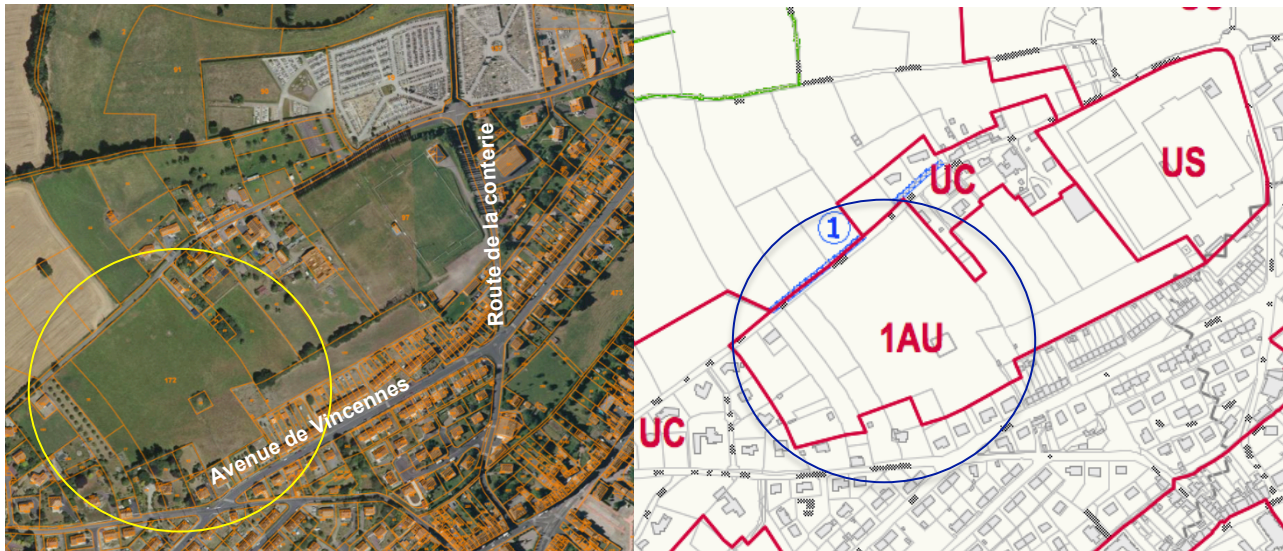
- des OAP sont ajoutées : planche 2 ;
- un secteur 1AUa est créé ;
- le règlement graphique est complété : ajout de l'ER3.

## 2.4 Secteur de la Conterie

Cette zone d'urbanisation future d'un peu plus de 6 hectares est située au sud de la ville, à côté du site sportif. Elle est desservie par la petite route de la Conterie, et possiblement par l'avenue de Vincennes, où tous les réseaux sont présents.

SITUATION et RÉGLEMENTATION DU PLU

DOCUMENTS GÉOPORTAIL / Photo aérienne de 2016



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / MODIFICATION DU RÉGLEMENT

> Voir la planche 3

Le périmètre de la zone d'urbanisation future est revu :

- pour exclure la partie de l'unité foncière occupée au nord-est, ainsi que les unités foncières bâties (y compris le verger) présentes à l'ouest ;
- pour intégrer dans le périmètre d'aménagement la parcelle permettant un accès au sud vers l'Avenue de Vincennes de même que le chemin existant en bordure du site de logements sociaux ;
- pour étendre le site réservé aux équipements collectifs sportifs ou récréatifs à l'est.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont ajoutées afin de prescrire :

- la création d'une rue nord/sud et d'ouvrir le site sur l'avenue de Vincennes (et non exclusivement sur la petite route de la Conterie) ; lors de son urbanisation, un plan de circulation pourra être envisagé ;
- la mise en place d'un réseau de chemins cyclo-pédestres qui prolonge celui qui existe dès à présent ;
- une densité au moins égale à 12 logements par hectare, aux opérations d'aménagement à venir ;

et d'inscrire ce secteur sur l'échéancier d'urbanisation, vu sa taille et sa situation urbaine, dans la seconde phase de mise en oeuvre des extensions urbaines à vocation d'habitat. Aussi la zone d'urbanisation future est indiquée "b".

L'emplacement réservé à l'élargissement de la rue de la Conterie est maintenu.

### Modifications du PLU :

- des OAP sont ajoutées : planche 3 ;
- le périmètre du secteur 1AU est ajusté sur le règlement graphique ;
- le nom du secteur est indiqué en cohérence avec l'échéancier d'urbanisation.

## 2.5 Secteur Manigance / Rue Allais

SITUATION et RÉGLEMENTATION DU PLU

DOCUMENTS GÉOPORTAIL / Photo aérienne de 2016 et Occupation agricole (Extrait du RGP2016)



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT /  
MODIFICATION DU RÉGLEMENT

> Voir la planche 4

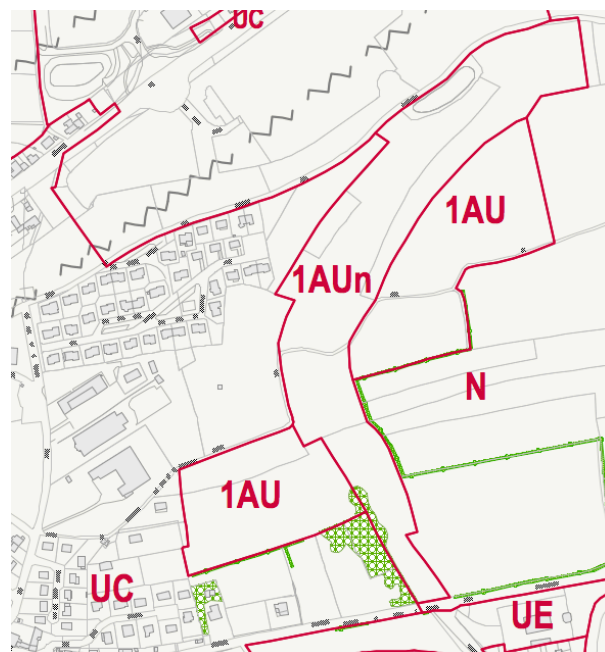
Ce site à l'est de la ville (d'une superficie de 2ha), est compris entre la coulée verte préservée en lisière de la ville (secteur 1AU<sub>n</sub>) et le site scolaire public qui prolonge une propriété communale.

Son urbanisation nécessite la création d'une voie proportionnée à l'urbanisation future et des extensions de réseaux. Vu le relief et les réseaux existants, le site devra être desservi par le sud.

En conséquence, un emplacement réservé est inscrit et le tracé du périmètre de la zone est revu pour éviter tout détachement de lot à bâtir en limite de secteur qui empêcherait l'urbanisation future ou serait de nature à la rendre plus onéreuse.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont ajoutées afin de prescrire :

- la création d'une rue nord/sud,
- la mise en place d'un chemin cyclo-pédestre qui relie la route de Vaux au nord, au site public,
- une densité au moins égale à 12 logements par hectare, aux opérations d'aménagement à venir ;



et d'inscrire ce secteur sur l'échéancier d'urbanisation, vu sa taille et sa situation urbaine, dans la seconde phase de mise en oeuvre des extensions urbaines à vocation d'habitat. Aussi la zone d'urbanisation future est indiquée "b".

On rectifiera de plus l'erreur de désignation du secteur situé à l'est de la vallée. À l'écart de la ville et de ses voies et réseaux, il n'est pas desservi. Ce site d'une superficie de 3ha sera reclassé en AU.

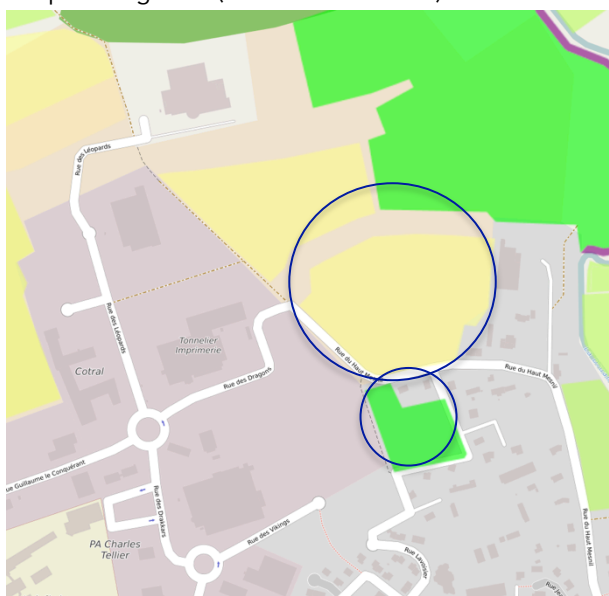
### Modifications du PLU :

- des OAP sont ajoutées : planche 4 ;
- le périmètre du secteur 1AU est ajusté sur le règlement graphique ;
- le nom du secteur est indiqué en cohérence avec l'échéancier d'urbanisation ;
- un emplacement réservé est ajouté pour élargissement de rue.

## 2.6 Secteur Nord-est / Le Haut Mesnil

SITUATION et RÉGLEMENTATION DU PLU

DOCUMENTS GÉOPORTAIL / Photo aérienne de 2016 et Occupation agricole (Extrait du RGP2016)

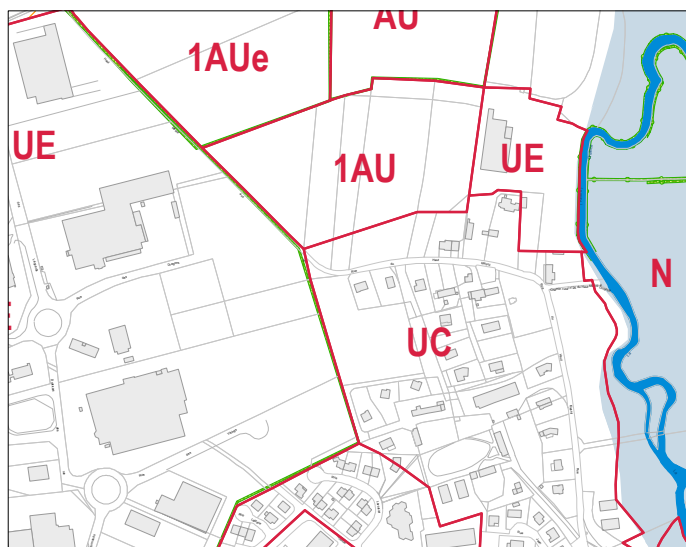


Ce secteur comprend deux sites au nord-est de la ville (à plus d'un kilomètre à vol d'oiseaux de son centre). Ils prolongent un site d'urbanisation diffuse et sont desservis par la rue du Haut Mesnil.

Le plus au nord (d'une superficie de 4ha) est occupé par des labours. Il est bordé :

- par un merlon au nord,
- par un boisement formant une lisère avec la zone d'activités à l'ouest,
- par une entreprise à l'est.

Le plus au sud correspond à la dernière parcelle non urbanisée du secteur.



Vu l'éloignement du centre-ville, les incertitudes concernant l'évolution de l'urbanisation alentour, il est retenu d'organiser l'urbanisation de ces sites, en permettant à court terme celle du plus au sud et en reportant en troisième phase, celle du site le plus au nord. Aussi la zone d'urbanisation future est indiquée "c".

Le périmètre du secteur est revu pour éviter tout détachement de lots à bâtir en limite de zone qui empêcherait l'urbanisation future ou serait de nature à la rendre plus onéreuse.

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient ainsi :

- la préservation du chemin rural en lisière ouest et son prolongement par une voie cyclo-pédestre dans chacune des opérations d'aménagement à venir,
- l'ouverture du réseau viaire de chacune des opérations d'aménagement sur ce chemin par un accès cyclo-pédestre,
- une densité au moins égale à 12 logements par hectare, aux opérations d'aménagement à venir.

### Modifications du PLU :

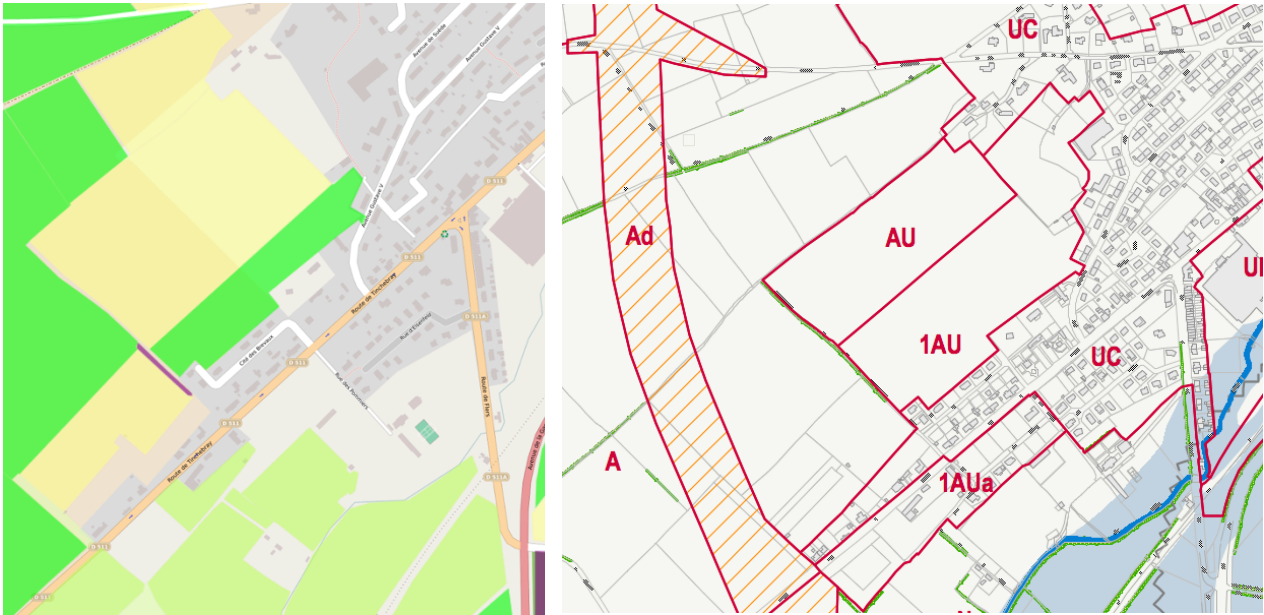
- des OAP sont ajoutées : planche 5 ;
- le périmètre du secteur 1AU est ajusté sur le règlement graphique ;
- le nom du secteur est indiqué en cohérence avec l'échéancier d'urbanisation.

## **2.7 Secteur Brevaux / La Gesterie**

SITUATION et RÉGLEMENTATION DU PLU

DOCUMENTS GÉOPORTAIL / Photo aérienne de 2016 et Occupation agricole (Extrait du RGP2016)





Deux secteurs ont été réservés pour l'extension résidentielle de la ville au sud-ouest.

Le premier, au nord de la Route de Tinchebray comprend un premier secteur ouvert à l'urbanisation de 8,5ha et un second de près de 6ha. Ils sont tous deux principalement occupés par des labours.

Le second, en bordure de la Route de Tinchebray a fait l'objet d'une première opération d'aménagement, et comprend encore un ensemble foncier d'1,5 hectare au nord du Noireau et à 2km du centre ville (de l'église).

#### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / MODIFICATION DU RÉGLEMENT

> Voir la planche 6

Vu l'éloignement du centre-ville, la reprise des études de la déviation (qui pourraient conduire à modifier le tracé dans ce secteur), il est retenu d'organiser l'urbanisation mais de reporter cette mise en œuvre en troisième phase. Aussi la zone d'urbanisation future est indiquée "c". De plus, le périmètre du secteur est revu pour prendre en compte l'opération d'aménagement qui se termine.

Au nord les orientations d'aménagement et de programmation prévoient ainsi :

- la création d'une trame viaire maillée sur la trame existante ;
- le bouclage du réseau pédestre par le parc ;
- la création d'une lisière entre les opérations d'aménagement ; elle sera aménagée d'un chemin cyclo-pédestre ;
- la préservation du chemin rural en lisière ouest ;
- une densité au moins égale à 12 logements par hectare, aux opérations d'aménagement à venir.

Au sud, il est prévu :

- la création d'une rue parallèle à la Route de Tinchebray à raccorder à celle récemment créée ;
- une densité au moins égale à 12 logements par hectare, aux opérations d'aménagement à venir.

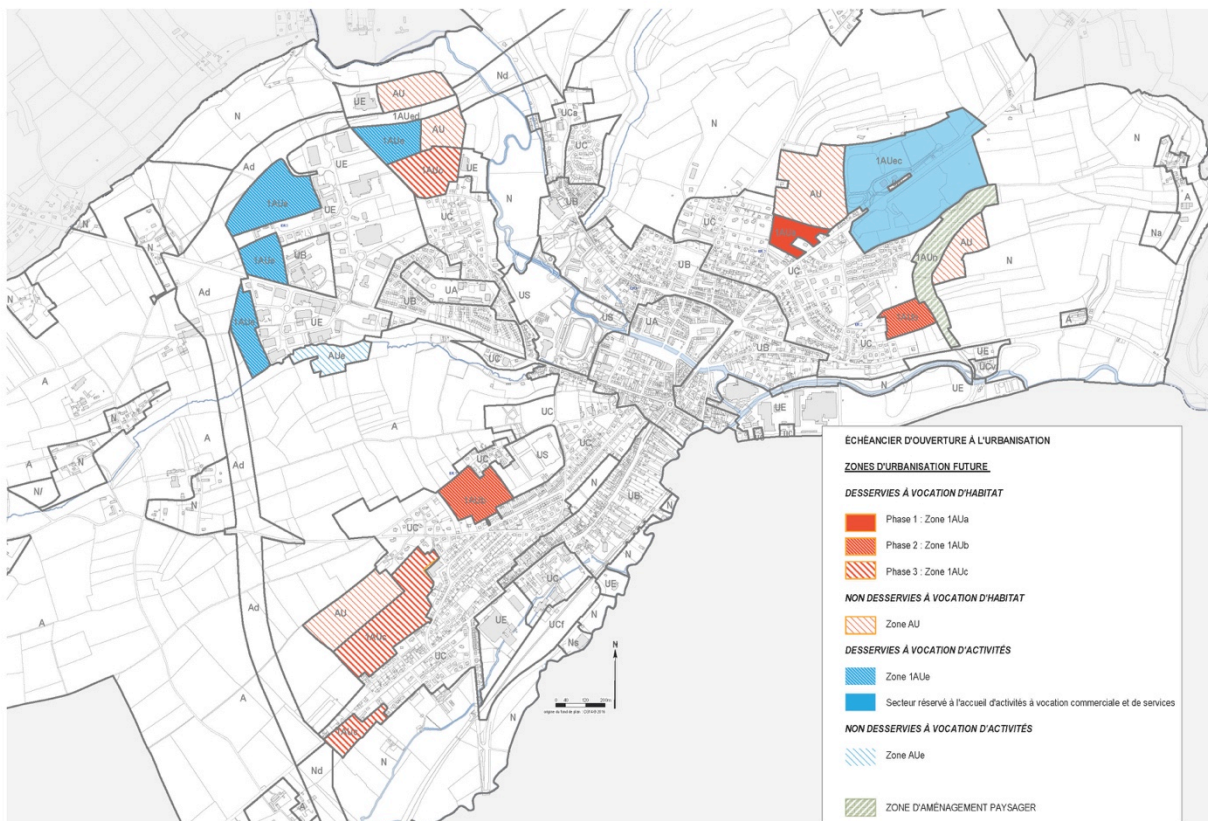
#### Modifications du PLU :

- des OAP sont ajoutées : planche 6 ;
- le périmètre du secteur 1AU est ajusté sur le règlement graphique ;
- le nom du secteur est indiqué en cohérence avec l'échéancier d'urbanisation.

## 2.8 En synthèse

Les précisions apportées par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs ouverts à l'urbanisation permettent à la collectivité d'organiser son développement en évitant la dispersion des constructions dans le territoire, et en privilégiant les secteurs les plus proches des équipements et services. Elle lui permet également de préciser les principes de desserte et de paysagement avec une maîtrise de la consommation de l'espace sans, dans le cadre de cette procédure remettre en cause les principes retenus lors de l'élaboration du PLU.

### ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION



## 3- ADAPTATION DU RÈGLEMENT À LA NOUVELLE LÉGISLATION APPLICABLE AUX ZONES A ET N

La loi Macron adoptée en août 2015, définit de nouvelles conditions pour la constructibilité des zones A et N, après que la loi ALUR de mars 2014, avait interdit les extensions et annexes dans les zones agricoles et naturelles, nonobstant les dispositions prévues par les PLU.

Les modifications ci-après prennent en compte la nouvelle législation qui vise à un développement plus durable du territoire. Elles ne remettent pas en cause la protection des activités agricoles et de l'espace rural, ni les protections paysagères. Elle explicite les conditions de desserte qui devront être remplies pour être autorisables : capacités des voies et réseaux, et possibilité de défense incendie.

### 3.1 **Prise en compte des restrictions apportées à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans les zones A et N**

Le nouvel article L151-11 du Code de l'urbanisme dispose :

*"Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; (...)"*

#### Modifications du PLU :

- Ces restrictions sont ajoutées en A2 et N2.

### 3.2 **Définition des conditions applicables aux annexes et extensions des logements en zones A et N**

Le nouvel article L151-12 du Code de l'urbanisme dispose (après que la loi ALUR de mars 2014 a modifié les conditions d'urbanisation dans les zones A et N) :

*"Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime."*

Le PLU de CONDÉ-SUR-NOIREAU autorisait avant la présente modification :

- en zone N : " *l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que de leurs annexes de moins de 20m<sup>2</sup> "*.
- en zone A : aucune extension des constructions à usage d'habitation n'était autorisée, vu la réglementation applicable en zone A lors de son élaboration. Pour autant, des mutations agricoles, et la nouvelle réglementation engage à disposer sur cette zone, pour les logements existants la même réglementation qu'en zone N.

Ces règles sont revues dans le cadre dorénavant fixé par le Code de l'Urbanisme puisque seuls les logements existants peuvent bénéficier d'extensions et d'annexes et ce, sous réserve que des dispositions visant à en assurer le caractère limité soient prises pour ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. En conséquence, les modifications suivantes sont introduites dans le règlement de chacune des zones, elles prennent en compte le mode de vie dans l'espace rural (jardinage, présence d'animaux, etc.) et permettent de rénover des logements lors de leur mutation afin de préserver leur valeur et l'occupation de l'espace rural.

#### Articles A2 et N2 :

- ils sont complétés (A2) ou revus (N2) : seuls les logements existants lors de l'approbation de la modification N°2 pourront bénéficier d'extensions et d'annexes, en une ou plusieurs fois dès lors qu'au total, elles n'excèdent pas : 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire. Cette disposition permet, sans changer substantiellement l'occupation de la zone, d'autoriser soient des annexes (jusqu'à concurrence de 50m<sup>2</sup>), en réponse à un mode de vie rural où existe des besoins du fait des pratiques de jardinage, d'entretien ou de la présence d'animaux, soit des extensions (sur un ou deux niveaux) ce qui permet de préserver l'occupation de la zone en facilitant l'aménagement et l'extension de logements lors des changements de générations d'habitants.

*Nota : cette disposition ne concerne pas les logements présents dans les exploitations agricoles.*

#### Articles A8 et N8 :

- ils sont complétés afin de limiter la zone d'implantation des annexes : elles devront être implantées à une distance maximale de 30m d'un bâtiment préexistant sur l'unité foncière. Cette distance prend en compte le mode de vie dans l'espace rural (jardinage, présence d'animaux, etc.) en restant compatible avec la taille des parties d'unités foncières occupées par l'habitat, tout en évitant tout impact sur l'espace agricole riverain.

#### Articles A10 et N10 :

- ils sont complétés (A10) ou revus (N10) : la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à celle des bâtiments traditionnels (R+1+combles). La règle est précisée pour prendre en compte non seulement l'éégout de toiture mais aussi l'acrotère des toitures-terrasses ; les annexes ne pourront comprendre plus d'un niveau (pour éviter tout changement de destination ultérieur qui modifierait l'occupation de la zone).

#### Articles A9 et N9 et A14 et N14 :

- Les articles 9 ne sont pas modifiés : l'emprise au sol est dès à présent limitée par l'article 2 ;
- Les articles 14 sont complétés pour rester dans la capacité d'accueil actuelle : la densité est fixée à 0,3.

### Modifications du PLU :

- Le règlement des zones A et N est modifié.

### **3.3 Désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

Le nouvel article L151-11 du Code de l'urbanisme dispose (après que la loi ALUR a modifié les conditions d'urbanisation dans les zones A et N) :

*"Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières le règlement peut (...) désigner (...) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article*

*L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. ”*

La Loi imposant dorénavant une désignation "a priori" des constructions qui pourront faire l'objet d'un changement de destination (changement qui sera ensuite contrôlé par une commission lors de la demande d'autorisation de construire), un recensement des bâtiments pouvant être concernés a été effectué, sur la base des critères suivant :

- état et /ou intérêt patrimonial (par lui-même ou au sein de l'ensemble dans lequel il s'insère) ;
- une taille suffisante pour accueillir une nouvelle destination (habitation,...) ;
- situation : le bâtiment n'est pas situé dans une zone de risques ou un secteur protégé pour son intérêt écologique (zones inondables, zones humides, ... ) ;
- le réinvestissement du bâtiment ne va pas créer un mitage des espaces naturels et agricoles.

Deux critères seront toujours réévalués au moment de l'autorisation de construire :

- le voisinage agricole, en application de la réciprocité prévue par le Code rural ;
- les conditions de desserte par les voies, les réseaux et la disponibilité de la défense incendie.

Ainsi, 9 bâtiments ont été étoilés. Ils sont situés dans les lieux-dits de la Louvetière, de l'Aumonière et du Busq à l'ouest du bourg de Vaux à l'extrême est de l'ancienne commune.

*Nota : en zone Ns, l'étoilage de l'ancienne construction à usage d'activité n'apparaît pas nécessaire, vu que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisées dans toute la zone.*

### Modifications du PLU :

- Le règlement graphique est complété ;
- Le règlement écrit est complété en A2 et N2.

## **3.4 Adaptation de la réglementation du secteur NI**

Le nouvel article L151-13 du Code de l'urbanisme dispose (après que la loi ALUR a modifié les conditions d'urbanisation dans les zones A et N) :

*"Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ; (...)*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime."*

Le PLU prévoyait un secteur NI *"destiné à recevoir des constructions et équipements liés au tourisme "verts"*.

Cet unique secteur "de taille et de capacité d'accueil limitées" prévu par le PLU, destiné à recevoir un projet qui a dès à présent fait l'objet de demande de certificat d'urbanisme, nécessite une adaptation de la réglementation pour être autorisé. Il vise à la création d'un centre équestre.

Ainsi pour préserver sa constructibilité, vu l'intérêt du projet et vu l'absence de contrainte sur des sites d'exploitation agricole ou d'impact sur l'environnement naturel, les dispositions suivantes sont prises :

#### Caractère de la zone :

- pour lever toute ambiguïté, il est précisé qu'il s'agit d'un secteur "de taille et de capacité d'accueil limitées" ;

#### Article N2 :

- la destination de la zone est précisée : la création de logement est limité à un logement de fonction ;

#### Article N9 :

- il est complété pour préserver le caractère limité de l'urbanisation sur ce site. Il est ainsi retenu un maximum de 20% de la superficie de l'unité foncière ; ce qui autoriserait un maximum de 3000m<sup>2</sup> d'emprise au sol (y compris le manège) ;

#### Article N10 :

- il est complété : la hauteur des constructions à venir est limitée à deux niveaux droits (en cohérence avec la hauteur des plus hautes constructions traditionnelles) ;

#### Article N14

- une densité de 0,1 (qui permettrait un maximum de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher) est retenue en cohérence avec la hauteur et l'emprise au sol afin d'encadrer la constructibilité et de préserver le caractère du site.

## 4- AUTRES MODIFICATIONS ET MISES À JOUR

### **4.1 Précisions sur la réglementation applicable aux constructions agricoles**

Une précision est ajoutée à l'article A2 : elle vise à indiquer explicitement que les logements nécessaires à une exploitation agricole sont autorisés, mais qu'ils ne le sont que sous réserve de l'existence et de la proximité de construction(s) à usage agricole, ceci afin de ne pas conduire à un "mitage" de la zone agricole.

Une précision est ajoutée à l'article A6 : elle permet l'extension limitée de constructions existantes et autorise la création de nouvelles constructions agricoles au sein d'un ensemble bâti préexistant, nonobstant les reculs prévus.

L'article A10 est précisé : les constructions à usage agricole ne sont pas soumises, vu leur diversité à la limitation des hauteurs.

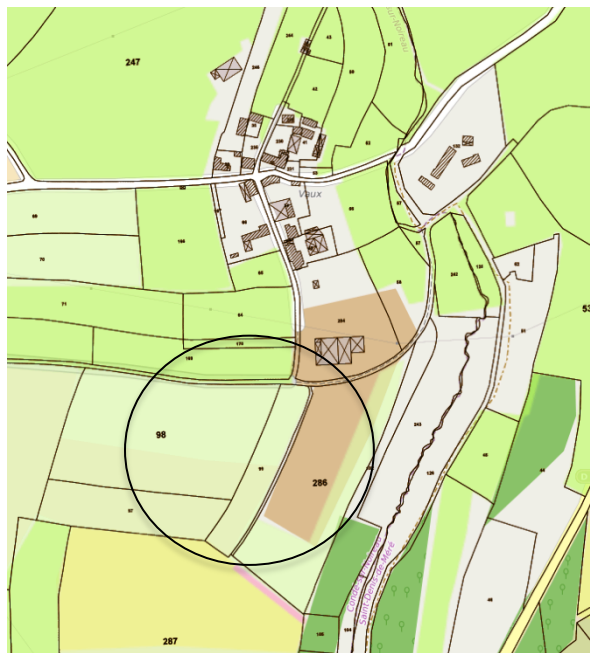
#### Modifications du PLU :

- Le règlement écrit est complété en A2, A6 et A10.

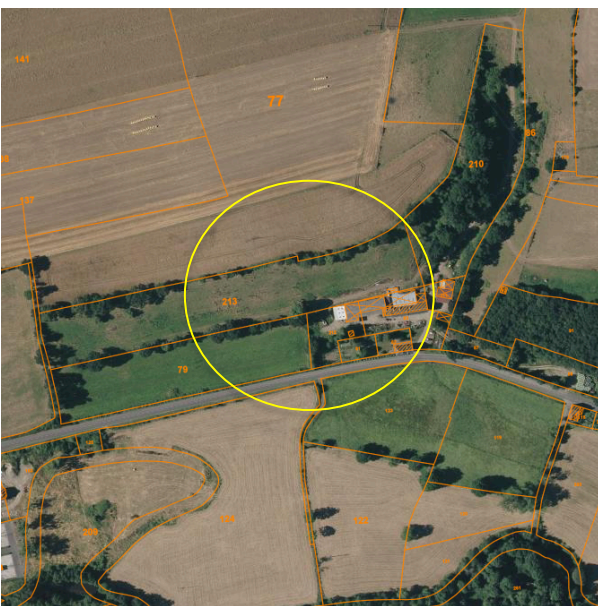
### **4.1 Création de deux secteurs Na**

Lors de l'élaboration du PLU, la zone naturelle qui permettait plus de constructibilité, a été largement dessinée au détriment de la zone agricole, en particulier aux abords des exploitations pérennes. Elle limite aujourd'hui très fortement le développement de ces dernières, sans que, en de nombreux endroits des protections environnementales soient nécessaires. Aussi, dans l'attente de la révision du PLU, il est retenu la création de deux secteurs Na, afin que les exploitants puissent développer leur activité. Ils se situent en extension de sites d'exploitation pérennes : l'un au sud du hameau de Vaux, l'autre au lieu-dit les Folies tous deux à l'est de l'ancien territoire de Condé-sur-Noireau. Son règlement autorise de nouvelles constructions agricoles.

1- Au sud du Hameau de vaux



2- Lieu-dit les Folies



Modifications du PLU :

- Le règlement graphique est complété ;
- Le règlement écrit est complété en N2.

### 4.3 Modification des articles UA7/ UB7 et UC7

La complexité de la rédaction des articles UA7 et UB7 rend difficile leur instruction et sa mise en oeuvre. Aussi, il est retenu de les simplifier, en supprimant le recul maximal de 4m (ce qui facilitera les densifications douces) et l'obligation de liaison architecturale en façade.

Quant à la rédaction de l'article UC7, elle est revue pour faciliter la densification douce en réduisant le recul minimal de 4m à 2m.

#### Modifications du PLU :

- Les articles UA7, UB7 et UC 7 sont modifiés.

### 4.4 Modification des articles 10 et 11

La collectivité souhaite revoir les règles édictées aux articles 10 et 11 du règlement. Certaines apparaissent inadaptées au contexte immobilier actuel et à la demande des habitants : interdiction des toitures terrasses, limitation des matériaux des toitures, etc. Elles sont donc supprimées lorsqu'elles n'ont pas d'intérêt particulier pour la protection du paysage et des patrimoines bâtis locaux. Ainsi :

- la règle faisant référence aux constructions "sur motte" est supprimée ; ce seuil de 0,80m pour le plancher du rez-de-chaussée ne correspond plus aux modes actuels de construction.
- aucune règle sur les formes et aspects de toiture n'est maintenue, sauf en UA où la couleur et l'aspect des matériaux de toiture restent encadrées pour préserver la qualité et l'harmonie du paysage urbain. ce qui conduit à supprimer aussi les dispositions sur les vérandas et serres.

*Nota : les dispositions de l'article R111-27 qui vise à la préservation du caractère des lieux restent applicables.*

Sont ajoutées :

- Les nuances de la pierre locale sont précisées : ocre brun, beige, greige ou gris taupe (et non gris métal) pour faciliter l'interprétation.
- L'obligation d'insertion paysagère des panneaux photovoltaïques et solaires.

Les règles concernant les clôtures sont revues :

- en zone UA/UB/UC : la hauteur des clôtures pleines sur rue est limitée à 1,5m pour préserver l'ouverture des paysages urbains ; une règle de cohérence paysagère au sein de quartiers est ajoutée ;
- en zone N : seules restent imposées la hauteur maximale et une règle de cohérence paysagère au sein de quartiers.

#### Modifications du PLU :

- Le règlement écrit est modifié en UA11, UB11, UC11 et N11.

### 4.5 Modification du règlement des zones UE / 1AUe

Afin de préserver la vocation des zones d'activités (c'est-à-dire recevoir les implantations qui ne peuvent trouver leur place au sein des quartiers d'habitat), il est retenu de limiter la création de logements à celle de locaux accessoires dans les constructions à usage d'activités. En effet la création de logements indépendants, qui pourront être vendus indépendamment, peut entraîner des servitudes de recul sur les fonds voisins.

Afin de faciliter l'extension des activités existantes, le recul de 8m prévu à l'article 6 est réduit à 5m, le recul de 5m retenu à l'article 7 est réduit à 3m.

#### Modifications du PLU :

- Le règlement écrit est modifié en UE2, 1AUE2, UE6, 1AUE6, UE7, et 1AUE7.

## 4.6 Création d'emplacements réservés

→ voir le règlement graphique

Pour prendre en compte les projets d'urbanisation présentés ci-dessus, différents emplacements réservés sont inscrits au règlement graphique :

### EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2 : 1250 m<sup>2</sup> au profit de la commune

- il vise à l'élargissement du chemin du Mont Guimet, avec un passage à 8m d'emprise sur 175m de long ;

### EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°3 : 360 m<sup>2</sup> au profit de la commune

- il vise à l'élargissement de la route de Bouilly / VC9, avec un passage à 10m d'emprise sur 100m de long, comprenant la destruction du petit bâtiment ;

### EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°4 : 120 m<sup>2</sup> au profit de la commune

- il vise à l'aménagement du carrefour entre la rue du Chêne et celle de la Bataille comprenant la destruction du bâtiment situé à l'angle sud-ouest ;

### EMPLACEMENT RÉSERVÉ N° 5 : 350 m<sup>2</sup> au profit de la communauté de commune

- situé au bout de la rue Guillaume le Conquérant dans la zone d'activités, il vise à préserver la possibilité de prolonger la rue sur la zone d'urbanisation future voisine.

### Modifications du PLU :

- La liste des emplacements réservés est complétée sur le règlement graphique.

## 4.7 Mises à jour et clarification de la rédaction du règlement écrit

Le règlement est modifié ou complété :

- afin de supprimer les formulations illégales (et donc inapplicables) ainsi que celles qui font référence à des règles qui ne sont plus applicables (du fait de la jurisprudence ou de changements législatifs récents) : interdictions des lotissements (articles 1) ; "COS" (articles 14) ; renvoi à la règle d'application des conditions de stationnement ; etc.
- pour préciser des règles
- pour clarifier certaines expressions afin de limiter les ambiguïtés lors de l'instruction : renvoi aux derniers atlas de la DREAL en application, renvoi explicite aux OAP, renvoi au classement sonore des infrastructures routières, ...

### **Prise en compte de l'arrêté préfectoral du 15 mai 2017, portant sur le classement sonore des infrastructures routières du calvados**

Cet arrêté actualise le classement des infrastructures routières, qui résultait de l'arrêté du 15 décembre 1999.

Sont concernées sur la commune la RD562, la RD512 et la RD36 .

### Modifications du PLU :

- Le règlement graphique et les annexes documentaires sont mis à jour.

#### **4.8 Mise à jour du plan de règlement graphique**

Le règlement graphique est mis à jour avec le dernier cadastre disponible en juillet 2018.

### **5- JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE**

Les modifications qui précèdent sont compatibles avec les dispositions des articles L153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme, en effet :

- Elles ne changent pas les Orientations définies par le PADD, mais visent à l'organisation de leur mise en œuvre, grâce à l'inscription d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation, ainsi que d'orientations visant à la maîtrise de la consommation de l'espace et à la juste desserte des zones à urbaniser, dans le respect des objectifs du développement durable ;
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ni aucune protection ;

Elles sont compatibles avec les dispositions des articles L151-11 et suivants du Code de l'urbanisme, qui régissent la constructibilité dans les zones A et N et fixent en particulier les conditions applicables aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, comme le secteur NI qui prend en compte le projet de centre équestre.

Elles ont justifié la saisine de la CDPENAF.

Elles ne justifient pas de procédure au cas-par-cas vu leur nature et en conséquence leur absence d'augmentation des impacts sur l'environnement.

**DEPARTEMENT DU CALVADOS**

**Commune de  
CONDE-SUR-NOIREAU**

**Modification n° 1 du  
Plan Local d'Urbanisme**



**SIEGE**

210 Rue Alexis de Tocqueville

Parc d'Activités du Golf

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 62 40

Fax 02 33 75 62 47

✉ [contact@planis.fr](mailto:contact@planis.fr)

**AGENCE CALVADOS**

Technopôle Citis

4 avenue de Tsukuba

14200 HEROUVILLE ST CLAIR

Tel - 02. 31.53.73.73

Fax- 02.31.53.77.59

✉ [agence14@planis.fr](mailto:agence14@planis.fr)

---

**Notice de présentation**

---

<p><b>Dossier « Approbation »</b></p>	<p><b>Vu pour être notifié à la délibération en date du :</b></p>
---	---

## SOMMAIRE

---

<b>1 – HISTORIQUE DU PROJET .....</b>	<b>3</b>
<b>2 – OBJET DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>4</b>
<b>3- JUSTIFICATIONS ET MODIFICATIONS APORTEES .....</b>	<b>5</b>
3.1- Adaptation du règlement écrit .....	5
3.2- Modification mineure de la zone A et N du règlement graphique .....	6
<b>4- MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT .....</b>	<b>7</b>
4.1 Modification de l'article 6 des zones UE, 1AU, 1AUe .....	7
4.2 Modification de l'article 11 des zones UA, UB, UC, 1AU, A .....	10
<b>5- MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE .....</b>	<b>12</b>
5.1 Modification de la zone A dans le secteur de « Vaux » .....	12
5.2 Incidences en terme de superficies des zones .....	13
<b>6- PROCEDURE .....</b>	<b>14</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>15</b>

## 1 – HISTORIQUE DU PROJET

La commune de Condé-sur-Noireau est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 24 juillet 2006.

Par délibération du 7 juillet 2008, la commune prescrit la révision du PLU pour permettre notamment l'adaptation des zonages par rapport aux dernières évolutions, la révision de certains points de règlement et la prise en compte de la voie de détournement de la ville ainsi que le PPRI. La révision du PLU est approuvée le 29 novembre 2012.

La commune souhaite aujourd'hui modifier son PLU, afin d'ajuster quelques points de son règlement et de prendre en compte le projet d'un exploitant agricole. Considérant ainsi que les ajustements envisagés du Plan Local d'Urbanisme ne portaient pas atteinte à son économie générale, la commune de Condé-sur-Noireau a décidé de procéder à une modification de son document d'urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 8 avril 2013. Le projet d'aménagement du P.L.U. (le Projet d'Aménagement et de Développement Durable), comprend les objectifs suivants :

- Renforcer le parc de logements, en extension de la zone urbaine
- Conforter le pôle économique condéen
- Intégrer les grands projets routiers
- Conforter le pôle d'équipements sportifs et de loisirs dans le centre-ville
- Requalifier le site de l'ancienne gare
- Prendre en compte le risque d'inondation
- Préserver les espaces naturels
- Préserver l'espace agricole à l'ouest du territoire

## **2 – OBJET DE LA MODIFICATION**

Le conseil municipal de Condé-sur-Noireau a décidé d'engager une procédure de modification de son PLU dans la perspective :

- De prendre en compte le projet d'un exploitant agricole souhaitant construire une stabulation ainsi qu'un bâtiment de stockage (fourrage) dans le secteur de Vaux.
- De prendre en compte un projet de lotissement en zone 1AUa nécessitant un recul de 25 mètres par rapport à la voie. Le règlement en vigueur autorise un recul à 35 mètres le long de la RD 511.

Par ailleurs, la commune souhaite aussi profiter de cette modification pour :

- D'une part, réduire le recul par rapport à la voie à 25 mètres pour les zones UE, 1AU et 1AUe situées le long de la RD 511, RD 512 qui ne constituent plus des voies à grande circulation.
- D'autre part, adapter le règlement d'urbanisme des zones UA, UB, UC, 1AU et A, afin de permettre à la commune d'accueillir des constructions préconisées par le Grenelle II de l'environnement. Cette adaptation permettra d'éviter le refus de certains permis de construire en raison de certaines dispositions architecturales (toits à faible pente) non autorisées par le règlement en vigueur.

Cette modification se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par :

- une modification du plan de zonage, concernant l'élargissement à une parcelle (BK 286) de la zone « A » au lieu-dit «Vaux »,
- un ajustement de la rédaction de l'article 6 du règlement écrit des zones UE, 1AU, 1AUe pour autoriser un recul de 25 mètres le long de la RD 511, RD 512.
- Un ajustement de la rédaction de l'article 11 sur la forme et volume des bâtiments pour les zones UA, UB, UC, 1AU et A.

Considérant notamment que ces ajustements ne portent pas atteinte à l'économie générale de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune de Condé-sur-Noireau a décidé d'engager une procédure de modification par délibération du Conseil Municipal du 8 avril 2013.

### **3- JUSTIFICATIONS ET MODIFICATIONS APPORTEES**

#### **3.1- Adaptation du règlement écrit**

##### 3.1.1 Modification de l'article 6 des zones UE, 1AU, 1Aue

Les articles 6, relatifs aux distances d'implantation par rapport aux voies seront revus pour les zones traversées par la RD 511 et la RD 512. Cette modification permettra notamment la réalisation d'un lotissement « Domaine de Brévaux » composé de 12 lots, au sein de la zone 1AUa. La diminution du recul est permise car les RD 511 et 512 ne sont plus des voies classées à grande circulation. En outre, concernant la zone A et N la distance d'implantation de 75 mètres des RD 511 et 512 est conservée.

##### 3.1.2 Assouplissement de l'article 11 des zones UA, UB, UC, 1AU, A

La commune rencontre aujourd'hui des difficultés dans l'application du règlement en vigueur par rapport aux nouvelles formes d'architecture et aux constructions déclinant les principes du développement durable.

Le règlement stipule en effet le respect de pentes de toit, pour les zones Ua, UB, UC, 1AU et A que les pentes inférieures à 30° sont interdites.

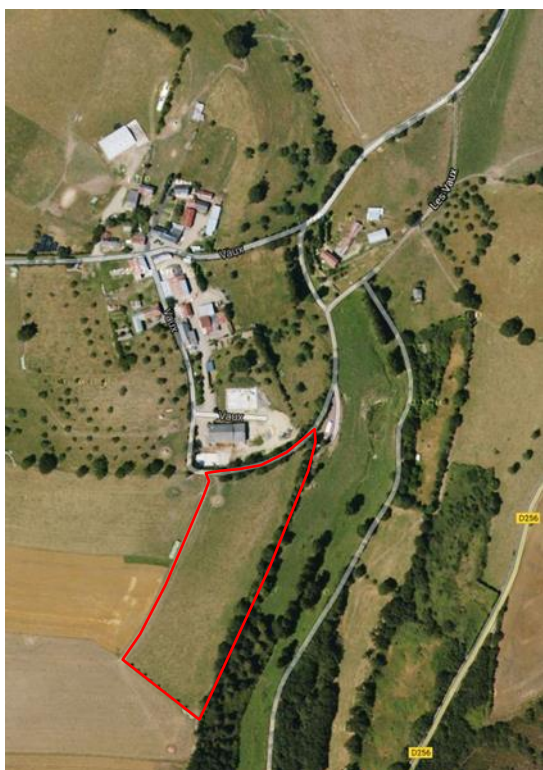
Afin de permettre la réalisation d'habitations écologiques ou intégrant des techniques et matériaux de construction respectueux de l'environnement, l'article 11 de ces zones a été assoupli. Il permettra la réalisation de toiture à faible pente (inférieur à 30°).

En outre, il convient de rappeler que, depuis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle 2, l'évolution architecturale liée à la mise en place de certaines dispositions constructives respectant l'environnement doit être prise en compte. L'article L. 111-6-2 stipule ainsi que :

«Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (...)».

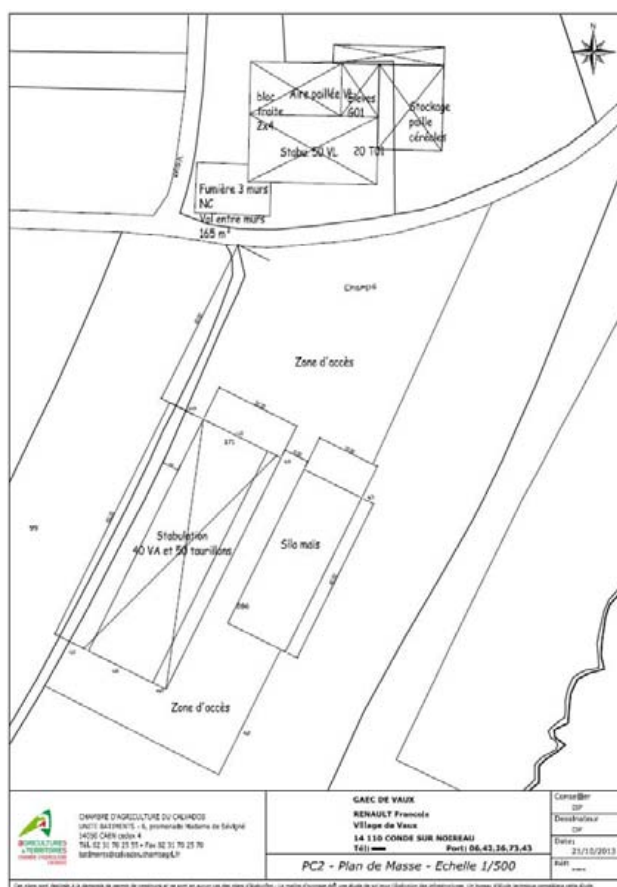
### 3.2- Modification mineure de la zone A et N du règlement graphique

Localisation du projet - Secteur de Vaux



Source : Géoportail

Implantation des bâtiments



DÉPARTEMENT D'AGRICULTURE DU CHÂLAIS 24011 BAZEVILLE - 4, promenade Nationale au Séquoïa 54000 CHENOUÉVILLE Tél. 03 31 76 23 95 • Fax 03 31 76 23 76 info@departementagriculture.lorraine.fr	GAEIC DE VAUX RENAULT Françoise Village de Vaux 14 110 CONDE SUR NOIREAU Tél. 06.43.36.73.43	Concepteur DSR Dessinateur DSR Date 25/10/2013 État .....
	PC2 - Plan de Masse - Echelle 1/500	

Source : document fourni par l'exploitant

La modification du règlement graphique concerne l'agrandissement d'une zone agricole à une parcelle permettant la construction d'une stabulation (1200m<sup>2</sup>) et d'un bâtiment de stockage (600m<sup>2</sup>) pour du fourrage. Cette parcelle (BK286) se situe dans le secteur de Vaux au nord-est de la commune et sa superficie est de 1.49 ha. Il n'y a pas d'habitations aux alentours de la parcelle et la hauteur des bâtiments sera comprise entre 5 et 6 mètres, les nuisances seront donc limitées. La stabulation permettra l'accueil de vaches allaitantes et de taurillons. Elle sera enterrée à 2 mètres de profondeur par rapport au terrain naturel. Les animaux seront logés sur une litière accumulée. Il n'y a pas d'épandage prévu sur cette parcelle. Un accès déjà existant sera aménagé pour accéder au site. La stabulation sera alimentée en eau potable. La parcelle concernée est en zone N dans le document en vigueur et sera partie inscrite en zone A après la modification soit 1.27 ha sur 1.49 ha. Le règlement de la zone A s'appliquera sur cette zone. Celui-ci limite la hauteur des constructions à 12 mètres.

La zone agricole initiale circonscrite aux bâtiments existants étant restreinte, elle ne permet pas la réalisation du projet et empêche le développement de l'exploitation agricole.

Ce projet est en accord avec le projet de développement durable qui a pour objectif d'assurer le maintien de l'activité agricole. Celui-ci précise un développement principalement à l'ouest du territoire, cependant le siège d'exploitation concerné situé à l'est de la commune a été pris en compte puisqu'il est actuellement en zone A, permettant l'activité agricole. De plus, cette exploitation est pérenne puisqu'un projet de GAEC est en cours.

#### Limite de la ZNIEFF de type 2



Source : Dreal Basse-Normandie

La parcelle BK 286 est limitrophe d'une zone de ZNIEFF de type 2, pour cela la bordure est de la parcelle restera en N. La largeur de la parcelle constructible est de 60 mètres à partir de la limite ouest (limite avec la parcelle n°99). Le règlement de la zone A stipule que les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **4- MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT**

### **4.1 Modification de l'article 6 des zones UE, 1AU, 1AUe**

#### *4.1.1 Modifications apportées à la zone UE*

### **ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### *Règlement initial :*

Tout point d'une construction à usage d'activité, doit être implanté à au moins 8 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées communes à la zone.

Toutefois, le long de certaines voies, le retrait minimum des constructions est porté à :

Axe des RD 511, 512 et 562.....35 mètres

Axe des autres routes départementales.....25 mètres

Toutefois, les installations de distribution de carburant de détail (appareils distributeurs avec abris à voitures) pourront s'implanter à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies à l'exclusion des bâtiments, conformément à la législation en vigueur.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

Règlement modifié :

Tout point d'une construction à usage d'activité, doit être implanté à au moins 8 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées communes à la zone.

Toutefois, le long de certaines voies, le retrait minimum des constructions est porté à :

Axe des RD 511, 512 et autres départementales.....25 mètres

Toutefois, les installations de distribution de carburant de détail (appareils distributeurs avec abris à voitures) pourront s'implanter à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies à l'exclusion des bâtiments, conformément à la législation en vigueur.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

4.1.2 Modifications apportées à la zones 1AU

**ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Règlement initial :

Un recul minimum exigé par rapport aux voies mentionnées ci-dessous est le suivant :

Axe des RD 511, 512 ..... 35 mètres

Axe des autres voies : ..... 15 mètres

Axe des chemins ruraux ouverts à la circulation publique. : ..... 6 mètres

Berges des cours d'eau. : ..... 10 mètres

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ou en cas d'extension de bâtiments existants qui pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

Règlement modifié :

Un recul minimum exigé par rapport aux voies mentionnées ci-dessous est le suivant :

Axe des RD 511, 512 et autres départementales .....	25 mètres
Axe des autres voies .....	15 mètres
Axe des chemins ruraux ouverts à la circulation publique .....	6 mètres
Berges des cours d'eau .....	10 mètres

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ou en cas d'extension de bâtiments existants qui pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

4.1.3 Modifications apportées à la zone 1AUe**ARTICLE 1AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Règlement initial :

- Tout point d'une construction doit être implanté à 8 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées communes à la zone.
- Toutefois, le long de certaines voies, le retrait minimum des constructions est porté à :

Axe des RD 511, 512 et 562.....	75 mètres
Axe des autres routes départementales.....	25 mètres

Les installations de distribution de carburant au détail (appareils distributeur avec abris à voitures) pourront s'implanter à 10 m au moins en retrait de l'alignement des voies à l'exclusion des bâtiments, conformément à la législation en vigueur.

En secteur 1AUec, le retrait est ramené à 25 m par rapport à l'axe de la RD 562.

Les aménagements de voirie, les parkings pourront être autorisés à l'intérieur de la bande de recul.

Dans toute la zone :

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ou en cas d'extension de bâtiments existants qui pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

Règlement modifié :

- Tout point d'une construction doit être implanté à 8 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées communes à la zone.
- Toutefois, le long de certaines voies, le retrait minimum des constructions est porté à :

Axe des RD 511, 512, 562 et autre départementales..... 25 mètres

Les installations de distribution de carburant au détail (appareils distributeur avec abris à voitures) pourront s'implanter à 10 m au moins en retrait de l'alignement des voies à l'exclusion des bâtiments, conformément à la législation en vigueur.

Les aménagements de voirie, les parkings pourront être autorisés à l'intérieur de la bande de recul.

Dans toute la zone :

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ou en cas d'extension de bâtiments existants qui pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

## **4.2 Modification de l'article 11 des zones UA, UB, UC, 1AU, A**

### 4.2.1 Modifications apportées à la zone UA

#### **ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Règlement initial :

**Formes et volumes :**

Pour le bâtiment principal, à l'exception des terrasses, les toitures de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites.

Règlement modifié :

**Formes et volumes :**

Pour le bâtiment principal, les toitures pourront présenter 2 ou 4 pans et les toits terrasses ou plats sont autorisés.

#### 4.2.2 Modifications apportées à la zone UB

### **ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### Règlement initial :

#### **Formes et volumes :**

Pour le bâtiment principal, à l'exception des terrasses, les toitures de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites.

#### Règlement modifié :

#### **Formes et volumes :**

Pour le bâtiment principal, les toitures pourront présenter 2 ou 4 pans et les toits terrasses ou plats sont autorisés.

#### 4.2.3 Modifications apportées à la zone UC

### **ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### Règlement initial :

#### **Formes et volumes :**

Pour le bâtiment principal, à l'exception des terrasses, les toitures de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites.

Les toitures à un seul versant ou à 4 pans de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites.

#### Règlement modifié :

#### **Formes et volumes :**

Pour le bâtiment principal, les toitures pourront présenter 2 ou 4 pans et les toits terrasses ou plats sont autorisés.

#### 4.2.4 Modifications apportées à la zone 1AU

### **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### Règlement initial :

#### **Formes et volumes :**

Pour le bâtiment principal, à l'exception des terrasses, les toitures de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites.

Les toitures à un seul versant ou à 4 pans de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites.

Règlement modifié :

**Formes et volumes :**

Pour le bâtiment principal, les toitures pourront présenter 2 ou 4 pans et les toits terrasses ou plats sont autorisés.

4.2.5 Modifications apportées à la zone A

**ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Règlement initial :

**Formes et volumes :**

Pour le bâtiment principal, à l'exception des terrasses, les toitures de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites.

Les toitures à un seul versant ou à 4 pans de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites.

Règlement modifié :

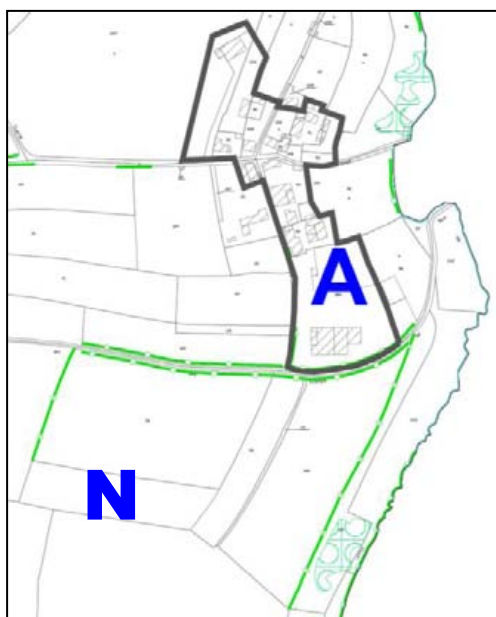
**Formes et volumes :**

Pour le bâtiment principal, les toitures pourront présenter 2 ou 4 pans et les toits terrasses ou plats sont autorisés.

**5- MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE**

**5.1 Modification de la zone A dans le secteur de « Vaux »**

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE INITIAL



Légende :

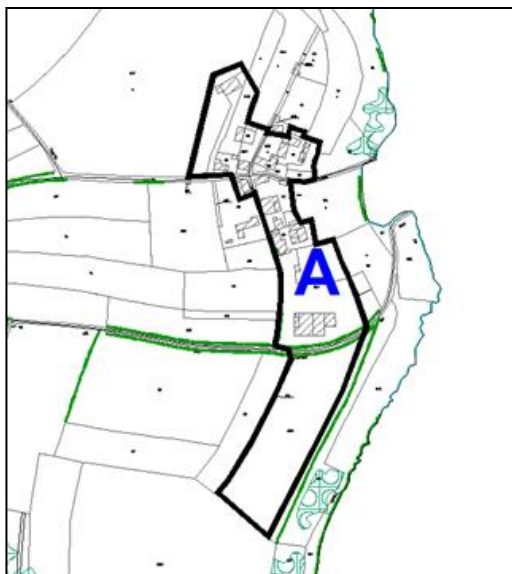
**Zone A :** zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Zone N :** zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité écologique et paysagère des vallées de la Druance et du Noireau.

Superficie initiale de la zone : 2.20 hectares

Cet ajustement de la zone permettra à l'exploitation existante de se développer et ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet de Développement Durable de la commune.

#### EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE



#### Légende :

**Zone A** : zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Zone N** : zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité écologique et paysagère des vallées de la Druance et du Noireau.

Superficie de la zone après modification : 3.47 hectares

## 5.2 Incidences en terme de superficies des zones

PLU	Zones U			Zones AU
	UA	UB	UC	1AU, 1AUa et AU
2006	21,8 ha	65,2 ha	136 ha	46,4 ha
Révision 2010	21,8 ha	65,8 ha	132,2 ha	46,8 ha
Modification 2013	21.8 ha	65.8 ha	132.2 ha	46.8 ha

PLU	Zones US	Zones UE	Zone 1AUe / 1AUec / 1AUed	Zone 1AUu
2006	17,8 ha	63,1 ha	35,9 ha	5,9, ha
Révision 2010	16,6 ha	67,6 ha	41 ha dont 2,3 ha en 1AUed	5,9 ha
Modification 2013	16.6 ha	67.6 ha	41 ha dont 2.3 ha en 1 AUed	5.9 ha

PLU	Zone A	Zone N
2006	426 ha	434 ha
Révision 2010	438,3 ha dont 35,6 ha en Ad	417 ha
<b>Modification 2013</b>	<b>439,57 ha</b> dont 35,6 ha en Ad	<b>415,73</b>

## **6- PROCEDURE**

Cette procédure de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Condé-sur-Noireau.

La procédure de modification a été menée selon les dispositions des articles L. 123-13, R. 123-24 et R. 123-25 du code de l'urbanisme.

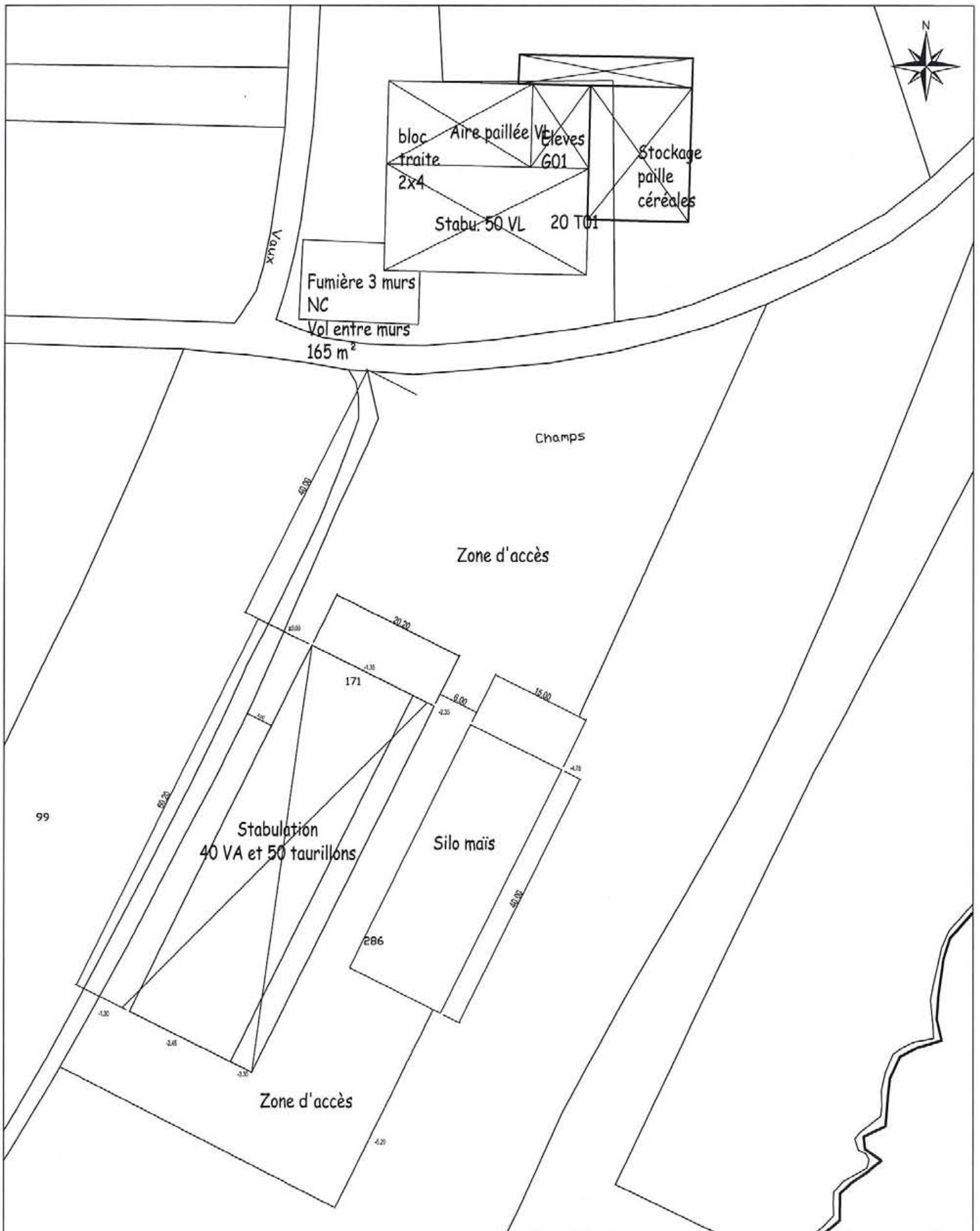
Le dossier de modification du PLU comprend :

- La présente notice de présentation (annexe du rapport de présentation du P.L.U.) ;
- Le plan de zonage modifié se substituant au plan de zonage actuellement en vigueur.

Ainsi, le présent dossier sera transmis au Préfet, au président du Conseil Régional, au président du Conseil Général, au président du SCOT de la Suisse Normande et de Condé, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4 du code l'urbanisme.

Il fera ensuite l'objet d'une enquête publique.

**ANNEXES**



CHAMBRE D'AGRICULTURE DU CALVADOS  
 UNITE BATIMENTS - 6, promenade Madame de Sévigné  
 14050 CAEN cedex 4  
 Tél. 02 31 70 25 55 - Fax 02 31 70 25 70  
 batiments@calvados.chambagri.fr

**GAEC DE VAUX**  
**RENAULT Francois**  
**Village de Vaux**  
**14 110 CONDE SUR NOIREAU**  
 Tél: ---- Port: **06.42.26.73.43**

Conseiller DP
Dessinateur DP
Date: 21/10/2013
Réf: ----

**PC2 - Plan de Masse - Echelle 1/500**

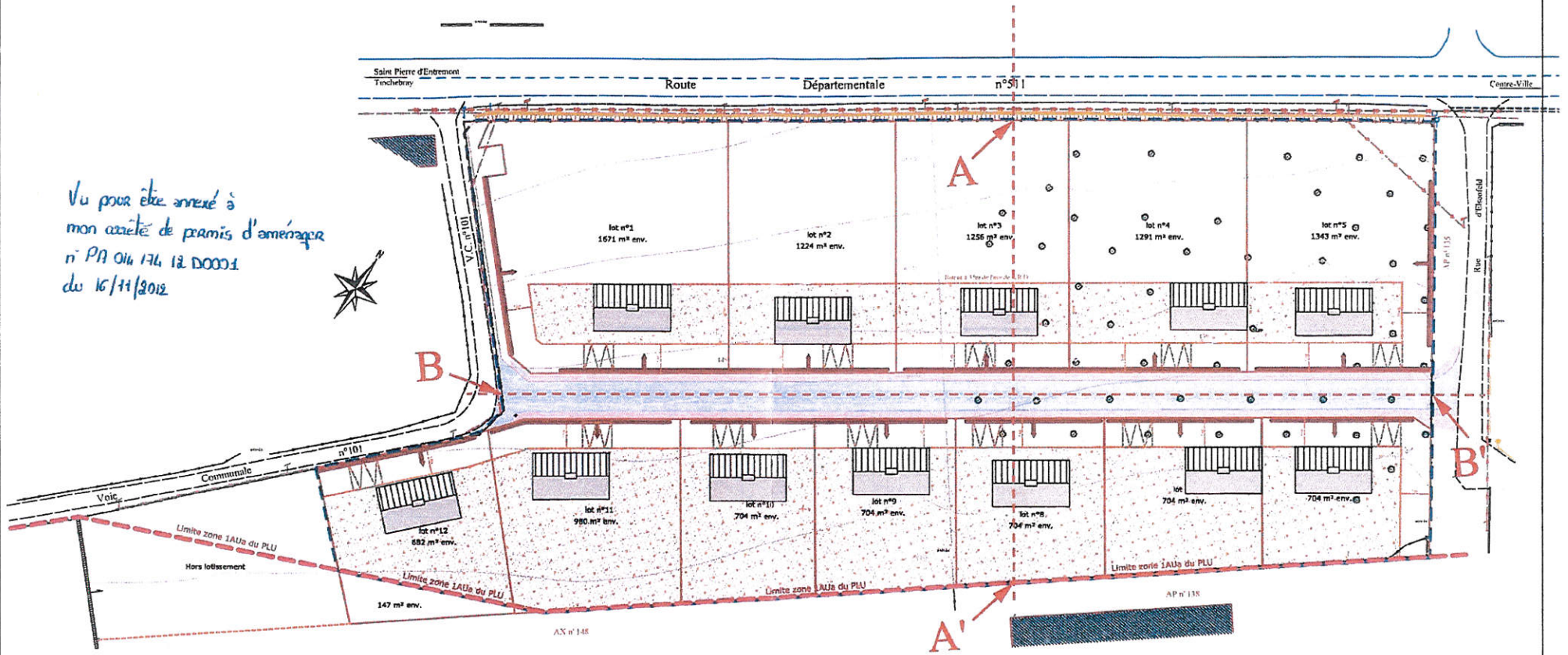
# Commune de CONDE-SUR-NOIREAU

## Lotissement "Le Domaine de Brévaux"

PA 9 (PA 5)

Hypothèse d'implantation des bâtiments

Vu pour être annexé à  
mon arrêté de permis d'aménager  
n° PA 014 174 12 D0001  
du 16/11/2012



Echelle : aucune



Cabinet Dominique BELLANGER  
SELARL de Géomètre Expert

**Siège social :**  
3 bis place du champ de foire - BP 20044  
14502 VIRE CEDEX  
Tél : 02.31.68.05.79 Fax : 02.31.67.34.61  
vire@cabinet-bellanger.fr

**Bureau Secondaire :**  
73, rue de la Gare - BP 90195  
61104 FLERS CEDEX  
Tél : 02.33.64.80.87 Fax : 02.33.96.33.45  
flers@cabinet-bellanger.fr

Dossier suivi par le bureau de FLERS

Direction Générale Adjointe  
Aménagement et Déplacements

Service affaires générales, urbanisme

COMMISSION PERMANENTE  
DU CONSEIL GÉNÉRAL

SÉANCE du 16 janvier 2012

DELIBERATION

**OBJET: PLU de CONDE SUR NOIREAU**

Le Département a été saisi par la commune de CONDE SUR NOIREAU, le 1<sup>er</sup> décembre 2011, pour donner son avis sur le projet de PLU arrêté par une délibération du conseil municipal du 26 mai 2011.

CONDE SUR NOIREAU, chef lieu de canton, est située à 45 kilomètre au sud-ouest de CAEN en limite départementale avec L'Orne. Selon le recensement général de la population effectuée par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) en 2006, la commune comptait 5 603 habitants. Elle appartient à la communauté de communes du Pays de Condé et de la Druance et au schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Suisse normande et de Condé.

Concernant le réseau routier départemental, CONDE SUR NOIREAU est traversée par :

- la RD 562, classée dans notre réseau structurant de première catégorie selon la hiérarchisation du réseau routier départemental et parmi les routes à grande circulation, conformément au décret n°2010-578 du 31 mai 2010 fixant la liste des routes à grande circulation,

- la RD 512 appartenant à notre réseau structurant de seconde catégorie,

- les RD 36 et 511, pour une section, classées parmi notre réseau cantonal,

- les RD 105, 511, pour une autre section, et 511A appartenant à notre réseau secondaire.

Il convient de préciser que le présent projet est une révision du PLU approuvé le 24 juillet 2006. Conformément au souhait de la commune, il constitue dans une large mesure une mise à jour du précédent PLU. Ainsi, les principales orientations du projet communal initial sont reconduites, à savoir :

D É P A R T E M E N T D U C A L V A D O S

---

**Commune de Condé-sur-Noireau**



► **Plan Local d'Urbanisme**

**① Rapport de Présentation  
-Partie 1-**



4 Avenue Tsukuba  
Technopôle Citis  
14200 HEROUVILLE ST CLAIR  
☎ 02 31 53 74 54  
📠 02 31 53 77 59

Email agence [l4@planis.fr](mailto:l4@planis.fr)

**REVISION DU PLU**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
en date du

# Sommaire

<b>1</b>	<b><i>Situation géographique</i></b>	<b>5</b>
1.1	Premiers enjeux de la révision du PLU	6
1.1.1	Une mise à jour du diagnostic de la commune	6
1.1.2	Un ajustement du PADD	7
1.1.3	Une adaptation du projet de PLU : plan de zonage et règlement	7
1.2	Le contexte intercommunal	8
1.2.1	La Communauté de Communes du « Pays de Condé et de la Druance	8
1.2.2	Le Sirtom de la région Flers-Condé-sur-Noireau	8
1.2.3	Le Syndicat Intercommunal du Gaz du Calvados (SIGAZ)	8
1.2.4	Le Syndicat départemental d'électrification du Calvados (SDEC)	8
1.2.5	Le Syndicat Mixte du S.C.O.T. de la Suisse Normande et de Condé	9
<b>2</b>	<b><i>Le cadrage démographique</i></b>	<b>12</b>
2.1	Un effectif démographique en cours de stabilisation	12
2.2	Le vieillissement de population	14
2.3	Une diminution de la taille des ménages	16
<b>3</b>	<b><i>Le cadrage économique</i></b>	<b>17</b>
3.1	Une économie développée et diversifiée	17
3.2	Des actifs en diminution	20
3.3	Un nombre de demandeurs d'emploi stable...	21
3.4	... qui touche les plus jeunes	21
3.5	Des actifs qui travaillent majoritairement dans la commune.	21
<b>4</b>	<b><i>Identification des besoins</i></b>	<b>24</b>
4.1	L'habitat et le logement	24
4.1.1	La structure du parc du logement	24
4.1.2	L'évolution du parc immobilier et les disparités selon le type de logement	25
4.1.3	La composition du parc	26
4.1.4	Le parc locatif social	27
4.1.5	Les chiffres de la construction neuve	28
4.1.6	L'accueil des gens du voyage	28
4.1		30
4.2	Structure urbaine et cadre de vie	31
4.2.1	Le sens de développement.	31
4.2.2	L'organisation des fonctions urbaines	33
4.3	Voirie et déplacements	38

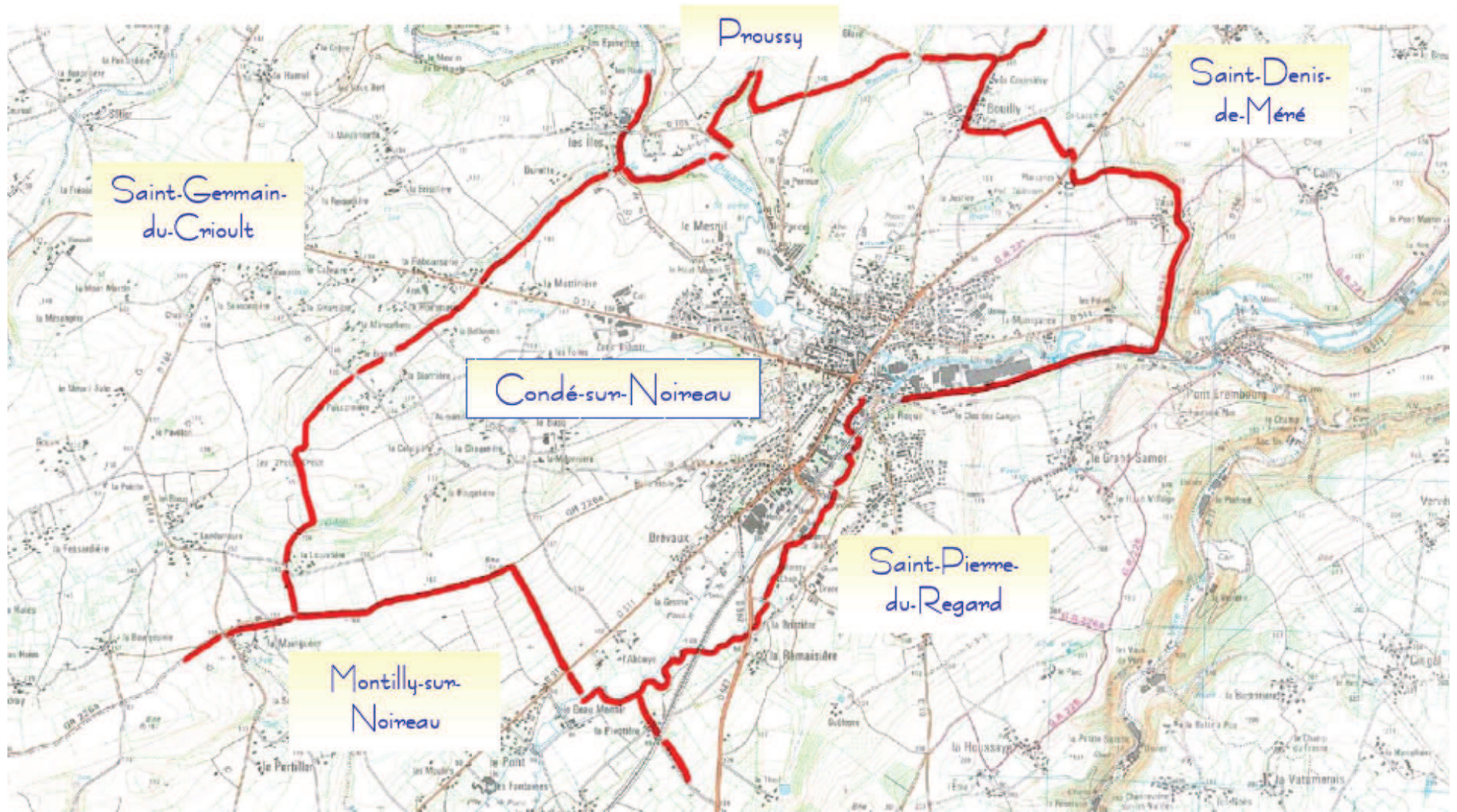
4.3.1	Organisation des voies de circulation	38
4.3.2	Projet de déviation de Condé sur Noireau	39
4.3.3	La sécurité	45
4.3.4	Organisation des circulations	47
4.3.5	Le stationnement	49
4.3.6	Circulations douces : vélos et voies vertes	49
4.4	La capacité de services et des équipements publics	52
4.4.1	Les équipements scolaires	52
4.4.2	Les transports	53
4.4.3	Les équipements sportifs et culturels	53
4.4.4	Les services de santé	56
4.4.5	L'alimentation en eau potable	57
4.4.6	L'assainissement	57
4.4.7	La collecte et le traitement des ordures ménagères	57
4.5	Le développement économique	61
4.5.1	L'activité artisanale.	61
4.5.2	L'activité commerciale	63
4.5.3	L'activité touristique	66
4.5.4	L'activité agricole	67
<b>5</b>	<b><i>La gestion des risques</i></b>	<b>71</b>
5.1	Les catastrophes naturelles	71
5.2	Les risques d'inondation	71
5.2.1	Par débordement de cours d'eau	71
5.2.2	Mise en place du PPRI sur le bassin du Noireau	73
5.2.3	Remontées de nappes souterraines	79
5.3	Les mouvements de terrain	79
5.3.1	Chutes de blocs	79
5.3.2	Retrait et gonflement des sols argileux	83
5.3.3	Risque lié à la sismicité	83
5.4	Les risques industriels et technologiques	84
5.5	Eaux résiduaires et urbaines	84
5.6	Pollutions agricoles	84
5.7	Installations classées	85
5.8	Prise en compte du bruit	86
5.9	Les servitudes d'utilité publique	88
5.9.1	Les servitudes d'utilité publique les servitudes relatives à la préservation du patrimoine	88
5.9.2	Servitudes relative à l'utilisation de certaines ressources et équipements	88
5.9.3	Servitudes relatives aux moyens de communication	88

5.9.4	Servitudes relative aux moyens de télécommunication	89
<b>6</b>	<b><i>Un patrimoine naturel et culturel à préserver</i></b>	<b>89</b>
6.1	La richesse naturelle	89
6.1.1	Les ZNIEFF et SIC (Natura 2000)	89
6.1.2	Condé-sur-Noireau : Des zones humides à préserver	96
6.1.3	Le bocage	98
6.1.4	La ressource en eau	99
6.1.5	Le SDAGE Seine-Normandie	100
6.2	La richesse culturelle	101
6.2.1	Les Monuments historiques	101
6.2.2	Les vestiges archéologiques	101
6.3	La charte paysagère en Suisse Normande	103
6.3.1	Le paysage de vallée à valoriser	104
6.3.2	Entretenir les versants boisés	105
6.3.3	Préserver l'identité des bourgs	105
6.3.4	Condé-sur-Noireau : un point de départ de la découverte de la Suisse Normande	105
<b>7</b>	<b><i>Le site</i></b>	<b>107</b>
7.1	Les unités topographiques	107
7.1.1	Les buttes	107
7.1.2	Les versants	107
7.1.3	Les vallées	108
7.2	La géologie	108
7.3	Le réseau hydrographique	109
<b>8</b>	<b><i>L'environnement naturel</i></b>	<b>109</b>
8.1	L'espace agricole	109
8.2	Les paysages naturels	110
<b>9</b>	<b><i>L'environnement bâti</i></b>	<b>114</b>
9.1	Le bâti ancien	114
9.2	L'architecture de la Reconstruction	116
9.3	Le bâti ouvrier	118
9.4	L'habitat pavillonnaire	119
9.4.1	Les pavillons jumelés	119
9.4.2	Les pavillons individuels	119
9.5	Les immeubles collectifs	120
<b>10</b>	<b><i>Synthèse du diagnostic et enjeux</i></b>	<b>122</b>

# INTRODUCTION

---

# Situation géographique de Condé-sur-Noireau



## 1 Situation géographique

Chef lieu de canton couvrant une superficie de 1.253 ha, la commune de Condé Sur Noireau est située à environ 45 km au Sud de l'agglomération caennaise, en limite des départements du Calvados et de l'Orne. Cette situation relativement éloignée de la capitale Bas-normande, même si elle présente des inconvénients, a surtout permis à Condé-sur-Noireau un développement indépendant.

Appartenant à la région agricole du Bocage, et situé en bordure de l'entité géographique appelée "Suisse Normande" (la route touristique de la Suisse Normande traverse la commune), Condé sur Noireau n'en présente toutefois que des caractères atténués, en raison de sa situation sur la partie orientale du Bocage, qui forme une transition avec les régions de plaine de Basse-Normandie.

Ainsi, les caractéristiques physiques du territoire communal sont celles d'un vaste plateau morcelé, aux altitudes relativement basse pour cette partie du massif armoricain. Ce plateau est entaillé par de nombreuses vallées, profondément encaissées à certains endroits. La Ville est située au confluent de la Druance et du Noireau. La Druance vient du nord-ouest et traverse le centre ville, tandis que le Noireau arrive du sud-ouest, puis reprend la direction Est-Nord-Est, après avoir longé la ville au sud.

Condé-sur-Noireau apparaît comme un carrefour important dans les liaisons entre ces deux départements, puisque s'y rejoignent les :

- RD 512 vers Vire
- RD 562 vers Caen et Flers
- RD 511 vers Mortain
- RD 36 vers Aunay sur Odon et l'Autoroute A84

La RD 562 constitue à cet égard un axe de transit important entre le Nord et le Sud de la Normandie : Caen, Condé-sur-Noireau, Flers, Mayenne, Laval, Angers.

La Ville est traversée au Sud, en bordure du Parc d'activités Jean Monnet, par la voie ferrée Caen-Flers, actuellement en cours de déclassement.

Les communes limitrophes sont :

- SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT
- PROUSSY
- SAINT-DENIS-DE-MERE

... pour la partie calvadosienne, et :

- SAINT-PIERRE-DU-REGARD,
- MONTILLY-SUR-NOIREAU

... pour la partie ornaise.

## **1.1 Premiers enjeux de la révision du PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme de Condé-sur-Noireau a été approuvé le 24 juillet 2006. Les enjeux de cette élaboration reposaient sur les fondamentaux suivants :

- Renforcer le parc de logement, en extension de la zone urbaine
- Conforter le pôle économique condéen
- Intégrer les grands projets routiers
- Conforter le pôle d'équipement sportifs et de loisirs dans le centre-ville
- Requalifier le site de l'ancienne gare
- Prendre en compte le risque d'inondation
- Préserver les espaces naturels
- Préserver l'espace agricole à l'ouest du territoire

Par délibération, en date du 7 juillet 2008, la révision du PLU est prescrite pour permettre notamment l'adaptation des zonages par rapport aux dernières évolutions, la révision de certains points de règlement et la prise en compte de la voie de détournement de la ville.

Cette révision générale du document a ainsi pour objectifs :

### **1.1.1 Une mise à jour du diagnostic de la commune**

Le diagnostic du PLU sera réactualisé suivant le dernier recensement de 2009 et les évolutions récentes de la commune.

Ainsi ce diagnostic du territoire sera complété sur les points suivants :

- caractéristiques socio-économiques : évolution de la démographie, du logement, de l'activité...

- les déplacements : analyse synthétique de la situation communale et intégration de la future voie de contournement,
- mise à jour des nouveaux projets et ceux réalisés.

### 1.1.2 Un ajustement du PADD

En fonction des éléments du diagnostic complété, des volontés communales de développement, et des projets routiers à venir, de nouveaux enjeux ou orientations de développement pourront émerger.

Le cas échéant, le P.A.D.D. devra être modifié pour intégrer ces éléments.

Dans la mesure où les nouveaux projets communaux de développement sont cohérents avec les orientations exprimées dans le P.A.D.D actuel, les grands principes d'aménagement et de développement définis seront conservés.

### 1.1.3 Une adaptation du projet de PLU : plan de zonage et règlement

- a) Mettre en compatibilité les documents règlementaires (zonage - règlement écrit) du P.L.U. en vigueur au regard :
- des modifications du P.A.D.D.,
  - des difficultés que peut rencontrer la commune dans l'application du règlement actuel,
  - des erreurs matérielles présentes dans le document d'urbanisme en vigueur (emprise du cimetière, protection des haies, ...)

Le plan de zonage sera modifié. Certains secteurs définis dans le présent P.L.U. pourront disposer d'un autre classement du fait de la prise en compte du projet routier (voie de contournement) et de son inscription sur le plan de zonage (évolution des zones urbaines, mutation des zones agricoles, ...)

- b) Adapter le règlement écrit aux modifications apportées au Projet (PADD, zonage)
- définir des règles claires, correspondant aux résultats recherchés (mise en œuvre règlementaire du projet communal)
  - et éliminer les règles superflues.

## **1.2 Le contexte intercommunal**

La vie de Condé-sur-Noireau est rythmée par son appartenance aux structures intercommunales suivantes :

### **1.2.1 La Communauté de Communes du « Pays de Condé et de la Druance**

Elle est constituée par La Chapelle Engerbold, Condé-sur-Noireau, Lassy, Lénault, Le Plessy-Grimoult, Périgny, Pontécoulant, Proussy, Saint-Denis-de-Méré, Saint-Germain-du-crioult, Saint-Jean-le-Blanc, Saint-Pierre-la-Vieille, Saint-Vigor-des-Mézerets et La Vilette. Elle a pour compétences :

- Le développement économique
- L'aménagement de l'espace communautaire : élaboration et mise en œuvre des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT), d'un Plan Local de l'Habitat (PLH), des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) d'intérêt communautaire...
- La création ou l'aménagement et l'entretien de la voirie d'intérêt communautaire
- La politique du logement social et des actions en faveur du logement des personnes défavorisées
- L'élimination et la valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés
- L'habitat et le cadre de vie : programmer l'habitat sur le territoire, faciliter l'accès des habitants aux services, mener des actions sociales diverses, élaborer une politique culturelle, mettre en valeur et protéger l'environnement
- La construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels, sportifs et équipements préélémentaires et élémentaires
- Le tourisme : définition d'une politique en matière de tourisme

### **1.2.2 Le Sirtom de la région Flers-Condé-sur-Noireau**

Par l'intermédiaire de la Communauté de Communes, qui gère le traitement et le ramassage des déchets ménagers.

### **1.2.3 Le Syndicat Intercommunal du Gaz du Calvados (SIGAZ)**

### **1.2.4 Le Syndicat départemental d'électrification du Calvados (SDEC)**

### 1.2.5 Le Syndicat Mixte du S.C.O.T. de la Suisse Normande et de Condé

La Ville de Condé-sur-Noireau était comprise dans le périmètre du Schéma Directeur de Flers/Condé, approuvé le 10 janvier 1979 et validé en tant que Schéma Directeur par la loi du 22 juillet 1983. Ce Schéma Directeur a été rendu caduc le 1er janvier 2002, en application des dispositions de l'article L.122-18 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (dite loi SRU) du 13 décembre 2000.

Le syndicat mixte du S.C.O.T. de la Suisse Normande et de Condé a été créé par un arrêté préfectoral en date du 08 octobre 2002.

#### 1.2.5.1 Compétence territoriale

Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale comprend 2 communautés de communes :

- La communauté de communes du Pays de Condé et de la Druance (14 communes)
- La communauté de communes de la Suisse Normande (34 communes)

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) s'imposeront au PLU dans le rapport de compatibilité, dès lors que le Schéma de Cohérence Territoriale aura été approuvé.

#### 1.2.5.2 Compétence matérielle

Le syndicat a pour compétence l'élaboration, l'approbation, le suivi, la gestion et la révision du Schéma de Cohérence territoriale de la Suisse Normande et de Condé.

Il définit les modalités de concertation et en organise la mise en œuvre conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, il émet un avis dans le cadre des consultations prévues par le code de l'urbanisme sur les Plans Locaux d'Urbanisme.

Le syndicat se fixe comme objectif :

- Procéder à l'élaboration de SCOT en définissant les orientations générales de l'aménagement de l'espace propres au périmètre du SCOT, conduisant à assurer les équilibres entre les zones à urbaniser, les zones naturelles, agricoles et forestières, en prenant en compte, notamment, les éléments liés aux infrastructures, à l'habitat, au développement économique, commercial et touristique ou encore aux espaces naturels
- D'assurer la gestion du SCOT conduisant au maintien de la cohérence et de la coordination dudit schéma sur l'ensemble du périmètre



# PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC

---

## 2 Le cadrage démographique

### 2.1 Un effectif démographique en cours de stabilisation

En 1877, Condé-sur-Noireau abritait 6643 habitants, qui vivaient essentiellement du commerce et de l'industrie, avec notamment ses filatures, ses tissages, ses ateliers d'apprêts et ses teintureries. Le développement industriel a été en effet capital pour le maintien de la population. Cette dernière, après une baisse à la fin de la deuxième guerre mondiale, connaît son **niveau le plus fort en 1975, avec 7287 habitants.**

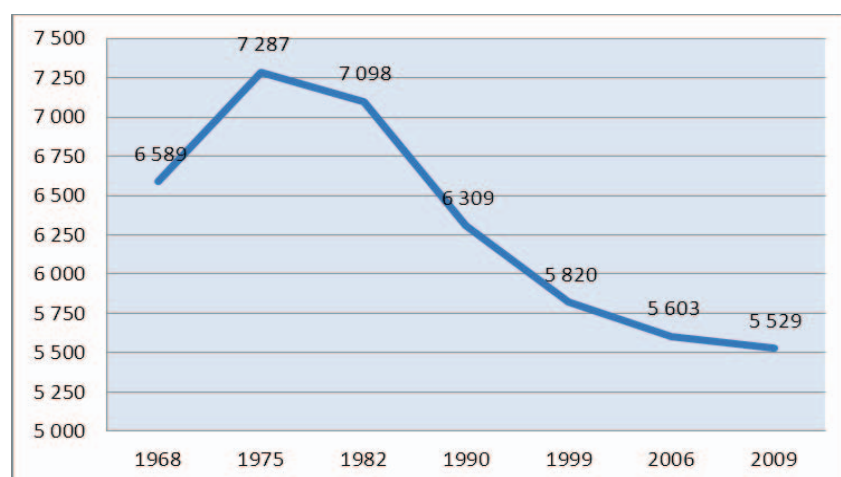
Tableau 1: Evolution de la population entre 1968 et 2009

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2009
<b>Population</b>	6 589	7 287	7 098	6 309	5 820	5 603	5 529
<b>Densité moyenne (hab/km<sup>2</sup>)</b>	525,9	581,6	566,5	503,5	464,5	447,2	441,3

Source : Insee RGP 2009

Dès lors, la crise n'épargne pas la cité condéenne, qui accuse une diminution constante de son effectif depuis 1975. Sur une période de 25 ans, elle a perdu 20% de sa population. C'est à partir de 1982 que la diminution est la plus importante, avec sur la période 1982-1990, 11% d'habitants en moins.

#### Evolution de la population de 1968 à 2009

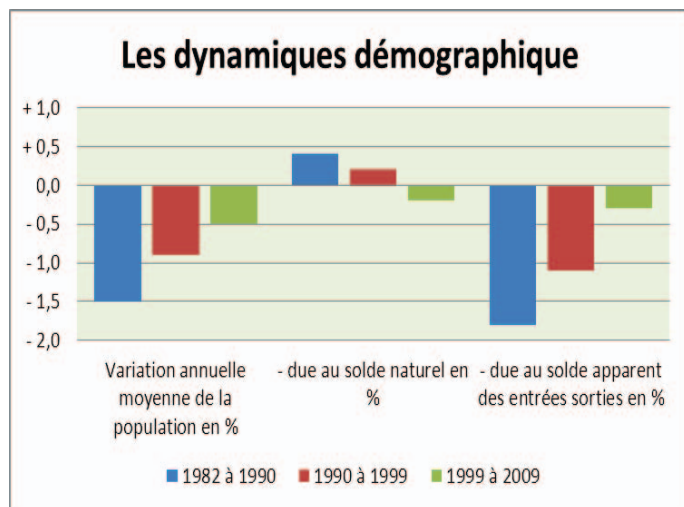


Les recensements successifs de 1999 et 2009 mettent en évidence un ralentissement de la diminution de la population.

**En 2006, la population de Condé-sur-Noireau est de 5603 habitants. Les données communales de 2009 montrent un phénomène de stabilisation avec 5529 habitants.**

Source : Insee RGP 2009

Ces baisses de population constatées depuis une quinzaine d'années sont le fait de deux facteurs. D'une part, elles sont liées à la faiblesse du mouvement naturel. Depuis 1975, ce dernier est en diminution constante, une situation liée à une **baisse des naissances** (soit 249 naissances en moins entre 1975 et 1999), et au contraire, à une **augmentation du nombre des décès** de 15% sur la même période. Une situation qui est marquée par un **solde naturel relativement faible** en 1999 (+0,2%) et puis négatif en 2009 (-0,2%).



Un phénomène qui est accentué par les **mouvements migratoires**, qui sont également **négatifs** sur les trois périodes considérées. La perte de population la plus importante se situe toutefois entre 82-90, période à laquelle la ville doit faire face au départ de 584 personnes. Les vingt dernières années le solde migratoire a été largement fluctuant passant successivement de -1,84% en 1982 à +1,09% en 1999 et à - 0,3% en 2009.

Tableau 2 : les dynamiques démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
<b>Variation annuelle moyenne de la population en %</b>	+1,5	-0,4	-1,5	-0,9	-0,5
<b>- due au solde naturel en %</b>	+1,0	+0,9	+0,4	+0,2	-0,2
<b>- due au solde apparent des entrées sorties en %</b>	+0,4	-1,2	-1,8	-1,1	-0,3
<b>Taux de natalité en ‰</b>	19,5	19,3	14,4	13,3	11,6
<b>Taux de mortalité en ‰</b>	9,1	10,6	10,6	11,3	13,5

Source : Insee RGP 2009

D'une manière générale, la succession de mouvements migratoires négatifs associée aux soldes naturels faibles n'ont pas permis d'assurer le renouvellement démographique sur la période allant de 1975 à 2009. Ainsi, Condé-sur-Noireau voit progressivement sa population diminuer.

Cependant, on note une stabilisation effective sur la période 2006-2009, avec un taux de variation annuelle moyenne de la population toujours négatif mais en diminution. Ce taux est passé de -1,5

% de 1982 à 1990, de -0,9 % de 1990 à 1999 puis de -0,5 % de 1999 à 2009. Ce processus est à soutenir.

## 2.2 Le vieillissement de population

Les chiffres ci-après montrent que ce sont les classes les plus jeunes qui sont concernées par le phénomène de baisse de la natalité et d'immigration.

Tableau 3 : les classes d'âge entre 1982 et 2009

	1982		1990		1999		2006		2009	
	Effectifs	Part	Effectifs	Part	Effectifs	Part	Effectifs	Part	Effectifs	Part
<b>0-19 ans</b>	2306	32.4%	1681	26.6%	1280	22%	1360	24.3%	1278	23.1%
<b>20-39 ans</b>	2047	28.8%	1803	28.6%	1551	26.6%	1269	22.6%	-	-
<b>40-59 ans</b>	1591	22.4%	1456	23.1%	1386	23.8%	1384	24.7%	-	-
<b>60-74 ans</b>	744	10.5%	849	13.4%	995	17.1%	923	16.5%	954	17,2%
<b>75 ans et plus</b>	421	5.9%	526	8.3%	608	10.5%	667	11.9%	839	15,2%
<b>Total</b>	7109	100%	6315	100%	5820	100%	5603	100%	5611	100%

Source : Insee RGP 2009

Sur la période considérée, on constate une baisse significative des classes d'âge 0-19 ans et 20-39 ans. **Ce sont les plus jeunes qui accusent toutefois la baisse la plus importante**, en effectif et en part par rapport à la population totale. **Leur effectif a été divisé par 1,7 entre 1982 et 2006** soit une diminution moyenne de 2,2% par an. Dans le même temps, leur représentation par rapport à l'ensemble de la population a perdu 8,1 points. Bien que moins importante, les 20-39 ans affichent une baisse conséquente avec une perte de 38% de leurs effectifs entre 1982 et 2006.

Cette situation s'explique par deux phénomènes. D'une part, elle est liée au départ d'une partie de cette population, soit à proximité du lieu d'études (sur le Département ou en dehors) ou la recherche d'un premier emploi. D'autre part, **l'offre en logements ne permet pas de garder cette population jeune et active sur la commune**. En effet, peu d'opérations de lotissement ont été réalisées sur le territoire communal avant l'approbation du PLU en 2006, un état qui profite aux communes voisines qui ont pu répondre à la population demandeuse.

Cependant, la dernière période intercensitaire met en évidence certains changements dans les dynamiques de population. En effet, entre 1999 et 2006, les 0-19 ans sont passés de 1280 à 1360

soit une augmentation de + 6,3% en 7 ans. Ainsi on observe un rajeunissement de la population sur cette période mais le nombre de moins de 20 ans baisse à nouveau entre 2006 et 2009.

Force est donc de constater que l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles a permis d'endiguer le départ des jeunes ménages et de dynamiser la natalité.

A contrario, **les classes les plus âgées subissent une évolution inverse**. Les effectifs des 40-59 ans, bien que très légèrement en baisse, affichent une relative stabilité par rapport à la population totale. Ces ménages, encore actifs, sont installés durablement à Condé-sur-Noireau, et ils viendront, tout au plus d'ici une dizaine d'années, augmenter le nombre des plus de 60 ans.

Ces derniers avec les plus de 75 ans, affichent une augmentation importante les 25 dernières années. Ils ont respectivement vu leurs effectifs augmenter de 28,2% pour les 60-74 ans et de 99,2% pour les 75 ans et plus entre 1982 et 2009. Cette augmentation des classes plus âgées est liée à plusieurs facteurs :

- Des mouvements migratoires, extra départementaux parfois, de jeunes retraités qui viennent s'installer définitivement sur la commune.
- Condé-sur-Noireau est recensée comme **un pôle de services principal** (définition INSEE). En cela, elle accueille une population âgée des communes environnantes, désireuse de se rapprocher des services de proximité, et surtout des services de santé. Un constat renforcé par la présence, sur la commune, d'une maison de retraite de 176 lits.

Dans ce contexte, l'indice de **vieillesse de la population**<sup>1</sup> de la commune augmente de manière régulière passant de 50,5% à 116,9% entre 1982 et 2006. Il reste cependant inférieur à la moyenne départementale qui est de 121,8.

Tableau 4 : Indice de vieillissement de la population

	1982	1990	1999	2006	2009
Indice de vieillissement	50.5	81.8	125.2	116.9	140,2

Source : Insee RGP 2009

Face à ce constat et pour répondre aux besoins d'une population vieillissante, la commune envisage d'ouvrir un pôle Alzheimer et une maison de retraite permettant. Ces projets

<sup>1</sup> **Indice de vieillissement** : nombre de personnes âgées de 60 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans

permettraient de compenser la fermeture d'une résidence pour personnes âgées (30 appartements) et la suppression de 9 lits en maison de retraite.

### **2.3 Une diminution de la taille des ménages**

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en diminution progressive depuis 1975 et traduit une réduction de la taille des ménages et donc un besoin en logements. Les chiffres obtenus en 2009 affichent un taux d'occupation de 2,16 habitants par logement, un chiffre très légèrement en deçà de la tendance observée actuellement dans le département du Calvados (2,37). Cette réduction de la taille des ménages est liée à l'éclatement de familles, avec le départ des enfants qui créent leur propre foyer, l'installation sur la commune de familles plus réduites (personnes âgées, couples avec moins d'enfants, familles monoparentales, ...).

#### Conclusion

- La commune continue de perdre de la population, mais cette diminution est de moins en moins importante. Il semblerait que l'effectif communal soit en voie de stabilisation depuis 1999.
- Les effets de la réalisation d'opérations de lotissement initiée par la Municipalité, sont ainsi visibles à court terme. En effet, elles ont permis de freiner la spirale de déclin démographique.
- Néanmoins, face à l'augmentation des seniors et au départ des plus jeunes, la commune de Condé-sur-Noireau est touchée par un processus de vieillissement marqué de la population. En effet, entre 1982 et 2006, l'âge moyen est passé de 26,6 ans à 30,3 ans.
- Pour impulser un élan démographique pérenne, la commune doit continuer à mettre en œuvre des projets susceptibles d'attirer de jeunes ménages. Elle doit ainsi accentuer son effort en faveur du maintien et de l'arrivée de la classe d'âge des 20-39 ans.

### 3 Le cadrage économique

#### 3.1 Une économie développée et diversifiée

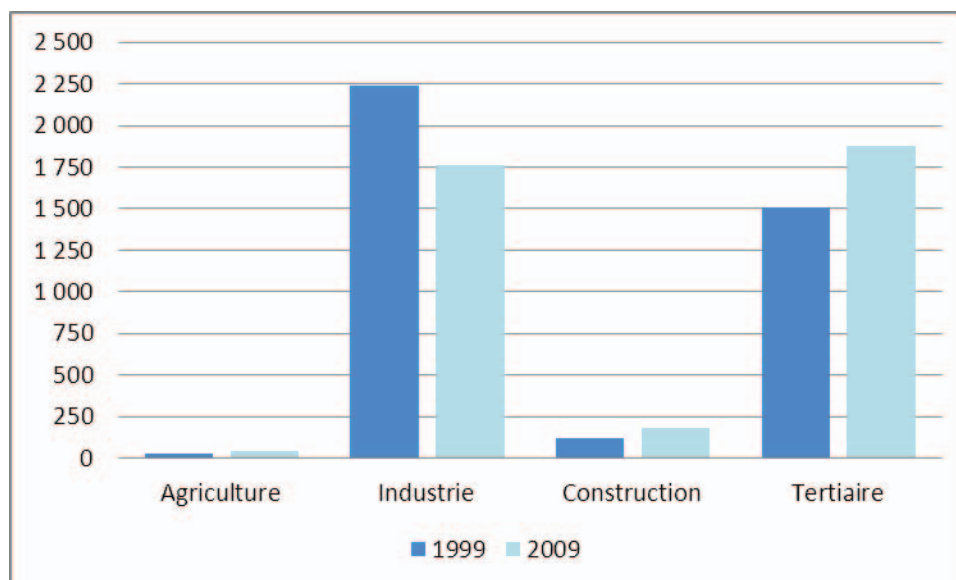
Chef-lieu d'un canton qui comprend onze communes, Condé-sur-Noireau présente tous les services afférents à cette fonction. La Ville est recensée comme « pôle principal » par l'INSEE, c'est-à-dire qu'elle offre presque tous les services et équipements de la gamme intermédiaire, comme les services de santé et les supermarchés.

A l'instar d'autres pôles, Condé-sur-Noireau a su préserver un certain nombre de commerces spécialisés (commerces de chaussures, maroquinier...), une situation qui renforce son rôle auprès des communes rurales qui en dépendent. **La ville s'affirme par sa fonction commerciale, ses services publics, mais surtout par ses activités industrielles et de services.**

En 2006, l'économie communale se répartit de la façon suivante :

- Secteur primaire : 20 emplois
- Industrie : 2070 emplois
- Construction : 124 emplois
- Secteur tertiaire : 1773 emplois

Tableau 5 : Les secteurs d'activité



Source : Insee RGP 2009

De nombreux acteurs participent à l'existence de ce tissu d'échanges entre Condé-sur-Noireau et les habitants qui en dépendent directement. Il s'agit :

### DES COMMERCES ALIMENTAIRES

	Bouchers charcutier	Boulangers pâtisseries	Alimentation générale	Superette et supermarché	Poissonnier
Alimentaire	12	10	5	4	1

### DES SERVICES

	Médecins généralistes	cabinets de kinésithérapie	cabinets d'orthophonie	pédicure	Infirmières libérales	pharmacies	Cabinets dentaires	vétérinaires	Prothésiste dentaire
Services de santé	8	6	2	1	3	4	4	1	1

	cabinet de radiologie	laboratoire d'analyses médicales	centre soins et santé	ambulanciers	Maison de retraite
Services spécialisés	1	1	1	2	1 (176 lits)

### DES ARTISANS ET COMMERÇANTS

	Fleuristes	Quincailliers bricolage	Vendeurs d'Electroménager	Papeterie et mobilier de bureau	Matériaux de construction	Peintures et papier peints	Photographes
Artisans et commerçants	5	4	4	4	2	2	2

	Droguiste	Marchand de cadeaux-vaisselles	Distributeur combustibles (liquide solide)	Marchand de Meubles
Autres commerçants	1	1	1	1

### DES INDUSTRIES

L'activité industrielle reste un des éléments majeurs du dynamisme économique et une des conditions du maintien de l'ensemble de l'activité locale. Cette activité s'appuie sur les nombreuses industries qui sont venues s'implanter à Condé-sur-Noireau et sur une tradition industrielle ancienne, une décentralisation industrielle des années soixante et des implantations nouvelles.

Toutes ces activités sont réparties sur trois zones industrielles, deux en bordure du Noireau au Sud et à l'Ouest de la ville, la troisième étant localisée à l'ouest de part et d'autre de la route de Vire.

## LES PRINCIPAUX EMPLOYEURS

Les industries existantes sont diversifiées : équipement automobile, plasturgie, travaux publics, industrie graphique, métallurgie, confection, construction navale, transport...

Figure 1 : les principaux employeurs du territoire

de 5 à 19	de 20 à 49	de 50 à 149	de 150 à 450
Liste rouge (textile)	Anquetil (imprimerie)	Fili Lastex (fils élastiques)	Corlet (imprimerie)
Radiguet (fabrique de bâches plastiques)	Bodycote hit (traitement thermique des métaux)	Shamban-Impervia (transformation des élastomères)	Honeywell (équipement automobile) – fermeture prévue en juin 2013.
Lepesteur (transport)	Garcia (construction navale)	Cotral (protection auditive professionnelle)	Dresser Masoneilan (industrie)
Gallot (atelier de peinture)	ERDF	SA Routière Perez (travaux publics)	MGI Coutier (équipement automobile)
Lharmattan (imprimerie) ??	Bigot Libor ( Auto Ecole-Formation)	Dubourg Frères (peinture industrielle)	
Cymaril ??	Menuiland (menuiserie)		
Chancerel (électro érosion) ???	MPO (outillage)		
	Intermarché		

Source : Données communales 2010

En parallèle, des projets de développement sont à prévoir sur le territoire de la commune de Condé-sur-Noireau :

- Développement de Cotral : doublement de la surface de production
- Développement d'Intermarché
- Implantation d'autres enseignes (alimentaire, équipement de la maison...)
- Hôtel projet Charles Corlet

Beaucoup d'industries ont connu une diminution de leur activité liée à la conjoncture économique défavorable, qui s'est traduite par la diminution des effectifs dans l'industrie textile et la confection. Par contre de nouvelles industries se sont implantées nécessitant la création de nouvelles zones d'activités et d'autres, comme l'imprimerie, se sont développées.

Preuve du dynamisme économique s'il en faut, la commune compte un certain nombre d'entreprises figurant parmi les plus importantes du département par leur chiffre d'affaire, notamment :

- Pour le secteur industriel, une entreprise au 3<sup>ème</sup> rang départemental, une au 6<sup>ème</sup> rang, et deux aux 29<sup>ème</sup> et 30<sup>ème</sup> rangs
- Pour le secteur des services, 1 entreprise au 6<sup>ème</sup> rang départemental, une entreprise au 34<sup>ème</sup> rang

L'annonce récente de la fermeture d'Honeywell (prévue pour 2013) va certainement bouleverser l'économie locale du fait de la suppression de près de 323 emplois.

### 3.2 Des actifs en diminution

Tableau 6 : évolution de la population active

Depuis 1975, Condé-sur-Noireau voit le nombre de ses **actifs diminuer** progressivement, avec près de 800 actifs en moins sur les 25 dernières années. Un mouvement étroitement lié à l'évolution de la population communale puisque, proportionnellement, **leur part**, par rapport à la population totale, **est stable** et gagne même un point sur la décennie. La

	Population active	Actifs ayant un emploi	Demandeurs d'emplois
1975	3288	3145	143
1982	3126	2758	378
1990	2690	2333	357
1999	2493	2139	354
2006	2232	1866	366
2009	2202	1792	410

Source : Insee RGP 2009

part de population active dans l'ensemble de la population est de 39,8% en 2009. Elle était de 42,1% en 1999, de 42,6% en 1990 et de 44,2% en 1982.

En outre, l'écart entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs, est stable entre 1982 et 2009. Ces chiffres ont baissé proportionnellement sur cette période, donc la commune a su préserver son dynamisme économique.

De plus, l'évolution des technologies, tout en permettant un gain de productivité important pour les entreprises, est à l'origine de cette baisse de la population active par une demande moins importante en mains d'œuvre.

### 3.3 Un nombre de demandeurs d'emploi stable...

Même s'il affiche une très légère augmentation entre 1999 et 2006 (+12), le nombre des demandeurs d'emplois est stable depuis 1982. Condé-sur-Noireau constitue un pôle économique attractif pour une population à la recherche d'un emploi. Cette attractivité s'exerce non seulement par sa capacité à répondre, en grande partie, à la demande en la matière, mais également par l'importance du parc locatif social qui reçoit de nombreuses demandes émanant de candidats à faibles revenus.

### 3.4 ... qui touche les plus jeunes

Le nombre le plus important d'actifs se retrouve chez les 25-54 ans, cette classe représente 76,4% de la population active totale. Cette tranche d'âge possède également le nombre de demandeurs d'emploi le plus élevé avec 248 en 2006 (67,8% du total des chômeurs).

Cependant, c'est la classe des 15-24 ans qui semble la plus touchée par le chômage. En effet, près de 28,6% des actifs de 15 à 24 ans sont en recherche d'emploi contre seulement 14,5% des 25-54 ans.

La classe de 55 à 64 ans ne représente qu'une faible part des actifs de la commune de Condé-sur-Noireau. En effet, au nombre de 167, ils représentent seulement 7% de la population active en 2006. Il s'agit également de la tranche d'âge la moins touchée par le chômage avec un taux qui s'élève à près de 9%.

Tableau 7 : L'activité et le chômage

	Population	Actifs	Taux d'activité	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi	Nombre de chômeurs	Taux de chômage
<b>Ensemble</b>	3 308	2 232	67,5%	1 866	56,4%	366	16,4%
<b>15 à 24 ans</b>	744	360	48,4%	257	34,5%	103	28,61%
<b>25 à 54 ans</b>	1 937	1 705	88,0%	1 457	75,2%	248	14,55%
<b>55 à 64 ans</b>	627	167	26,6%	152	24,2%	15	8,98%

Source : Insee RGP 2006

### 3.5 Des actifs qui travaillent majoritairement dans la commune.

Depuis 1975, le nombre et la part des actifs travaillant sur la commune sont en diminution, avec une réduction de près de 60 % entre 1975 et 2009. En effet, en 1975, 83% des actifs de la commune résidaient à Condé-sur-Noireau. En 2009, ils ne sont plus que 58%.

Tableau 8 : la mobilité des actifs

	2009	%	1999	%
Ensemble des actifs ayant un emploi	1 809	100,0	2 139	100,0
Dont travaillant dans la commune de résidence	1 049	58	1 351	63,2
Dont travaillant dans une autre commune	761	42	788	36,8

Source : Insee RGP 2009

Il n'en demeure pas moins que la Ville de Condé-sur-Noireau reste à **des chiffres nettement supérieurs à la moyenne départementale** en la matière.

D'autre part, si cette situation peut être liée à une diminution des emplois offerts sur la commune (on estime à près de 3000 le nombre d'emplois offerts actuellement par les différentes entreprises et activités condéennes), elle doit également être rapprochée de la capacité du parc immobilier à répondre à la demande. Peu de terrains constructibles, un parc existant offrant peu de possibilités, autant d'éléments qui conduisent **les actifs des entreprises condéennes à se loger à l'extérieur**.

Si le nombre d'actifs travaillant hors de la commune de résidence affiche une tendance similaire depuis 1999, leur part continue à augmenter pour représenter 34% du total des actifs. Près de 55% de ceux-ci travaillent hors département, essentiellement dans le secteur de Flers et à peine 42,1% travaillent dans le département du Calvados. Cependant, la commune étant à la frontière entre l'Orne et le Calvados, cela ne démontre évidemment pas des déplacements éloignés.

On voit donc bien, à travers les chiffres exposés, que Condé-sur-Noireau demeure un bassin d'emploi important, qui dispose de plus de 50% d'emplois, par le biais de ces entreprises, que d'actifs habitant et travaillant sur son territoire. Une situation qui traduit bien les faiblesses du parc immobilier, notamment celle à répondre à une réelle demande de constructions individuelles en accession à la propriété.

### Conclusion :

Soutenir l'ensemble de l'économie du bassin de vie condéen

- Condé-sur-Noireau s'affirme comme un véritable pôle économique en termes d'activités et d'emplois. Avec un développement lié au secteur industriel, la commune apparaît comme un pôle doublement attractif.
- En relation avec un large bassin d'emploi elle draine la population sur un vaste territoire et doit répondre à un certain nombre de demandes d'implantation ou d'agrandissement d'entreprises.
- Cependant, la crise a eu des répercussions directes sur le territoire. Ainsi, de nombreuses entreprises, notamment les plus grandes, ont réduit leurs effectifs. Dans le même temps Condé-sur-Noireau doit faire face à une évacuation des entreprises et des actifs vers les pôles économiques plus importants tels que Flers.
- Dans ce contexte, la commune doit répondre à un enjeu majeur : soutenir l'ensemble de l'économie du bassin de vie condéen. Il s'agit pour cela de donner conditions pour maintenir et attirer les actifs et les entreprises sur le territoire.

## 4 Identification des besoins

### 4.1 L'habitat et le logement

#### 4.1.1 La structure du parc du logement

Le parc immobilier est en augmentation constante avec 285 logements supplémentaires réalisés entre 1975 et 2009 (+10,8%). Avec 8,3 logements construits en moyenne par an, ce chiffre demeure malgré tout modeste pour une ville de la dimension de Condé-sur-Noireau, puisqu'il ne permet pas de résorber le phénomène de décohabitation – cela malgré l'évolution générale de la population qui montre une baisse régulière de l'effectif communal entre 1975 et 2009 (-1756 habitants).

Tableau 9 : la structure du parc de logement

	1975	1982	1990	1999	2006	2009
<i>Ensemble</i>	2 631	2 743	2 767	2 795	2 832	2916
Résidences principales	2 369	2 457	2 421	2 503	2 514	2556
Résidences secondaires et logements occasionnels	54	77	80	113	40	34
Logements vacants	208	209	266	179	278	326
Taux d'occupation	3,07	2,88	2,60	2,32	2,24	2,16

Source : Insee RGP 2009

Cela corrobore le constat fait auparavant, à savoir **la faiblesse des possibilités** offertes à la réalisation d'opérations d'ensemble sur le territoire communal. Leur demande ne pouvant être satisfaite sur Condé-sur-Noireau même, **les ménages partent s'installer sur les communes périphériques**. Or la Ville exerce une attractivité résidentielle certaine grâce à ses entreprises, ses commerces et services et le réseau de voies de communication.

Cette faiblesse de l'offre était en partie liée à une quasi-absence d'opérations issues d'initiative privée. Face à ce constat, la Municipalité a décidé d'agir en réalisant elle-même quelques opérations de lotissements. Mis à part un lotissement d'une dizaine de lots, l'essentiel des constructions récentes est dû à des initiatives municipales. La dernière date de 2007 avec la mise sur le marché de 8 lots viabilisés d'une surface moyenne de 700m<sup>2</sup>.

#### 4.1.2 L'évolution du parc immobilier et les disparités selon le type de logement

Le parc des résidences principales bénéficie de l'augmentation du parc immobilier sur la période considérée, avec 187 logements supplémentaires. Il faut remarquer que cette dynamique fait suite à une diminution de ce parc entre 1982 et 1990 (-34 logements) due principalement à la destruction de trois immeubles LO.PO.FA.

Après avoir connu une diminution très importante entre 1990 et 1999 (-36%), la vacance des logements connaît une phase de croissance brutale sur la dernière période intercensitaire. Le nombre de logements vacants passe ainsi de 179 à 326 entre 1999 et 2009. Avec une augmentation moyenne de +6,5% par an, les logements vacants représentent ainsi 11,2% du parc total en 2009.

Ce taux particulièrement élevé de vacance reflète la vétusté du parc. En effet, les chiffres du recensement de 2006 mettent en évidence l'ancienneté du parc avec 22,6% des constructions datant d'avant 1949 et 57,5% de la Reconstruction. Ainsi, en 2006 près de 109 logements ne disposent pas ou disposent de peu d'éléments de confort, en particulier sanitaires.

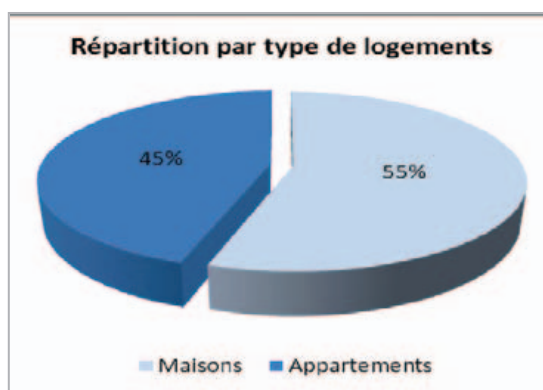
Cependant, la croissance spéculaire de la vacance n'est pas tant le fruit de la désertion des logements par les locataires que de la progressive désaffectation de ceux-ci par le bailleur social. En effet, en prévision d'une opération de renouvellement urbain engageant la destruction de deux tours situées place de l'ancien champ de foire, Calvados Habitat, ne renouvelle pas les locataires, expliquant ainsi l'augmentation forte de la vacance.

Dans le même temps, pour tenter de résorber le phénomène de la vacance et améliorer le niveau de confort du parc ancien, la ville a engagé trois Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, la première date de 1992 et la dernière de 2004. La part des logements sans équipement sanitaire est ainsi passée de 5,2% à 4,3% entre 1999 et 2006. Une quatrième opération est envisagée dans les années 2013-2014.

Autre élément important à souligner, celui de la diminution spectaculaire des résidences secondaires. En effet, après avoir connu un doublement de leur effectif entre 1975 et 1999, la dernière période intercensitaire met en évidence un effondrement de leurs effectifs. Le nombre de résidences secondaires passe ainsi de 113 en 1999 à 34 en 2009, soit une chute de 69,9% en 10 ans.

Cette situation s'explique notamment par le parcours résidentiel des propriétaires de résidences secondaires. En effet, de jeunes retraités originaires de Condé-sur-Noireau qui avaient conservés une résidence secondaire sur la commune, sont venus s'y installer pour leur retraite.

### 4.1.3 La composition du parc



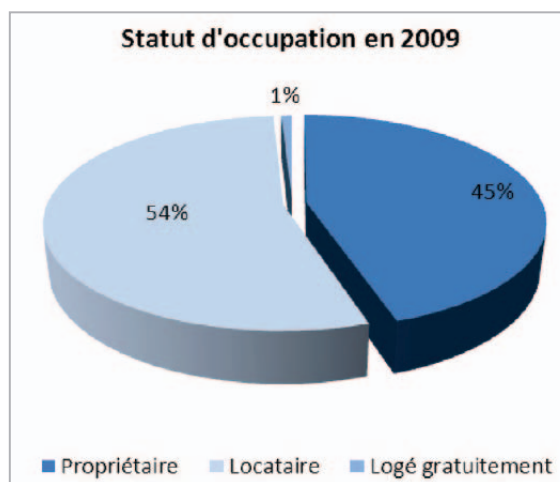
Source : Insee RGP 2009

Un peu plus de la moitié des logements sont des maisons individuelles, l'autre moitié restant étant essentiellement composée d'immeubles collectifs.

**Le statut d'occupation prédominant est celui de la location.** Ce parc se répartit de façon à peu près égale entre le locatif social (736 logements HLM) et

le locatif privé (659 logements). Des logements locatifs qui sont généralement issus du bâti ancien, soit de la Reconstruction pour le locatif social, soit d'avant 48 pour le locatif privé. Les logements le plus couramment recherchés sont de type F3 et F4. Cette taille relativement modeste est associée à une population d'actifs assez jeunes (30-35 ans) ainsi qu'à des ménages de taille modeste (3 personnes en moyenne).

En 2006, le taux de mobilité sur 2 ans est de l'ordre de 14,6%, un chiffre qui n'est pas à négliger, 366 logements venant ainsi d'être investis par leurs occupants entre 2004 et 2006. Il concerne essentiellement les petits logements, surtout ceux de type F2 et F3.



Source : Insee RGP 2009

A partir de 40 ans, la propriété d'occupation est plus courante, les jeunes ménages ont plus tendance à investir pour leur logement, dès que la taille de la famille augmente. Ils choisissent une construction avec 4 à 5 pièces principales, voire plus dans 20% des cas. Ce statut reste toutefois minoritaire, puisque 42,6% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires.

Or, comme cela a été signalé précédemment, Condé-sur-Noireau ne disposait pas des terrains suffisants pour répondre à la demande, une situation qui favorise les acquisitions sur les communes périphériques. Les chiffres exprimés dans le tableau ci-dessous permettent de mesurer le phénomène. Un des enjeux du PLU approuvé en 2006 visait à contrer le phénomène en ouvrant de nouvelles parcelles à l'urbanisation.

Tableau 10 : Le logement dans le contexte intercommunal

	Résidences Principales	Part des propriétaires occupants	Part du locatif privé	Part du locatif HLM
Condé Intercom	4307	59,5%	21%	17,25%
Condé Intercom sans Condé-sur-Noireau	1751	40,6%	29,7%	2,5%
Condé-sur-Noireau	2556	45%	24,8%	28,36%

Source : Insee RGP 2009

#### 4.1.4 Le parc locatif social

Condé-sur-Noireau regroupe l'essentiel du parc locatif social de Condé-Intercom sur son territoire. Le tableau ci-dessus montre en effet que les autres communes de la communauté ne comptent que 2,5% de ce type de logements.

La commune recense actuellement 725 logements dans son parc locatif public, soit environ 28,3% des résidences principales recensées en 2009. Deux organismes principaux interviennent sur le territoire : l'OPAC et LogiPays. Actuellement, la quasi-totalité du parc des logements de l'OPAC a fait l'objet d'une réhabilitation.

La vacance est faible, avec un taux de l'ordre de 1,7%.

LOCALISATION	COLLECTIFS	INDIVIDUELS
Résidence du Mesnil	323	
Route de Vaux	96	
Rue Saint Jacques	105	
Rue St Gilles	32	
Rue Samuel Frémont		8
Rue Brévaux		5
Avenue Gustav V		100
Rue de la Bataille	40	
TOTAL	596	113

Recensement communal en 2003

De source communale (données 2010), il semble que :

- La demande en logements de type HLM est stable et qu'elle tend même à baisser légèrement (environ 130 logements par an).
- L'offre et la demande de logements sociaux sont en adéquation dans la mesure où il n'y a pas de demande en attente.

Ainsi, la commune de Condé-sur-Noireau n'envisage pas de projet important de logements sociaux, excepté quelques pavillons individuels.

Par contre, pour faire face à la vétusté du parc, une opération de renouvellement urbain est prévue place de l'ancien champ de foire. L'organisme HLM Calvados Habitat prévoit en effet, de détruire deux tours (dites tours Schweizer) pour construire du locatif en bande. Cette opération permettra de répondre aux besoins de populations spécifiques, les jeunes et les personnes âgées, en proposant logements de petite taille, type T2 et T3.

#### 4.1.5 Les chiffres de la construction neuve

Tableau 11 : les chiffres de la construction neuve

	Nombre total de logements	Individuels	Collectifs	Résidence		SHON	SHON moyenne par logement
2000	5	5	0	0	2000	955	191
2001	6	6	0	0	2001	784	130
2002	6	6	0	0	2002	785	130
2003	0	0	0	0	2003	0	
2004	0	0	0	0	2004	0	
2005	10	6	4	0	2005	973	97.3
2006	12	11	0	1	2006	1432	119
2007	5	5	0	0	2007	647	129
2008	9	9	0	0	2008	1174	130
2009	17	17	0	0	2009	2045	120
Total	70	65	4	1	Total	8795	125

Source : Sitadel

Les chiffres de la construction neuve mettent en évidence une accélération de la construction depuis la mise en place du PLU en 2006. En effet, sur la période 2000-2005, 27 logements neufs ont été construits contre 43 logements entre 2006 et 2009.

Sur cette dernière période, l'intégralité des logements construits correspondent à du logement individuel. Un des enjeux du PLU est ainsi d'identifier les besoins potentiels de la commune en logements collectifs.

#### 4.1.6 L'accueil des gens du voyage

Conformément aux dispositions de la loi n°614-2000, venue renforcer les dispositions de la loi Besson de 31 mai 1990, un schéma départemental définissant les aires pour l'accueil des gens du voyage a été élaboré. Le PLU de 2006 a inscrit un site pour permettre l'aménagement d'une aire d'accueil.

Un groupe de travail, composé d'élus et de représentants des quartiers, a été constitué par la Ville. Ce groupe de travail a été chargé d'étudier différents lieux d'implantation possible et d'en

évaluer les avantages et les inconvénients. Cinq sites ont ainsi été étudiés : l'ancienne station de pompage route des Isles (1), les jardins ouvriers du Bois du Tir route de Vire (2), les terrains SNCF route de Flers (3), l'ancienne usine à gaz (4) et les terrains proches des anciens abattoirs route de Pont Erambourg (5).

Une concertation avec la population a été organisée par la Ville. Au regard de cette concertation et des résultats du groupe de travail, c'est le site des anciens abattoirs qui a été retenu. Les autres secteurs présentaient des contraintes importantes pour permettre l'aménagement d'une aire d'accueil :

- **L'ancienne station de pompage** route des Isles est difficile d'accès, notamment en raison de l'étroitesse de la voie, a fortiori pour le déplacement des caravanes ;
- **Les jardins ouvriers** du Bois du Tir route de Vire ne sont pas desservis par les réseaux et présentent également des difficultés d'accès.
- **Le site de la gare** n'est toujours pas déclassé et demeure la propriété de la société Réseau Ferré de France. La commune ne peut donc pas, à court terme, procéder à son acquisition.
- Enfin, **les terrains de l'ancienne usine à gaz** doivent faire l'objet d'une dépollution par leur propriétaire actuel ((EDF-GDF) avant d'accueillir toute autre occupation.

Une contrainte du site choisit était la proximité de la station d'épuration. Il faut noter que la Ville doit engager à court terme, des travaux de mise aux nouvelles normes concernant le phosphore et l'azote. Même si le secteur est situé à 150 mètres environ des installations à proprement dites, aucune nuisance, notamment olfactive, n'a été constatée jusqu'à ce jour. Les travaux qui vont être engagés contribueront à pérenniser cette situation.

En outre, ce secteur réservé à l'accueil d'une aire permanente se situe :

- A 200 mètres environ des premières habitations
- A 600 mètres environ des équipements scolaires
- A 400 mètres environ des équipements sportifs
- A 800 mètres environ des commerces

Il est desservi par la Rue Jean Monnet, voie largement dimensionnée et directement raccordée à la RD 511, qui permet de rejoindre le centre-ville.

## Conclusion

- Avec 28,3% de logements locatifs sociaux, Condé-sur-Noireau remplit pleinement ses obligations et son rôle au sein du pôle d'habitat.
- Une aire d'accueil pour les gens du voyage (prévu au PLU de 2006) a été aménagée.
- La commune de Condé-sur-Noireau, engagée dans une démarche de diversification de l'offre de logements, souhaite poursuivre les actions en faveur du développement de l'offre de terrains à bâtir pour répondre à une demande qui reste insatisfaite.
- La commune envisage également d'engager des actions en faveur de l'amélioration de l'habitat. Deux projets sont actuellement prévus :
  - Une OPAH dont le démarrage est envisagé pour les années 2013-2014
  - Une opération de renouvellement urbain gérée par Calvados Habitat
- Les possibilités d'extension du parc de logement correspondent à l'objectif municipal d'améliorer la courbe démographique et de maintenir des jeunes ménages sur son territoire.

## 4.2 Structure urbaine et cadre de vie

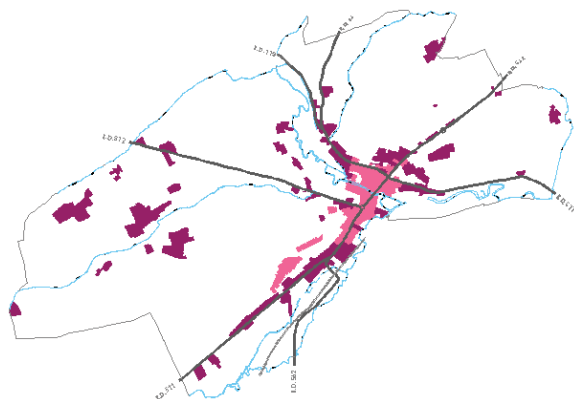
### 4.2.1 Le sens de développement.



A la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, Condé-sur-Noireau est déjà une ville importante de 6643 habitants, qui vivent pour l'essentiel du commerce et de l'industrie. La Seconde Guerre Mondiale met temporairement un frein au développement économique de la ville et les bombardements la détruisent à 97%.

A l'issue du conflit, il ne subsiste plus que des îlots bâtis, répartis sur l'ensemble du territoire communal :

- soit sur les hameaux, essentiellement sous forme de corps de ferme
- soit dans la zone urbaine, sous forme de maison de ville ou de petite construction ouvrière



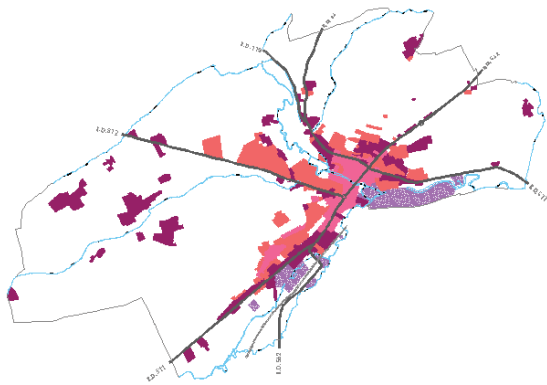
La Ville a donc dû se reconstruire, en recréant le centre-ville dans la large plaine alluviale formée à la confluence de la Druance et du Noireau, puis en remontant progressivement sur les versants.

Les constructions qui composent aujourd'hui encore le cœur de la ville, comprennent généralement 2 ou 3 niveaux, l'utilisation des combles étant également rendue possible grâce aux volumes créés sous la charpente.

Elles sont implantées à l'alignement, avec une architecture qui réutilise en partie les techniques traditionnelles, notamment par l'emploi de la pierre de taille (granit, schiste, calcaire). Dans le même temps, on a assisté à la production de maisons particulières, reprenant des volumes imposants des demeures bourgeoises, avec une architecture de qualité. Sur le versant Est, une

soixantaine de maisons en bois (Suédoise) a été implantée à cette période. Elles s'organisent en petite cité entourée d'espaces verts.

Spatialement, ce bâti issu de la Reconstruction est limité au Nord, par les RD 511 et 115, les constructions s'étirant légèrement le long de cette dernière, au sud, le long de la RD 562, sur une petite partie de la rue Saint-Martin.



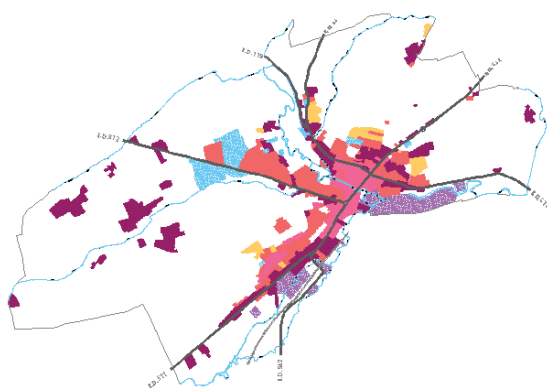
La période qui suit la Reconstruction est celle d'une poursuite de l'extension urbaine. On assiste au notamment au développement de la zone d'activités située dans la vallée du Noireau.

Elle s'accompagne dans le même temps, du développement de l'habitat, rendu tout particulièrement nécessaire pour loger les actifs des entreprises locales. Cette urbanisation revêt

plusieurs formes :

1. Un habitat collectif, notamment sous la forme de « barre »
2. L'habitat individuel, avec la réalisation de nombreuses opérations de lotissement

Les constructions sont venues combler les espaces libres laissés dans le centre-ville, puis sont remontés progressivement sur les versants, en extension du tissu urbain, là où les pentes les plus modérées permettaient l'implantation de constructions.



La forme urbaine actuelle montre un développement polycentrique de la ville, le long des principaux axes de communication, de façon plus importante le long des RD 511 et RD 512. Les abords de cette dernière ont été plus particulièrement urbanisés, notamment par la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté dite « Z.A.C. du Mesnil » à vocation d'habitat et

s'achevant par la création de deux nouvelles zones d'activités.

Sur la dernière décennie, l'urbanisation s'est fortement ralentie, avec toujours une densification du bâti existant par des constructions individuelles ou des opérations d'aménagement, qui se sont réorientées au Nord et Nord-Ouest, en extension de l'espace urbain.

Le milieu physique est depuis longtemps un facteur limitant du développement urbain. La présence de nombreux cours d'eau engendre des fonds de vallée inondables et dans certains cas encaissés, entourés de versants très abrupts impropres à recevoir des constructions.



Les parties hautes des versants ont depuis longtemps supporté l'extension urbaine, comme la montre la photographie ci-contre.

Le bâti datant de la Reconstruction domine ici le centre ville. Il est implanté sur le rebord d'un versant très abrupt qui borde la vallée du ruisseau dit du Mesnil. Des désordres apparaissent aujourd'hui, liés à un phénomène d'érosion et se manifestant par un affaissement du bord de la chaussée rue Motte de Lutre.

Il est donc important d'envisager le nouveau sens de développement de la commune en tenant compte :

- De l'organisation actuelle du bâti, pour inscrire l'urbanisation dans sa continuité
- Des contraintes du milieu physique, pour orienter cette urbanisation sur les secteurs les moins contraignants

## 4.2.2 L'organisation des fonctions urbaines

### 4.2.2.1 Le centre ville

Le centre ville s'affirme très clairement dans l'espace urbain. Il concentre l'essentiel des fonctions urbaines : commerces, services et habitat.

Il s'organise autour de l'Hôtel de Ville, des rues du 6 juin, du Vieux Château et de l'avenue de Verdun. Il s'affirme comme un



espace dynamique et animé grâce, d'une part, à une bonne accessibilité aux commerces et services, due à la présence de nombreuses places de stationnement et, d'autre part, à des opérations de valorisation et d'embellissement de l'espace public depuis quelques années. Ces traitements contribuent à créer une unité et facilitent l'identification du centre-ville.

L'avenue de Verdun, qui supporte un trafic de transit important, pourrait souffrir à ce titre, d'un manque d'accessibilité. La préservation d'une contre-allée, depuis le carrefour avec la rue Saint-Sauveur jusqu'au rond point de la Victoire, facilite et sécurise l'accès aux commerces situés le long de la rue.

L'aménagement des quais (*photographie de gauche*), par la réalisation d'une promenade et la mise en place ponctuelle de bancs, permet la promenade le long de la Druance et constitue un lien entre le centre ville et le parc urbain.



La place de l'Hôtel de Ville (*photographie de droite*) mériterait d'être valorisée, en particulier pour mieux l'ouvrir sur le centre ville et conserver une homogénéité dans le traitement de l'espace, de façon à respecter l'originalité du centre ville et renforcer son unité.

#### **4.2.2.2 Les quartiers périphériques**

Actuellement, ils sont essentiellement réservés à l'habitat. Néanmoins, l'histoire du développement de la Ville a engendré une réalité un peu plus complexe.

Certains quartiers disposent de commerces de proximité, plus nombreux aux abords immédiats du centre-ville, ils se raréfient progressivement avec l'éloignement.

La fonction économique, qui se localise aujourd'hui en limite de la zone urbaine, a hier servi de point de base au développement de la Ville. Les industries se sont créées dans la vallée, favorisant à leurs marges la réalisation de nombreux



logements pour répondre aux besoins de leurs employés. Aujourd'hui, certains locaux sont toujours en activités, se mêlant à la fonction résidentielle.

Des efforts ont été consentis pour améliorer le cadre de vie des habitants. Certains quartiers ont été conçus avec de vastes espaces publics, notamment celui de la « Résidence du Mesnil ». D'autres ont été aménagés plus récemment, à l'exemple du square faisant face au stade J. De La Vérende.

Des travaux ont également été entrepris pour aménager les « pieds d'immeubles », soit parce qu'ils étaient dépourvus de tout aménagement initial, soit usés par le temps et la fréquentation.

Quelques quartiers ont eux-mêmes fait l'objet de travaux d'embellissement de leur espace public. Ce fut le cas de la Rue Saint-Martin, pour laquelle la valorisation de l'espace s'appuie sur le patrimoine architectural présent. Elle offre ainsi une image positive de l'entrée sud-est de la Ville.



Le square Saint-Louis, le long de la rue Saint-Martin, participe de la valorisation du quartier



L'aménagement de la place de l'Eglise Saint-Martin

Il reste toutefois des points à améliorer et des espaces à valoriser.

- L'ancien « champ de foire », situé dans le prolongement Nord du centre ville, constitue un espace central autour duquel s'organise l'habitat. S'il n'est plus occupé par des caravanes depuis la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage, il reste peu fréquenté par les habitants du quartier. Pour permettre une meilleure appropriation de ce site et le réintégrer aux dynamiques urbaines, deux projets sont prévus :

- Affecter le plateau du haut à l'extension de la caserne des pompiers
  - Réhabiliter les logements du plateau du bas au travers d'une Opération de Renouvellement Urbain
- Le site de l'ancienne gare, symbole d'une activité passée, se transforme progressivement en friche. Du fait de sa situation au sein de l'espace urbain, la municipalité envisageait réhabilitation de ce site dans le PLU de 2006. Cependant, face aux difficultés à faire déclasser l'ancienne ligne de chemin de fer, le projet d'acquisition et de réaffectation est à l'heure actuelle dans une situation de blocage.
  - Dans l'optique de libérer un espace en entrée de ville, la commune de Condé-sur-Noireau envisage de démolir l'usine Delafosse. Si le projet n'est pas encore arrêté, il est notamment envisagé d'aménager une aire de covoiturage sur l'espace libéré.
  - Les travaux du pont de la Bonneterie, inscrit au PLU de 2006 n'ont pas encore été réalisés.

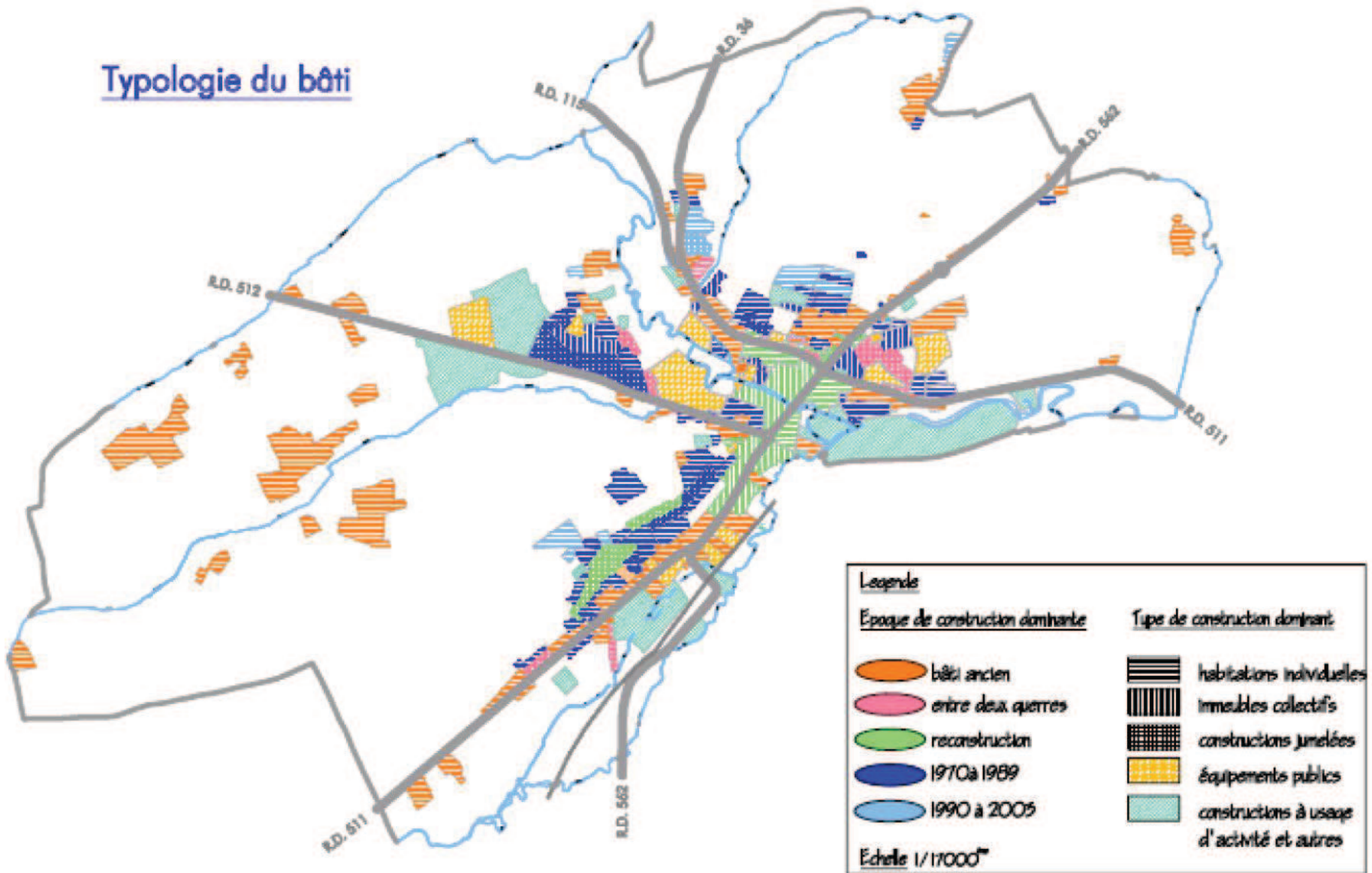


Ci-contre : l'ancienne gare, dont les ouvertures ont été murées pour éviter les occupations sauvages.

Ci-dessus : le quai et l'emprise de l'ancienne voie

Enfin, il convient de noter que les « liaisons douces » entre le centre ville et les quartiers périphériques sont peu nombreuses. La plus significative reste celle aménagée le long de la RD 512, depuis la rue du Mesnil jusqu'au rond point des zones d'activités et du lycée Charles Tellier. Néanmoins, l'essentiel de la partie urbaine dispose de trottoirs qui sécurisent les déplacements des piétons à travers la ville. Des manques existent en la matière, sur des quartiers anciens aux rues étroites, peu propices à recevoir des aménagements. Leur fréquentation se limite essentiellement à celle des résidents.

# Typologie du bâti



## 4.3 Voirie et déplacements

### 4.3.1 Organisation des voies de circulation

Le réseau des voies de communication a joué un rôle important dans le développement de la commune, puisqu'elle se situe au carrefour entre de nombreux axes majeurs qui facilitent les échanges entre les départements du Calvados et de l'Orne. C'est ainsi que le territoire communal est traversé par trois axes majeurs :

- la R.D. 512 vers Vire,
- la R.D. 562 vers Caen et Flers,
- la R.D. 511 vers Mortain ...

... puis par un axe de communication plus secondaire :

- la R.D. 36 vers Aunay-sur-Odon,

La commune est également traversée par l'ancienne ligne de chemin de fer Caen/Cerisy-Belle-Etoile. Le domaine géré par la SNCF, est couvert par une servitude. Cette portion de voie actuellement fermée au trafic est mise à disposition de l'association ACF pour permettre la circulation des vélorails.

La décision de fermeture ayant été attaquée, cette ligne n'est pas déclassée, la servitude T1 instituée par la loi du 15 juillet 1845 est donc maintenue.

En effet, le 25 juin 2009, le conseil régional de Basse-Normandie, en adoptant le plan rail 2020, prévoit :

- A court terme (horizon 2011) d'exploiter la section Caen-Clécy pour un usage touristique
- A plus long terme (horizon 2020), l'étude de la remise en circulation totale de la ligne Caen-Flers<sup>2</sup>

Parallèlement à la voie ferrée, une voie verte sera réalisée entre Caen et Clécy grâce à des financements du conseil général qui réclame l'aménagement de cette infrastructure depuis près de 20 ans<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup>Communiqué de presse du 25 juin 2009

<sup>3</sup>Communiqué de presse du 26 février 2010

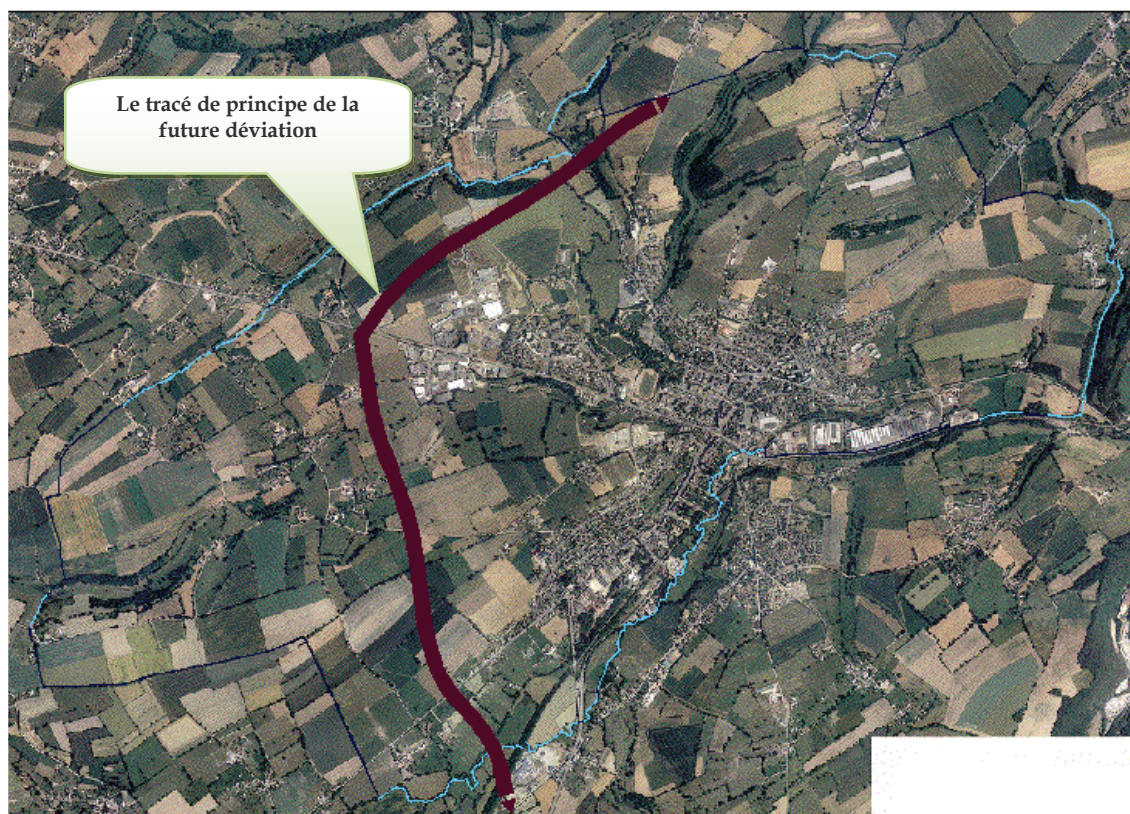
#### 4.3.2 Projet de déviation de Condé sur Noireau

La RD 562, orientée nord-sud sur le territoire communal, constitue un axe de transit majeur entre toute la partie nord du département vers la partie orientale de la région normande, et au-delà vers les Pays de Loire.

Cette voie supporte donc quotidiennement un trafic important (17 000 véhicules par jour) dont une grande partie traverse le centre-ville de Condé-sur-Noireau avec :

- 8 000 véhicules par jour entre Thury-Harcourt et Condé-sur-Noireau
- 8 700 véhicules par jour entre Condé-sur-Noireau et Flers

Dans ce contexte, les Conseil Généraux de l'Orne et du Calvados s'engagent dans la réalisation d'une voie nouvelle entre Boulon et Flers, la RD 962. Inscrite au programme d'action pluriannuel d'investissements routiers 2002-2006, son tracé prévoit le contournement ouest de Condé-sur-Noireau. Son l'emprise foncière a été arrêtée en Novembre 2008.



#### 4.3.2.1 Cadre général

Le projet de déviation de Condé-sur-Noireau s'inscrit dans un vaste projet d'aménagement du territoire qui associe les départements de l'Orne et du Calvados. En effet, reliant le premier et le troisième bassin d'emploi de Basse-Normandie, la route départementale n°562 qui relie Caen à Condé-sur-Noireau puis à Flers constitue un des axes routiers les plus importants de la région.

Avec une moyenne de 17 000 véhicules par jour, la RD 562 draine près d'un quart des emplois actifs des départements de l'Orne et du Calvados et irrigue un territoire à dominante rurale. Dans ce contexte, le projet de déviation répond à des enjeux spécifiques en termes de :

- Développement du trafic routier
- Fluidification de la circulation et limitation des nuisances
- Amélioration de la sécurité routière (nombre d'accidents supérieur aux moyennes nationales de même qu'au niveau de la gravité)
- D'équilibre et de développement territorial : une répartition équilibrée de la population et des activités sur ce secteur du département.

Condé-sur-Noireau est particulièrement concernée par ce projet. En effet, la commune concentre les flux de circulation avec 11 500 véhicules par jour à destination de Thury-Harcourt et 14 100 véhicules en direction de Flers. Ainsi, la déviation de Condé-sur-Noireau, inscrite au programme pluriannuel d'aménagements routiers, représente un des enjeux majeurs de l'aménagement de la RD 562 et s'inscrit le prolongement des travaux réalisés sur l'axe Caen Thury-Harcourt mis en circulation en 2008.

#### 4.3.2.2 Les grandes étapes du projet

Figure 2 : chronologie du projet

Année	Etapes
2003	Fuseau retenu : Caen - Thury-Harcourt par l'Est - St Martin de Sallen - Culey-le-Patry - St Pierre la Vieille - Condé-sur-Noireau par l'Ouest - Flers.
2004	Débat public Aménagement d'une 2*2 voie entre Boulon et Flers qui comprend la déviation de l'agglomération de Condé-sur-Noireau
2005	Etude du tracé de déviation de Condé-sur-Noireau
2006-2007	Choix des variantes
28 mai 2008	Validation du tracé entre le Fresne et l'Orne par les maires de Condé, Proussy, St Denis de Méré, et l'association "respectons les hameaux de la Druançe"

Source : DDTM

### 4.3.2.3 Le projet

Au terme d'une procédure de 4 ans qui débute avec le lancement du Débat Public en 2004 et vise à déterminer un fuseau compatible avec les projets de développement des communes tout en préservant le milieu naturel, le tracé définitif de la déviation de Condé-sur-Noireau a été désormais arrêté.

Il contourne la commune de Condé-sur-Noireau par le nord-ouest, franchi le ruisseau des Goulandes entre les hameaux de la Blare à PROUSSY et de Bouilly puis la Druance. Il passe ensuite entre les usines des entreprises Dubourg et Corlet dans la zone d'activités de Condé-sur-Noireau, puis au niveau de la RD 512 entre la Mottinière et la zone industrielle avant de poursuivre vers le sud, en franchissant la RD 511 puis le Noireau.

Figure 3 : Tracé de la déviation



Les différents franchissements se feront par des ouvrages d'art : ceux des Goulandes et de la Druance seront assurés par deux édifices de 180 m de longueur et celui du Noireau par un ouvrage d'environ de 220 m de longueur.

En parallèle, d'importants déblais seront nécessaires le long de la vallée de la Druance. En effet, il faudra creuser entre 2 et 7 m à l'ouest et entre 10 et 30 m sur une bande de 700m à l'est de la vallée. Cela générera une emprise au sol de 150 m de largeur et près de 1 300 000 m<sup>3</sup> de matériaux à déblayer.

#### **4.3.2.4 Les enjeux, risques et contraintes**

Le projet de déviation de la commune de Condé-sur-Noireau vise à permettre le développement d'un territoire mal relié au reste de l'espace bas-normand en limitant les contraintes de déplacement. Cependant, face à la lourdeur des travaux engendrés, l'aménagement de la RN 562 soulève un certain nombre d'enjeux en termes de protection du milieu naturel et des activités humaines, en particulier de l'activité agricole.

##### ● *Enjeux du milieu naturel*

Les enjeux sur le milieu naturel se posent essentiellement en termes d'impacts sur la biodiversité et l'habitat d'espèces protégées. Ils concernent les réseaux hydrographiques, la faune et la flore, entités qu'il convient de protéger des risques identifiés.

##### Le réseau hydrographique :

- Impacts sur le milieu naturel : modification de la morphologie des cours d'eau, lessivage et augmentation de la turbidité
- Risque : dégradation de la qualité des eaux et la perte biodiversité
- Solution retenue : mise en place d'un viaduc enjambant le cours d'eau qui ne portera pas atteinte directe à l'intégrité de la morphologie de la Druance.

##### La faune et la flore :

- Impacts sur le milieu naturel : dérèglement du fonctionnement des écosystèmes présents sur le territoire notamment les prairies humides, dégradation de paysages remarquables (vallée de la Druance, coteaux, du bocage et des vergers) qui font l'identité de la Suisse-Normande
- Risques : pertes d'habitat tant pour la faune que pour la flore et perte de biodiversité (grand nombre d'espèces protégées)
- Solutions retenues :

##### *Mesures réductrices d'impacts :*

- . délimiter par une banderole bicolore (au minimum) les sites botaniques à préserver ;
- . interdire les dépôts de terre et les terrassements en zones humides (se limiter à l'emprise stricte du chantier) ;
- . limiter les déboisements au strict nécessaire ;
- . interdire les interventions dans le lit mineur des cours d'eau ;
- . éviter dès le début du chantier la perturbation du milieu aquatique par la mise en place de bassins de rétention ;
- . maintenir la continuité écologique sur les cours d'eau (pas de seuil à franchir).

Mesures compensatoires :

- . replantation de bosquets et de haies de feuillus ;
- . mise en place de passages mixtes hydrauliques/petite faune sur les petits cours d'eau ;
- . implantation d'un passage grande faune supérieur végétalisé au nord de *Bellevue* ;
- . aménagements paysagers (plantations et clôtures) pour orienter la faune vers l'ouvrage d'art du *Grand Béron* (second passage grande faune, inférieur) et sous le viaducs des Goulandes (troisième passage grande faune).

Au terme de cette analyse des impacts potentiels de la variante retenue sur les milieux, la faune et la flore, nous pouvons conclure que sous réserve de certains aménagements réducteurs d'impact et d'aménagements spécifiques, l'impact général sera modéré.

### ● *Impact sur l'activité*

La déviation de Condé-sur-Noireau a des impacts positifs sur les activités humaines. En effet, s'inscrivant dans un projet d'aménagement du territoire visant à désenclaver un espace en marge des grands systèmes routiers départementaux, elle a pour but de :

- Dynamiser et revitaliser cet espace en favorisant l'implantation d'activités
- Inverser la tendance de déclin démographique en maintenant et attirant la population
- Améliorer la qualité de vie et la sécurité en permettant le contournement du centre-ville

Dans le même temps, ce projet d'une grande emprise spatiale a des effets négatifs sur l'activité agricole. En effet, mobilisant du foncier actuellement dédié à l'agriculture, le projet de déviation se traduit par une perte nette de la SAU. Participant également à la désorganisation de la structure des exploitations, il peut à long terme générer des conflits d'usages.

Le diagnostic agricole réalisé à la demande de la DDTM révèle ainsi que le contournement de Condé-sur-Noireau aura une incidence sur 7 des 8 exploitations que compte la commune (cf. tableau ci-dessous).

Tableau 12 : Impact tronc commun de Condé-sur-Noireau à la limite départementale avec l'Orne

Exploitation	Nom	Prélèvement	SAU	Coupure
33	PRIME François La Motinière	6 000 m <sup>2</sup>	0,8 %	Création d'un délaissé de moins de 1 ha isolé du siège.
29	GAUTIER Jean-Pierre La Mérouzière	2ha25	2,25 %	Les deux tiers de l'exploitation sont isolés du siège.
40	BOISSÉE Philippe	6 000 m <sup>2</sup>	0,5 %	
32	LEPRINCE Michel	1ha65	4,4 %	La moitié de l'exploitation est séparée du siège.

31	LEMASQUERIER Bruno Belle Etoile	0ha55	0,5 %	Création d'un délaissé inexploitable de 2 700 m <sup>2</sup> .
34	RABACHE François L'Abbaye	2ha50	4 %	Création d'un délaissé de moins de 1 ha isolé du siège.
35	SEGUIN Rémy L'Abbaye	1ha	2,2 %	Création d'un délaissé de moins de 1 ha isolé du siège. 2 îlots (~ 9 ha) isolés du siège.

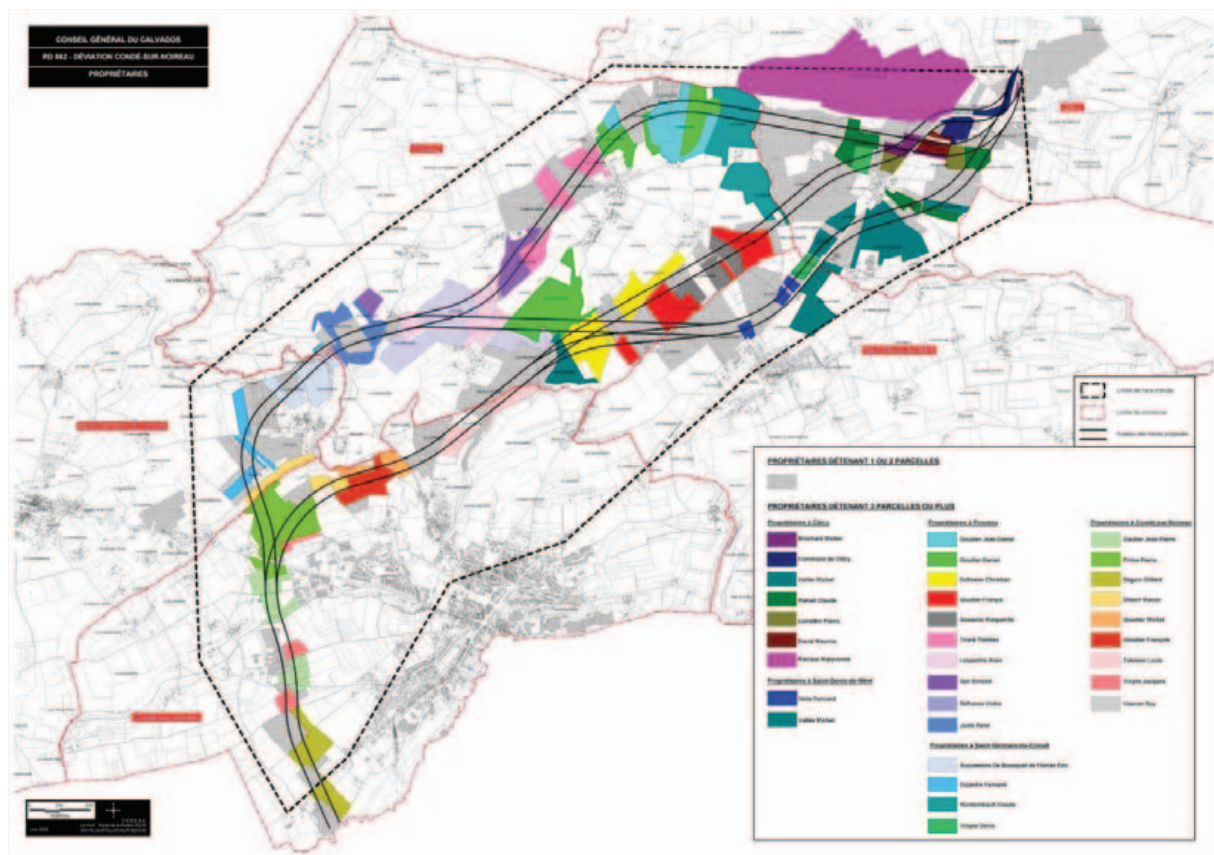
Tableau 13 : Impact du tronc commun variantes 1 et 2 (le fresne est + ouest)

Exploitation	Nom	Prélèvement	SAU	Coupure
27	DESERT Geneviève Les Isles	2ha50	11,3 %	Création de 3 délaissés de moins de 1 ha séparés du siège, inexploitable.
33	PRIME François La Motinière	2ha50	3,6 %	Création de 2 délaissés de moins de 1 ha séparés du siège.

Tableau 14 : Impact de la variante 1 bis

Exploitation	Nom	Prélèvement	SAU	Coupure
33	PRIME François La Motinière	3ha25	4,6 %	Plus de la moitié de l'exploitation est séparée du siège.

Figure 4 : l'impact de la déviation sur la SAU des exploitations agricoles



Mesures compensatoire : indemnisation des propriétaires

- *Impact sur le cadre et la qualité de vie : un axe générateur de nuisances*

Le territoire communal est traversé par cinq routes départementales qui supportent un trafic important. L'organisation urbaine, à savoir une implantation à l'alignement de la voie, notamment dans le noyau plus ancien du centre ville, expose les constructions aux pollutions et aux nuisances sonores liées à la fréquentation de la route et est directement tributaire de son niveau de fréquentation.

La réalisation de la déviation permettra de réduire significativement les nuisances. Néanmoins, il s'agit d'une solution à moyen terme. Aussi, il sera nécessaire de veiller à ce que le projet de développement de la Commune prenne en compte cet élément, en définissant par exemple un retrait significatif des futures constructions par rapport aux voies départementales.

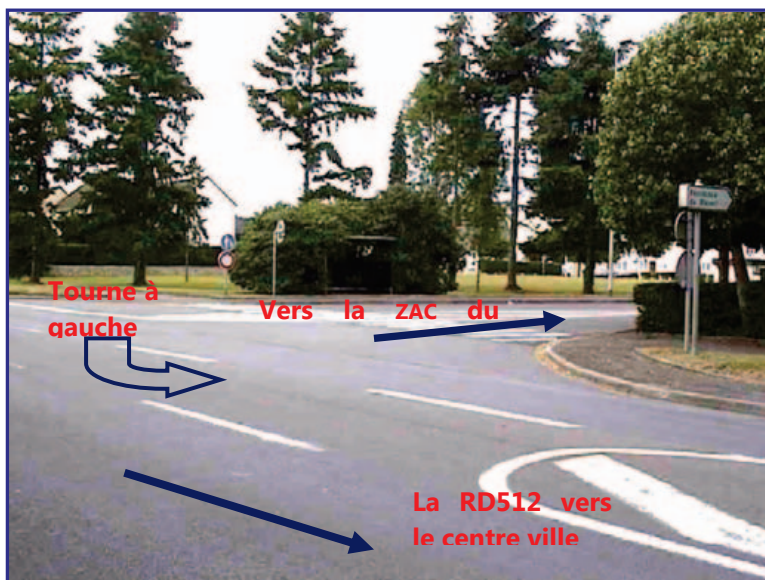
### 4.3.3 La sécurité

Le volume du trafic et la vitesse inadaptée des automobilistes dans la traversée de la zone agglomérée pose des difficultés, en particulier sur les RD 512 et RD 562. Les rues les plus touchées sont la rue Saint Martin (traversée du centre) et la rue de Vire. Cette dernière est notamment très fréquentée par les poids lourds, qui rejoignent l'A84 via Vire, itinéraire plus rapide que celui empruntant la RD 562 (route de Caen).

Plusieurs points noirs sont plus particulièrement identifiés :

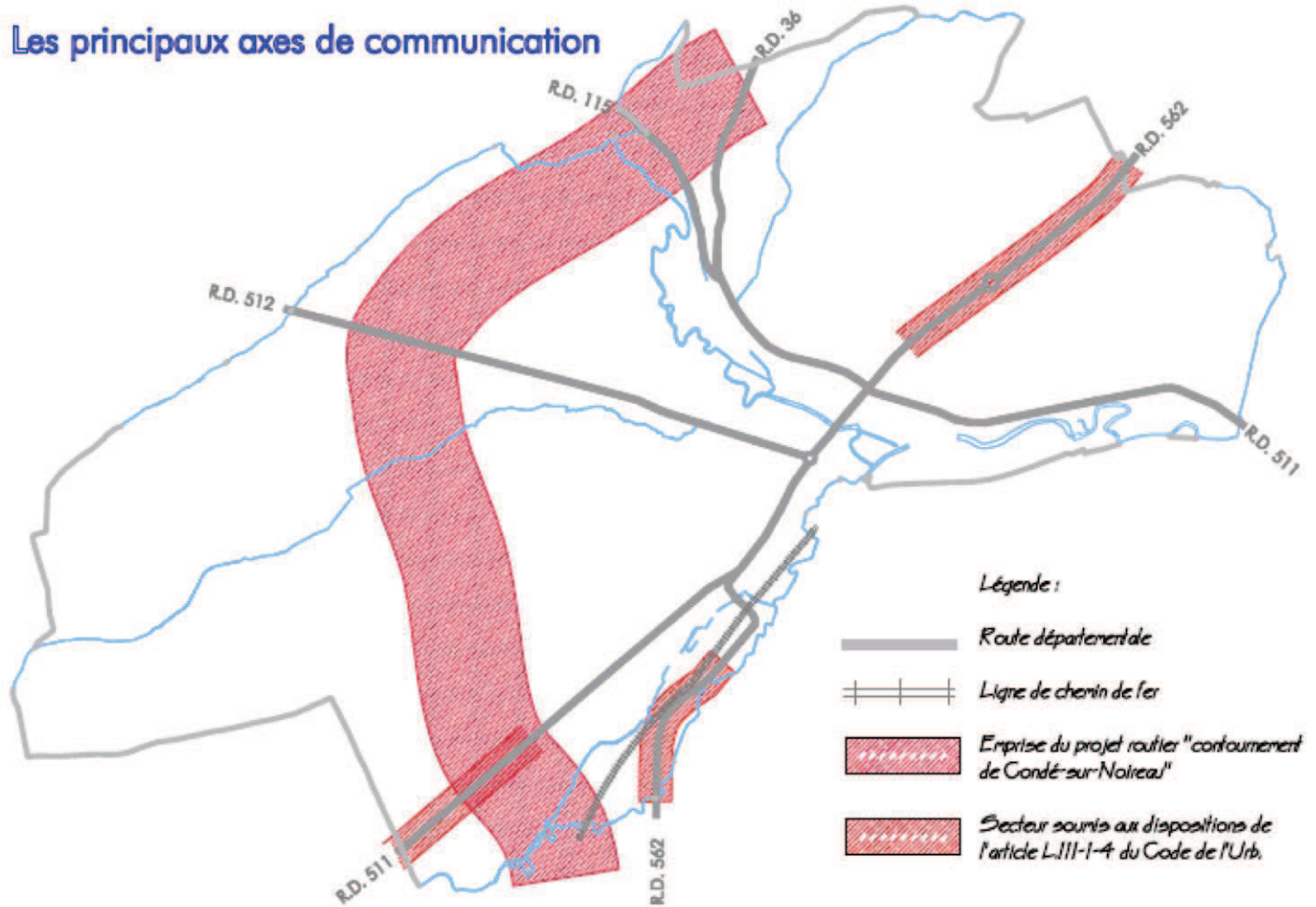
**La rue du Chêne (RD 36)**, où le bâti ancien est implanté à l'alignement de la voie, créant un rétrécissement qui rend difficile le croisement des poids lourds. L'opération de rénovation de l'ancien orphelinat permettra de procéder à l'aménagement d'une partie de la rue.

**Route de Vire (RD 512)**, le carrefour avec la zone bâtie dite « résidence du Mesnil » pose des problèmes de sécurité, tout particulièrement aux



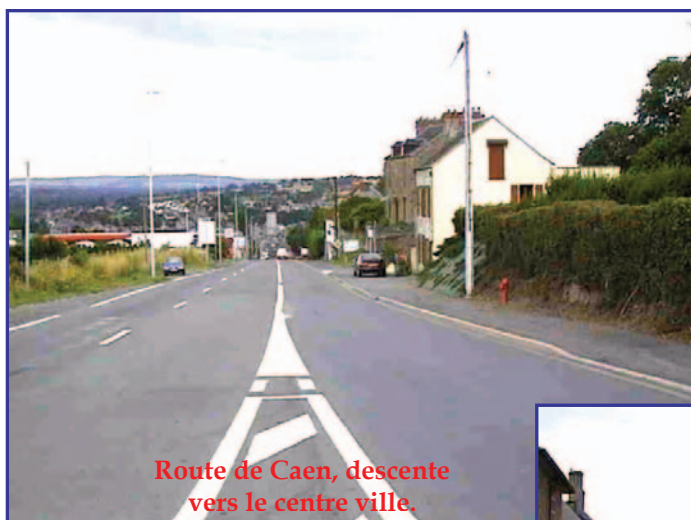
heures de grands trafics. Les résidents sont en effet obligés de traverser la route départementale, un exercice particulièrement difficile lorsqu'ils se rendent vers le centre ville. Dans le sens Vire/Condé-sur-Noireau, un « tourne à gauche » a été aménagé.

## Les principaux axes de communication



#### 4.3.4 Organisation des circulations

La descente de la rue de Caen : Face à deux problèmes majeurs, les véhicules et les carrefours, le PLU approuvé le 24 juillet 2006 prévoyait d'aménager cet axe. Si le rond point réalisé en entrée de ville (sur la RD 562) permet de « casser » la vitesse des véhicules, d'autres aménagements sont en cours de réalisation et notamment des chicanes.



Route de Caen, descente vers le centre ville.

D'autres aménagements doivent être réalisés par le Conseil Général, notamment la création d'un autre rond point au niveau du carrefour entre les RD 562, RD 36 et l'avenue du 6 Juin.

Des projets d'aménagement de voirie doivent être engagés sur différents secteurs de la commune. En particulier, un aménagement de carrefour doit être réalisé sur la RD 512 (route de Vire) pour faciliter l'accès au centre aquatique.



Le document d'urbanisme local prend également en compte :

- *L'arrêté préfectoral du 15 décembre 1999, pris en application des dispositions de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit*, qui précise le classement sonore des Routes Départementales n°512 et 562, en secteurs de catégorie 2, 3 et 4.

Ce classement se traduit par la définition d'un secteur, de part et d'autre de la voie, de 250 m dans le premier cas, 100 m dans le second et 30 m dans le troisième, à l'intérieur desquels les constructions devront respecter des règles d'isolement acoustique minimum, déterminées :

- par les décrets n°95-20 et 95-21 pour l'ensemble des bâtiments construits à l'intérieur du secteur ;

- par les articles 5 et 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 pour les bâtiments d'habitation ;
- par les articles 5 et 8 de l'arrêté du 09 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement.

– *Les dispositions de la loi "Barnier" du 2 février 1995, codifiées à l'article L111-1-4 du code de l'Urbanisme.*

Cet article stipule **qu'en dehors des espaces urbanisés des communes**, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de 75 m de part et d'autre des routes classées à grande circulation.

Depuis la parution du décret du 3 juin 2009, les routes départementales n° 511 et 512 ne constituent plus des routes à grande circulation. Les dispositions de la loi « Barnier » du 2 février 1995, codifiées à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme ne s'y appliquent donc plus. Néanmoins, cette évolution ne remet nullement en question l'enjeu qui s'attache à la qualité des entrées de ville, qui demeure de toute première importance pour lutter contre la banalisation des espaces périurbains.

Seule la RD 562 reste concernée par ces dispositions. Pour cette dernière, si elles s'imposent au tracé actuel de la voie, elles s'appliqueront à la déviation lors de son achèvement. Il est toutefois possible de déroger à cette règle, lorsqu'une étude d'urbanisme spécifique justifie et motive l'urbanisation projetée, au regard, notamment, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU 2006, deux secteurs étaient concernés par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

- Le premier concerne l'entrée nord du territoire communal par la RD 562, en venant de Caen. La commune souhaite prévoir le développement de l'activité économique en réservant une zone AU à cet effet. De l'autre côté de la voie, une zone à urbaniser, réservée à l'accueil d'habitations, sera également prévue.
- Le second se situe à l'entrée ouest de la commune par la RD 511 (route de Tinchebray). Une zone d'urbanisation, à usage d'habitat, est également envisagée.

La commune de Condé-sur-Noireau, consciente des enjeux que représente l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains, au regard notamment des enjeux économiques mais également de la protection du patrimoine naturel et paysager, a engagé les études d'urbanisme nécessaires à leur aménagement, prenant notamment en compte les aspects suivant : qualité architectural, qualité de l'urbanise et des paysages.

En effet, une étude dite « entrée de ville » a été réalisée et est jointe au présent dossier. Cette étude justifie « que les règles d'implantation fixées dans le PLU sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

#### 4.3.5 Le stationnement

La commune ne connaît pas de difficulté en la matière. Le stationnement en centre ville est relativement aisé puisque la Ville dispose de 1200 places de parking non payant.

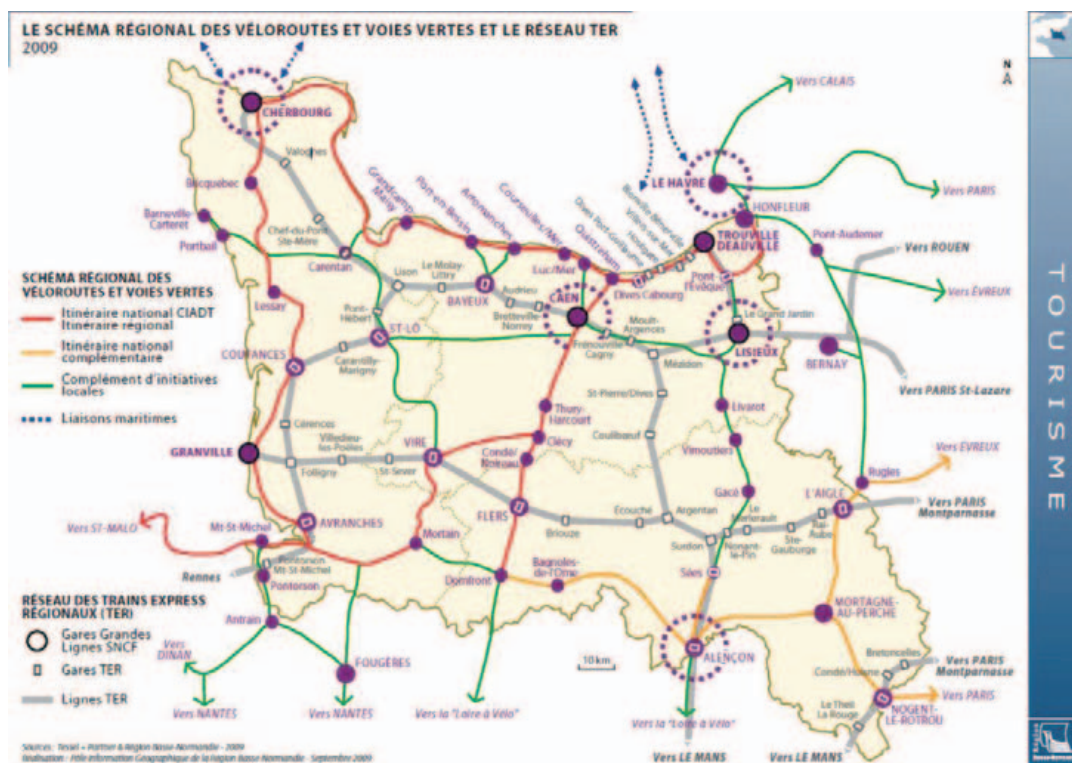
Au PLU actuel, les constructions neuves sont autorisées sous réserve d'une capacité de stationnement suffisante en dehors des espaces publics :

- Une place de stationnement sur la parcelle par logement d'habitation

Ajoutons qu'en 2011 il est prévu l'aménagement de trois zones de covoiturage aux portes de Condé-sur-Noireau : sur les axes route de Flers, route de Vire et route de Caen.

#### 4.3.6 Circulations douces : vélos et voies vertes

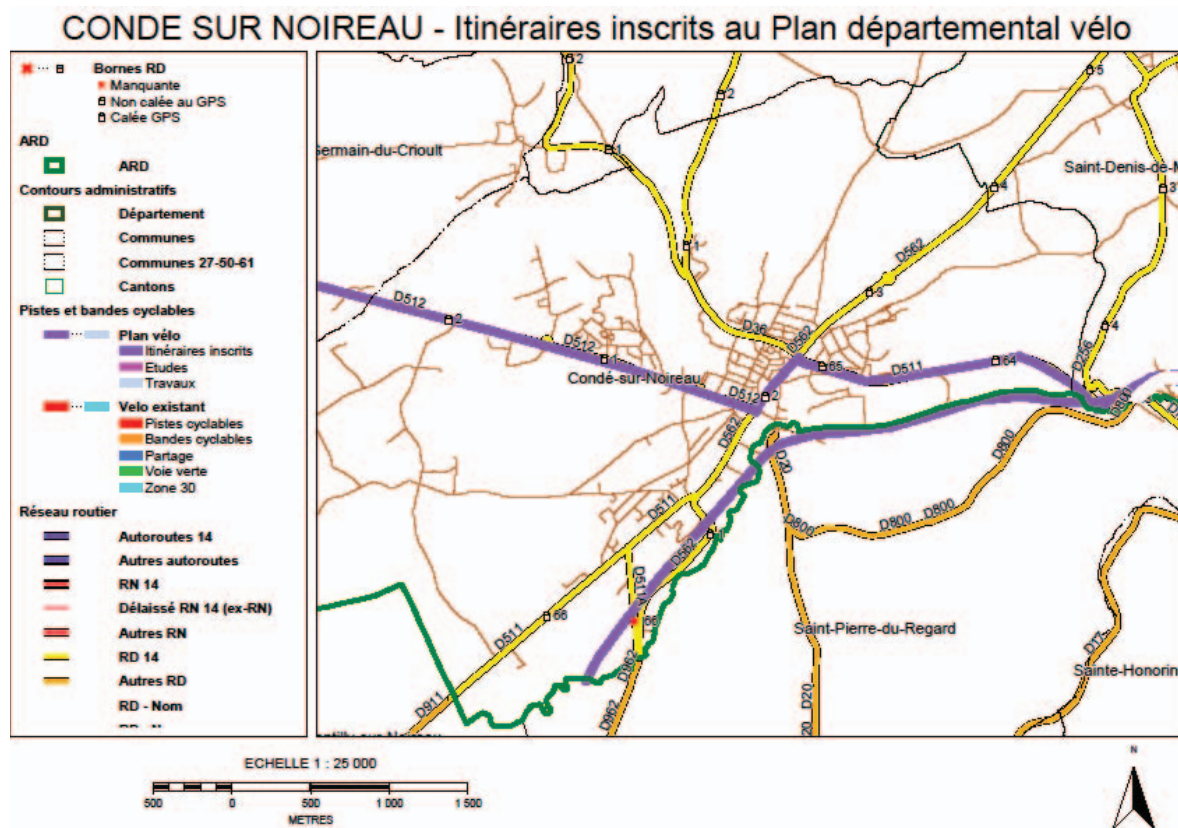
Au niveau régional : le schéma directeur des véloroutes et voies vertes



### Au niveau départemental

Deux itinéraires inscrits au plan départemental vélo traversent le territoire de CONDE SUR NOIREAU :

- celui inscrit au titre de la création de liaisons départementales structurantes emprunte un itinéraire est-ouest sur les RD 511, 562 et 512,
- celui inscrit pour l'affirmation du « T » régional dans le cadre du schéma régional des véloroutes et voies vertes longe la voie de chemin de fer.



Aucune étude n'a été menée pour le moment sur ces itinéraires.

Au niveau communal : la ville est en cours de programmation d'aménagement de pistes et bandes cyclables. Les emprises envisagées restent sur le domaine public et aucun emplacement réservé n'est nécessaire à ce stade des réflexions.

## Conclusion

- Prendre en compte les projets routiers dans les choix de développement de la Ville
- Valoriser les entrées de la Ville le long des axes de circulation majeurs
- Elargir la rue du Chêne
- Aménager l'accès à la résidence du Mesnil
- Terminer l'aménagement de la descente de la rue de Caen en traitant les zones de danger
- Des emplacements réservés pourront être créés dans la zone agglomérée, en vue de faciliter la réalisation d'aménagements sécuritaires.

## 4.4 La capacité de services et des équipements publics

### 4.4.1 Les équipements scolaires

Condé-sur-Noireau dispose d'un bon niveau d'équipements scolaires, qui permettent un enseignement jusqu'au baccalauréat, tant général que technologique et professionnel, ainsi qu'une formation complémentaire bac+1 en communication industrielle, installation et administration de réseaux.

Tableau 15 : les équipements scolaires

Equipements scolaires publics :	Equipements scolaires privés :
3 écoles maternelles	1 maternelle
3 écoles primaires	1 primaire
1 collège	1 collège
1 lycée	

Deux crèches sont également à la disposition des parents: une crèche et halte-garderie pour les tous petits et une autre pour l'accueil des enfants le mercredi et pendant les vacances scolaires. Suite à la fermeture d'une école maternelle (J. Dosso), la Ville étudie le transfert de la crèche parentale et du centre de loisirs dans les locaux laissés vacants, ce qui permettrait d'augmenter leur capacité d'accueil.

Tableau 16 : Les effectifs scolaires, pour les écoles maternelles et primaires

Maternelle			Primaire		
2000-2001	2001-2002	2009-2010	2000-2001	2001-2002	2009-2010
193	189	209	297	269	317

Sources : données communales

Au regard des chiffres ci-dessus, on constate une forte augmentation des effectifs scolaires au cours des dix dernières années. Après une légère diminution au début des années 2000, consécutive au départ des jeunes ménages, les effectifs scolaires tendent à augmenter.

Les politiques municipales visant à développer l'offre de logement sur le territoire ont joué un rôle important dans cette augmentation. Cependant, face à la menace de fermeture de plusieurs classes, voire d'une école, il apparaît nécessaire de conforter le renouvellement démographique amorcé et de limiter le départ des jeunes ménages vers les petites communes voisines.

En effet, certaines d'entre elles ont vu leurs effectifs se stabiliser, voire augmenter. Pour conserver son niveau d'équipements scolaires, il est donc là encore essentiel que la Condé-sur-Noireau prenne des mesures permettant de maintenir et d'attirer les classes d'âges les plus jeunes sur son territoire.

#### 4.4.2 Les transports

La Ville est desservie par la ligne 34 des Bus Verts du Calvados, qui relie Caen à Flers et qui propose plusieurs liaisons par jour. Le ramassage des scolaires est assuré pour le collège et le lycée.

La Ville de Condé-sur-Noireau a mis en place un système de navettes, le jeudi matin, pour permettre aux habitants des hameaux de se rendre sur le marché. La Communauté de Communes a également mis en place un système de navettes, le jeudi matin, pour les habitants des communes les plus excentrées. Cela concerne les communes de Lassy, Saint-Jean-le-Blanc, Saint-Vigor-des-Mezerets et La Chapelle-Engerbold.

Un réseau de taxi-bus est actuellement à l'étude, en partenariat avec le Conseil Général du Calvados.

#### 4.4.3 Les équipements sportifs et culturels

Condé-sur-Noireau a développé un bon niveau d'équipements, tant culturels que de loisirs, qui permettent de répondre aux besoins des habitants du Canton et au-delà.

##### 4.4.3.1 Les équipements culturels

- Une médiathèque avec une salle d'exposition d'art, proposant en moyenne 5 expositions par an
- Un cinéma, avec une programmation régulière (photographie ci-contre)



##### 4.4.3.2 Les équipements sportifs

- 3 gymnases
- 2 stades municipaux et terrains de sports
- 1 court de tennis couvert
- 4 courts de tennis extérieurs
- 1 espace aquatique avec toit ouvrant
- La commune de Condé-sur-Noireau envisage d'aménager une salle de sport supplémentaire pour répondre aux besoins spécifiques



#### 4.4.3.3 Les équipements de loisirs

- 1 parc paysager de 8 ha comprenant un plan d'eau aménagé, un parcours santé... (photographie ci-dessous)
- 40 km de sentiers de randonnées pédestres au départ de Condé-sur-Noireau



Tous ces équipements sont utilisés par de nombreuses associations (70 environ), sportives (une vingtaine de clubs qui proposent la pratique de plus de 30 sports différents), et culturelles (9 associations pour la pratique d'une quinzaine d'activités).

Enfin, 6 associations proposent des animations pour les enfants, et 5 autres regroupent les personnes du 3<sup>ème</sup> âge.

La Ville de Condé-sur-Noireau travaille actuellement à l'amélioration qualitative et quantitative de ses équipements. Les principaux projets sont :

- Le gymnase de la Varende. Ce dernier, situé dans les quartiers nord-ouest de la ville, avait subi d'importants dégâts lors de la tempête de décembre 1999. La Mairie a entrepris sa reconstruction, profitant de cette occasion pour améliorer la qualité d'accueil et des équipements de la structure. Elle est désormais opérationnelle depuis le printemps 2003.
- D'autre part, la Ville a procédé à l'acquisition du centre social Honeywell, situé à la sortie sud et offrant 2000m<sup>2</sup> de bâtiments et 1,5 ha de terrain. Un espace qui permet d'envisager un certain nombre d'actions pour lesquelles les premières études ont été engagées :
  - Le transfert des locaux de la salle des fêtes qui occupe actuellement les locaux du marché couvert en centre-ville : ce projet était envisagé dans le PLU approuvé le 24 juillet 2006. Cependant, cette question reste en suspend à l'heure actuelle du fait des nouveaux conflits d'usages et problèmes en termes de nuisances que son déplacement pourrait occasionner.
  - La commune qui connaissait un déficit en matière de salle de réunion, utilise désormais les salles de conférences pour l'organisation de réunions, notamment communautaire et municipales. Au nombre de deux, elles ont une capacité respective de 80 et 300 places.
  - Le regroupement des ateliers municipaux et des lieux de stockage, actuellement répartis sur les différents secteurs de la commune reste en attente.
- La rénovation complète du cinéma, également endommagé par la tempête, avec une mise aux nouvelles normes des locaux et l'installation du son « dolby ».
- Après avoir engagé une réflexion sur le fonctionnement du centre aquatique, la commune a réalisé un ensemble de travaux visant à diversifier les équipements et les activités proposés.
- Dans le même temps, la commune a mené à terme le projet d'aménagement d'un espace musée dans le prolongement de la médiathèque.
- La majorité des projets envisagés dans le précédent PLU ont été réalisés ou sont en cours de réalisation. Un seul projet, celui du réaménagement de l'ancienne gare semble poser problème et se trouve aujourd'hui dans une impasse.

Ainsi, aucun projet ne nécessite la mise en œuvre de réserves foncières, la Ville étant déjà propriétaire des différents espaces concernés. Néanmoins, il conviendra de veiller à ne pas entraver ou compromettre ces actions d'intérêt général, par la définition de dispositions réglementaires trop strictes.

#### **4.4.4 Les services de santé**

Condé-sur-Noireau dispose de services de santé qui permettent répondre parfaitement aux besoins les plus simples de la population, ainsi que des services plus spécialisés, qui nécessiteraient, le cas échéant, de se rendre sur des pôles plus importants, comme la capitale régionale. L'essentiel des équipements de santé condéens se décline de la façon suivante :

L'essentiel des équipements de santé condéens se décline de la façon suivante :

##### **Des équipements généralistes :**

- 8 médecins, 4 pharmacies, 6 kinésithérapie, 3 infirmières libérales, 4 dentistes, 1 vétérinaire, 1 pédicure...

##### **Des équipements spécialisés :**

- 1 laboratoire d'analyse médicale, 3 opticiens, 2 orthophonistes, 1 unité d'imagerie médicale...

##### **Des équipements en projet :**

- 1 maison médicale

Pour des besoins plus importants ou spécialisés, les équipements les plus proches se situent à Flers (12 km) qui dispose entre autre d'un centre hospitalier et d'une clinique privée, à Vire (25 km) ou à Caen (45 km).

Enfin, Condé-sur-Noireau dispose de structures d'accueil pour les personnes âgées avec une maison de retraite de 176 lits, prochainement complétée par une structure d'accueil Alzheimer pouvant accueillir 26 pensionnaires. Dans le même temps et pour répondre aux nouveaux besoins liés au vieillissement de la population, la commune envisage la construction d'une maison de retraite permettant d'accueillir 173 pensionnaires. Ainsi, malgré la fermeture de la Résidence pour personnes âgées, Condé-sur-Noireau va augmenter son potentiel d'accueil.

#### 4.4.5 L'alimentation en eau potable

La ressource en eau potable provient exclusivement d'un achat effectué auprès du Conseil Général du Calvados. L'eau est produite par un forage situé à 7 km en amont de la ville (usine de la Druance) et qui alimente les trois réservoirs communaux :

- Route de Bouilly, d'une capacité de 1200 m<sup>3</sup>
- Route de Caen, d'une capacité de 400 m<sup>3</sup>
- A la Mottinière, d'une capacité de 60 m<sup>3</sup>

#### 4.4.6 L'assainissement

L'essentiel de la zone urbaine est desservie par un réseau d'assainissement collectif, de type séparatif. L'essentiel de la zone urbaine est desservie par un réseau d'assainissement collectif, de type séparatif. Il est raccordé à la station d'épuration, situé dans la vallée du Noireau. En plus des eaux usées, de la ville, cette dernière traite également celles de Saint-Pierre-du-Regard. Sa capacité initiale est de 12 000 équivalents habitants. Cependant, ne recevant que 2400 m<sup>3</sup> par jour, il est prévu de réduire son volume de traitement à 9000 équivalents habitants.

En parallèle, face aux problèmes observés sur la station d'épuration pour le traitement des nitrates et des phosphates, des travaux de rénovations sont prévus.

L'assainissement des **eaux pluviales** est réalisé en zone urbaine par un réseau de canalisation. Il est complété par des caniveaux et des fossés à ciel ouvert. L'exutoire de ce réseau est le milieu naturel, en particulier la Druance et le Noireau.

#### 4.4.7 La collecte et le traitement des ordures ménagères

La Ville de Condé-sur-Noireau adhère, via Condé Intercom, au Syndicat Intercommunal pour le Ramassage et le Traitement des Ordures Ménagères de la Région de Flers-Condé (SIRTOM de la Région Flers-Condé). Ce syndicat regroupe 91 communes soit 69 691 habitants répartis sur le département de l'Orne et du Calvados.

Le SIRTOM assure la collecte traditionnelle des déchets ménagers, ainsi qu'un système de tri sélectif, au porte à porte et par un apport volontaire, soit dans des containers implantés ponctuellement sur le territoire communal, soit à la déchetterie située dans la zone d'activités Charles Tellier. De plus, le SIRTOM assure le traitement des déchets par élimination ou par valorisation selon leur nature. Il gère les déchetteries et met en place des actions de communications. Récemment de nouveaux lieux de collecte ont été réalisés dans le parc HLM en remplacement des vides ordures.

En 2011, les différents services du Syndicat ont assuré la collecte et le traitement de 40 922 tonnes de déchets ménagers et assimilés soit :

Nature des déchets	2009	2010	Evolution 2009/2010	2011	Evolution 2010/2011
OM - Collectes	14 557	14 324	-1,60%	14 115	-1,46%
OM - Apport en fosse	1 110	745	-32,88%	458	-38,52%
Déchetterie	18 694	18 546	-0,79%	20 709	11,66%
Sélectif	5 664	5 686	0,39%	5 639	-0,83%
Dasri	0,80	1,11	38,48%	1,46	31,47%
<b>TOTAL</b>	<b>40 026</b>	<b>39 302</b>	<b>-1,81%</b>	<b>40 922</b>	<b>4,12%</b>

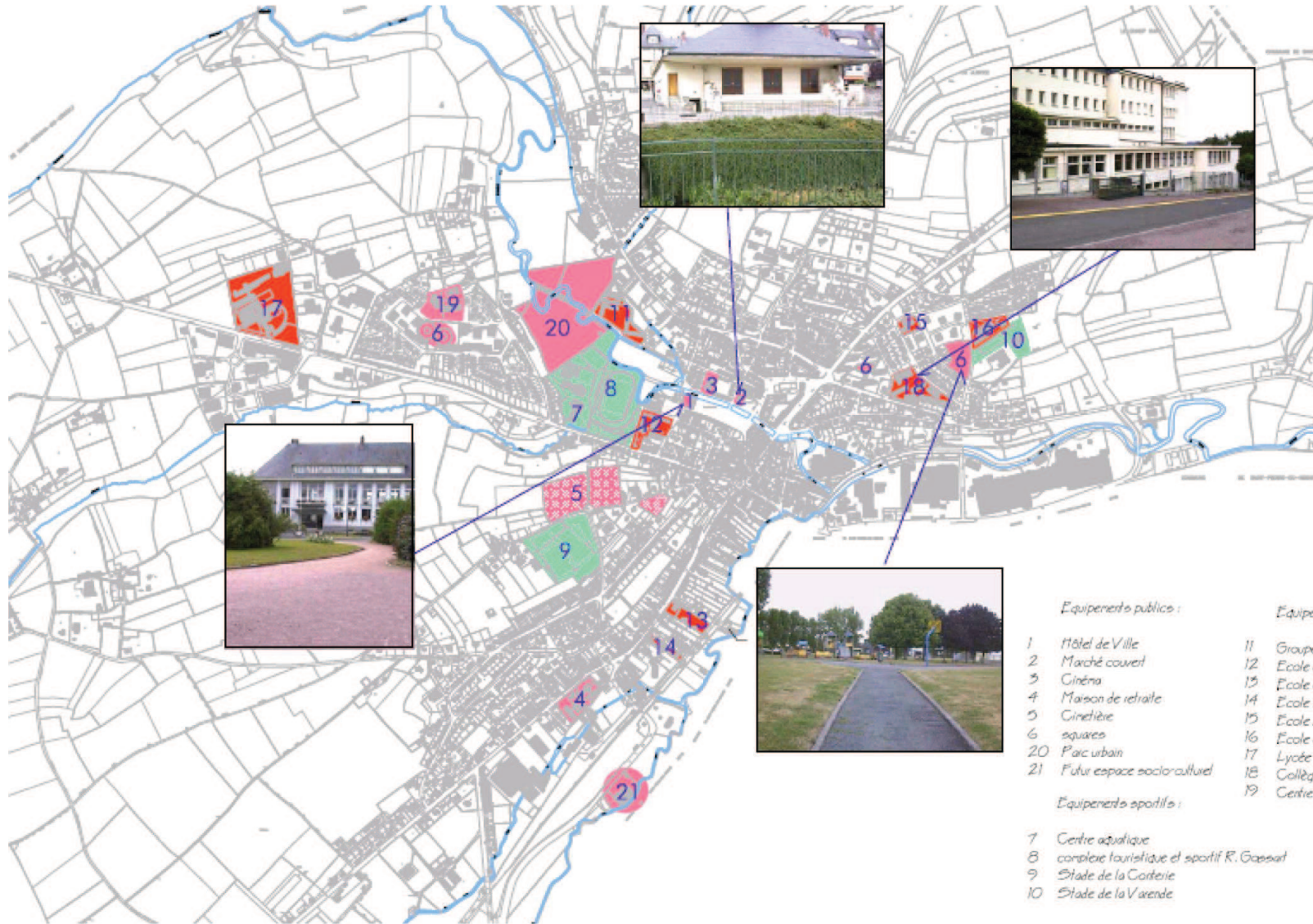
En 2011, la déchetterie de Condé-sur-Noireau a permis de collecter 2 725 tonnes de déchets.

Déchetterie	Tonnage 2011	Nb. d'heures d'ouverture annuelle	en %	Ration tonnes /h.	Evolution des ratios
CALIGNY	11 568	2 678	30,40%	4,32 t/h	↗
LA FERRIERE AUX ETANGS	1 580	806	9,10%	1,96 t/h	↗
LA CARNEILLE	1 078	962	10,90%	1,12 t/h	↗
CONDE SUR NOIREAU	2 725	1 820	20,70%	1,50 t/h	↗
TINCHEBRAY	2 464	1 508	17,10%	1,63 t/h	↗
PIERRES	1 294	1 040	11,80%	1,24 t/h	↗

## Conclusion

- Le niveau d'équipement municipal répond de façon très satisfaisante aux attentes des habitants.
- Cependant, la commune de Condé-sur-Noireau envisage de compléter son offre au travers de deux projets destinés à des populations spécifiques :
  - Une salle de sport
  - Une maison médicale
- La fermeture d'une école maternelle traduit une baisse des effectifs et la nécessité pour la commune d'accueillir de jeunes enfants, condition essentielle pour pérenniser les équipements existants
- L'effort communal se concentre sur l'amélioration des équipements existants et sur la réhabilitation de sites actuellement à l'abandon. Plusieurs projets sont actuellement à l'étude.

## La répartition des équipements publics



## 4.5 Le développement économique

### 4.5.1 L'activité artisanale.

#### 4.5.1.1 Les zones d'activités

La Ville dispose de trois zones d'activités :

- La zone d'activités Jean Monnet, située au Sud du territoire dans la vallée du Noireau
- La zone d'activités Maximilien Vox, à l'Ouest, en bordure de la RD 512 vers Vire
- De l'autre côté de la voie, la zone d'activités Charles Tellier.



La commune dispose de deux réserves foncières pour accueillir de nouvelles entreprises et répondre aux besoins d'extension des entreprises déjà présentes sur le territoire. En effet, la zone d'activité Charles Tellier a fait l'objet d'une extension pour permettre le développement économique de la commune. Dans le même temps, Condé-sur-Noireau dispose de 12 hectares le long de la RD 512 en direction de Vire. Cependant, la moitié de cette surface correspond actuellement à une réserve foncière appartenant à la SAFER.

La communauté de communes, qui a dans ses compétences, le développement économique communautaire, a récemment acquis des terrains sur la commune voisine de Saint-Germain-du-Crioult pour créer une nouvelle zone d'activité. Elle se situe également en bordure de la RD 512, à 1,5 km de la zone d'activité Charles Tellier. Cet espace doit permettre de répondre aux besoins en grandes parcelles de la communauté.

Néanmoins, la commune dispose d'activités installées sur son territoire propre. Il est nécessaire de prendre en compte leurs besoins en termes d'évolution dans le document d'urbanisme. Il s'agit essentiellement de définir un corps de règles adapté qui ne fera pas entrave à leur développement et de prévoir quelques espaces disponibles pour permettre des extensions.

La réserve de terrains pour de l'activité peut s'avérer nécessaire pour l'intercommunalité. En particulier, compte tenu du mode d'assainissement retenu sur Saint-Germain-du-Crioult, à savoir un lagunage, il est possible qu'elle ne puisse techniquement accueillir certaines entreprises. Il est donc important, dans l'intérêt du développement économique communautaire, que des possibilités d'implantation supplémentaires puissent être envisagées.

#### ***4.5.1.2 Les friches industrielles***

Le développement économique de Condé-sur-Noireau est ancien et important, en particulier pour le secteur industriel. Bien que certaines activités aient connu des restructurations, il y a très peu de friches industrielles sur la commune. En effet, hormis la friche du quartier Saint-Martin, les espaces libérés ont été réinvestis par de nouvelles entreprises.

#### ***4.5.1.3 Le site de l'ancienne gare***

La ligne de chemin de fer Caen/Cerisi-Belle-Etoile n'est plus exploitée. Il reste donc aujourd'hui toutes les structures qui étaient liées à cette ancienne activité : gare, emprise des voies, entrepôts, . L'ensemble, qui constitue donc maintenant une friche dans le paysage urbain, reste la propriété du Réseau Ferré de France (R.F.F.).

En raison de sa situation dans la vallée du Noireau, un secteur sensible au regard des risques d'inondation, la Ville souhaite maîtriser les terrains éviter l'implantation de nouvelles activités ou d'habitations. Elle a donc pris contact avec RFF pour se porter acquéreur du site.

Cependant, face aux positions divergentes quant à l'avenir de la voie, les procédures de déclassement et d'acquisitions se sont soldées par un échec. Dans ce contexte, le projet de réhabilitation et de réaménagement se trouve dans une situation de blocage.

#### 4.5.2 L'activité commerciale

L'activité commerciale condéenne est actuellement en perte de vitesse. D'une part, les petits commerces disparaissent progressivement, trouvent difficilement des repreneurs et se voient ainsi le plus souvent transformés en services (banques, assurances...). D'autre part, la commune ne dispose que d'un seul supermarché d'une surface commerciale relativement restreinte.

La situation actuelle se traduit par une « fuite » de la clientèle vers l'extérieur, en particulier vers Flers. En effet, en l'absence de grande surface développée, les condéens effectuent non seulement leurs achats alimentaires mais également leurs achats spécialisés (vêtements, loisirs, ...) auprès de l'appareil commercial extérieur.

Pour prendre en compte le tissu commercial existant et évaluer les besoins réels du bassin de vie, une étude de l'offre commerciale sur Condé-sur-Noireau a été réalisée en 2003 par Mall & Market. Elle vise à mesurer l'impact d'une zone commerciale sur le tissu existant. L'implantation de nouveaux commerces s'appuie sur 4 objectifs majeurs :

- Limiter l'évasion commerciale vers Flers, Vire et Caen
- Etayer l'offre commerciale dans les secteurs alimentaires et non alimentaires
- Aménager des conditions concurrentielles correctes et saines
- Adapter l'offre et la demande

L'étude commerciale fixe la zone de chalandise potentielle à un total de 32500 habitants, soit 12500 ménages environ. Elle indique qu'en prenant en compte la moitié de l'évasion commerciale, l'implantation de nouvelles surfaces commerciales n'aura pas d'impact sur le commerce actuel, quel qu'il soit.

A travers l'analyse du marché, l'étude montre qu'il y a une fuite importante des dépenses vers les pôles de Caen, Flers et Vire. Cette évasion commerciale est estimée à :

- Alimentaire : 48,4%
- Habillement : 74,9%
- Chaussures : 81,3%
- Bricolage : 69,4%
- Equipement de la maison : 63,4%
- Jouets, jeux et puériculture : 61,4%
- Sport : 70,7%
- Electrodomestique : 85,3%.

Le marché sur Condé-sur-Noireau est loin d'être saturé, avec une sous-représentation des commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de vente. Pour atteindre la moyenne départementale, il est nécessaire d'ouvrir l'équivalent de 2800 m<sup>2</sup> de vente.

En raison de leur positionnement, de leur activité et de la clientèle, les supermarchés existants, tels que Netto et Shopi, auront peu à souffrir de l'agrandissement et du transfert d'Intermarché. En effet, les aménagements réalisés permettront de moderniser de l'appareil commercial. Ainsi, l'étude commerciale réalisée dans le cadre du PLU approuvé en 2006 met en évidence la nécessité de ce transfert, condition essentielle au développement de l'offre.

**L'étude commerciale a conclu que le site de la route de Caen « est celui qui présente de loin, les meilleurs avantages en termes d'accessibilité, d'aménagement et de commercialité ».** Il bénéficie d'une excellente visibilité et d'une bonne accessibilité, grâce à un rond-point en entrée Nord de la Ville. La réserve foncière est importante, dans la mesure où les constructions restent concentrées au Sud-Est du site, en contrebas. Le côté gauche et le côté droit sont aménageables avec des travaux importants. Ainsi, en 2006, la commune de Condé-sur-Noireau a retenu ce site comme un enjeu majeur de développement de l'activité commerciale

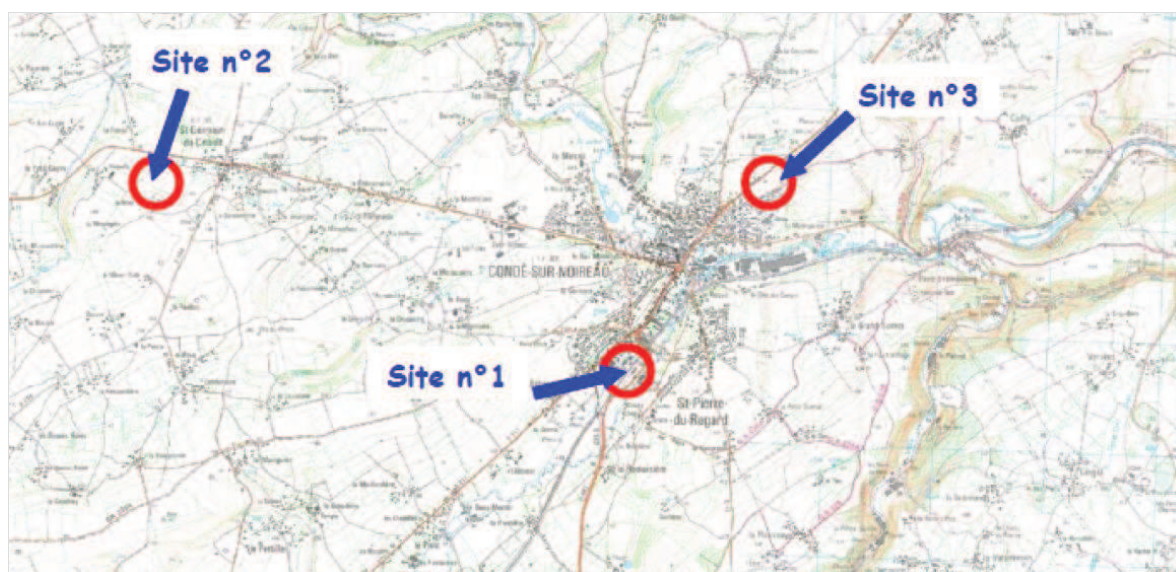
Cependant, pour limiter la position prédominante de l'enseigne Mousquetaire sur le pôle condéen (Netto et Intermarché) l'étude réalisée soulève la nécessité d'accueillir une 3<sup>ème</sup> enseigne permettant de compléter l'offre dans le secteur alimentaire traditionnel.

Dans le même temps, la commune de Condé-sur-Noireau connaît encore un certain nombre de lacunes dans l'offre commerciale. En effet, elle n'est pas en mesure de répondre aux besoins de sa population notamment face à une demande en biens de consommation plus spécifiques. Il serait ainsi intéressant de voir s'implanter sur le territoire un magasin d'électroménager, d'outillage ou encore de matériaux.

Il convient cependant de noter que malgré les difficultés auxquelles doit faire face l'activité commerciale sur la commune de Condé-sur-Noireau, deux structures de proximité tendent à se maintenir :

- Le marché du jeudi matin qui du fait de la présence de nombreuses exploitations agricoles sur le territoire intercommunal, favorise la vente directe et de proximité
- Les commerces ambulants qui permettent de ravitailler les personnes isolées en campagne, en particulier les personnes âgées, et participent de l'enrichissement de l'offre communale.

Tableau 17 : étude des emplacements commerciaux



Il est essentiel de maintenir une activité commerciale suffisante et variée sur Condé-sur-Noireau. En effet, compte tenu du vieillissement de la population constaté, sur la commune et les communes périphériques, la demande doit se maintenir, voire augmenter. Disposant d'une mobilité plus réduite, ces habitants doivent pouvoir continuer à satisfaire l'ensemble de leurs besoins. Il donc important pour la municipalité de tout mettre en œuvre pour assurer le maintien de l'activité commerciale, il en va de l'intérêt collectif.



*Ci dessus, les commerces s'organisant rue du 6 juin. Ci contre, dans la continuité, la rue du Vieux Château.*



La communauté de Communes a d'ailleurs mis en place un système de navettes pour les communes les plus excentrées (Lassy, Saint-Jean-le-Blanc, Saint-Vigor-des-Mezerets et la Chapelle-Engerbold), afin que leurs habitants puissent se rendre sur le marché du jeudi à Condé-sur-Noireau.

#### 4.5.3 L'activité touristique

Condé-sur-Noireau bénéficie de sa situation au sein de la Suisse Normande. Certains sites bénéficient déjà d'une fréquentation importante (Clécy, Rabodanges, Vire, Pont-d'Ouilly, Pontécoulant, ...) grâce au développement d'activités sportives, de loisirs et culturelles. Des actions sont également menées pour permettre la découverte d'autres sites d'intérêts de la région.

Ainsi, la situation de Condé-sur-Noireau sur l'axe majeur Caen-Flers, le niveau d'équipements offerts par la ville, lui ont permis de développer une économie touristique sur son territoire, et en concertation avec les communes voisines. Ont ainsi été créées des structures d'accueil, notamment un Office du Tourisme Syndicat d'Initiative, ouvert toute l'année.

Tableau 18 : Les hébergements sur la Communauté de Communes

	Nombre de structures	Capacité d'accueil
<b>Chambres d'hôtes</b>	2	10 personnes
<b>Gîtes Ruraux</b>	7	113 personnes
<b>Hôtels</b>	4	34 chambres

Source : <http://www.conde-sur-noireau.com>

A cela il convient d'ajouter le camping municipal de Condé-sur-Noireau, ouvert du 1<sup>er</sup> mai au 30 septembre, et qui offre 35 emplacements.

Les différents acteurs de la vie locale ont depuis longtemps pris conscience de la nécessité de valoriser la Suisse Normande, en s'appuyant particulièrement sur son patrimoine naturel et architectural. Les initiatives se sont ainsi multipliées, avec notamment comme objectif la découverte des nombreux sites remarquables de la région, connus et moins connus. Elles ont permis la création d'itinéraires de randonnées pédestres, autour de Condé-sur-Noireau, mais également au-delà des limites du canton.

Un des plus importants est sans nul doute l'itinéraire de randonnées qui relie Caen au Mont-Saint-Michel (« Sur les traces des Miquelots »). Depuis 1998, l'association « les chemins du Mont-Saint-Michel » a réhabilité d'anciennes voies de pèlerinage qui mènent au Mont, périple qui passe par les trois départements bas-normands. Condé-sur-Noireau est sur son passage et Saint-Sever-en-Calvados en est une étape.

Plus localement, le Pays de Condé-sur-Noireau et de la Druance a ouvert 20 chemins de randonnées. Il est en particulier traversé par deux chemins de grande randonnée : le GR 36 et le GR 221 (Tour de la Suisse-Normande), qui longe la vallée de la Druance. L'ensemble est repris dans un topoguide « Randonnées en Suisse Normande », où figurent 12 circuits, dont 5 au départ de Condé-sur-Noireau.

Son statut de « pôle principal » recensé par l'INSEE, son rayonnement et son appartenance à l'entité touristique affirmée de la Suisse Normande, font que Condé-sur-Noireau joue indéniablement un rôle important sur l'activité touristique. Grâce à son niveau d'équipements, tant sportifs que culturels (centre aquatique, espace culturel, cinéma...), elle sert d'appui au développement touristique de la Suisse Normande.

*Dans cette optique, il est donc primordial que Condé-sur-Noireau maintienne ses équipements, et même poursuive leur développement.*

#### 4.5.4 L'activité agricole

La commune de Condé-sur-Noireau compte 15 exploitations agricoles sur son territoire. L'orientation principale de la production est tournée vers le lait et la viande (bovins). L'agriculture n'est plus depuis longtemps l'activité principale de la commune de Condé-sur-Noireau. Les résultats du recensement général agricole de 2010 font état des chiffres suivants :

Tableau 19 : Activité agricole

Nombre d'exploitations ayant leur siège dans la commune	15
Nombre de chefs d'exploitation et coexploitants	ND
Superficie agricole utilisée des exploitations	607 ha
- Dont terres labourables	324 ha
- Dont superficie toujours en herbe	280 ha
Total des bovins	978

Source : Données Agreste, Recensement Agricole 2010

L'évolution sur les dix dernières années montre une baisse générale de l'activité agricole condéenne :

- Les exploitations présentes sur le territoire étaient au nombre de 18 en 2006 puis de 15 en 2012.

- La surface agricole utile perd 277 ha, soit une diminution de 31,3% entre 2000 et 2010, une évolution qui concerne les surfaces en herbe qui baissent de 45,6%. Les secteurs qui présentent le plus de contraintes (physiques, agronomiques, ...) sont généralement laissés en prairie. Lorsqu'il y a cessation d'activité, seules les meilleures prairies sont reprises, au dépendant de terrains les plus hostiles.

Au regard de ces résultats, il apparaît clairement que l'agriculture est en perte de vitesse sur le territoire de Condé-sur-Noireau. Il convient toutefois de prendre en compte les exploitations existantes, qui occupent l'équivalent de 48,4% de la superficie communale (contre de 70% en 2000). Il s'agit d'activités essentiellement tournées vers l'élevage bovin et la production de lait, même si la culture céréalière et fourragère n'est pas exclue.

L'intégralité du territoire communale est comprise dans le périmètre des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) pour le camembert, le pont-l'évêque et les appellations cidricoles. Un atout certain pour l'agriculture locale, puisque quelques exploitations ont diversifié leurs activités et proposent la vente de produits en direct.

Enfin, l'activité agricole utilise le patrimoine rural de la Suisse Normande, elle participe à son entretien, et donc au maintien de l'image qui sert la promotion touristique de la région.

- Même si le constat laisse apparaître **une diminution générale de l'activité agricole**, il est nécessaire de **préserver les exploitations agricoles** et leur outil de production. D'une part parce que le nombre des exploitations est encore relativement important, d'autre part parce qu'elle utilise le patrimoine rural local, participant ainsi à son entretien.
- Il s'agit donc d'un enjeu pour la profession elle-même, mais également pour **l'image de la Suisse Normande qui peut être véhiculée**.

A deux reprises un questionnaire a été envoyé aux exploitants. Malgré cette relance effectuée avant l'approbation du PLU, une analyse complète des exploitations agricoles n'a pu être réalisée faute de non remise des informations demandées. 6 exploitations ont répondu parmi les 15 présentes sur la commune. L'étude de ces 6 exploitations montre que la moyenne d'âge des exploitants est d'environ 50 ans. 4 des 6 exploitations semblent en situation pérenne car ces dernières sont reprises soit par les enfants soit par de jeunes agriculteurs.



- Sièges agricoles des exploitations enquêtées (un siège hors de la commune)

## Conclusion

- La commune de Condé-sur-Noireau connaît une diminution générale de l'activité agricole sur son territoire en termes de :
  - Surface Agricole Utile (-31,3% sur la période 2000-2010)
  - Nombre d'exploitations en baisse 18 en 2006, 15 en 2012
  
- Face au projet de déviation, l'agriculture condéenne déjà en difficulté, paraît dotant plus menacée. En effet, 8 exploitations seront directement touchées par le le contournement de Condé-sur-Noireau avec comme impacts :
  - une diminution nette de la SAU
  - une désorganisation de la structure de l'exploitation
  
- La préservation des exploitations agricoles et de leur outil de production apparaît donc comme un enjeu majeur tant pour la commune de Condé-sur-Noireau que pour l'image de la Suisse-Normande.
  
- En effet, alors que le nombre des exploitations est encore relativement important en comparaison des chiffres départementaux, le maintien d'une agriculture qui participe à l'économie communale et à l'entretien des paysages est nécessaire.

## 5 La gestion des risques

### 5.1 Les catastrophes naturelles

La commune de Condé-sur-Noireau dispose d'un Dossier Communal Synthétique des risques (DCS) établi par le Préfet en 2006. Huit arrêtés ministériels portant sur la constatation de l'état des catastrophes naturelles ont été pris :

- **Arrêté du 22 octobre 1987 :** dommages consécutifs à la tempête des 15 et 16 octobre 1987
- **Arrêté du 2 août 1988 :** dommages consécutifs aux inondations et coulées de boue du 15 janvier au 25 février 1988
- **Arrêté du 16 mars 1990 :** dommages consécutifs aux inondations et coulées de boue du 14 au 16 février 1990
- **Arrêté du 23 juin 1993 :** dommages consécutifs aux inondations et coulées de boue du 10 au 18 janvier 1993
- **Arrêté du 6 février 1995 :** dommages consécutifs aux inondations et coulées de boue du 17 au 31 janvier 1995
- **Arrêté du 29 décembre 1999 :** dommages consécutifs aux intempéries du 25 au 29 décembre 1999
- **Arrêté du 2 mai 2000 :** dommages consécutifs aux inondations et coulées de boue du 4 août 1999
- **Arrêté du 12 février 2001 :** dommages consécutifs aux inondations et coulées de boue du 5 au 7 janvier 2001

### 5.2 Les risques d'inondation

La loi du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement créée l'obligation de prendre en compte les risques majeurs dans les documents d'urbanisme.

#### 5.2.1 Par débordement de cours d'eau

Le territoire communal est soumis aux risques d'inondation, dus à des débordements du Noireau et de la Druance. Physiquement, le territoire communal se moule dans un contexte shisto-gréseux du massif armoricain, qui a favorisé la formation de collines, aux altitudes relativement basses sur le secteur (200 m environ).

Des études, menées par la DIREN lors de l'élaboration de « l'atlas des zones inondables » dans le département du Calvados, caractérise le phénomène de la façon suivante. Les pentes, la nature du sous-sol, favorisent le ruissellement. La pluviométrie, conditionnée par le relief, est importante, puisqu'elle est estimée à 950 mm d'eau en moyenne par an sur le bassin de la Druance et à 1000 mm d'eau par an sur celui du Noireau. Les crues peuvent être fréquentes et relativement puissantes, mais elles s'étendent généralement sur des surfaces restreintes, dans les lits majeurs des cours d'eau.

Enfin, les cours d'eau du bassin du Noireau et de ses principaux affluents (Druance et Vère), l'ensemble formant un système de 530 km<sup>2</sup>, écoulent en période d'inondation des lames d'eau importantes, comprises entre 6 et 10 mm par jour. A ce titre, il fait partie du périmètre d'étude du plan de prévention des risques d'inondation de la Vère et du Noireau en cours d'élaboration.



*Les vallées du Noireau (photographie de gauche) et de la Druance (à droite), laissent s'écouler des cours d'eau calme en période d'étiage mais aux débits nuisants en période de fortes précipitations*

Face à ces problèmes d'inondation, la ville de Condé-sur-Noireau a fait procéder en 2003, à une « étude hydraulique du Noireau dans sa traversée de Condé-sur-Noireau » par le bureau d'études BURGEAP. L'objectif de cette étude était :

- d'étudier les dysfonctionnements hydrauliques du Noireau pour des crues de période de retour données au droit de la Ville,
- de définir les capacités d'évacuation des ouvrages existants
- d'étudier la faisabilité d'aménagement dans la Ville, permettant de remédier aux problèmes d'inondations pour des crues de période de retour donnée.

La DREAL a lancé l'élaboration du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau en 2009. Le PPRI a été approuvé le 22 octobre 2012.

## 5.2.2 Mise en place du PPRI sur le bassin du Noireau

L'élaboration du PPRI a été confiée à la DDT de l'Orne et à la DDTM du Calvados, par arrêté préfectoral datant du 23 Juin 2009. 41 communes situées dans les vallées du Noireau, de la Vère et de la Druance sont concernées par la mise en place de ce PPRI. L'objectif de l'étude est de mettre en place un plan de prévention des risques inondations par débordement des cours d'eau.

Pour ce faire l'étude a été divisée en deux parties ; une première partie générale pour prendre connaissance du territoire et des phénomènes naturels auxquels il est soumis. La seconde partie est plus précise et a pour finalité une cartographie de l'aléa.

Les données issues des études du Burgéap, des différents services de l'état (DIREN, DDE, DDA...), et la bibliographie générale sur la Basse Normandie, ont été mobilisées pour répondre à cette problématique.

La première phase est essentielle dans l'étude PPRI et notamment pour le travail de la phase 2. Cette étape a permis de comprendre l'organisation même du territoire et les dynamiques hydrographiques de ce dernier. Ainsi, les données recueillies ont été insérées dans le modèle hydro géomorphologique, et ont pu faire apparaître des zones d'aléas. Ces données sont issues d'une recherche historique et d'un travail hydro géomorphologique. Ainsi, une enveloppe maximale atteinte par les plus grandes crues historiques a été identifiée et les débits de pointe pour des crues décennale, cinquantennale et centennale ont été déterminés.

Dans un second temps, le travail consistait à caractériser l'aléa centennal et à le cartographier. L'aléa a pour définition *l'intensité et la probabilité d'occurrence d'un phénomène naturel*. Un aléa de référence doit être défini ; il s'agit selon la circulaire du **24 janvier 1994**, de la plus forte crue connue ou de la crue centennale si elle est plus importante que la plus forte crue. Enfin, d'après le guide méthodologique des PPRI, *le niveau d'aléa se définit en fonction de l'intensité des paramètres physiques de l'inondation de référence en termes de dommages aux biens et de gravité sur les personnes (hauteurs d'eau, vitesse d'écoulement, durée de submersions, vitesse de montée des eaux...)*.

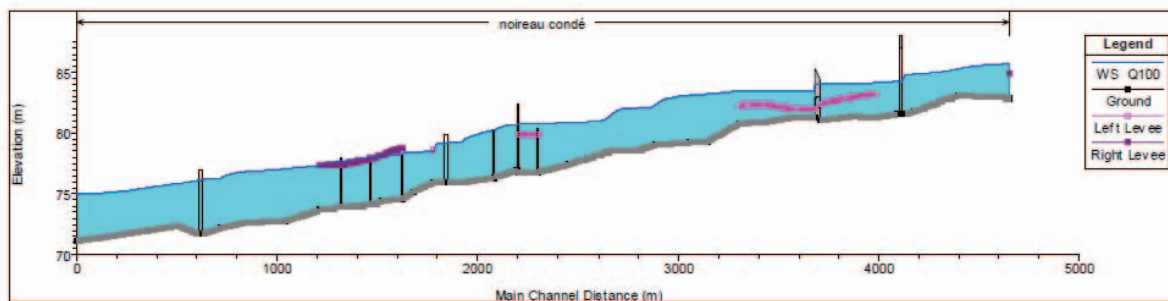
Pour ce faire deux approches méthodologiques ont été adoptées :

- **La qualification hydro géomorphologique des aléas.** Elle s'appuie sur l'étude des données disponibles, comme l'analyse des pentes, de la photo-interprétation, la prise en compte des modèles associés (c'est à dire les axes de crue, les zones d'écoulement, les

anciens lits, les bras de décharges...) et la prise en compte des confluences et des remblais. Cette méthode est finalisée par un travail de validation et d'affinage sur le terrain.

- **La modélisation hydro géomorphologique des aléas.** La première phase de l'étude a dégagé des zones à enjeux importants. Ce sont ces zones qui ont fait l'objet de modélisation hydraulique grâce au modèle HEC-RAS mis au point par l'US Army Corps of engineers. Il permet de modéliser les écoulements en prenant en compte les divers types d'ouvrage (seuils, buses, ponts, déversoirs...). Il caractérise la charge, les vitesses des écoulements et les cotes.

*Exemple de modélisation : Lignes d'eau de la crue centennale à Condé sur Noireau.*

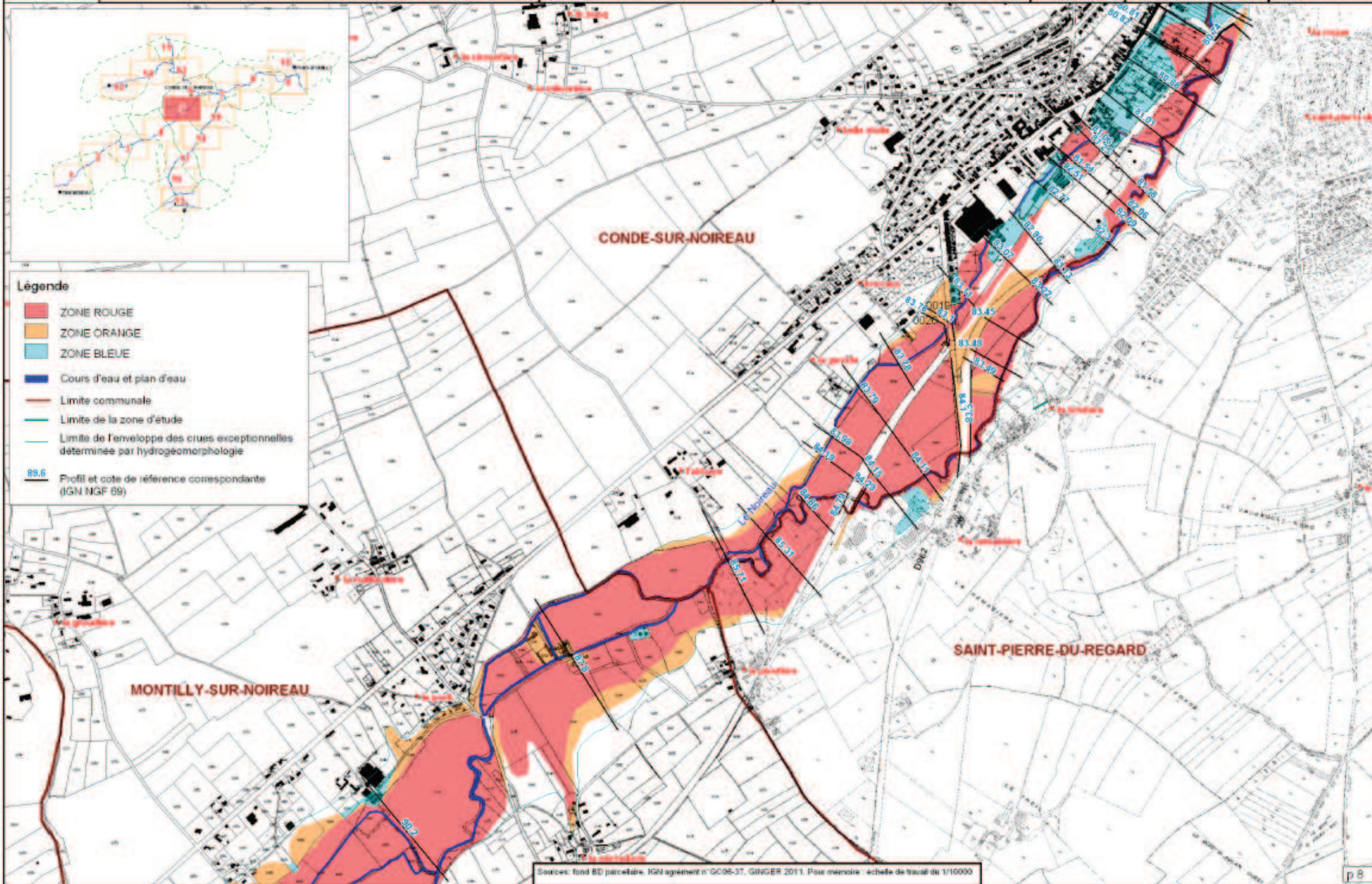


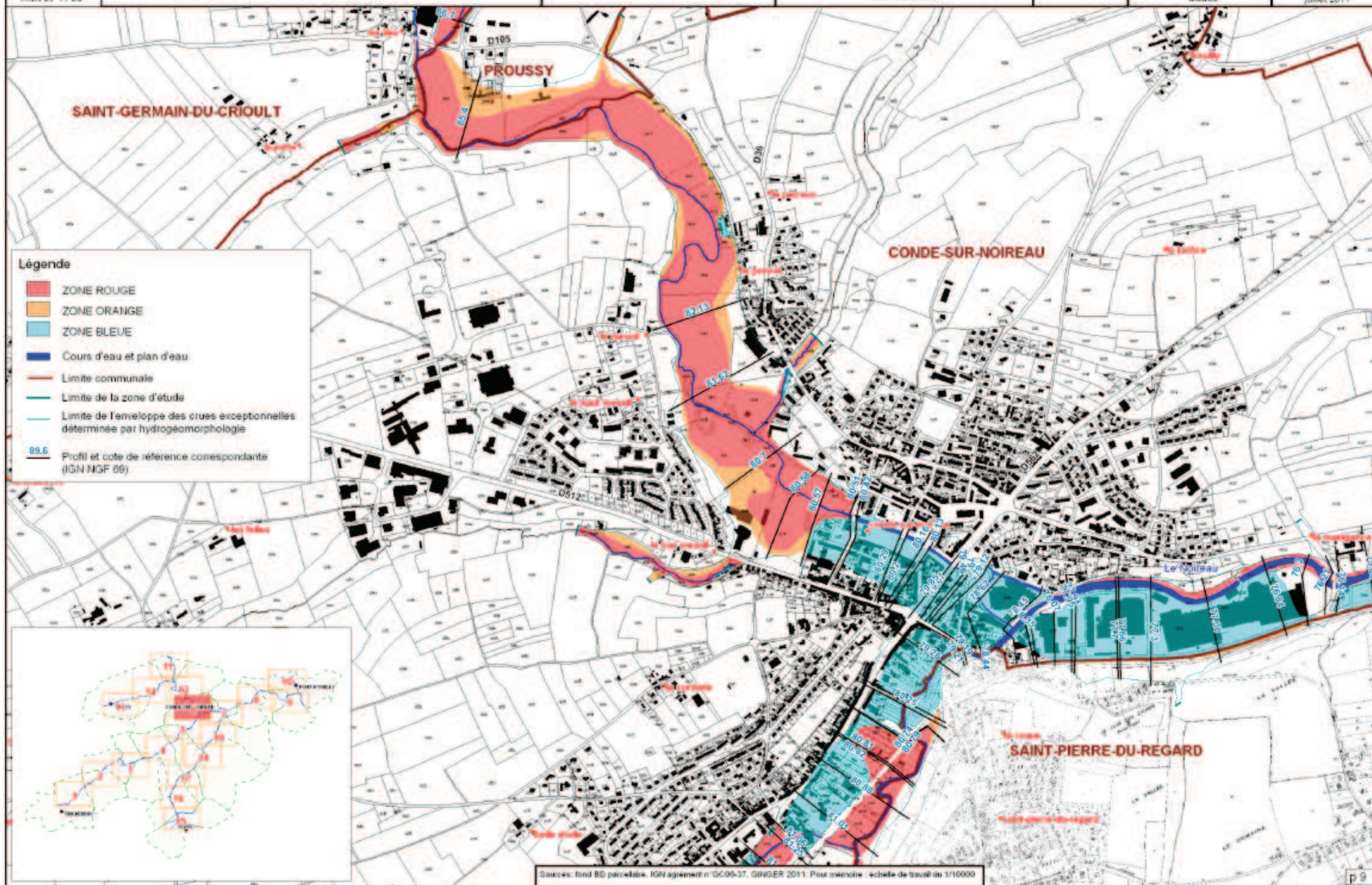
## Le travail cartographique

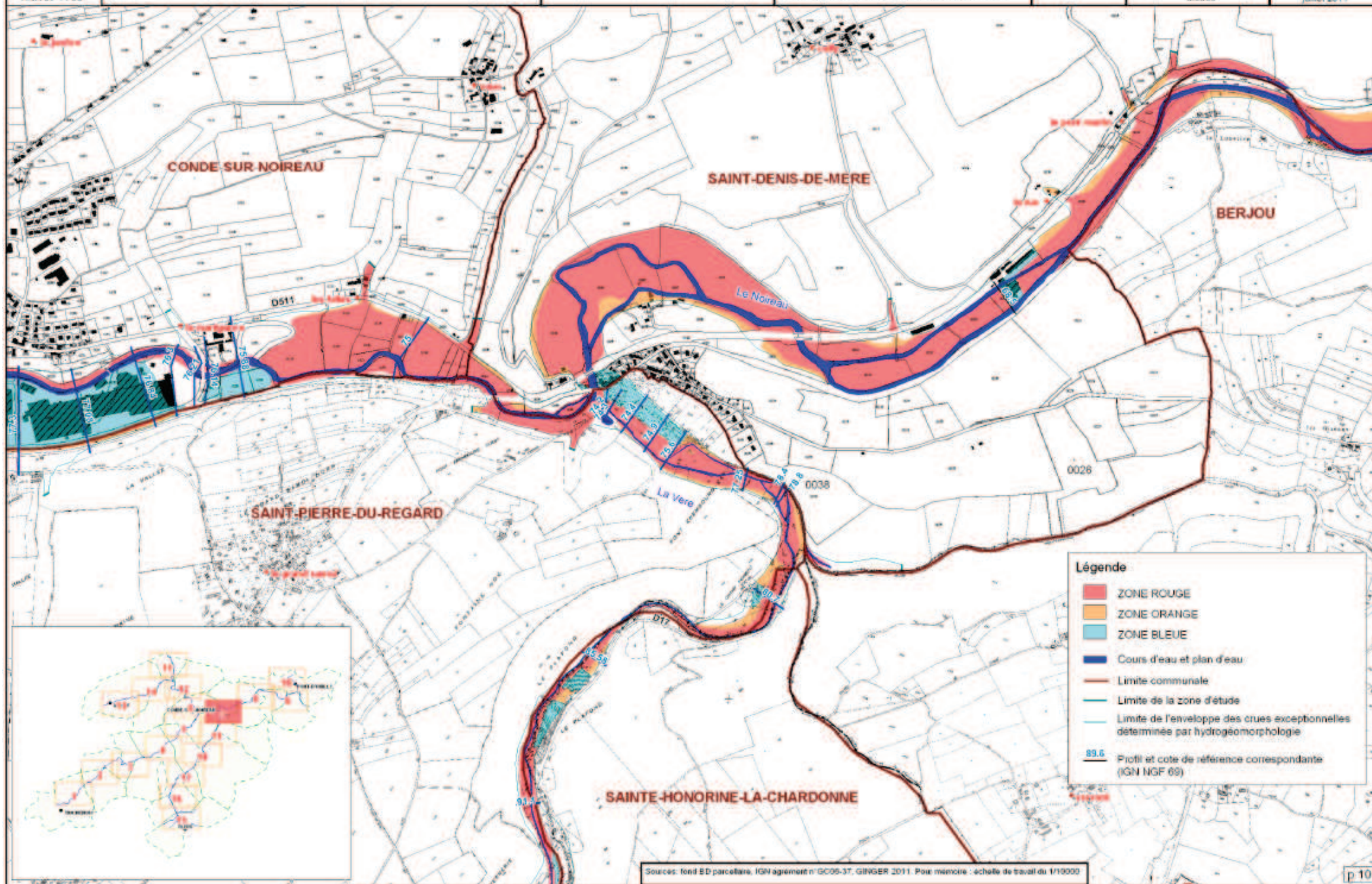
La cartographie correspond finalement au zonage des différents niveaux d'aléas qui ont été identifiés préalablement, en fonction de la hauteur d'eau et de la vitesse des écoulements. Ce zonage correspond au lit mineur des cours d'eau

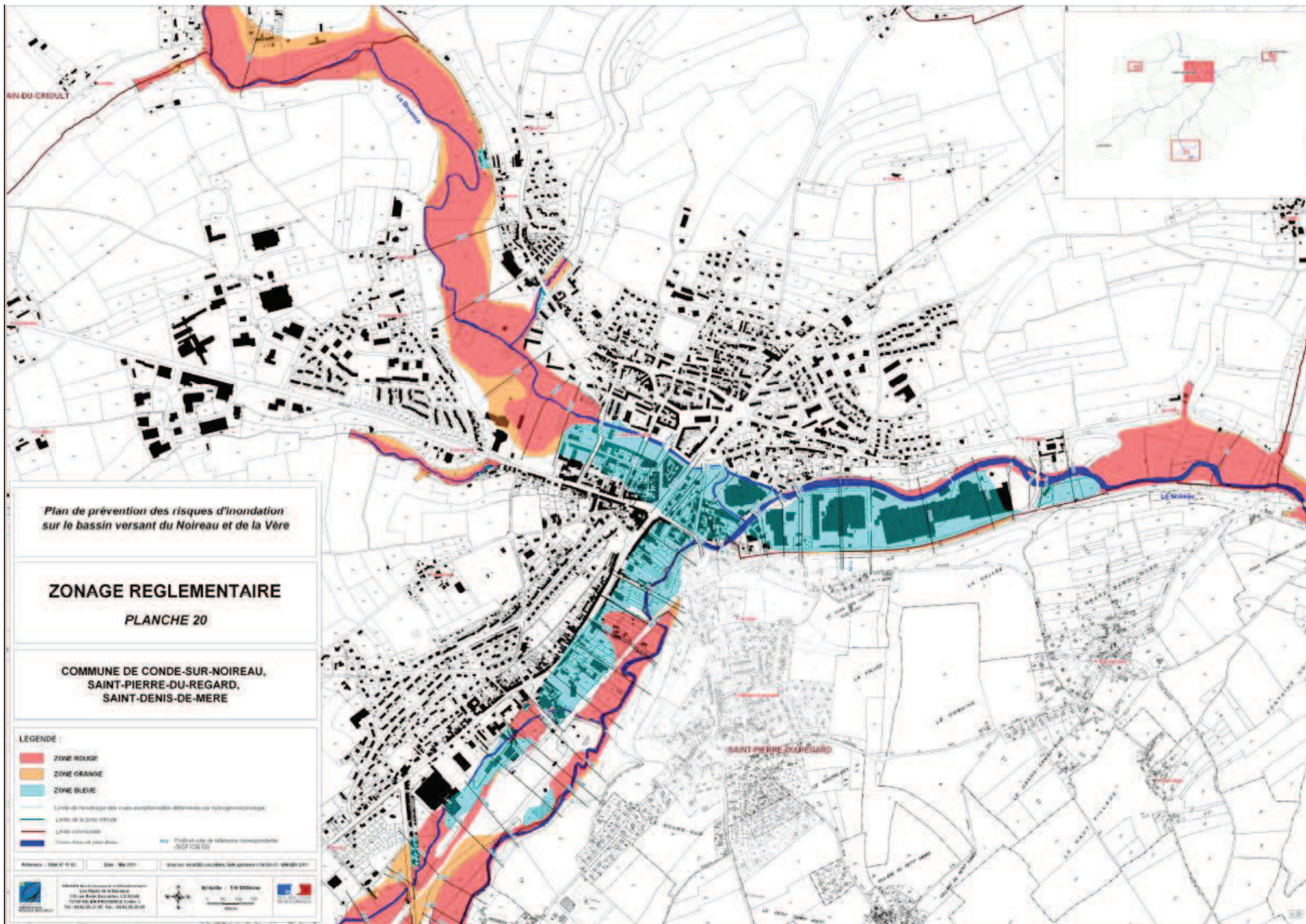
## Le zonage réglementaire

Le zonage réglementaire délimite les zones réglementées par le PPRI. Il réglemente l'occupation des sols, tient compte des risques naturels dans l'aménagement, la construction et la gestion des territoires. Il doit à ce titre être annexé au plan local d'urbanisme lorsqu'il existe et s'impose à lui.









Plan de prévention des risques d'inondation  
sur le bassin versant du Noireau et de la Vère

**ZONAGE REGLEMENTAIRE**  
PLANCHE 20

COMMUNE DE CONDE-SUR-NOIREAU,  
SAINT-PIERRE-DU-REGARD,  
SAINT-DENIS-DE-MERE

LEGENDE :

- ZONE ROUGE
  - ZONE ORANGE
  - ZONE BLEUE
  - Limite de l'hydrologie des crues exceptionnelles déterminée par hydrogéomorphologie
  - Limite de la zone bleue
  - Limite communale
  - Cours d'eau et plans d'eau
- N.B. : Profil et cote de référence correspondants (NGF IGN 55)

Adresse : 394 07 11 81 Date : 04/2011 Sources : voir 2D parcelles, IGN, données INSD/01/01 - 04/09/01/2011

Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Prévention des Risques  
17090 Avenue de la République, CS 91000  
91000 Evry-Courcouronnes Cedex 2  
Tél : 01 69 10 10 10 Fax : 01 69 10 10 11

Echelle : 1/10 000  
0 50 100  
Mètres

### **5.2.3 Remontées de nappes souterraines**

Le territoire communal est concerné par le phénomène de remontée de nappe cartographié à l'occasion de l'évènement du printemps 2001. Toutefois il n'a pas été constaté de débordements de nappe lors de cet évènement.

Dans différents secteurs du territoire communal, le niveau de nappe peut se trouver, en situation de très hautes eaux, comme au printemps 2001, à moins de 2,5 mètres voire moins de 1 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel. Dans toutes les zones concernées, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique. Les sous-sols doivent donc y être interdits et les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où l'assainissement sera techniquement possible.

## **5.3 Les mouvements de terrain**

### **5.3.1 Chutes de blocs**

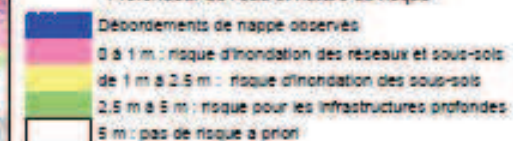
La commune de Condé-sur-Noireau présente une prédisposition très modérée aux chutes de blocs. Cette prédisposition a été cartographiée par la DIREN avec une qualification de l'aléa.

Il n'est pas recommandé de développer l'urbanisation dans les secteurs dans lesquels la prédisposition aux chutes de blocs est qualifiée de moyenne ou de forte. En l'absence d'études complémentaires, une bande inconstructible de 100m de large devra être observée à l'amont de la zone rocheuse (pour tenir compte du risque de décompression des terrains) et à l'aval (pour la réception des blocs détachés).

## Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

Etat des connaissances : décembre 2010

Profondeur de l'eau et nature du risque :



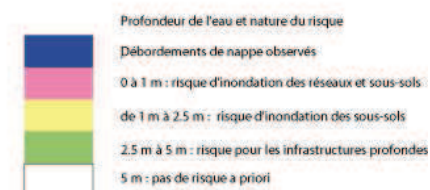
Condé-sur-Noireau

14174



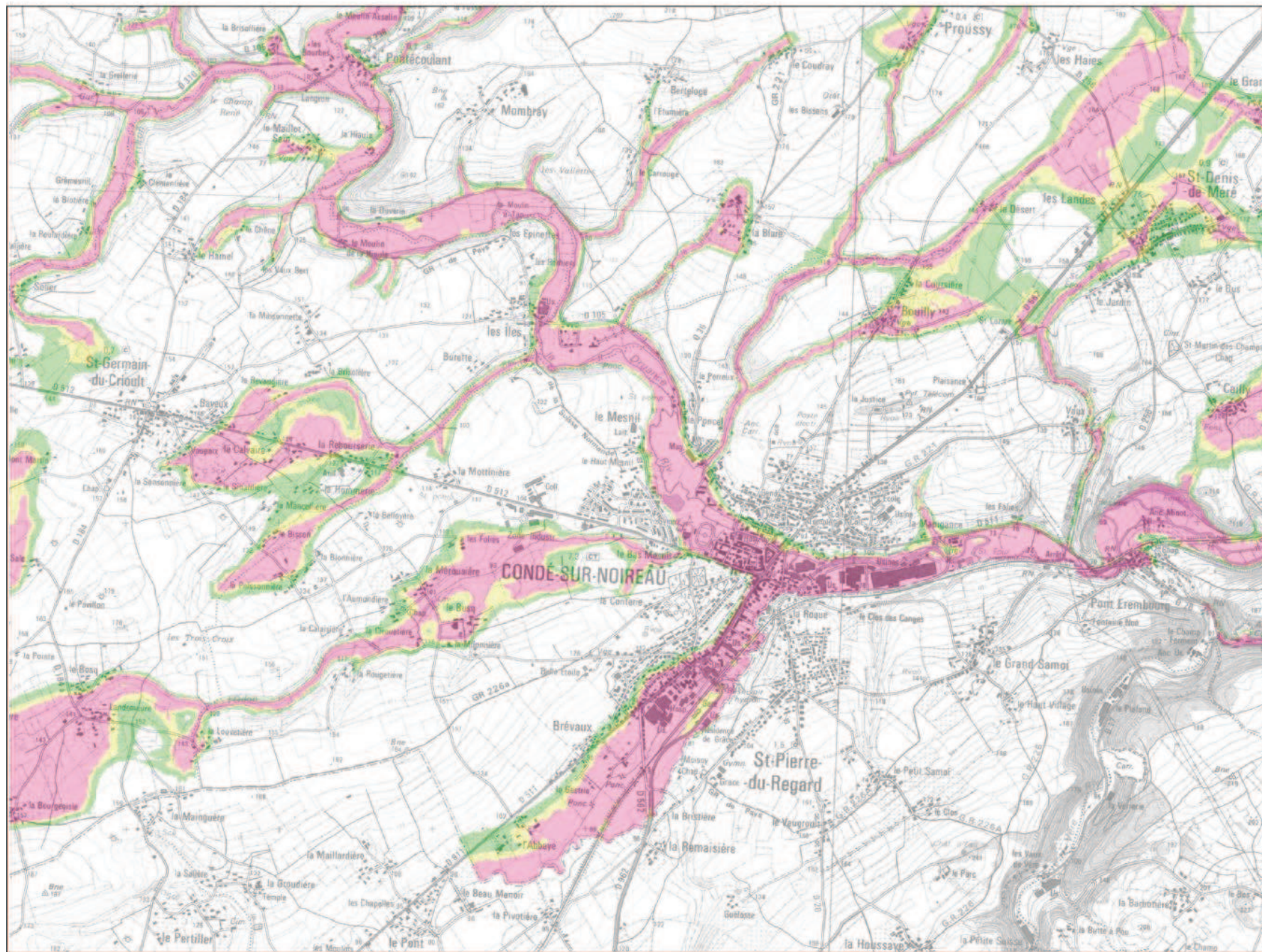
Profondeur de la nappe phréatique  
en période de très hautes eaux

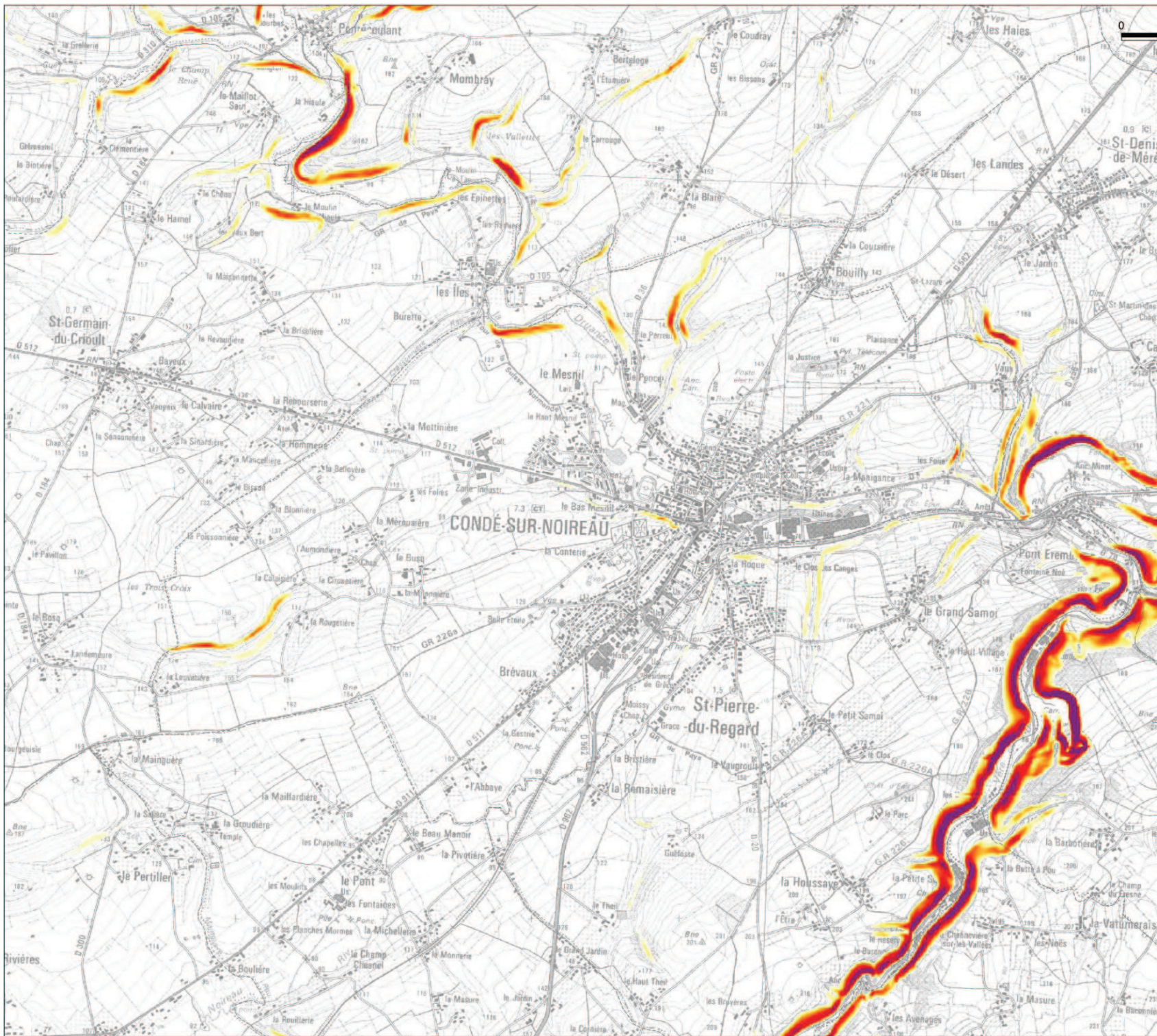
Etat des connaissances : septembre 2009



CONDE-SUR-NOIREAU

14174



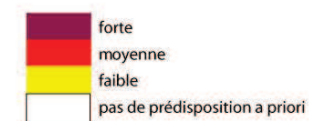


Direction Régionale de l'Environnement  
BASSE-NORMANDIE

## Prédiposition aux chutes de blocs

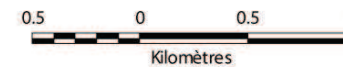
Mise à jour mai 2008

Indice de prédiposition  
(évaluation reposant sur des critères de pente)



## CONDE-SUR-NOIREAU

14174



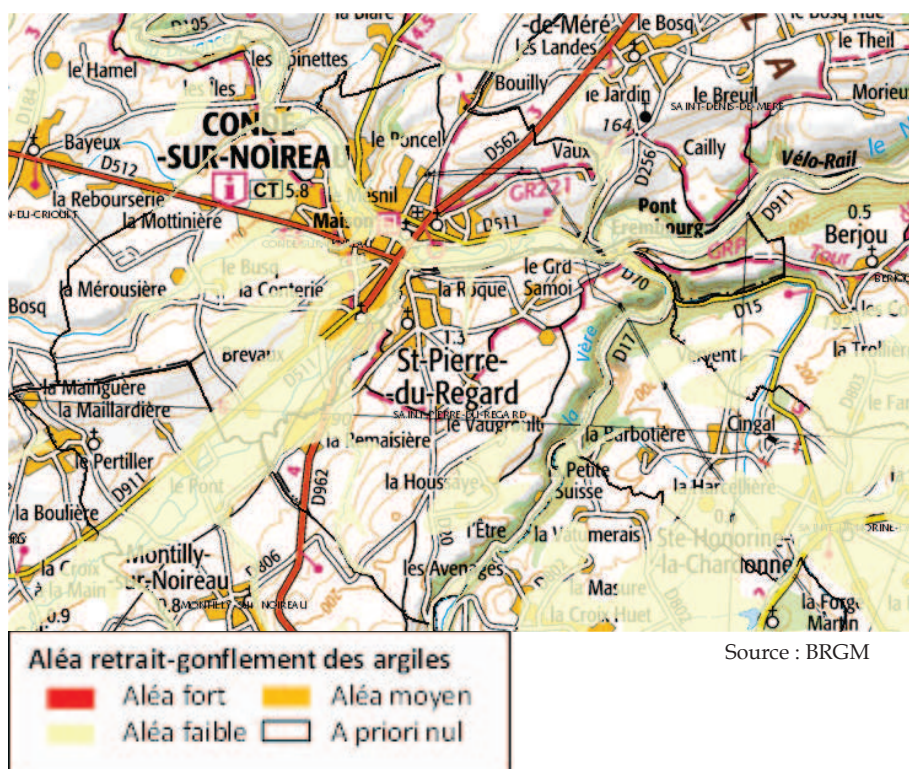
© DIREN Basse-Normandie 2008  
© IGN Paris 2007

### 5.3.2 Retrait et gonflement des sols argileux

Compte tenu des formations géologiques présentes, la commune est soumise à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Dans certains secteurs, le niveau de l'aléa est qualifié de faible. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois, les constructeurs doivent être incités à :

- Faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle
- Réaliser des fondations appropriées
- Consolider les murs porteurs
- Désolidariser les bâtiments accolés
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments



### 5.3.3 Risque lié à la sismicité

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 classe la commune en zone de sismicité faible (niveau 2). Ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet des

bâtiments, équipements et installations de catégorie III<sup>4</sup> et IV<sup>5</sup> aux règles de construction parasismique (eurocode 8).

## **5.4 Les risques industriels et technologiques**

### **5.4.1.1 Le transport de matières dangereuses :**

Une cartographie des effets liés à la présence d'une canalisation de transport de gaz a été établie (cf le plan des servitudes d'utilité publique joint au PLU). Les dispositions minimales à prendre au plan de l'urbanisme sont les suivantes :

**Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (zone IRE) :** le transporteur devra être informé des projets de construction le plus en amont possible afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.

**Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (zone PEL) :** proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.

**Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (zone ELS) :** proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes

## **5.5 Eaux résiduaires et urbaines**

La commune de Condé-sur-Noireau est située en zone sensible à l'eutrophisation des cours d'eau par eaux résiduaires urbaines (arrêté ministériel du 23 novembre 1994 modifié par l'arrêté du Préfet de région en date du 23 décembre 2005) portant révision des zones sensibles dans le bassin de la Seine-Normandie.

## **5.6 Pollutions agricoles**

L'arrêté n°2007-1635 du 1<sup>er</sup> Octobre 2007 du Préfet coordonnateur de bassin délimite les zones vulnérables aux pollutions par les nitrates d'origine agricole dans le district Seine et cours d'eau côtiers normands.

---

<sup>4</sup> Etablissements scolaires, ERP de catégorie 1, 2 et 3, bâtiments dont la hauteur est supérieure à 28 mètres

<sup>5</sup> Bâtiments des établissements de santé, bâtiments pour les besoins de la sécurité civile...

L'arrêté préfectoral du 22 septembre 2009 définit le 4<sup>ème</sup> programme d'action à mettre en œuvre dans le Calvados en vue de la protection de eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole.

Il définit également des zones de protection prioritaires nitrates (ZPPN) en fonction de la sensibilité d'un captage d'eau potable d'origine souterraine à la pollution des nitrates.

La commune de Condé-sur-Noireau est située en zone vulnérable à la pollution des eaux superficielles et souterraines par les nitrates d'origine agricole. Elle n'est pas située en zone de protection prioritaire.

## 5.7 Installations classées

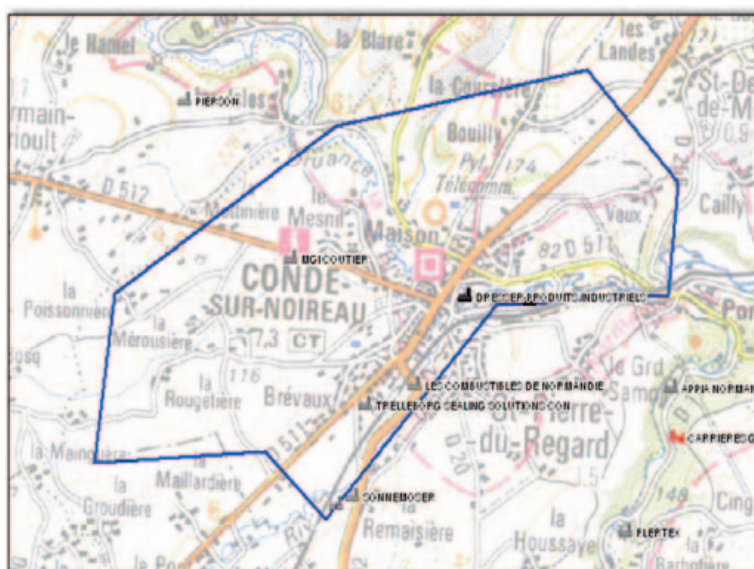


Tableau 20 : installations classées

	Adresse	Situation	Régime	Seveso
AUTO PIECES CONDE	Rue jean Monnet	2		Non
AUTO PNEU NORMANDIE SARL	Zone industrielle	3		Non
BODYCOTE	Rue Maximilien Vox	2	DC	Non
CEE	Route de Vire	3		Non
COOP CAEN		2	DC	Non
CORLET IMPRIMEUR	Rue de Vire	2	D	Non
CORLET NIMERIQUE	Le Haut Mesnil	2	D	Non
DECKER DANIEL	42 bis rue de Vire	2	D	Non
DRESSER PRODUITS INDUSTRIELS	3 rue Saint Pierre	2	A	Non
DUBOURG FILS (Condé sur Noireau)	Zone Artisanale Charles Tellier	2	A	Non
EGD CALVADOS	Rue de Normands	2	D	Non
FILIX SA	Zone Industrielle	2	D	Non
HONEYWELL (Matériaux de Friction)	Zone industrielle est - BP 88	2	A	Non
LCN - Condé sur Noireau	Avenue de la gare	2	A	Non
LES PETROLIERS REUNIS DE L'OUEST		3		Non
MAUDET	9 rue de la Barge	3		Non
MGI COUTIER	Site de Condé-sur-Noireau	2	A	Non
NEUVEU	Rue Saint Jacques	2	D	Non
PLESSIS	Zone industrielle	3		Non
RENAULT CONDE	45 rue Saint-Martin	3		Non
SEBIRE Paulette	Cité industrielle	3		Non
SIRTOM		2		Non
SNC ITM DEVELOPPEMENT OUEST	Route de Caen	2	DC	Non
SOCIETE DU NOIREAU	Intermarché	2	D	Non
TRELLEBORG SEALING SOLUTIONS CON	101 rue Saint-Martin	2	A	Non

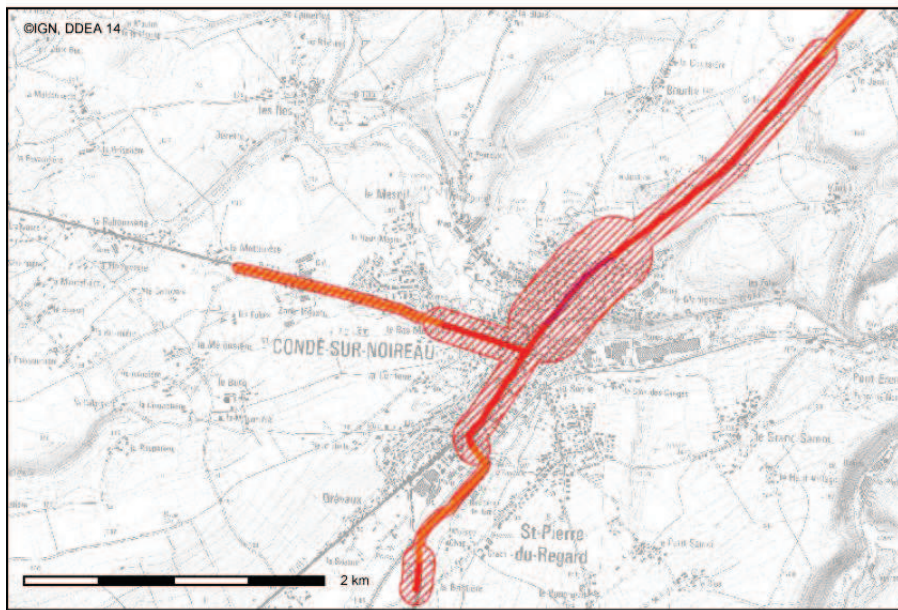
Source : porté à connaissance de l'Etat

## 5.8 Prise en compte du bruit

Par application de la loi 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et aux décrets d'application subséquents, les infrastructures de transports terrestres font l'objet d'un classement.

Condé-sur-Noireau est concernée par le classement de la RD 562 intervenu par arrêté préfectoral du 15 décembre 1999. Il conviendra donc de tenir compte de ces données dans le PLU.

## Classement sonore



Conception : DDEA 14  
Date d'impression : 20-04-2010



Description :  
classement sonore des infrastructures terrestres du Calvados

Carte publiée par l'application CARTELIE  
© Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer  
CP2I (DOM/ETER)

## Conclusion

- D'une manière générale, tout projet de développement de l'urbanisation devra prendre en compte les contraintes du milieu physique et les risques d'origine industrielle ou technologique
- Dans la mesure du possible en fonction des possibilités d'expansion urbaines et de développement économique, il est recommandé de :
  - protéger la zone d'expansion de la crue dans les parties non urbanisées
  - de mettre en place de règles adaptées en zone urbaine
- Le PPRI du bassin du Noireau et de la Vère, s'impose au PLU

## **5.9 Les servitudes d'utilité publique**

La Commune de Condé-sur-Noireau est soumise à un certain nombre de limitations administratives qui affectent l'utilisation du sol et le droit de propriété. Les servitudes qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme sont de deux ordres :

- Les servitudes relatives à la préservation du patrimoine
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipement

Les documents graphiques et cartographiques permettant d'identifier le tracé et l'emprise des servitudes d'utilité publique sur le territoire communal sont repris dans la partie 6 des annexes du PLU : « liste des servitudes ».

### **5.9.1 Les servitudes d'utilité publique les servitudes relatives à la préservation du patrimoine**

La maison dite « Galland Duclos » a été classée en partie (salon avec son décor comprenant e plancher, les boiseries et la cheminée ainsi que son trumeau) au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 14 novembre 1996. S'agissant d'éléments intérieurs, le « monument » ne génère pas de périmètre de protection.

### **5.9.2 Servitudes relative à l'utilisation de certaines ressources et équipements**

#### **L'électricité**

La commune de Condé-sur-Noireau est grevée de la servitude I4 HTB :

- Lignes électriques HTB 90 kV Condé-sur-Noireau – Flers

#### **Le gaz**

Elle est également grevée de la servitude I3 :

- Canalisation de transport de gaz DN 150 Saint Vigor des Mézerets – Flers

### **5.9.3 Servitudes relatives aux moyens de communication**

#### **Voies ferrées**

La commune de Condé-sur-Noireau est traversée par la ligne n° 412 000 reliant Caen à Cerisy-Belle Etoile dont la portion de voie concernée est actuellement fermée au trafic et mise à la disposition de l'association ACF pour permettre la circulation de vélorails. La décision de fermeture de cette ligne ayant été attaquée, cette ligne n'est donc pas déclassée. La servitude T1, instituée par la loi du 15 juillet 1845 a toujours vocation à figurer dans le PLU.

## **Circulation aérienne**

Le territoire de la commune de Condé-sur-Noireau, à l'instar de l'ensemble du territoire national, est grevé par la servitude T7 (arrêté et circulaire du 25/07/1990) qui concerne la protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome.

### **5.9.4 Servitudes relative aux moyens de télécommunication**

La commune de Condé-sur-Noireau est grevé par des servitudes Condé-sur-Noireau/La Conterrie de type PT 1 et PT 2 n° ANFR 014 013 0009.

## **6 Un patrimoine naturel et culturel à préserver**

Le territoire communal recèle un certain nombre de richesses, tant naturelles que culturelles, faisant l'objet de recensement particulier ou de protection. Ce patrimoine doit être pris en compte et protégé dans le document d'urbanisme.

### **6.1 La richesse naturelle**

#### **6.1.1 Les ZNIEFF et SIC (Natura 2000)**

**Les bassins de la Druance et du Noireau** sont inscrits à l'inventaire régional des richesses naturelles des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique **de type II<sup>6</sup>** en raison de leur intérêt floristique pour le Noireau et faunistique pour la Druance.

Sur le plan floristique, la Basse Vallée du Noireau recèle des espèces rares, telles la Doradille du Nord (*Asplenium septentrionale*) l'Espargoutte de Morisson (*Spergula morisonii*), le Catapode des graviers (*Catapodium tenellum*).

La bonne qualité biologique de l'eau de la Druance, le courant rapide et les fonds caillouteux et non colmatés sont à l'origine de la présence d'espèces aquatiques rares. On peut notamment y observer de nombreuses populations d'Ecrevisses à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*), du Chabot (*Cottus gobio*), de la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*), du Saumon atlantique (*Salmo salar*). La vallée de la Druance constitue un site de reproduction pour toutes ces espèces recensées.

En outre, **le Haut Bassin du Noireau est inventorié en zone de type I** en raison de sa valeur faunistique. On note la présence de nombreuses frayères à Saumon atlantique (*Salmo salar*) et de

---

<sup>6</sup> ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, qui offrent des potentialités

nombreuses Truites fario (*Salmo trutta fario*). La présence du Chabot (*Cottus gobio*), de la Loche franche (*Nemacheilus barbatulus*) et de la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*), témoigne de la bonne qualité des eaux.

Ces différentes ZNIEFF constituent une richesse naturelle pour la commune. Aussi toutes les mesures seront prises pour assurer leur protection.

**La Druance et ses principaux affluents sont inventoriés en zone de type I** en raison de la présence d'espèces aquatiques d'intérêt patrimonial. A noter notamment la présence de l'écrevisse à pieds blancs (qui avait disparu dans les années 60 à la suite d'une épidémie) et d'une faune piscicole riche : le chabot, la Lamproie de Planer, la Truite fario, le saumon atlantique.

**Le bassin amont de la Druance est recensé comme « site d'importance communautaire »** au titre de la directive européenne n°92/43 du 21 mai 1992. Elle vise ainsi à assurer la préservation des habitats naturels reconnus d'importance communautaire, ainsi que les habitats abritant des espèces communautaires.

**L'intérêt européen :** Le bassin amont de la Druance a été retenu au titre des habitats naturels (milieux de vie) pour plusieurs espèces. La bonne qualité des eaux, les fonds caillouteux non colmatés, le courant sont à l'origine de la présence de trois espèces d'importance communautaire, liées aux habitats des milieux aquatiques : l'écrevisse à pieds blancs, le chabot, la lamproie de Planer.

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique  
**Bassin du Noireau**

Fond IGN Scan 100 © 2002



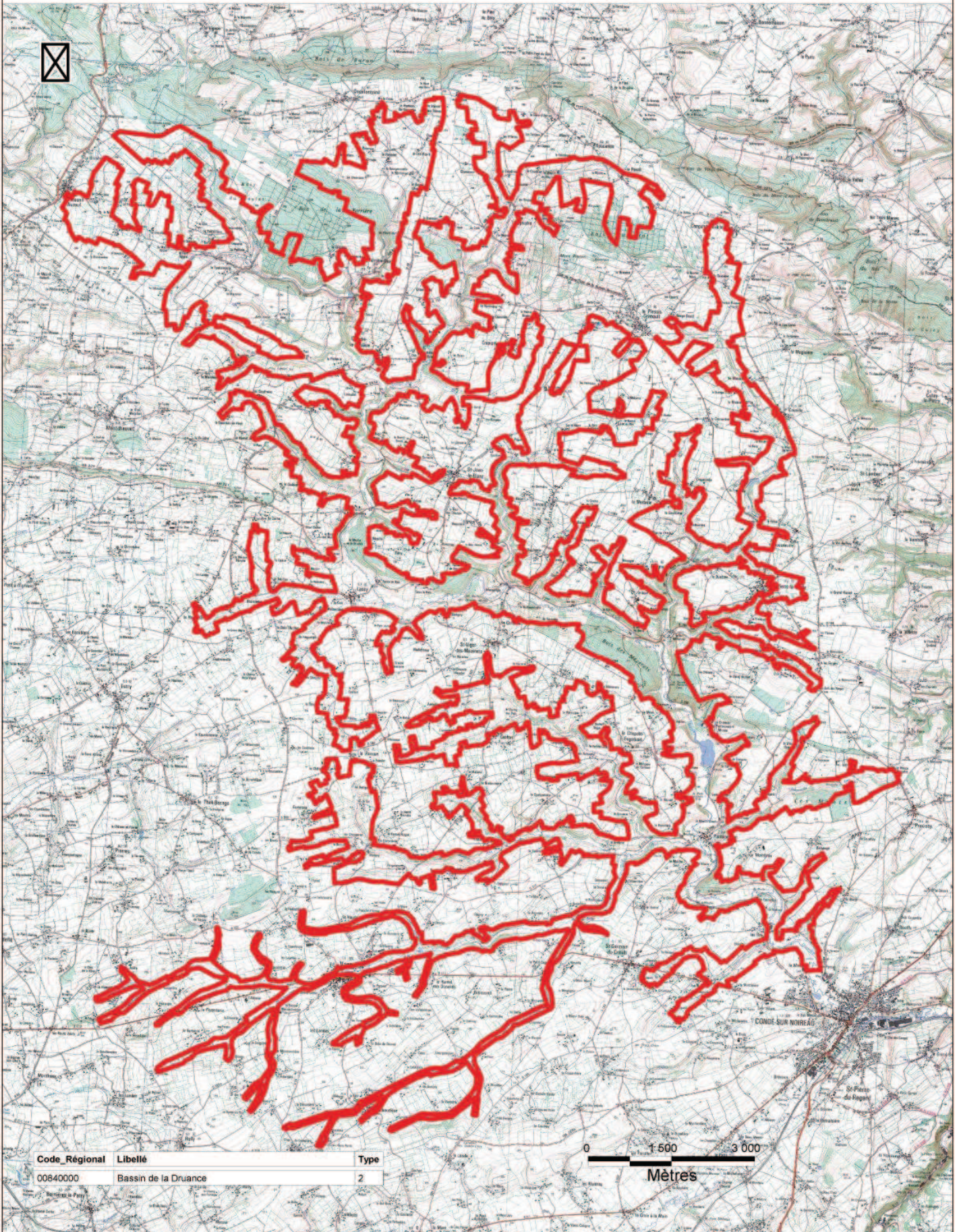
Source DIREN / SNPC - Décembre 2007



*Le Diagnostic*

# Bassin de la Druance

Fond IGN Scan 25 © 2002



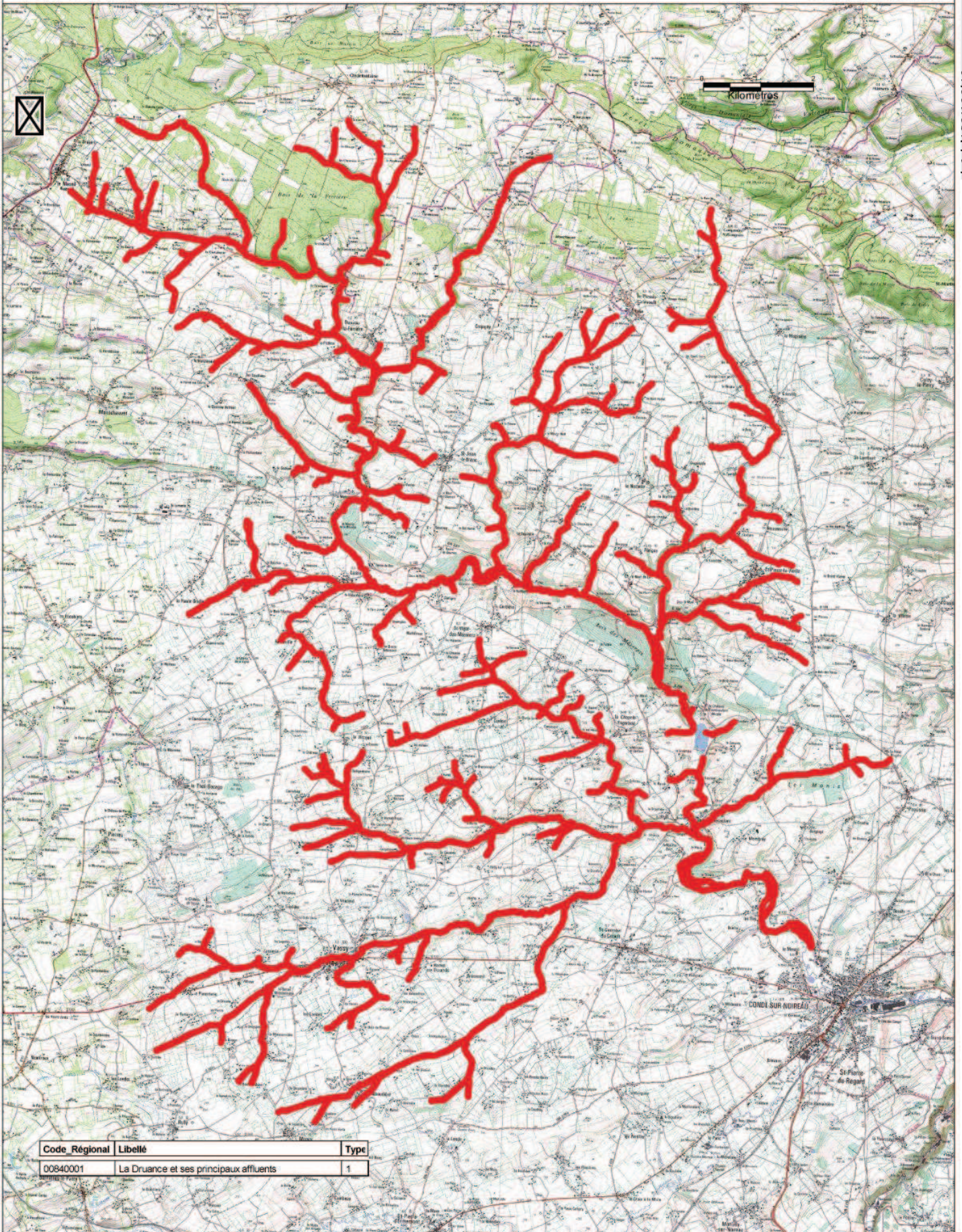
Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique  
**La Druance et ses principaux affluents**



Service Régional de l'Environnement

Fond IGN Scan 25 © 2007

Source DREN / SNPC - Décembre 2007



Code_Regional	Libellé	Type
00840001	La Druance et ses principaux affluents	1

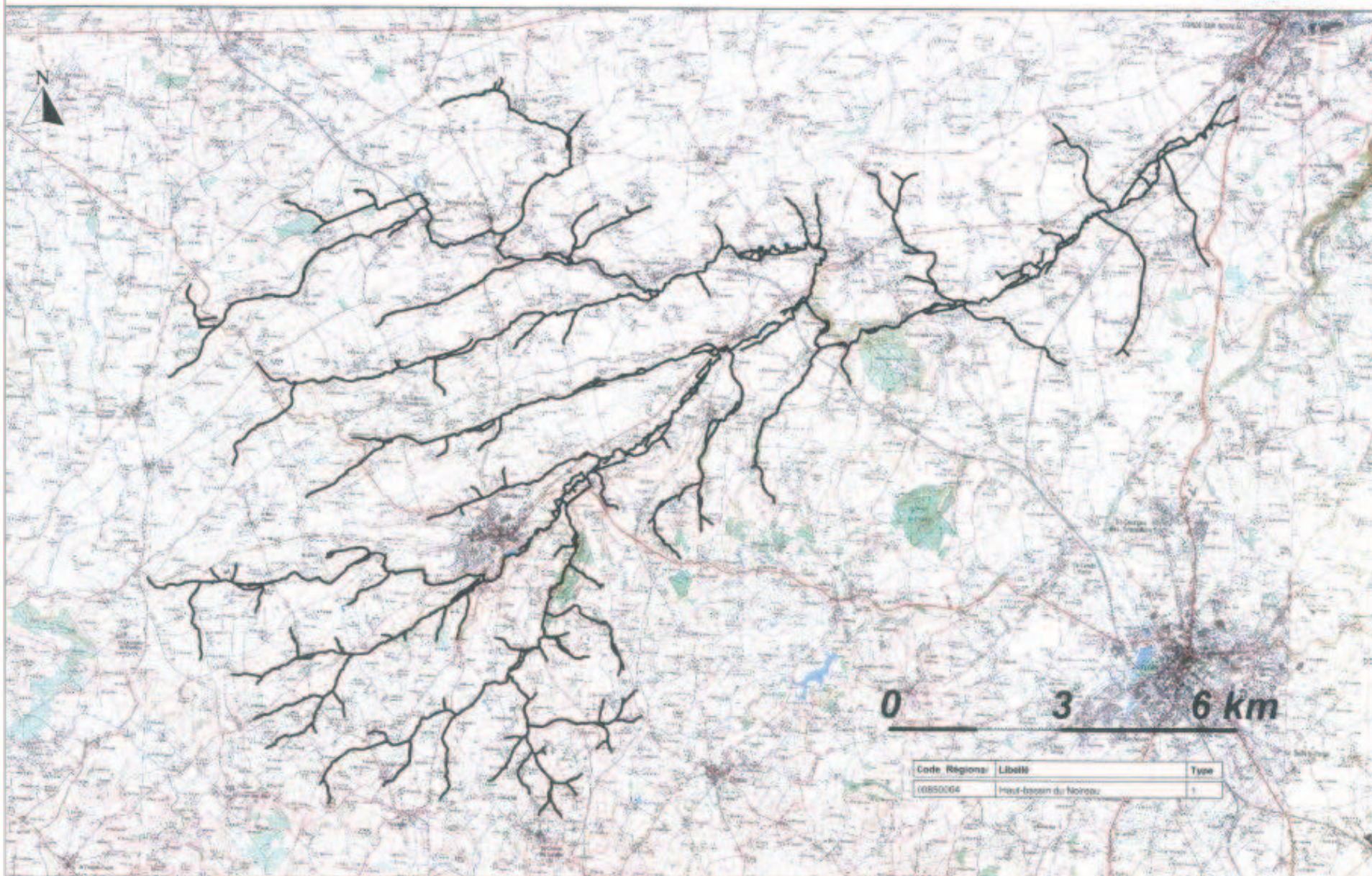
Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

## Haut-bassin du Noireau

Fond IGN Scan 25 © 1996



Scans 005311 0050 - juillet 1999



Espaces Naturels de Basse-Normandie  
 projet - Site d'Intérêt Communautaire (Directive " Habitats naturels - Faune - Flore ")

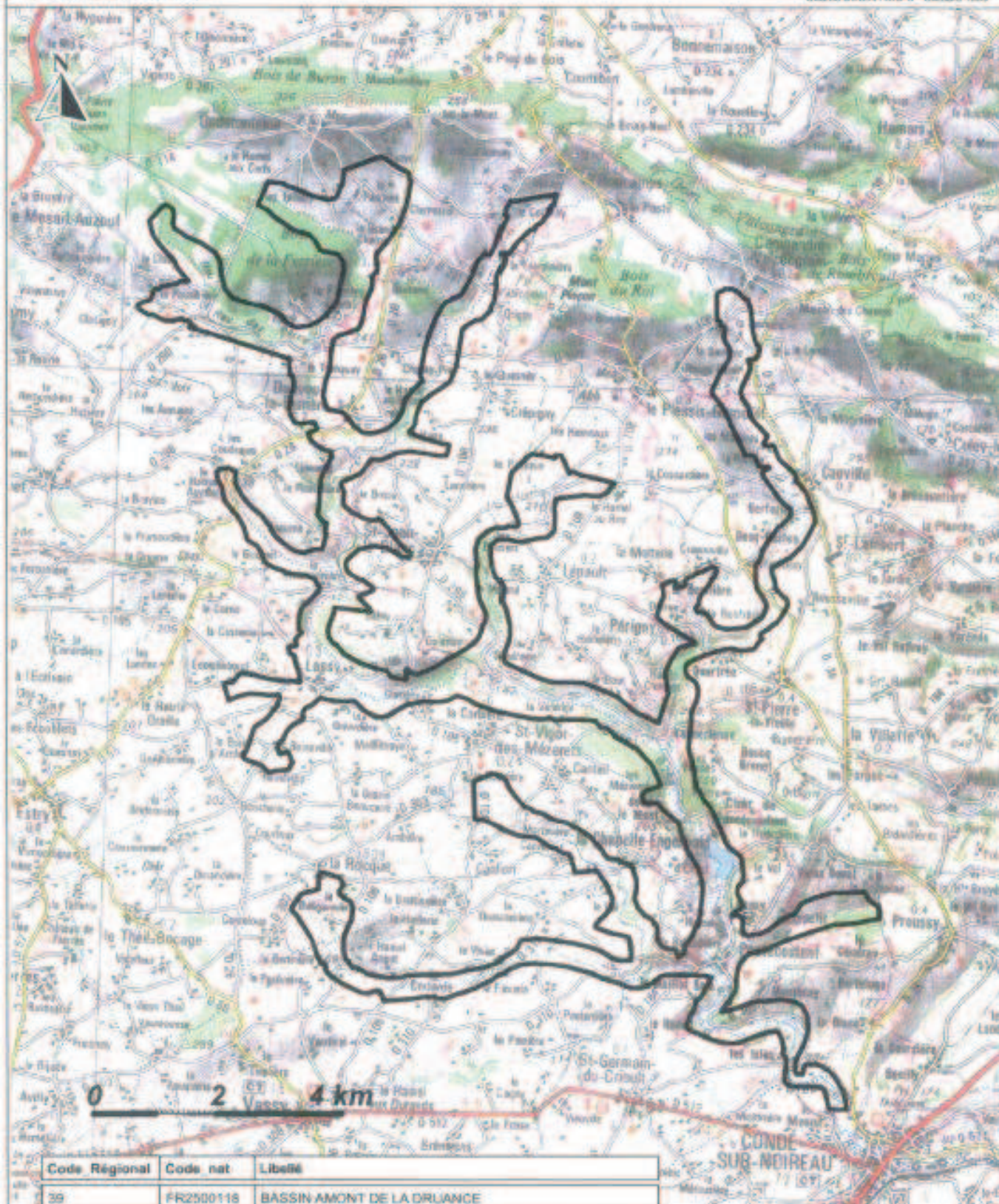
**BASSIN AMONT DE LA DRUANCE**



DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT  
 14000 CAEN

Fond IGN, Scan100 © 1998

Source DREN / SANPC - Octobre 1999



**Les objectifs pour une conservation durable** : il s'agit de conserver les populations de l'écrevisse à pieds blancs, du chabot et de la lamproie de Planer en maintenant dans un état de conservation favorable les habitats aquatiques qui leur sont inféodés.

**Les préconisations de gestion :**

- **Préserver les bois et les parcelles en herbes** qui constituent des zones tampon entre le plateau et la Druance.
- **Assurer l'entretien nécessaire des berges** en évitant les coupes à blanc qui peuvent engendrer un état de stress pour les écrevisses. Leur nettoyage raisonné devrait permettre de conserver un ombrage significatif, qui aura un effet bénéfique vis à vis de l'échauffement des eaux pendant la période estivale.
- **Aménager le long de la rivière des points d'abreuvement** pour le bétail et empêcher sa divagation dans le lit mineur par des clôtures, ceci afin d'éviter la dégradation par asphyxie des habitats aquatiques.
- **Préconiser le nettoyage et l'entretien régulier de la rivière** afin de préserver la variété des habitats aquatiques, indispensable à la reproduction des salmonidés ou de l'écrevisse à pieds blancs.
- **Préserver la qualité physico-chimique des eaux** par la promotion, sur l'ensemble du bassin versant, d'une agriculture respectueuse de l'environnement.

**6.1.2 Condé-sur-Noireau : Des zones humides à préserver**

Au-delà des zones inondables, la DIREN a répertorié des espaces prédisposés à la présence de zones humides.

Ces corridors humides dessinent les espaces où les sols sont supposés hydromorphes en raison de la présence d'une nappe d'eau très proche de la surface. Issue d'un calcul, cette carte ne décrit pas une réalité de terrain mais une forte probabilité de présence d'espaces humides



Direction Régionale de l'Environnement  
BASSE-NORMANDIE

## TERRITOIRES HUMIDES DE BASSE-NORMANDIE

Etat des connaissances : novembre 2007

### CONDE-SUR-NOIREAU

14174

**TERRITOIRES HUMIDES DIAGNOSTIQUES (PHOTO-INTERPRETATION OU TERRAIN)**

- plans d'eau
- espaces humides
- espaces humides détruits ou fortement dégradés

**ESPACES PREDISPOSES A LA PRESENCE DE ZONES HUMIDES**

- forte prédisposition
- faible prédisposition
- très faible prédisposition

### 6.1.3 Le bocage

Pour cette commune appartenant à l'entité géographique de la Suisse Normande, l'élément végétal est essentiel dans le paysage. Le maillage bocager, autour des parcelles en prairie, vient renforcer le caractère verdoyant du paysage. La commune dispose à cet égard d'un maillage significatif, généralement localisé sur les versants.

#### Il convient d'assurer sa protection pour plusieurs raisons :

- **Une fonction biologique** : la haie abrite la quasi-totalité des espèces animales et végétales du bocage. Elle sert en particulier de refuge aux prédateurs, notamment rapaces et insectes hyménoptères, jouant ainsi un grand rôle dans l'équilibre écologique des agroécosystèmes.
- **Son rôle paysager** : la haie est autant perçue comme un élément agrémentant le paysage, que comme un moyen d'intégration du bâti. Par sa silhouette perceptible depuis les voies de communication, elle donne un caractère boisé à ce secteur et constitue un élément essentiel dans les paysages traditionnels.

Mais s'est également au regard des contraintes physiques qui s'appliquent au territoire communal, en particulier sur les secteurs de fortes pentes, la nature des substrats et des formations superficielles, les problèmes de ruissellement, qu'il convient de renforcer la préservation du bocage, car les haies vont jouer un rôle essentiel à bien des égards.

- **Une fonction dans la régulation hydrique** : L'eau qui s'écoule latéralement sur les terrains en pente, sur la couche d'argile, a tendance à stagner. Le cheminement des racines crée des fissures qui permettent l'infiltration de cette eau vers les nappes phréatiques. Dans les zones humides où l'hydrographie de surface est importante, les grands arbres de la haie se comportent comme des pompes qui aident à l'assainissement (évapotranspiration, reconstitution des réserves en eau). En période sèche, les talus jouent un rôle d'éponges qui stockent l'eau.
- **Une fonction anti-érosive** : les haies et talus parallèles aux courbes de niveau empêchent l'eau d'arracher les sols et retiennent la terre érodée, contribuant ainsi à créer un relief "en rideaux", tendant à diminuer la pente. En profondeur, la haie joue également le rôle de barrage pour certains éléments qui migrent latéralement.

Les deux fonctions de la haie sur talus (anti-érosive et hydraulique) sont étroitement liées sur le territoire communal. Les eaux, interceptées par les talus anti-érosifs, sont ensuite évacuées par les fossés au pied des haies. L'existence d'un réseau de fossés est donc importante, puisque ces fossés, interconnectés, assurent la continuité de l'évacuation des eaux.

La présence fréquente de mares aux points bas des parcelles, la nature argileuse des sols qui freine l'infiltration des eaux superficielles, sont autant d'éléments qui doivent inciter à la préservation des réseaux de fossés existant au pied des haies, voire à leur amélioration.

**La protection du maillage bocager est une étape, d'une part dans la préservation du patrimoine naturel communal et d'autre part, dans la lutte contre les ruissellements qui affectent certains secteurs.**

#### **6.1.4 La ressource en eau**

Jusqu'en août 1998, la commune de Condé-sur-Noireau était alimentée en eau potable par une prise d'eau dans la Druance. Cette dernière n'est plus exploitée à ce jour.

Situé dans le bassin versant de l'Orne, la commune est traversée par les cours d'eau principaux suivants :

- La Druance
- Le Noireau
- L'Odon
- Les Goulandes
- Le ruisseau de la Blare

Leurs objectifs de qualités sont fixés par l'arrêté préfectoral du 29 mai 1984 et varient de 2-passable à 1B- bonne.

Ils sont classés en première catégorie piscicole. Le schéma départemental à vocation piscicole est consultable sur rendez-vous à la DDTM (service environnement).

Bon état des masses d'eau

La « Druance » dans le cadre de l'état des lieux du SDAGE, cette masse d'eau a été identifiée état 3 - moyen. Son objectif est le bon état pour 2015. La morphologie des cours d'eau est paramètre déclassant.

Le « Noireau » en amont de la confluence avec la « Druance » : dans le cadre des lieux du SDAGE, cette masse d'eau a été identifiée en état 3 – moyen. Son objectif est le bon état pour 2015.

« Le Noireau » en aval de la confluence de la « Druance » : dans le cadre de l'état des lieux du SDAGE, cette masse d'eau a été identifiée en état 3 – moyen. Son objectif est le bon état des lieux pour 2027.

#### **6.1.5 Le SDAGE Seine-Normandie**

Condé-sur-Noireau est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie.

La commune de Condé-sur-Noireau est située dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie approuvé par le Préfet coordonnateur de Bassin en date du 20 Novembre 2009.

Le PLU doit donc être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie, en application de l'article L 212-1 du code de l'environnement.

Il devra également être compatible avec les objectifs de protection définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orne Moyenne en application de l'article L 212-3 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme de Condé-sur-Noireau devra être compatible avec les orientations du SDAGE, tout particulièrement en matière :

- De prévention des inondations :
  - o En préservant de toute urbanisation les zones inondables ;
  - o En conservant le champ d'expansion naturelle des crues des cours d'eau.
- De préservation des zones humides.
- Une amélioration du traitement des eaux usées en assainissement collectif et non collectif.
- Améliorer la qualité des eaux superficielles. Limiter le ruissellement et l'érosion.
- Etc

## 6.2 La richesse culturelle

### 6.2.1 Les Monuments historiques

Un périmètre de protection protège la Maison dite Galland-Duclos, sise 23, rue Dumont d'Urville (cadastrée AC 12). Le salon avec son décor, comprenant le plancher, les boiseries et la cheminée ainsi que son trumeau, est classé Monuments Historiques par arrêté en date du 14 novembre 1996.

Même s'ils ne font pas l'objet de servitude, deux maisons la première rue d'Dumont d'Urville et la seconde sur la Grand Rue ont été repérées intéressantes.

### 6.2.2 Les vestiges archéologiques

Dix sites présentant un intérêt au titre de l'archéologie ont été recensés sur la commune (cf. tableau ci-dessous)

Tableau 21 : les sites archéologiques

N° sur plan	Nom du site	Nature du site
3	Cour de la ferme du Logis	Occupation age du bronze
4	Les carrières	Occupation protohistorique
5	Eglise Saint-Sauveur	Eglise moderne
6	Eglise Saint-Martin et cimetière	Origine médiévale
7	L'Aumondière	Chapelle moderne
10	Chapelle Saint-Pierre	Hôpital et chapelle médiévale
11	Chapelle Saint-Jacques	Occupation age du bronze
13	La Justice	Camp fortifié médiéval
14	Entre la place d'Urville et la place de la Motte	Fortification médiévale

Epicentre des sites archéologiques recensés sur la commune de Condé-sur-Noireau le 10  
février 2003



Carte établie par la Direction Régionale des  
Affaires Culturelles

Tout projet d'urbanisme intéressant les secteurs concernés, devra être transmis, pour examen, à la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie. En application de la loi du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, le Préfet peut édicter des prescriptions archéologiques (diagnostic archéologique préalable, fouille ou mesures compensatoires).

Afin de protéger le patrimoine découvert, notamment au cours de travaux, les termes du titre III de la loi du 27 Septembre 1941 s'appliquent, réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des sites découverts fortuitement.

*"Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la Préhistoire, l'Histoire, l'Art, l'Archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse Normandie (Service Régional de L'Archéologie, 13 bis, rue Saint-Ouen, 14 052 CAEN Cedex 04), soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional".* Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article L.322-2 du nouveau Code Pénal.

### 6.3 La charte paysagère en Suisse Normande

Le Conseil Régional de Basse-Normandie et la Préfecture de Région ont élaboré, en septembre 1998, un document visant à la mise en œuvre d'une « charte paysagère en Suisse Normande ».

Ce document met en évidence le rôle des paysages de Suisse Normande comme atout du développement local. Elle doit pour cela développer son potentiel : « accueil d'entreprises dans un cadre préservé, agriculture en osmose avec son terroir, réhabilitation du bâti abandonné, aménagement et gestion des sites et espaces fragiles, hébergement touristique rural, activités de découverte et de préservation des paysages ».

Afin de parvenir à un projet paysager « qui s'inscrive dans la cohérence du territoire », trois grandes dynamiques à mettre en œuvre sont définies :

- **Une dynamique agricole** destinée à encourager une utilisation de l'espace portée par une logique de développement économique, viable et durable.

- **Une dynamique des axes d'infrastructures** pour renforcer leur rôle de vecteurs d'irrigation d'un développement de l'intérieur de la Suisse Normande, d'axes de découverte du territoire, de vitrines des territoires traversés.
- **Une dynamique culturelle** qui participe à l'émergence d'une identité propre et du sentiment d'appartenance à un même ensemble territorial.

C'est à partir de la définition de ces priorités qu'a été élaboré le programme de la Charte Paysagère. Il s'articule autour de quatre grands axes :

- 1<sup>er</sup> axe : affirmer la Suisse Normande
- 2<sup>ème</sup> axe : valoriser les caractères paysagers
- 3<sup>ème</sup> axe : créer une dynamique de découverte en profondeur
- 4<sup>ème</sup> axe : intervenir sur les paysages locaux

Appliquée au territoire condéen, la charte prévoit la valorisation de la vallée de la Druance. Les enjeux sont une mise en valeur des paysages et de l'environnement justifiée par des signes de fragilités, avec notamment :

- Une intervention sur le petit patrimoine bâti ;
- Un effacement du réseau aérien téléphonique en bordure de la route départementale ;
- Des actions sur les versants envahis par le taillis ;
- Le traitement des abords, parfois dégradés, de certaines exploitations ;
- La mise en valeur des entrées, de la traversée et espaces publics de Condé-sur-Noireau.

Il en résulte un certain nombre de propositions d'actions, qui s'inscrivent à l'échelle du canton, et reprises ci-après :

### **6.3.1 Le paysage de vallée à valoriser**

- **Valoriser le patrimoine industriel** riche ayant pour point d'ancrage Condé-sur-Noireau. Cette action pourra être étendue sur la vallée de la Vère et du Noireau.
- **Valoriser les paysages à proximité des cours d'eau** : entretien des berges, limiter l'extension des boisements en fond de vallées pour préserver les prairies, action sur les petits monuments architecturaux.

- **Aménager la route départementale qui longe la Druance** : utiliser les délaissés comme aires d'arrêt et d'information et effacement des réseaux aériens.
- **Valoriser la présence du barrage et de la vue sur le Château de Pontécoulant**

### **6.3.2 Entretien des versants boisés**

- **Gérer les espaces boisés** par un entretien, un choix judicieux d'espèces
- **Gérer les abords des exploitations agricoles** sur les parties découvertes

### **6.3.3 Préserver l'identité des bourgs**

- **Réaliser des aménagements permettant de franchir la Druance**
- **Améliorer l'offre d'hébergement touristique** actuellement limitée (action bâti/accueil touristique)

### **6.3.4 Condé-sur-Noireau : un point de départ de la découverte de la Suisse Normande**

- Poursuivre la mise en valeur des espaces publics et de la traversée de la ville
- Valoriser la présence du GR 226A ; l'entretien de ce chemin, sa replantation et la mise en place d'un accès vers Condé-sur-Noireau permettrait une utilisation accrue de ce passage qui reliait la ville à Vire

## DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DU SITE

---

## 7 Le site

### 7.1 Les unités topographiques

Le territoire communal occupe un plateau morcelé dont l'altitude varie de 120 à 170 m (le point le plus élevé étant situé à l'Est, 173 m à la Chapelle St Jacques), entaillé par de nombreuses vallées (75 - 80 m) qui déterminent en certains endroits des escarpements très marqués (celui qui domine la rue St Martin dans la ville même de Condé est particulièrement abrupt).

Les principales vallées sont celles du Noireau (affluent de l'Orne), qui forme la limite Sud de la commune, et de la Druance, orientée Ouest/Est. La ville s'est développée à la confluence des deux rivières.

#### 7.1.1 Les buttes

Elles sont les témoins d'un plateau avoisinant 170m d'altitude, fortement entaillé par les différents cours d'eau. Elles présentent un espace sommital très réduit et non plat.

- Trois buttes surplombent la Druance et les Goulandes au Nord, à des altitudes comprises entre 144 et 173 mètres. Le point culminant du territoire de Condé est ainsi atteint au lieu-dit « la justice » au Nord-Est du territoire.
- Une quatrième butte, culminant à 132m, située au Nord domine l'Odon. Elle a été façonnée par la Druance et son affluent la Cressonnière, qui longe le Nord-Ouest de la limite communale.
- Les deux dernières buttes, au sud-ouest ont été formées par l'érosion de l'Odon. Ces dernières culminent à 156 et 168 mètres.

#### 7.1.2 Les versants

Si les surfaces sommitales des buttes sont restreintes, les pentes qui en descendent sont très vastes et le plus souvent douces. Ils représentent le plus vaste espace naturel du territoire communal, et ont été les plus propices à la pratique de l'activité agricole.

L'urbanisation s'est développée, quant à elle, sur les versants plus abrupts des rives de la Druance et du Noireau.

### 7.1.3 Les vallées

Les vallées les plus importantes sont celles du Noireau et de la Druance, à fonds plats et larges (entre 200 et 400m).

Les autres vallées, moins importantes, sont imbriquées dans les versants. Elles ont été le site d'implantation de lieux-dits et d'une grande partie des exploitations agricoles condéennes.

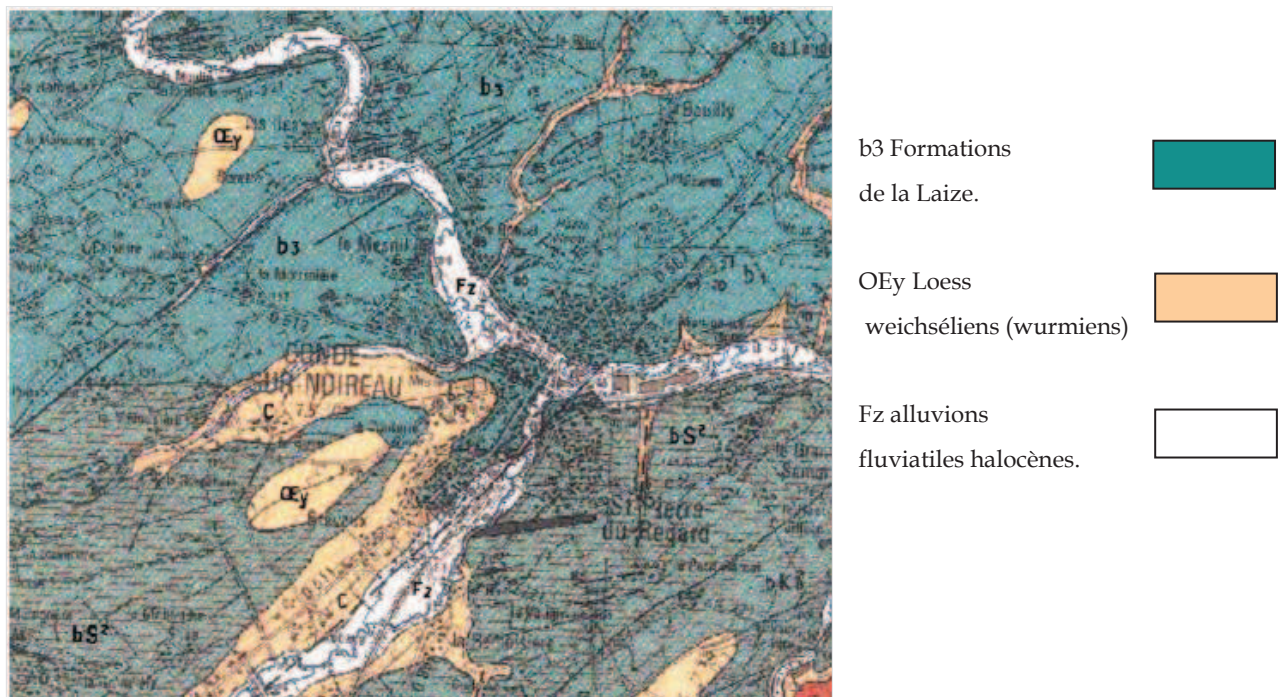
## 7.2 La géologie

Les fonds des vallées du Noireau et de la Druance sont constitués d'alluvions fluviales halocènes (Fz). Elles sont constituées de matériaux fins limoneux ou limono-sableux, avec quelques graviers dispersés. Leur épaisseur dépasse rarement 1,5m.

Les versants reposent sur des formations de la Laize (Briovérien supérieur). Il s'agit d'une formation détritico terrigène, déposée dans l'environnement marin profond du bassin marginal Mancellien. Trois faciès correspondent à cette formation :

- Des silites, largement dominantes, de couleur gris-bleu lorsqu'elles ne sont pas altérées
- Des grès de couleur grise, formés de clastes anguleux
- Des argilites, homogènes, noires à grain moyen

Figure 5 : la géologie du territoire



### 7.3 Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la commune est relativement important, composé de deux principaux cours d'eau et de nombreux affluents. Les plus importants sont :

- Le Noireau, qui présente de nombreux méandres, limite tout le Sud du territoire communal. Il s'écoule selon une orientation Sud-Ouest/Sud-Est, à des altitudes comprises entre 75 et 81 mètres.
- La Druance, orientée Nord/Sud, scinde schématiquement la commune en deux. La confluence avec le Noireau se situe au Sud de la Ville, au niveau de la zone industrielle.
- Le ruisseau « l'Odon » qui dissèque le territoire communal du sud-ouest vers le centre de la ville, où il disparaît pour rejoindre la Druance. Il a creusé son lit au fond d'une vallée en « V » très étroite et aux coteaux abrupts.
- « Les Goulandes » s'écoule à l'extrême nord de la commune vers le sud où il rejoint la Druance à une altitude de 80m, dans une vallée étroite aux coteaux abrupts.

## 8 L'environnement naturel

### 8.1 L'espace agricole

Si la prairie demeure l'élément dominant du paysage agraire (elle occupe 58% de la Surface Agricole Utilisée), la modernisation de l'agriculture a favorisé le développement des labours (41% de la SAU), exploités pour les cultures céréalières et fourragères.

Cette évolution des pratiques agricoles a également eu des répercussions sur le dessin des parcelles. Leur taille s'est ainsi agrandie pour favoriser la mécanisation et les haies ont été progressivement détruites, laissant un maillage discontinu, composé de haie basse ou d'alignements d'arbres.



Les labours sont regroupés sous forme d'îlots répartis sur l'ensemble du territoire communal, sur les parties supérieures des coteaux en pente douce et au sommet des buttes.

Les prairies occupent le reste du territoire agricole, en particulier les secteurs où la nature des sols, ou le relief, ne permettent pas leur mise en culture : les fonds de vallées, les parties inférieures et abruptes des coteaux, ...

Les vergers, encore fréquents sur le territoire Condéen, se localisent à proximité des exploitations agricoles et des hameaux.

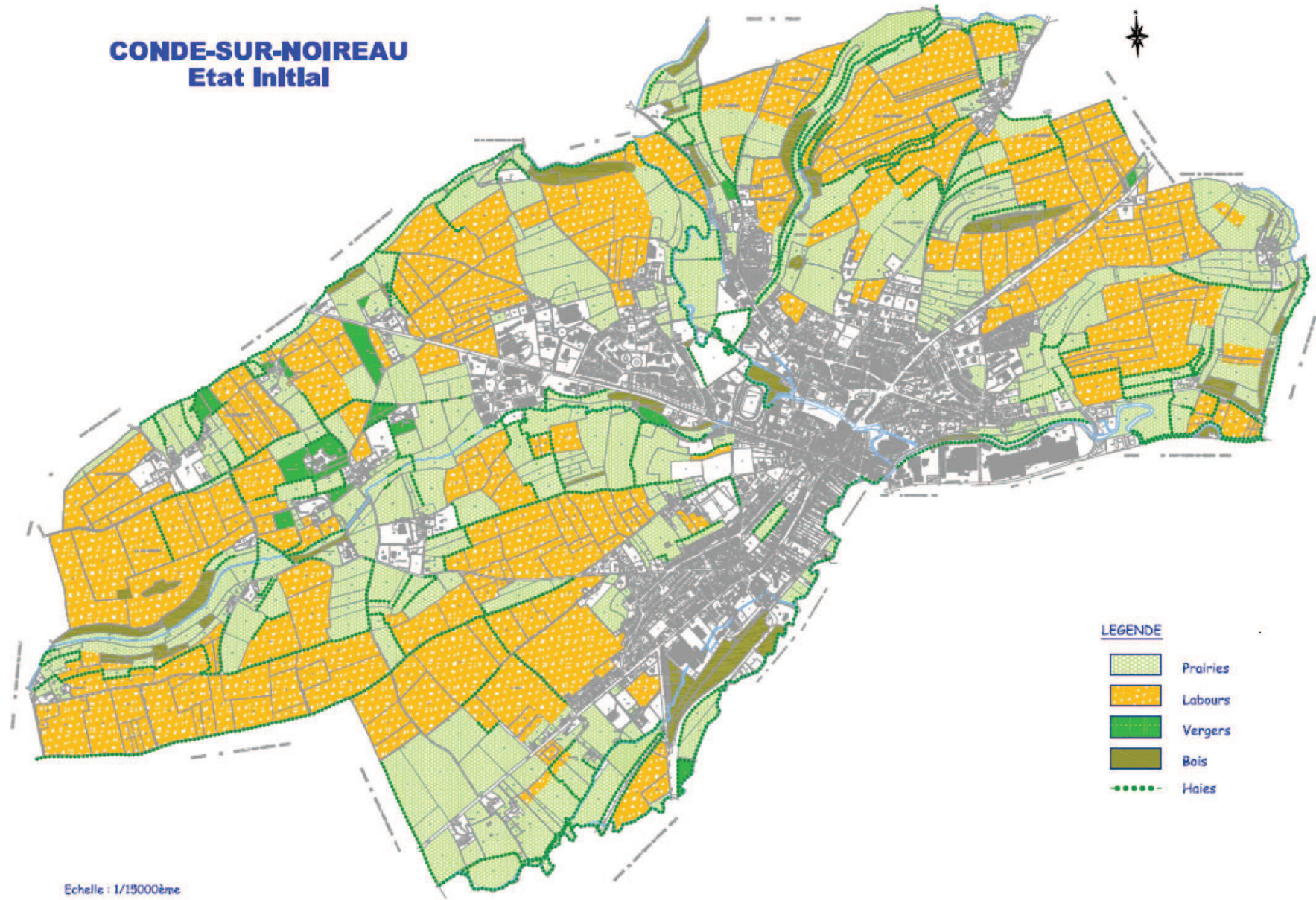
## **8.2 Les paysages naturels**

La loi du 8 Janvier 1993 relative à la Protection et la Mise en Valeur des Paysages traduit une obligation de prise en compte de la notion de paysage dans le cadre des documents d'urbanisme. Elle constitue à présent une assise légale à la protection et à la sauvegarde de certains paysages jugés de qualité ou méritant une mise en valeur particulière, à travers le Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

Les paysages naturels condéens sont à rattacher à ceux de la Suisse Normande, « montueux et escarpés ».

Les jeux du relief sont déterminants dans la perception paysagère du territoire communal, l'alternance entre vallée, coteau et plateau créant des espaces différents.

# CONDE-SUR-NOIREAU Etat Initlal



Ci-contre, la partie non urbanisée de la vallée de la Druanche montre un fond large favorisant un paysage relativement ouvert, bordé par un coteau ondulé, couronné par un bois.

L'impression d'ouverture est donnée par le caractère plan du site. Mais très rapidement le végétal et les ondulations du relief viennent stopper le regard.



Sur le haut du plateau, le paysage alterne entre les labours, les prairies et l'omniprésence des boisements implantés sur les versants abrupts. Les vues sont lointaines et permettent d'embrasser du regard les collines environnantes, une perception rendue possible par l'importance du dessin des parcelles et la faiblesse des éléments verticaux et donc d'obstacles dans le champ de vision.

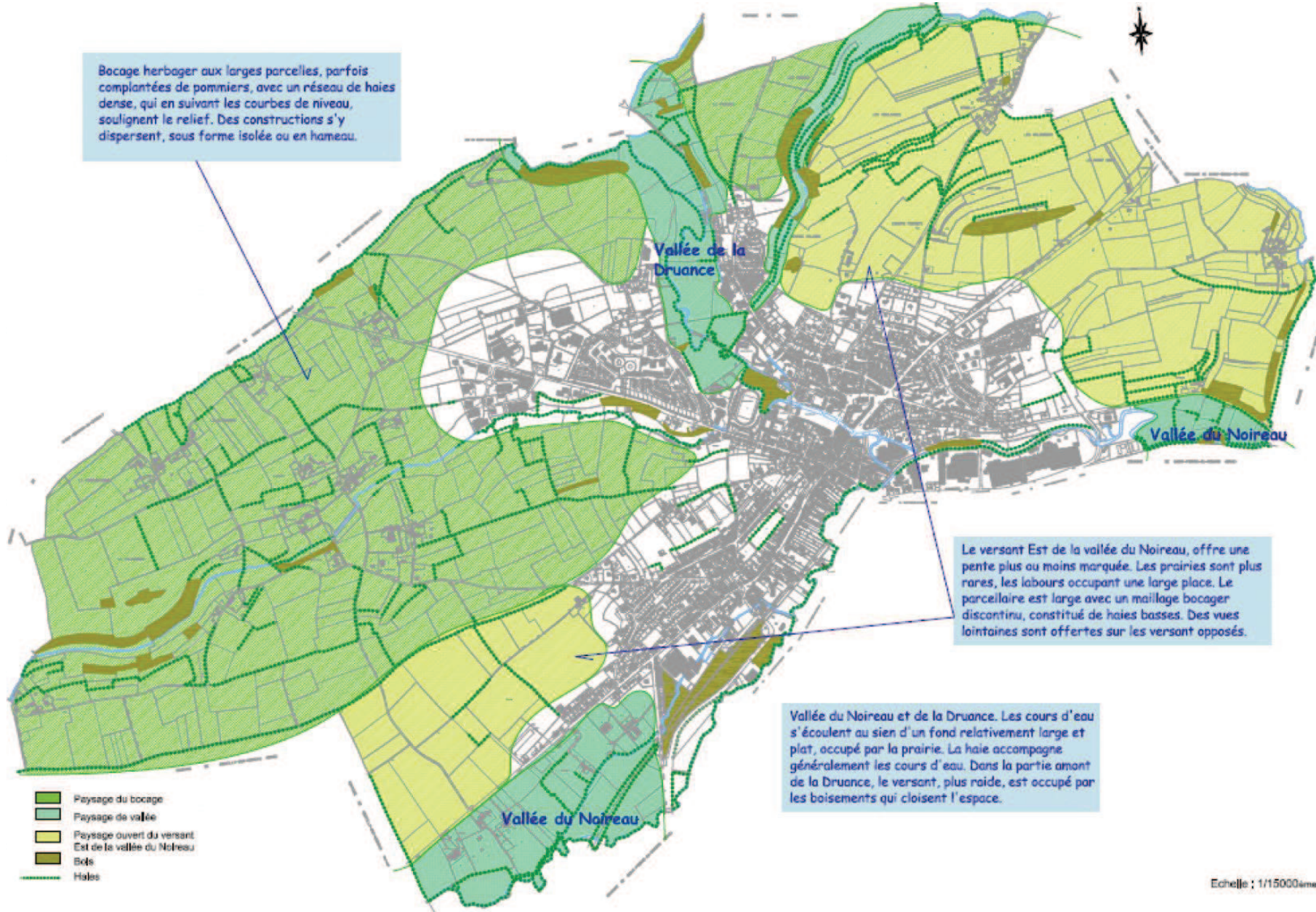


Les nombreux hameaux qui jalonnent le territoire, tout particulièrement la partie Ouest, sont des éléments importants du paysage. Nichés dans une trame bocagère plus dense, parfois au creux d'un vallon, ils émergent au détour d'un chemin, dissimulés par la végétation.



Les vallons offrent un paysage plus cloisonné (photographies ci-dessous). Le fond est plus étroit et encaissé, la taille des parcelles se rétrécit et la trame bocagère se densifie. Ici, on semble loin des vues lointaines sur le paysage des collines.





## 9 L'environnement bâti

### 9.1 Le bâti ancien

Le bâti ancien de Condé-sur-Noireau est caractéristique du bâti traditionnel de la Suisse Normande. Un habitat semblable à celui du bocage virois voisin, à base de granite et de schiste. Saint-Sever était un des lieux d'extraction et de taille les plus connus de la région. On y extrayait des granites bleus ou blancs, parfois teintés de rouille claire, et nommés « granite de Vire ».

L'organisation extérieure des constructions est dictée par la nécessité de se protéger des intempéries : pas ou peu d'ouverture au Nord, ouvertures plus nombreuses au Sud, le pignon le plus exposé aux pluies pouvant être essenté d'ardoises.

Les maisons sont de différents types selon les usages. Elles peuvent avoir un ou deux étages, auxquels on ajoute parfois les combles.



Sur la façade, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges, leur appui étant en saillie par rapport au mur extérieur. Les linteaux des portes et des fenêtres extérieures utilisent soit le schiste, soit le grès ou même le bois.

L'ardoise est le matériau de couverture dominant. Il faut souligner qu'elle a longtemps fait l'objet d'une production locale, à Condé-sur-Noireau même, et alimentait, au XIII<sup>ème</sup> siècle, Caen. Les toits des constructions principales sont à deux versants de forte pente (45° à 65°). Pour les annexes, les pentes peuvent être plus modestes, réduites à 30°.

Les lucarnes, lorsqu'elles existent, sont à bâtière (deux versants), étroites, l'appui étant en saillie par rapport au mur de façade.

Les cheminées sont situées dans le prolongement des murs de pignon, leur souche dans l'axe du faîtage.



Les grandes demeures utilisent peu ou pas l'architecture locale, mais présente une originalité dans la forme, la variété des volumes et l'utilisation des matériaux. Les murs sont en schiste ou brique rouge avec un bandeau, le toit à 2 ou 4 pentes avec des lucarnes à bâtières.



L'église Saint-Martin (photo de droite), des X<sup>ème</sup>, XV<sup>ème</sup>, XVI<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles, en schiste et en granit. Elle a subi des dommages lors des bombardements de juin 1994, mais a été restaurée, permettant la mise en valeur de certaines parties de l'ancien édifice.



L'hospice, situé rue Saint-Martin (photo de gauche), également en schiste et granit, datant de 1873, mais dont l'origine remonte au 13<sup>ème</sup> siècle...



... La chapelle Saint-Jacques (photo ci-contre), datant de 1830, Route de Caen.

L'église Saint-Sauveur, construite en 1930 et reconstruite en 1961. Initialement chapelle du Château de Condé-, elle devient église paroissiale en 1802. Détruite, elle est reconstruite en 1930, puis à nouveau détruite en juin 1944. Réédifiée en 1961, les parties extérieures sont conservées, et l'intérieur entièrement renouvelé.

Condé-sur-Noireau dispose également d'un patrimoine industriel, à l'image de l'usine Masoneilan, située rue Saint-Pierre. Créée en 1959 par le groupe américain Worthington, elle est prête à fonctionner dès septembre 1960. L'usine fabrique du matériel pour l'industrie pétrolière, qu'elle distribue dans toute la Communauté Européenne, en Asie et en Amérique Latine.

## 9.2 L'architecture de la Reconstruction

Les immeubles sont construits à l'alignement de la voie, respectant un rythme parcellaire étroit, caractéristique des milieux urbains. Les rez-de-chaussée sont en général consacrés aux activités commerciales.

Les constructions se caractérisent par une simplicité de volume sur 2 ou 3 niveaux, avec une toiture à deux versants. L'utilisation des combles par des chambres de service et greniers est possible grâce aux volumes créés au niveau de la charpente.

Les lucarnes occupent une grande place dans l'animation du toit : leur nombre est relativement important, leur implantation est ordonnancée suivant l'emplacement des ouvertures des étages inférieurs. Leur traitement est varié : lucarnes à fronton, ou croupe, chien assis, réalisé en maçonnerie.

Cette architecture réutilise les techniques traditionnelles, avec l'emploi de la brique, mais également la pierre de taille. Tout l'ensemble bâti autour de la place de la Mairie, présente l'originalité de juxtaposer les deux matériaux. Les matériaux les plus utilisés pour les toitures sont l'ardoise et la tuile mécanique.



Ponctuellement, on retrouve l'utilisation de matériaux métallique comme le zinc.

Soucieuse d'une recherche de lumière plus importante, l'architecture de la Reconstruction a créé des ouvertures en grand nombre, plus larges que hautes. Leur menuiserie est en bois, de forme standardisée. Les garde-corps, souvent réalisés en tubes métalliques, sont rectilignes, simples, sans artifices.



L'architecture de la Reconstruction propose également ses grandes demeures bourgeoises, implantées le long de l'avenue de Verdun. Tout en reprenant les matériaux utilisés localement, elles offrent une grande originalité dans les formes et les volumes proposés.



Condé-sur-Noireau fut une des dix communes du Calvados à recevoir des « Suèdoises », maisons en bois offertes par la Suède en lendemain de la seconde guerre mondiale. La Ville a

reçu 60 maisons, qui sont organisées en petite cité, entourées d'espaces verts, à l'Ouest de la ville. Ce sont des maisons de plain-pied, qui présentent un toit très pentu, avec pour certaines constructions, l'utilisation des combles, avec la mise en place de lucarnes. L'ensemble du parc est géré par l'OPAC qui a procédé, entre 1995-1998 à leur réhabilitation : couvertures refaites, façades repeintes et recouvertes de "«Canaxel » (procédé de revêtement canadien), mise en place de doubles vitrages.

Outre les logements, Condé-sur-Noireau s'est également vue livrer une crèche, « *la crèche rose* », ainsi qu'un temple, du même type de construction.

Les bombardements de juin 1944 ont en effet détruit le temple protestant, dont la construction fut autorisée en 1825 par Charles X. Le nouveau temple est reconstruit plus au Nord de la ville, et son inauguration a lieu en décembre 1948.

### 9.3 Le bâti ouvrier

Il est lié à l'activité industrielle condéenne, développée dans la vallée du Noireau, et à la nécessité de loger la main d'œuvre à proximité des sites de production. Ces constructions, réparties en divers points du territoire urbain, offrent une diversité dans les formes.

La taille des logements est fonction de la destination et du statut de ses occupants : ouvriers, contremaître, ingénieur, ... On trouve ainsi la petite maison de plein pied, celle avec le rez-de-chaussée et ses combles et la maison avec étage. Les constructions sont en schiste, avec des toitures à 2 pans (dans quelques cas à la « hollandaise »), couvertes d'ardoises ou de tuiles mécaniques.

La taille des parcelles est généralement réduite, les constructions étant implantées en retrait de 2 à 4 m de l'alignement et sur une ou deux limites latérales, pour conserver de l'espace pour le potager.

Elles sont accolées par 2 ou 4 constructions, une organisation qui participe à la création d'îlots. Quelques quartiers présentent également une implantation en bande, offrant ainsi une succession de logements, mitoyens par les pignons.



Une grande partie de ces logements a été cédée à des propriétaires privés. Ils ont fait l'objet d'une réhabilitation, qui tend à respect malgré tout, la volumétrie initiale. Dans certains cas, le paysagement des parcelles, voire de l'espace public, change le caractère environnant en réduisant l'aspect minéral généralement dominant sur ces quartiers.



## 9.4 L'habitat pavillonnaire

### 9.4.1 Les pavillons jumelés

Des maisons mitoyennes, accolées les unes aux autres soit par paire, soit en bande. Le même type architectural, relativement pauvre dans certains cas, se décline à l'échelle d'un quartier, variant seulement en fonction de la date de réalisation.



### 9.4.2 Les pavillons individuels

Ils sont issus des opérations de lotissements successives réalisées sur Condé ou d'implantations au coup par coup, dans les vides interstitiels du tissu urbain. Malgré les nombreuses variantes rencontrées, les constructions ne présentent pas une grande richesse architecturale. Parmi les standards architecturaux rencontrés :

- Le parallélépipède simple ou avec un retour d'équerre
- La taille relativement réduite des constructions
- Des toitures soit à 2 pans, soit à 4 pans dont, parfois, 2 pans avec croupes



Contrairement aux opérations d'aménagement généralement produites, celles créées sur Condé-sur-Noireau montrent une volonté de composition urbaine, en récréant un front bâti le long des voies. De même, les liaisons inter quartiers fonctionnent relativement bien, les nouvelles voies étant réalisées dans un souci de connexion avec le réseau existant. Seuls quelques quartiers font exception, en étant déconnectés de la voirie (souvent voie en impasse organisée sous forme de placette de retournement).



## 9.5 Les immeubles collectifs

Condé-sur-Noireau a accueilli, dans les années 60, quelques immeubles collectifs dans le centre-ville et en limite de l'espace urbain.

Ce sont des barres en forme de parallépipède, de 3 ou 4 étages au maximum. Les façades sont rythmées par de nombreuses ouvertures carrées, recouvertes d'un enduit ton clair agrémenté de quelques touches pastel.



## **10 Synthèse du diagnostic et enjeux**

---

*Révision du PLU de Condé-sur Noireau 2011*

## Les dynamiques démographiques

	Constats	Enjeux	Objectifs
<b>Effectifs démographiques</b>	En phase de stabilisation mais toujours une population en diminution 5603 habitants en 2006 et 5529 en 2009	Soutenir les dynamiques de reprise démographique actuellement en cours	Après un ralentissement de la diminution de la population due à la réalisation d'opérations de lotissement Impulser un élan démographique pérenne
<b>Solde naturel</b>	Taux de natalité en diminution Taux de mortalité en diminution Négatif	Contre le cercle vicieux du vieillissement de la population Résorber la spirale du déclin démographique	Maintenir et fixer les jeunes ménages sur le territoire
<b>Solde migratoire</b>	Fluctuant sur la période 1982-1990 Négatif pour la période 1999-2009	Limiter le départ des jeunes ménages Lutter contre l'Inadéquation entre l'offre et la demande de logements	Mettre en œuvre des projets susceptibles d'attirer de jeunes ménages
<b>Age de la population</b>	Age moyen : 30,3 ans Indice de vieillissement : 140,2 Vieillissante	Attirer de nouvelles populations en particulier des jeunes ménages pour pouvoir maintenir les services	Accentuer son effort en faveur du maintien et de l'arrivée de la classe d'âge des 20-39 ans
<b>Taille des ménages</b>	Taille moyenne des ménages : 2,16 en 2009 Diminution constante	Répondre aux besoins des populations spécifiques notamment les jeunes ménages et les personnes âgées	Se mettre en adéquation avec l'augmentation des besoins en logements en particulier des logements de petite taille

## Economie : Condé-sur-Noireau un pôle économique attractif

	Constats	Enjeux	Objectifs
<b>Caractéristiques générales</b>	Pôle économique qui concentre les fonctions urbaines, les services et les emplois	Assurer la pérennité économique de la commune de Condé-sur-Noireau	Maintien des services, des commerces et des emplois sur le territoire Accueil de commerces spécialisés
<b>Actifs</b>	En diminution Part d'actif 39,8% en 2009 contre 42,1% en 1999	Maintenir et fixer les actifs sur le territoire	Limiter l'évasion des actifs vers les pôles économiques voisins, Flers notamment
<b>Chômeurs</b>	Un nombre de chômeurs stable 366 en 2006 contre 354 en 1999 Un chômage qui touche d'avantage les jeunes (15-24 ans)	Favoriser l'emploi des jeunes	Soutenir le développement et l'arrivée de nouvelles entreprises
<b>Entreprises</b>	Emploi concentré dans l'industrie 2070 emplois Un tissu de petits commerces et de services développés mais en difficulté	Maintenir et fixer les entreprises sur le territoire Pérenniser le réseau de commerces de proximité	Politique foncière permettant le développement des entreprises présentes sur le territoire
<b>Activité des entreprises</b>	Diminution dans l'industrie Augmentation dans le secteur tertiaire	Anticiper et limiter les impacts de la crise sur le tissu industriel	Attirer de nouvelles entreprises notamment en mettant en valeur la situation de carrefour de Condé-sur-Noireau
<b>Le parc d'activité</b>	3 zones d'activités	Quelle est la disponibilité foncière à l'échelon communal et intercommunal en 2010 ?	Permettre le développement économique de Condé-sur-Noireau à long terme
<b>Activité agricole</b>	Perte de vitesse entre 2000 et 2006 - Nombre d'exploitations (- 5%) - SAU (-12,3%)	Maintenir une agriculture qui joue un rôle économique et entretient les paysages ruraux	Minimiser les impacts du projet de déviation sur la structure des exploitations agricoles : perte de SAU et Désorganisation des exploitations

## Le parc de logements : le pôle condéen

	Constats	Enjeux	Objectifs
<b>Structure du parc de logement</b>	Résidences principales : 87,7% Résidences secondaires : 1,1% Logements vacants : 11,2% en 2009	Résorber la vacance liée à la vétusté des logements	Permettre l'opération de renouvellement urbain au cœur de la ville Mettre en place une nouvelle OPAH
<b>Statut d'occupation</b>	Maison : 54% Appartements : 44% Un parc de locataire répartis de manière égale entre parc privé et social Condé sur Noireau concentre l'habitat social à l'échelle de la CDC	Aller dans le sens de la mixité du parc	Maintenir l'équilibre entre constructions individuelles et collectives Gérer l'habitat social en liaison avec une demande intercommunale
<b>Evolution des besoins</b>	Taux d'occupation en diminution : 2,16 Diminution de la taille des ménages	Développer une offre adaptée aux besoins des populations spécifiques Fixer les jeunes en phase de décohabitation Attirer des jeunes actifs	Proposer des petits logements de type F2 et F3 Proposer des logements adaptés aux besoins d'une population vieillissante
<b>Etat du parc</b>	Parc vieillissant tant chez les bailleurs sociaux que les propriétaires privés	Réhabiliter un parc qui ne répond plus aux attentes de la population	Mise en place d'une OPAH Opération de renouvellement urbain
<b>La construction neuve</b>	Accélération de la construction neuve : + 43 logements entre 2006 et 2009 contre 27 entre 2000 et 2005	Quelle est la disponibilité foncière en 2010 ? Répond-elle aux besoins ?	Permettre l'arrivée de nouveaux ménages en répondant aux besoins en termes de terrains à bâtir

## Les projets

Réalisés depuis 2006	En suspend	A venir
Aire pour les gens du voyage	Transfert de la salle des fêtes	Place de l'ancien champ de foire
Sécurisation de la descente de la rue de Caen (rond point et chicane pour casser la vitesse)	Enseigne et localisation de la nouvelle grande surface alimentaire de Condé-sur-Noireau	Maison médicale, pôle Alzheimer de 26 lits et maison de retraite permettant d'accueillir 173 pensionnaires
Aménagement du musée	Site de l'ancienne gare et voie de chemin de fer	Démolition des usines Delafosse
	Travaux du pont de la bonneterie	Nouveaux aménagement du centre aquatique (salle balnéo)
		Elargissement de la rue du Chêne
		Déviations de Condé-sur-Noireau RD 562 (voir document de synthèse)
		Salle de sport
		Projet de rénovation urbaine et OPAH
		Mise aux normes de la station d'épuration
		Aménager la rue de Caen pour créer un lien physique et visuel entre le centre-ville et le nouveau pôle commercial. Favoriser les circulations douces
		Aménagement d'un nouveau lotissement

## Services et équipements

	Constats	Enjeux	Objectifs
<b>Santé</b>	Réseau d'équipement développé	Anticiper le vieillissement de la population et les nouveaux besoins en services de santé notamment en services spécialisés	Construction d'une maison médicale
<b>Scolaires</b>	Diminution continue des effectifs scolaires au cours des 10 dernières années Léger redémarrage sur la période 2009-2010	Empêcher les fermetures de classes voire même d'une école	Accueillir une population jeune et de jeunes ménages
<b>Transports</b>	Ligne 34 Caen-Flers Transports scolaires Navettes jour du marché Taxi-Bus	Conserver une bonne liaison de Condé-sur-Noireau au reste du territoire	Mobilité et accessibilité notamment pour les personnes les moins mobiles : les jeunes et les personnes âgées
<b>Culture et loisirs</b>	Bon niveau d'équipement 1 cinéma, 1 médiathèque, 3 gymnases, 2 stades, 5 courts de tennis, un espace aquatique et un camping vieillissant	Répondre aux attentes de la population Condéenne et intercommunale	Adapter l'offre dans un contexte où Condé-sur-Noireau polarise les équipements sur un vaste territoire
<b>Espaces verts</b>	1 parc paysager de 8 ha 40 km de sentiers de randonnées	Améliorer la qualité de vie sur le territoire	Valoriser le patrimoine naturel et paysager caractéristique de la Suisse-Normande Soutenir l'activité touristique

D É P A R T E M E N T D U C A L V A D O S

---

**Commune de Condé-sur-Noireau**



► **Plan Local d'Urbanisme**

**① Rapport de Présentation  
-Partie 2-**



4 Avenue Tsukuba  
Technopôle Citis  
14200 HEROUVILLE ST CLAIR  
☎ 02 31 53 74 54  
📠 02 31 53 77 59

Email agence [l4@planis.fr](mailto:l4@planis.fr)

**REVISION DU PLU**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
en date du

# LA JUSTIFICATION DU PROJET

---

# S O M M A I R E

---

<b>I. Le projet du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006 et sa révision en 2010</b>	<b>130</b>
<b>1 Renforcer le parc du logement, en extension de la zone urbaine</b>	<b>137</b>
1.1 Diversifier l'offre, tout particulièrement en accession pour répondre à la demande des actifs travaillant sur la commune ou l'aire de la communauté de communes	137
1.2 Ne pas entraver la réhabilitation du parc existant	139
1.3 Préserver la trame urbaine existante	139
1.4 Limiter le phénomène de « mitage » de l'habitat.	146
1.5 Permettre la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage	147
<b>2 Conforter le pôle économique condéen</b>	<b>148</b>
2.1 Conforter les pôles économiques existants	148
2.1.1 Condé-sur-Noireau dispose de deux pôles d'activités constitués	148
2.1.2 Optimiser le potentiel économique du territoire	149
2.2 Renforcer le pôle commercial, à l'est	150
<b>3 Intégrer les grands projets routiers</b>	<b>153</b>
<b>4 Conforter le pôle d'équipements sportifs et de loisirs dans le centre-ville</b>	<b>154</b>
4.1 Le pôle d'équipements sportifs et de loisirs dans le centre-ville	154
4.2 La prise en compte des équipements publics d'une manière générale sur la commune	155
<b>5 Requalifier le site de l'ancienne gare</b>	<b>156</b>
<b>6 Prendre en compte le risque d'inondation</b>	<b>157</b>
<b>7 Préserver les espaces naturels</b>	<b>158</b>
7.1 La préservation des espaces naturels	158
7.2 La préservation du caractère bocager du territoire communal	160
<b>8 Préserver l'espace agricole à l'ouest du territoire</b>	<b>161</b>
8.1 La définition d'une zone "A" à l'ouest du territoire communal	161
8.2 Le projet ne prévoit qu'une réduction limitée de l'espace agricole	162
<b>II. Mesures des incidences du projet du Plan Local d'Urbanisme</b>	<b>163</b>
<b>1 Evaluation des incidences du plan sur l'environnement</b>	<b>163</b>
1.1 Incidences du projet sur le milieu physique	163
1.2 Incidences du projet sur les espaces naturels	165
1.3 Incidences du projet sur les paysages	167
1.4 Incidences du projet sur le cadre de vie	168
<b>2 La mise en valeur et la préservation de l'environnement</b>	<b>170</b>

2.1	Le renforcement de la prise en compte des risques d'inondation	170
2.2	La protection et la valorisation des espaces naturels.	170
2.3	La préservation de la qualité des eaux	170

## **I. Le projet du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006 et sa révision en 2010**

---

L'importance de Condé-sur-Noireau sur l'aire du bassin de vie, à dominante rurale, est indéniable, tant en matière d'habitat, d'activités économiques, ou de commerces et services.

La Municipalité Condéenne a élaboré son nouveau document d'urbanisme dans le souci de :

- Répondre aux besoins en habitat, et notamment d'assurer sa diversité ;
- De préserver les pôles économiques et leurs emplois ;
- De maintenir un niveau d'équipements et services nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants.

Même si l'espace urbain et ses diverses fonctions constituent un enjeu majeur, la préservation des espaces naturels et agricoles fait également partie des préoccupations de la Ville.

Enfin, le P.L.U est élaboré en prenant les dispositions nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes, au regard du risque d'inondation identifié sur le territoire communal.

Le projet communal est un projet global, chaque action définie permet d'aboutir à un développement harmonieux et durable du territoire condéen.

Il se décline selon les grandes orientations suivantes :

- I. Renforcer le parc du logement, en extension de la zone urbaine
- II. Conforter le pôle économique condéen
- III. Intégrer les grands projets routiers
- IV. Conforter le pôle d'équipements sportifs et de loisirs dans le centre ville
- V. Requalifier le site de l'ancienne gare
- VI. Prendre en compte le risque d'inondation
- VII. Préserver les espaces naturels
- VIII. Préserver l'espace agricole à l'Ouest du territoire

Les chapitres qui suivent précisent les raisons ayant motivé la définition de ces orientations et justifient les modalités de leur prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme.

**La révision de ce document en 2010-2011 ne modifie pas le projet de 2006 : le PADD n'est retouché qu'à la marge.**

Cette révision a ainsi pour objet : l'adaptation du règlement écrit et graphique par rapport aux dernières évolutions et prise en compte de la voie de détournement de la ville ainsi que du PPRI. Il a été établi :

**. Une mise à jour du diagnostic de la commune**

suyant le dernier recensement de 2009 , données communales et les évolutions récentes de la commune.

**. Un ajustement du PADD**

Les nouveaux projets communaux de développement sont cohérents avec les orientations exprimées dans le P.A.D.D actuel, les grands principes d'aménagement et de développement définis sont conservés.

Le PADD est modifié à la marge : suppression du projet réalisé (aire d'accueil des gens du voyage), mention du P.P.R.I. et définition plus précise du contour des zones d'activités au nord du territoire. Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 15/12/2010.

**. Une adaptation du projet de PLU : plan de zonage et règlement**

Il s'agit alors de mettre en compatibilité les documents règlementaires (zonage - règlement écrit) du P.L.U. en vigueur au regard :

- des évolutions du PADD,
- des difficultés que peut rencontrer la commune dans l'application du règlement actuel,
- des erreurs matérielles présentes dans le document d'urbanisme en vigueur (protection des haies, emprise du cimetière ....)

Le plan de zonage est ainsi modifié à la marge. Les changements apportés sont les suivants (cartographie suivante à l'appui):

- la mise en place d'une zone spécifique avec un règlement adapté pour la déviation : création d'un sous-secteur *d* dans les zones traversées. L'emprise importante sur les zones 1AUe et AU au nord de la commune a induit un réajustement de la configuration de ces futures zones d'activités afin de permettre leur aménagement et viabilisation future.
- intégration des zones 1AU construites depuis 2006 en zones U de même affectation (seules les zones d'activités ont été ouvertes à l'urbanisation - aucune zone 1AU à vocation d'habitat n'a été encore construite : les derniers lotissements étaient situés en zone UC).
- intégration en zone proche du centre-ville d'une zone UC en zone UB : plus de densité afin de permettre les projets de renouvellement urbain.

- Délimitation précise du projet réalisé de l'aire d'accueil des gens du voyage et intégration en zone UE de la partie nord du site afin de permettre notamment la réhabilitation d'un bâtiment architecturalement intéressant.
- intégration des données du PPRI
- l'intégration des sièges sociaux agricoles en zone A (préalablement en zone N) et transformation d'une zone A en zone N suite à la cessation d'activité agricole sur le site.
- rectification d'erreur matérielle : délimitation du périmètre du cimetière, intégration en zone UC (habitat mixte) d'habitation existantes en zone 1AUEc (activités commerciales), suppression d'un indice *a* ajouté à une zone UB sans raison apparente.

Parallèlement le règlement écrit intègre les évolutions suivantes :

- Règles particulières liées à la mise en place du PPRI
- Règles spécifiques pour la déviation
- Réglementation de l'ensemble des articles 6 et 7 (suppression des exonérations existantes dans le PLU de 2006)
- Augmentation de la hauteur autorisée pour les bâtiments agricoles de 12 mètres à 14 mètres à la demande de la chambre d'agriculture
- Augmentation de la hauteur autorisée en zone 1AUec sur la partie nord afin de permettre l'implantation de projets en cours (ex : hôtel). Ce secteur n'impact pas le paysage compte tenu de la topographie.
- Suppression du minimum parcellaire en zone UCa ne se justifiant plus pour la mise en place de système d'assainissement individuel (compte tenu des nouvelles techniques existantes désormais ex : micro-station)



Définition des Zones					
Zones Urbaines		Zones à urbaniser		Zones Agricole et Naturelle	
<b>UA</b>	Cette zone urbaine équipée est principalement affectée à l'habitation et aux activités (commerces, services...) qui en sont le complément naturel. La construction en ordre continu et les densités autorisées doivent lui conférer un caractère urbain.	<b>AU</b>	Cette zone naturelle non équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à être urbanisée dans l'avenir, à l'occasion d'une modification du Plan Local d'Urbanisme ou de la création d'une zone d'aménagement concerté. Elle pourra accueillir des occupations diverses : habitat, équipements, espaces verts... et les activités qui en sont le complément naturel. Elle doit faire l'objet d'une étude préalable à son urbanisation, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti. Dans l'immédiat, elle est strictement protégée de toute implantation, susceptible de compromettre cette urbanisation future.	<b>A</b>	Cette zone naturelle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : "Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A". <u>Le secteur Ad</u> est lié à l'emprise de la déviation.
<b>UB</b>	Cette zone urbaine est principalement affectée à l'habitation et aux activités (commerces, services...) qui en sont le complément naturel. La densité autorise de petits ensembles collectifs, mais les règles d'implantation des constructions doivent donner à cette zone un caractère relativement aéré.				
<b>UC</b>	Cette zone urbaine équipée est principalement affectée à l'habitation sous forme de constructions individuelles ou de petits ensembles de faible densité. Les activités, qui sont le complément naturel de l'habitat, n'en sont pas exclues. Toutefois, la part dominante de l'habitat doit lui conférer un caractère de zone résidentielle. <u>Le secteur UCv</u> correspond à l'espace réservé pour la création d'une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage. <u>Le secteur UCa</u> correspond aux lieux-dits « le Pont de Cel » et « Bouilly », non raccordés au réseau d'assainissement collectif, pour lesquels des systèmes individuels pourront être autorisés. <u>Le secteur UCf</u> correspond au site de l'ancienne gare. Il s'agira de permettre une requalification du site en le destinant à l'accueil d'équipements publics.	<b>1AU</b>	Cette zone non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à être urbanisée. Elle est principalement affectée à l'habitation et aux activités (commerces, services...) qui en sont le complément naturel. Cette urbanisation peut être réalisée sous certaines conditions, exclusivement sous forme d'opérations groupées, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone. <u>Le secteur 1AUa</u> est soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et fait l'objet, à ce titre, de prescriptions spécifiques. <u>Le secteur 1AUu</u> est destiné à accueillir le dispositif de traitement des eaux pluviales de la zone commerciale. Il doit faire l'objet d'un aménagement paysager.	<b>N</b>	La zone N est une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité écologique et paysagère des vallées de la Druance et du Noireau. En principe, toute nouvelle construction y est interdite, afin de préserver autant que possible le caractère naturel du site. <u>Le secteur NI</u> est destiné à recevoir des constructions et équipements liés au tourisme "verts". <u>Le secteur Ns</u> est destiné à recevoir des constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. <u>Le secteur Nd</u> est lié à l'emprise de la déviation

Définition des Zones (suite)				
Zones Urbaines		Zones à urbaniser		Zones Agricole et Naturelle
<b>UE</b>	Cette zone urbaine équipée est principalement affectée aux activités artisanales, industrielles ou commerciales. Seules pourront être autorisées en plus de ces installations les habitations, qui ont un lien direct avec les activités concernées.	<b>1AU<sup>e</sup></b>	Cette zone non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à accueillir des activités artisanales, industrielles ou commerciales. Elle peut être réalisée sous certaines conditions, exclusivement sous forme de lotissement ou d'opérations groupées, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone. <u>Le secteur 1AUec</u> est réservé à l'accueil d'activités à vocation commerciale et de services. <u>Le secteur 1AUed</u> est réservé à l'emprise de la déviation.	
<b>US</b>	Cette zone urbaine équipée est principalement affectée à l'accueil d'activités sportives et de loisirs (centre aquatique, stades, camping municipal, etc...). Seront toutefois autorisées, en plus des installations liées aux activités sportives et de loisirs, les habitations nécessaires à leur fonctionnement.			

TABLEAUX RECAPITULATIFS DE LA SUPERFICIE DES ZONES

PLU	Zones U			Zones AU
	UA	UB	UC	1AU, 1AUa et AU
2006	21,8 ha	65,2 ha	136 ha	46,4 ha
Révision 2010	21,8 ha	65,8 ha	132,2 ha	46,8 ha

PLU	Zones US	Zones UE	Zone 1AUe / 1AUec / 1AUed	Zone 1AUn
2006	17,8 ha	63,1 ha	35,9 ha	5,9 ha
Révision 2010	16,6 ha	67,6 ha	41 ha dont 2,3 ha en 1AUed	5,9 ha

PLU	Zone A	Zone N
2006	426 ha	434 ha
Révision 2010	438,3 ha dont 35,6 ha en Ad	417 ha

Evolution des constructions depuis l'approbation du PLU en 2006



Les justifications suivantes sont celles du projet fondateur du PLU de 2006. Elles sont complétées, quand besoin est, des justifications des évolutions de la révision de 2010 ([annotations en bleu](#)).

## **1 Renforcer le parc du logement, en extension de la zone urbaine**

*L'objectif municipal, pour les années à venir, est d'endiguer le déclin progressif de la population communale, voire lui impulser un nouvel élan démographique.*

*Les choix faits en matière d'habitat répondent au double objectif de diversifier le parc du logement et d'organiser un développement cohérent de l'urbanisation sur le territoire.*

### **1.1 Diversifier l'offre, tout particulièrement en accession pour répondre à la demande des actifs travaillant sur la commune ou l'aire de la communauté de communes**

La Ville de Condé-sur-Noireau, si elle dispose d'un parc de logement développé, souffre d'un déficit de l'offre en terrains en accession. Elle ne peut donc satisfaire les nombreuses demandes qui émanent des candidats à la construction, notamment les jeunes ménages qui souhaitent :

- S'installer à proximité des équipements et des services, en particulier ceux liés à l'enfance et les services de santé
- A proximité de leur lieu de travail

La Ville entend donc répondre aux besoins en logements par la définition de **zones à urbaniser (zones 1AU)** dans le Plan Local d'Urbanisme. La définition des zones de développement s'est faite selon deux principaux critères :

- La prise en compte de nombreuses contraintes qui s'appliquent au territoire, notamment en termes de relief et de risque
- La présence des réseaux à proximité

L'ensemble des zones ainsi définies s'inscrit en extension du pôle urbain et dans ses vides interstitiels encore existants.

Cette urbanisation se fera sous forme d'habitat individuel, dans la continuité des constructions généralement rencontrées sur le territoire communal.

**La commune souhaite stabiliser sa population dans un premier temps puis renouer avec la croissance.** Parallèlement à la définition des objectifs d'accroissement démographique, la commune a dû envisager les besoins en logements afin de prendre en compte à la fois :

- Les besoins en logement à produire afin de loger la population actuelle tout en tenant du phénomène de desserrement des ménages (point d'équilibre/point mort)
- Les besoins en logements à produire pour accueillir la nouvelle population souhaitée (effet démographique)

Compte tenu du phénomène de desserrement des ménages relativement important entre 1999 et 2009 (2.2 personnes/ménage en 1999 et 2 en 2009), la commune ne doit pas occulter la nécessité de produire une part significative de logement pour maintenir la population actuelle.

En effet, si l'on projette une baisse de la taille des ménages équivalente à la période 1990-2009, la commune pourrait compter en 2025, une taille moyenne des ménages d'environ 1.73 personnes.

Formule de calcul employée :  $5529/1,73 =$  un besoin de 3195 logements

$$3195 - 2556 \text{ (nbre log 2009)} = 639 \text{ logements nécessaires pour accueillir le même nombre d'habitants}$$

Pour compenser le desserrement des ménages, il faut donc près de **600** logements.

Enfin, on envisage **une augmentation de 200 nouveaux habitants soit 5 730 habitants en 2025** soit une augmentation de 3.6 % de la population en 2025, ce qui implique la construction de **115** logements.

- $600 \text{ (desserrement des ménages)} + 115 \text{ (accueil de 200 nouveaux habitants)} = 715$  logements à construire

Dans les zones U, les disponibilités foncières sont peu importantes, il est estimé un potentiel de constructions de **50** logements en comblement des dents creuses ou en renouvellement urbain (démolition-reconstruction, changement d'usage etc...). Si on soustrait ce potentiel de constructions en zones U, **il reste 665 logements à prévoir en zone AU** ( $715-50 = 665$ ) pour satisfaire les objectifs démographiques que s'est fixée la collectivité.

Avec un objectif de densité de **15 logements à l'hectare**, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation 44 ha pour accueillir 200 habitants supplémentaires à l'échéance du PLU ( $665/15 = 44$  ha).

**Les zones du PLU de 2006, ouvertes à l'urbanisation représentent 41 ha** repartis de la façon suivante :

- 23 ha en zone à urbaniser à court terme (1AU)

- 18 ha à long terme (AU), partagés sur trois zones à urbaniser AU, en extension des zones de développement. Elles ne pourront être aménagées qu'à l'occasion d'une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

## 1.2 Ne pas entraver la réhabilitation du parc existant

La ville de Condé-sur-Noireau dispose d'un parc de logements important, dont une partie est relativement ancienne. Une O.P.A.H. est envisagée pour les années 2013-2014.

D'une part, parce que ces logements servent à l'accueil d'habitants et donc participent au maintien de la population sur le territoire. D'autre part, la dégradation progressive du parc pourrait nuire à la qualité de l'environnement et du cadre de vie et à l'image de la ville.

C'est pourquoi des exceptions sont introduites dans le règlement du P.L.U, afin de prendre en compte ce bâti existant et de répondre à ces besoins d'évolution.

## 1.3 Préserver la trame urbaine existante

L'objectif de la Municipalité est d'assurer une maîtrise minimum de l'évolution, sans pour autant l'entraver, afin de ne pas remettre en cause la composition urbaine initiale. Il s'agit d'aboutir à un équilibre entre la liberté de chacun à faire évoluer son habitation et le respect de l'identité des quartiers, qui caractérise le paysage urbain communal.

Trois grandes catégories peuvent être définies dans les zones d'habitat :

- **Le centre urbain**, qui se développe autour d'un bâti issu de la Reconstruction et où les commerces et services sont largement représentés. Le bâti est dense, l'implantation en ordre continu est régulière et les immeubles collectifs sont nombreux. Il est identifié sur les documents graphiques du règlement par un classement **en zone UA**.
- **La zone résidentielle**, qui se développe en retrait du secteur du centre ville. Elle se compose en majorité d'un habitat individuel, le plus souvent de type pavillonnaire. La trame urbaine est aérée, le végétal est très présent. Elle est identifiée sur les documents graphiques du règlement par un classement **en zone UC**.
- **La zone de transition** entre les deux précédentes à un caractère urbain encore marqué, mais le bâti est déjà moins dense. On y rencontre le même type de constructions que dans

les deux zones précédentes, sa fonction dominante est l'habitat. Il est identifié sur les documents graphiques du règlement par un classement en **zone UB**.

A noter qu'entre la rue Saint-Martin et le Boulevard du 11 Novembre, une zone N a été figurée. Elle correspond à des terrains qui ne peuvent être urbanisés en raison de contraintes de relief (présence d'un coteau abrupt). Cette situation rend une partie de la zone impropre à recevoir des constructions qui, en tout état de cause, ne pourraient être raccordées au réseau d'assainissement collectif. De surcroît, l'urbanisation de la zone serait de nature à créer des désordres sur les constructions et les terrains environnants.

**Les articles 1 et 2 du règlement interdisent ou limitent les utilisations ou occupations du sol susceptibles de porter atteinte au paysage urbain :**

- Sont ainsi interdits sur l'ensemble du territoire pour leur caractère inesthétique et les nuisances qu'ils sont susceptibles d'occasionner : les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés
  
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas liés à la réalisation d'équipements d'infrastructure sont interdits. Sont seuls visés les affouillements et exhaussement soumis à autorisation, conformément aux dispositions de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme (en tout état de cause, les sous-sols ne sont pas concernés). C'est à dire ceux dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excédant 2 mètres. Ces travaux auraient pour effet d'engendrer une modification trop importante du paysage urbain. Une tolérance est ménagée pour les travaux d'infrastructure parce qu'ils participent à la satisfaction d'un besoin général et sont étroitement liés au caractère urbain du site.

**L'article 1 du règlement interdit le stationnement des caravanes et l'hébergement léger de loisir (terrains de camping, caravaning, parcs résidentiels de loisir)**

Ce type d'occupation du sol est généralement lié à l'activité touristique. Le camping municipal a été identifié et classé en zone US, comme l'ensemble des équipements présents sur le site. L'hébergement léger de loisir y est autorisé.

Pour les zones d'habitation et les zones d'activités, la présence d'hébergement de loisir est susceptible de causer ou d'exposer les occupants à des risques et des nuisances. Dans les zones naturelles, ce type d'occupation du sol aurait pour effet de porter préjudice au cadre de vie.

Pour mémoire, il convient de rappeler que le stationnement des caravanes visé par cette interdiction concerne le stationnement de plus de trois mois, consécutifs ou non (article R.443-4 du code de l'urbanisme). Lorsque la caravane constitue l'habitat permanent de son utilisateur, l'interdiction ne vaut que si le stationnement dure plus de trois mois consécutifs.

N'est pas visé par cette interdiction, le stationnement dans un bâtiment, une remise ou sur le terrain d'assiette de la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Conformément aux dispositions des articles R.443-6 et R.443-7, l'interdiction d'aménagement de camping prévu à l'article 1 ne vaut que lorsque le terrain accueille soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois. En deçà de ce chiffre, le camping est librement pratiqué hors de l'emprise des routes et voies publiques, avec l'accord de celui qui à la jouissance du terrain, sauf si un arrêté municipal en dispose autrement (voir article R.443-6-1 du code de l'urbanisme).

**Le retrait des bâtiments par rapport aux voies et aux limites séparatives détermine la perspective de la rue. La volonté communale étant de ne pas bouleverser l'aspect actuel des quartiers, les règles de retrait des articles 6 et 7 du règlement tiennent compte de celles généralement observées dans la zone.**

Ainsi, **en zones UB et UC**, le retrait généralement admis par rapport aux voies est fixé respectivement à 4 mètres et 5 mètres au minimum.

**En zones UA** où la perspective depuis l'espace public est très fermée, deux implantations sont possibles pour tenir compte des implantations existantes :

- En cas d'implantation dans un alignement de fait, la construction doit obligatoirement être édifiée à cet alignement.
- En l'absence d'alignement de fait, la construction devra être implantée avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement et 4 mètres par rapport à l'axe des voies (ou à la limite séparant la propriété de la voie).

Des assouplissements sont prévus :

**En zone UB et UC**, lorsque l'implantation à l'alignement existe, la nouvelle construction peut s'implanter à l'alignement, sans porter atteinte à la perspective sur la voie. Il est alors précisé, que le calcul de l'alignement peut se faire à l'aplomb des éventuels éléments de façade. Cette dernière peut alors s'implanter à l'intérieur de la bande de retrait imposée dans la règle générale.

- La marge de retrait obligatoire peut être modifiée pour les voies nouvelles réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, puisque la démarche est ici de dessiner un nouveau front bâti. De ce fait, elle ne remet pas en cause une unité déjà constituée.
- La marge de retrait obligatoire peut être modifiée en cas d'extension d'un bâtiment existant. L'objectif est de ménager une marge d'appréciation pour tenir compte de situations particulières et notamment de cas où compte tenu de la configuration de la parcelle, l'application de la règle générale rendrait impossible toute extension. Un compromis sera recherché entre la préservation de la perspective de la rue et le droit du pétitionnaire à pouvoir faire évoluer sa construction.

**En zone UC**, le retrait imposé par rapport aux limites séparatives est fixé à la moitié de la différence d'altitude du bâtiment avec un minimum de 4 mètres, l'objectif étant, d'une part de préserver les échappées visuelles existant vers le cœur des îlots (justifie le choix d'un retrait plutôt que d'une implantation en limite de propriété) et d'autre part de limiter les vues sur la propriété voisine (justifie le choix du mode de calcul du retrait).

**En zones UA et UB**, où le bâti ancien compose par endroits un front continu, il est ménagé dans une bande de 15 mètres (calculée à partir de l'alignement de la voie, si le bâtiment s'implante dans un alignement de fait ou au-delà de la marge de retrait imposée par rapport à la voie), la possibilité de venir s'implanter sur une, voire deux limites de propriété.

Plusieurs possibilités de dérogation sont prévues :

L'extension d'un bâtiment existant (quelle que soit sa hauteur) ou une construction nouvelle peuvent s'implanter dans la marge de retrait imposée par principe, sous réserve d'avoir une hauteur limitée à 5 mètres à l'intérieur de cette marge, mais uniquement par un mur pignon. Cet assouplissement permet de préserver l'intimité des voisins et faute de préserver les perspectives vers le cœur des îlots, introduit du rythme dans le front bâti.

Sont autorisées en limite séparative, les constructions venant s'implanter à un bâtiment déjà construit en limite séparative. La nouvelle construction ne remettra pas en question une perspective déjà compromise.

Les dispositions de l'article 7 du règlement ne s'appliquent pas sur les nouvelles limites séparatives réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, puisque la démarche est ici de dessiner un nouveau front bâti. De ce fait, elle ne remet pas en cause une unité déjà constituée. Les règles d'implantation du code civil sont seules garantes de la préservation de l'intimité du fonds voisin.

### **La définition d'une emprise au sol maximum à deux objectifs :**

D'une part elle vise à limiter l'imperméabilisation des sols, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. L'article 9 vient ici compléter les dispositions de l'article 4 relatif aux réseaux.

D'autre part, elle permet de maîtriser l'aération du tissu urbain et de préserver le caractère des quartiers. Dans le centre ville, l'espace urbain se veut minéral, des pauses ponctuelles sont organisées dans le paysage grâce aux espaces verts (zone UA), l'emprise au sol n'est pas limitée. Dans les quartiers d'habitat résidentiel (zone UC), le traitement de l'espace libre de la parcelle, marie l'espace urbain à l'espace vert, l'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la parcelle. Dans le tissu bâti plus dense des zones de transition (zone UB), l'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la parcelle. Dans ces zones, la superficie des parcelles est le plus souvent réduite. Aussi, même si les bâtiments ont la possibilité de gagner en hauteur, ce qui ne peut être réalisé au sol, il convient de limiter l'atteinte portée à la possibilité de construire.

**Cette mesure est complétée par les dispositions de l'article 13 relatives aux espaces libres et aux plantations, qui précisent le traitement des espaces non bâtis.**

De façon globale, dans les zones au caractère urbain très marqué la densité des constructions ne permet pas la création d'espace vert. A l'inverse, dans les zones d'habitat résidentiel, l'aération de la trame urbaine permet d'imposer un pourcentage d'espace vert introduit sous forme d'espaces publics.

Dans tous les cas, il est prévu que les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Ces dispositions permettent de préserver l'existant et favorisent le développement de plantations visibles depuis les voies publiques.

**La détermination d'une hauteur maximale des bâtiments a pour finalité la préservation de la silhouette générale du paysage urbain. Elle s'appuie sur les hauteurs généralement observées dans les quartiers.**

**En zone UA**, où le caractère urbain est très marqué, la hauteur maximum tend à favoriser la réalisation d'immeubles collectifs. La hauteur maximum des constructions est limitée à 14 mètres.

**La zone UC** a une vocation résidentielle très marquée, que la commune souhaite préserver. La hauteur maximum des constructions est limitée à 10 mètres.

**La zone de transition UB** autorise une hauteur intermédiaire entre les deux zones précédentes. La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres.

Le territoire communal se compose de zones au relief contrasté. Afin d'en tenir compte dans les projets d'aménagement, le règlement prévoit la possibilité de faire évoluer progressivement la hauteur du bâtiment pour tenir compte de la pente. Cette tolérance est limitée à un dépassement de 2 mètres.

**La municipalité a souhaité introduire des dispositions se rapportant à l'aspect extérieur des constructions relativement simple.**

Les dispositions se rapportant à l'esthétique générale sont maintenues pour rappeler et préciser aux pétitionnaires les dispositions d'ordre public de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

Les règles particulières, s'inspirent des grandes caractéristiques du bâti traditionnel et concernent l'ensemble des zones d'habitat. Elles garantissent une cohérence architecturale relative entre les différents quartiers.

- Ainsi, pour le traitement des façades, le référent reste la teinte de la pierre locale, qui est le granite. Certains matériaux (façades, couvertures et clôtures) sont interdits ou soumis à des conditions de traitement, car il est établi qu'ils s'intègrent difficilement dans le paysage ou que leur aspect se détériore de façon trop importante dans le temps.
- Pour les toitures, est mentionnée l'interdiction de toiture de faible pente. Ce type de volume est en effet totalement étranger à la Région.
- Parce qu'elles participent directement à l'aspect des espaces publics, les clôtures sont réglementées. La hauteur maximale imposée est déterminée en fonction de ce qui est observé sur le territoire communal. Cette mesure a pour objectif de conserver une certaine ouverture de la perspective sur voie et de ne pas gêner la circulation. Là encore, certains matériaux sont interdits ou soumis à des conditions de traitement, car leur impact dans le paysage est jugé plus significatif.
- Les constructions réalisées en matériaux de fortune sont interdites car elles sont susceptibles de porter atteinte à leur environnement immédiat, tant du point de vue de l'esthétique que de celui de l'hygiène et de la sécurité.

*Trois exceptions sont prévues pour tenir compte de situations particulières. Dans tous les cas, les dispositions relatives à l'esthétique générale restent applicables.*

- La réfection des toitures et couvertures : il s'agit ici en particulier d'appréhender le cas d'un bâtiment existant antérieurement au règlement et dont les caractéristiques dérogent à la règle de l'article 11. La réfection ayant pour effet d'améliorer une situation existante et donc de contribuer à la valorisation de l'environnement initial, il convient de la favoriser.

La règle de l'article 11 peut être écartée pour permettre une réfection avec des matériaux similaires à ceux existant sur le bâtiment ou en respectant le volume initial du bâtiment. Il est précisé que la réfection peut être totale ou partielle pour écarter toute divergence dans l'interprétation du terme "réfection".

- Le prolongement d'une construction existante ou son raccordement à l'extension projetée peuvent justifier qu'il soit fait exception à l'application de l'article 11, en particulier pour garantir une cohérence entre les constructions ou pour surmonter une difficulté technique. La première hypothèse, comme précédemment concernerait un bâtiment existant dans un volume ou traité avec un matériau dérogeant à la règle de l'article 11. Le respect de la règle conduirait à admettre une réalisation, qui serait finalement plus préjudiciable à l'environnement, qu'une mise en cohérence entre les deux bâtiments.
- Les vérandas et les serres ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 11 pour tenir compte des exigences techniques nécessaires à leur réalisation et de leur faible impact dans le paysage urbain (transparence).

**S'agissant de la détermination d'un Coefficient d'Occupation des Sols dans les différentes zones, la municipalité a jugé que les règles posées aux articles 1 à 13 suffisaient à la maîtrise de l'évolution du paysage urbain et donc à la préservation du cadre de vie des habitants.**

#### *Les zones à urbaniser*

D'une manière générale, le principe retenu est d'imposer les mêmes règles que pour la zone urbaine résidentielle (zone UC), l'urbanisation des zones se réalisant sous forme d'opérations de lotissement, pour un habitat résidentiel de type pavillonnaire.

Seule la zone à urbaniser située le long de la RD 511, dite route de Tinchebray, fait l'objet de dispositions particulières, pour répondre à des exigences de traitement de cette entrée de ville le long d'une voie classée à grande circulation. Un secteur spécifique 1AUa a été défini, à l'intérieur duquel les règles d'urbanisme ont pour objectif de parvenir à cet objectif, notamment :

- L'aspect sécuritaire étant un point majeur, il est prévu d'imposer un accès à partir de carrefours aménagés sur la RD 511. Aucun accès direct privatif ne sera autorisé sur la voie. L'application de revêtements différenciés permettra de renforcer l'identification visuelle du carrefour.

- Pour l'aspect architectural le principe retenu est d'appliquer les dispositions générales prévues pour l'ensemble de la zone. Elles vont dans le sens de la réalisation de constructions s'inspirant de l'architecture locale et utilisant les couleurs et matériaux traditionnellement rencontrés en Suisse Normande.
- Les dispositions relatives à l'intégration paysagère de la zone sont renforcées sur le secteur. La règle générale impose déjà un pourcentage d'espaces verts à réaliser sur les parcelles, les espaces publics et les aires de stationnement. Pour le secteur 1AUa, il est ajouté que :
  - o Les franges d'urbanisation seront traitées par la mise en place de bosquets ou de haies bocagères. Outre l'intérêt d'intégrer les constructions dans l'environnement et de participer à la qualité du cadre de vie, cette disposition participe à l'affirmation progressive du caractère urbain, tel qu'il est prévu par l'étude d'urbanisme.
  - o Les clôtures sur voie publique seront doublées d'une haie.

#### **1.4 Limiter le phénomène de « mitage » de l'habitat.**

Ville du bocage, où la tradition rurale a longtemps dominé, Condé-sur-Noireau a connu une urbanisation sous forme d'habitat dispersé et de hameaux, constitués autour des exploitations agricoles.

Compte tenu des différents problèmes que génère la dispersion de l'habitat, notamment au regard des coûts pour la collectivité, et de la nécessité d'organiser le développement urbain, en particulier dans un souci de préservation du patrimoine naturel, la municipalité a décidé de limiter l'urbanisation sur les hameaux. Une volonté qui va dans le sens d'une gestion économe du territoire communal.

Elle est traduite dans le document, par la définition de zone naturelle (zone N) sur les hameaux et le bâti existant, autres que les constructions agricoles.

Seul le hameau de Bouilly, plus important, situé en limite de Saint-Denis-de-Méré, fait l'objet d'un classement en zone urbaine, où une ou deux constructions sont rendues possibles. Pour prendre en compte l'absence de l'assainissement collectif, un secteur spécifique est créé (secteur UCa) autorisant le recours à des systèmes individuels.

En zone naturelle, les nouvelles constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées. Néanmoins, il convient de prendre en compte le bâti existant, en lui permettant d'évoluer. Cette action se traduit par l'adoption d'un corps de règle visant à autoriser :

- l'extension, l'aménagement et la réfection des bâtiments existants
- leur changement d'affectation ou de destination, possibilité conditionnée par l'intérêt architectural du bâtiment. Cette condition est introduite, notamment pour éviter qu'une construction, qui ne peut offrir des garanties de confort nécessaires, ne soit transformée en habitation. Elle permet ainsi de lutter contre le développement de constructions précaires et de garantir la qualité architecturale des habitations et leur intégration dans l'environnement

## **1.5 Permettre la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage**

Le schéma départemental, définissant les aires d'accueil pour les gens du voyage, prévoit la réalisation d'une aire permanente sur la communauté de communes du Pays de Condé et de la Druance.

Condé-sur-Noireau, en tant que pôle principal, a décidé de créer cette aire d'accueil sur son territoire. [Ce projet a été réalisé depuis l'approbation du PLU de 2006.](#)

Cette action est concrétisée par la création d'un secteur UCv, au Sud-Est de la Ville. Ce classement permettra la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement de l'aire d'accueil. De plus, le secteur UCv fera exception à l'interdiction, sur l'ensemble de la commune, de stationner plus de trois mois les caravanes, disposition qui vient renforcer celles de l'article R443-8-5 du code de l'urbanisme

## 2 Conforter le pôle économique condéen

*Pôle d'activités économiques majeur du bassin de vie, Condé-sur-Noireau n'envisage pas d'étendre de façon importante ses zones d'activités, d'autant que le développement économique est désormais de compétence communautaire et que des projets sont en cours sur l'aire de la communauté de communes. L'objectif de la municipalité est essentiellement de conforter les pôles existants et de répondre aux besoins d'évolution des activités en place. Néanmoins, le pôle commercial et son développement constituent un enjeu majeur en termes d'aménagement. [Ce projet est en cours de réalisation en 2010.](#)*

### 2.1 Conforter les pôles économiques existants

#### 2.1.1 Condé-sur-Noireau dispose de deux pôles d'activités constitués

- Le parc d'activités Jean Monnet, implanté dans la vallée du Noireau
- Les parcs d'activités Charles Tellier et Maximilien Vox au Nord-Ouest, le long de la RD 512

Ces zones accueillent des entreprises relevant de secteurs d'activités variés. Les règles d'urbanisme applicables tiennent compte des impératifs techniques propres aux activités rencontrées, en particulier :

- Une emprise au sol des constructions plus importante en cas d'extension d'installation existante
- Possibilité de dépasser la règle de hauteur, sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle

La Ville entend prévoir les dispositions réglementaires destinées à assurer :

- a) L'intégration des bâtiments d'activités dans leur environnement immédiat, en respectant les règles de composition urbaine propres à la zone :*

Les règles fixées aux articles 7 et 9 du règlement respectent les implantations existantes et permettent de conserver une certaine aération dans la trame urbaine.

Malgré quelques dérogations introduites pour répondre aux spécificités techniques de certaines installations, l'article 10 de la zone UE limite la hauteur des constructions à 12 mètres.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des bâtiments d'activités privilégient une architecture sobre, s'intégrant à l'environnement.

*b) L'intégration des zones d'activités depuis les axes routiers principaux et leur perception :*

Le traitement des zones d'activités aux abords des voies de circulation, résulte de l'application conjuguée des règles de retrait par rapport aux voies (fixés à 35 m par rapport à l'axe des voies départementales) et des implantations imposées à l'article 13.

### **2.1.2 Optimiser le potentiel économique du territoire**

La Municipalité ne se fixe pas pour objectif de développer sa capacité d'accueil. Néanmoins, elle a le souci d'optimiser le potentiel dont elle dispose en accueillant des activités sur les espaces équipés et non urbanisés. Elle souhaite également répondre aux besoins d'extension des activités en place.

Cette action concerne plus particulièrement le pôle d'activités au Nord-Ouest du territoire. Il ne disposait en 2005 que d'une petite capacité d'accueil sur la ZA Charles Tellier, au Nord de la RD 512, aménagée lors de l'extension de la zone d'activités. [Suite à l'approbation du PLU en 2006 les extensions ont pu être réalisées et de nouvelles entreprises se sont implantées.](#)

- Les terrains concernés sont classés en **zone UE**. La collectivité ayant la maîtrise des terrains, elle entend privilégier les besoins des activités en place.
- Afin de répondre à des besoins futurs et ménager une capacité d'accueil suffisante, une zone à urbaniser (zone 1AUe), de 7 ha environ, est définie dans son prolongement

Au Sud de la RD 512, le parc d'activités Maximilien Vox, plus ancien, est déjà entièrement occupé. Il est occupé par des entreprises importantes en termes d'emplois, et anciennement implantées sur Condé. Ces dernières souffrent d'ores et déjà d'un manque de place pour développer leur activité sur site.

La Municipalité a donc décidé en 2006 de définir des possibilités d'étendre la zone d'activités vers l'Ouest et le Sud : [Ces zones sont actuellement ouvertes à l'urbanisation. Les parcelles construites sont réintégrées en zone UE lors la révision de 2010. En outre, la zone 1AUe est redessinée du fait de la mise en place de la future déviation qui vient diviser ce secteur.](#)

D'une manière générale, les règles définies pour les zones à urbaniser pour le développement économique condéen, reprennent celles édictées pour les zones UE contiguës.

## 2.2 Renforcer le pôle commercial, a l'est

Le renforcement du pôle commercial a pour objectif d'améliorer l'attractivité du commerce condéen et sa fréquentation, en stoppant la fuite de la clientèle vers les structures commerciales extérieures. Il convient pour cela d'étayer l'offre commerciale dans les secteurs alimentaires et non alimentaires, en aménageant des conditions concurrentielles correctes et saines.

Une étude commerciale, réalisée à la demande de la Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance a démontré que l'implantation commerciale devait se faire en entrée de ville par la RD 562. Le site étudié bénéficie d'une excellente visibilité et d'une bonne accessibilité grâce à un rond-point en entrée Nord de la Ville. La réserve foncière est importante dans la mesure où les constructions restent concentrées au Sud-Est du site, en contrebas.

L'objectif d'un renforcement du pôle commercial condéen est concrétisé par la création d'une zone à urbaniser, réservée à l'installation d'activités commerciales (création d'un secteur spécifique 1AUec). L'aménagement de ce secteur d'une superficie de 12 h est révélateur de trois enjeux spécifiques :

- Affirmer un pôle d'activités commerciales fort grâce à un traitement de qualité, adapté aux activités à mettre en place
- Créer une « zone d'appel » à partir d'un axe porteur, en l'occurrence la RD 512
- Veiller à la qualité de traitement de cette entrée ville

[Ce chantier d'aménagement de la zone commerciale est en cours de réalisation en 2010.](#)

Pour y parvenir, une étude d'urbanisme spécifique a été réalisée sur cette entrée de ville, conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Les cinq critères de qualité de l'urbanisation visés par cet article (nuisances, sécurité, qualité architecturale, qualité de l'urbanisation et des paysages) ont été repris et ont fait l'objet d'une réglementation spécifique appliquée au secteur 1AUec.

*a) L'action sur la sécurité est assurée par des dispositions spécifiques prévues à l'article 3 du règlement*

Les accès privatifs directs sur la RD 562 sont interdits. L'accès se fera obligatoirement à partir du giratoire existant et connecté avec la voie de desserte interne de la zone.

Les connexions des voies de desserte interne avec le carrefour sur la RD 562 devront être largement dimensionnés et les abords du giratoire dégagés pour préserver une bonne visibilité.

*b) L'action sur la qualité architecturale est assurée par la mise en œuvre de règles particulières aux articles 10 et 11 du règlement.*

L'attractivité de la zone commerciale passe par un traitement architectural qualitatif des constructions. Les règles posées aboutissent à :

- Assurer une volumétrie des bâtiments répondant aux besoins des activités, mais à limiter leur hauteur à 10 mètres (la règle générale de la zone autorise 12 m), comme pour les constructions environnantes. [En 2010 lors de la révision et suite à des contraintes techniques de futures entreprises sur le nord du secteur de la zone commerciale : une dérogation de hauteur à 14 mètres sur la frange nord est intégrée au règlement.](#)
- Produire des constructions d'architecture contemporaine, propres à démontrer le caractère dynamique de la zone, mais s'inspirant des tonalités des matériaux locaux (bruns sombres, les gris et les bleus). L'utilisation du bois pour les façades devra être privilégiée.
- Imposer que les éléments techniques soient encastrés dans la toiture.
- Imposer que les enseignes s'inscrivent sur la façade du bâtiment et en interdisant tous les dépassements étant interdits. Les totems sont autorisés, mais ils devront faire l'objet d'une gestion à l'échelle de la zone, afin qu'ils aient un aspect identique.

*c) L'action sur la qualité de l'urbanisme*

L'organisation de la zone sera fonction du passage de la ligne THT. Elle forme donc une bande d'une soixantaine de mètres, à l'intérieur de laquelle aucun bâtiment ne pourra s'implanter. En contre partie, les parkings, les stockages nécessaires aux activités, et les espaces verts seront autorisés dans la bande de retrait fixée par rapport à la RD 562. Ainsi, au Sud de la zone, les constructions respecteront naturellement un retrait plus important.

Les constructions respecteront un retrait de 25 m minimum de l'axe de la route départementale.

Compte-tenu de la proximité de la zone urbaine, les déplacements des piétons vers la zone commerciale sont favorisés. Les orientations d'aménagement fixent le principe d'un prolongement des trottoirs existants de la RD 562, par des circulations piétonnes sur la zone commerciale, et la création d'un cheminement piétonnier au sud du site vers les habitations.

Les orientations d'aménagement fixent également le principe d'une protection des perspectives sur la chapelle Saint-Jacques en entrée de ville. Une bande d'une quinzaine de mètres devra être préservée de toute urbanisation et faire l'objet d'un traitement paysager (engazonnée et plantée).

La prise en compte du facteur « eau » est un élément essentiel. Aussi, la collecte et le traitement des eaux pluviales seront réalisés par l'intermédiaire, un vallon existant au Sud de la zone commerciale.

En parallèle, **un secteur 1AUv est créé sur ce vallon**. Sa vocation sera double :

- Accueillir le système de traitement des eaux pluviales de la zone commerciale et assurer son écoulement jusqu'à l'exutoire naturel (le Noireau) ;
- Composer une « coulée verte », afin de valoriser, dans le même temps, cette partie Est de la zone urbaine.

Des dispositions sont intégrées dans ce sens à l'article 1 du règlement de la zone 1AU.

*a) L'action sur l'insertion paysagère, qui est assurée par l'article 13 du règlement*

- Préserver les végétaux existants en frange d'urbanisation, lorsque leur état sanitaire le permet et que leur qualité le justifie.
- Renforcer le bois de la Justice au Nord, grâce à la réalisation d'une bande boisée de 30 m environ.
- Aménager les abords de la RD 562, par un filtre paysager depuis la voie vers les futures constructions commerciales, sans masquer les futures constructions par l'utilisation de végétaux buissonnants.
- Privilégier les surfaces engazonnées sur les espaces libres.
- Imposer des plantations constituées de variétés locales.

### 3 Intégrer les grands projets routiers

Condé-sur-Noireau est concernée par le projet de contournement Ouest de la Ville par la RD 562, inscrit au programme pluriannuel d'investissements routiers 2002-2006 du Conseil Général. Lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2006, seul un fuseau était proposé suite au débat public qui a eu lieu sur les territoires concernés. Le tracé définitif devant être arrêté après la réalisation d'études diverses (environnementales, économiques, etc...) préalables à la Déclaration d'Utilité Publique.

La municipalité de Condé, lors de l'approbation du PLU en 2006, indique un tracé de principe dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, mais ne le rend pas opposable au tiers en ne le matérialisant pas sur les documents graphiques du règlement.

En 2010, le fuseau définitif maintenant déterminé par le Conseil Général, est intégré au règlement graphique du PLU.

Il contourne la commune de Condé-sur-Noireau par le nord-ouest, franchi le ruisseau des Goulandes entre les hameaux de la Blare à PROUSSY et de Bouilly puis la Druance. Il passe ensuite entre les usines des entreprises Dubourg et Corlet dans la zone d'activités de Condé-sur-Noireau, puis au niveau de la RD 512 entre la Mottinière et la zone industrielle avant de poursuivre vers le sud, en franchissant la RD 511 puis le Noireau

Cette zone est matérialisée par un sous-secteur « d » des zones qu'elles traversent : Ad, Nd, 1AUed (à la demande du Conseil Général). Un règlement spécifique s'y applique :

Article 1 Dans le secteur lié à la déviation et figurant au plan de zonage, sont interdits : toute construction et extension sauf celles mentionnées à article 2.

Article 2 : Dans le secteur lié à la déviation et figurant au plan de zonage, sont autorisés:

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être liés au projet de déviation ou d'être nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations, équipements, sous réserve d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et compatible avec la déviation.

## **4 Conforter le pôle d'équipements sportifs et de loisirs dans le centre-ville**

### **4.1 Le pôle d'équipements sportifs et de loisirs dans le centre-ville**

La commune dispose d'un niveau d'équipements publics très satisfaisant et répondant aux besoins actuels de sa population.

L'équilibre entre capacité et besoin ne saurait être remis en cause par le Plan Local d'Urbanisme, au contraire, puisque le projet a pour ambition de relancer la courbe démographique, une action qui va dans le sens d'un maintien de ce niveau d'équipements.

Même si quelques projets sont à l'étude, la démarche communale en matière d'équipements est surtout qualitative.

Le pôle d'équipements le plus important se situe dans le centre urbain, autour du parc urbain, du stade Robert Gossart et du centre aquatique.

#### **Une zone US est définie sur l'ensemble de ces équipements**

Ces équipements répondent à des normes techniques particulières liées à leur destination et sont encore susceptibles d'être améliorés. Ayant la maîtrise des terrains, la municipalité veille à l'intégration des équipements dans leur environnement. Aucun projet prédéfini n'étant à l'ordre du jour sur cette zone, elle souhaite ménager des règles souples pour s'adapter à d'éventuelles contraintes techniques spécifiques, pouvant difficilement être appréhendées dans le P.L.U.

Il ressort de la destination de cette zone (articles 1 et 2), qu'elle reste réservée aux équipements sportifs et de loisirs. Y sont cependant tolérés les ouvrages nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

La présence du camping est prise en compte en autorisant l'hébergement léger de loisirs.

Un retrait de 10 mètres est imposé par rapport à l'axe des voies, pour ménager les perspectives sur rue, en particulier lorsque la construction est de hauteur importante. En effet, l'article 10 ne pose pas de règle de hauteur, afin de pouvoir répondre à des aménagements particuliers comme la construction des tribunes et gradins. Cette liberté trouve cependant sa limite dans les dispositions de l'article 11, qui rappellent en d'autres termes les dispositions de l'article R.111-21

du code de l'urbanisme relatif à l'aspect extérieur des constructions et à leur nécessaire intégration à l'environnement immédiat.

Les dispositions de l'article 7 ont la même finalité et se justifient comme en zone d'habitat

## **4.2 La prise en compte des équipements publics d'une manière générale sur la commune**

**Les équipements publics participent à la satisfaction d'un intérêt collectif. Cette caractéristique justifie qu'ils puissent déroger à la règle générale**

C'est le cas dans les zones d'habitat, où les équipements publics ne sont pas soumis à la règle du C.O.S. afin de tenir compte de leur destination particulière (exigences techniques, nécessité d'accueillir du public, ...).

La plupart du temps, l'exception est justifiée par la présence d'un impératif technique, notamment :

- Pour la souplesse des règles d'implantation posées aux articles 6 et aux articles 7
- Pour la dérogation posée aux articles 10

Dans les zones agricoles, naturelles et d'urbanisation future, où les possibilités de construire sont l'exception, les équipements publics sont autorisés. Cette souplesse permettra éventuellement d'accueillir un équipement qui n'aurait pas sa place en zone d'habitat ou d'activité. De plus, la municipalité ayant fait le choix de ces protections, elle ne pourra les remettre en question que pour un motif sérieux et relevant de la satisfaction d'un intérêt général.

Pour les mêmes motifs que pour le complexe sportif et touristique du centre ville, le stade de la Conterrie est identifié sur les documents graphiques du P.L.U par un classement en zone US.

## 5 Requalifier le site de l'ancienne gare

Le site de l'ancienne gare est actuellement la propriété de Réseau Ferré de France qui procède au déclassement de l'ensemble du site. Néanmoins, ce dernier se dégrade et se transforme en friche, une situation qui nuit à l'environnement immédiat et à l'image de la Ville.

La Municipalité entend se porter acquéreur du site pour plusieurs raisons :

- La satisfaction de l'intérêt général. La situation des terrains, au sein de l'aire urbaine, en fait un endroit idéal pour accueillir de nouveaux équipements publics sur la commune.
- La Municipalité entend être attentive à l'utilisation future du site, compte-tenu de la nature de l'ancienne activité. Les structures en place nécessiteront des travaux importants de réhabilitation et la Ville souhaite prendre toutes les garanties dans ce sens.

### **L'ensemble du site de l'ancienne gare est classé en secteur UCf :**

- Les règles posées vont dans le sens d'une requalification du site en le destinant à l'accueil d'équipements publics.
- Pour prendre en compte les besoins de fonctionnement du site, le logement de personnes dont la présence est rendue nécessaire par l'activité (entretien, surveillance) est autorisé.

Bilan en 2010 : face aux positions divergentes quant à l'avenir de la voie, les procédures de déclassement et d'acquisitions se sont soldées par un échec. Dans ce contexte, le projet de réhabilitation et de réaménagement se trouve dans une situation de blocage. Néanmoins la municipalité souhaite maintenir ce projet et conserve le zonage UC sur ce secteur en espérant voir de nouvelles négociations aboutir.

## 6 Prendre en compte le risque d'inondation

Le territoire communal est concerné par un risque d'inondation par débordement du Noireau, de la Druance et dans une moindre mesure par le ruisseau des Basses Landes.

Le risque a été cartographié par la DIREN de Basse-Normandie dans « l'Atlas des zones inondables ». Dans le règlement, le périmètre concerné est matérialisé par un aplat sur le plan de zonage. Des dispositions réglementaires spécifiques sont appliquées dans les secteurs concernés, malgré d'éventuelles règles plus permissives, fixées dans le règlement général de la zone.

Compte tenu de la localisation de la zone inondable, qui touche une grande partie du centre-ville et des zones d'activités implantées dans les vallées du Noireau et de la Druance, les élus ont fait réaliser une étude sur les secteurs inondés avec la définition de cote maximale de crue pour chaque secteur. Douze secteurs ont ainsi définis dans les zones urbaines et à usage d'activités, selon une crue de récurrence centennale.

Ils étaient ainsi repris dans le PLU approuvé en 2006 dans l'introduction du règlement, et le zonage des secteurs est lui-même annexé. La prise en compte de ces cotes de référence par secteur permettait de déroger à la règle d'inconstructibilité qui s'applique de fait sur les zones concernées :

- Les constructions nouvelles, les changements de destination ou les extensions des constructions existantes sont autorisés, sous réserve que les niveaux de plancher situés sous la cote de référence n'aient pas une vocation de logement.
- Les travaux de réhabilitation des constructions existantes sont autorisés, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à augmenter la surface ou le nombre de logements existants situés sous la cote de référence.

Ces dispositions étaient introduites pour tenir compte de la situation de la zone inondable, qui s'applique en grande partie à la zone urbaine. Le souci de la Municipalité est de continuer à faire vivre le bâti existant, sous peine d'aboutir à son dépeuplement progressif, tout en assurant la sécurité des biens et des personnes.

Dans le PLU de 2006, le risque avait déjà été pris en compte sur la base :

- atlas DIREN
- étude Burgeap et cote de référence en centre-ville notamment

## La révision du PLU en 2011 permet de prendre en compte les éléments du PPRI :

L'aléa inondation du présent PPRI a été établi selon deux méthodologies : dans les zones à fort enjeu, une modélisation hydraulique des écoulements centenaux de la Vère, du Noireau et de l'Orne, dans les zones d'enjeu modéré, une analyse hydrogéomorphologique renforcée par l'acquisition et l'analyse de données topographiques. Ces démarches ont permis d'obtenir la cote de référence reportée au droit de différents profils sur la cartographie réglementaire du présent PPRI.

**Cette cartographie est reportée au présent zonage du PLU. Toute demande de permis de construire dans la zone inondable spécifiée devra se reporter au règlement du PPRI.**

## 7 Préserver les espaces naturels

### 7.1 La préservation des espaces naturels

Les espaces naturels sont une des composantes essentielles du territoire communal, où ils occupent une large part. Quel que soit le type d'occupation, c'est à dire prairie ou labour, ils sont généralement rattachés à l'espace agricole.

Une partie de ces espaces sont donc classés en **zone de protection agricole (zone A)** sur les documents graphiques du règlement, pour permettre aux exploitations existantes de conserver leur outil de travail. *En 2010, afin de pérenniser cette action, l'ensemble des sièges sociaux sont intégrées en zone A. Les sites ayant disparu sont réintégrés en zone N.*

Le règlement de la zone A prévoit peu de dispositions particulières, si ce n'est des règles minimums (retraits, hauteur maximale des bâtiments et leur aspect extérieur) afin de **garantir l'intégration des bâtiments à l'environnement et minimiser leur impact visuel dans le paysage.**

Toute la partie Ouest du territoire communal mérite une protection renforcée, notamment en raison de son intérêt paysager. En outre, elle participe à l'équilibre écologique du territoire communal. Elle est donc classée en **zone naturelle (zone N)**, dans le document graphique du règlement.

Elle englobe tout particulièrement les vallées du Noireau et de la Druance, qui sont inscrites à l'inventaire régional des richesses naturelles des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type II, en raison de leur intérêt floristique pour le Noireau et

faunistique pour la Druance. Il s'agit également de prendre en compte l'inscription du Haut Bassin du Noireau en zone de type I en raison de sa valeur faunistique.

La règle générale en zone naturelle est **le maintien en l'état du site**. Néanmoins, pour tenir compte de la présence de quelques habitations, l'article 2 du règlement de la zone N assure la possibilité de faire évoluer le bâti existant. Un corps de règles tente en contrepartie de garantir une intégration de ce bâti dans son environnement immédiat. Il s'agit en particulier :

- d'assurer le respect des règles de retrait et de hauteur, selon l'organisation traditionnellement retrouvée sur le bâti existant (articles 6,7 et 10)
- de poser le principe d'une architecture intégrée à son environnement (article 11)
- de préserver les plantations existantes (article 13), qui sont de nature à favoriser l'intégration des constructions et à préserver la silhouette du paysage

Ce principe est repris sur l'ensemble des hameaux existants sur toute la partie Ouest du territoire. Il s'agit de zones bâties qui ne sont pas liées à l'activité agricole et que la Municipalité ne souhaite pas voir se densifier (*cf § I.4 – limiter le phénomène de « mitage » de l'habitat*). Néanmoins, les constructions existantes doivent pouvoir évoluer, ce qui est permis par le règlement de la zone N.

**Un secteur N** est défini sur le hameau « l'Aumondière » afin de permettre la réalisation de quelques gîtes. Le tourisme vert étant une activité importante sur la Suisse Normande, et les possibilités d'hébergement limitées, la municipalité a souhaité permettre la concrétisation de ce projet, certes d'initiative privée.

- a) *La définition de ce secteur permet de le limiter spatialement et quantitativement. Si l'article 2 autorise les constructions ou installations directement liées et nécessaires au développement des activités de tourisme « vert » (y compris logements de fonction), le reste des dispositions applicables généralement à la zone N, et visant à garantir l'intégration du bâti dans son environnement immédiat, s'y appliquent.*

**Un secteur Ns** est également figuré sur les documents graphiques, dans la vallée du Noireau. Il s'applique sur d'anciens bâtiments d'activités, aujourd'hui vacants, que la commune souhaiterait rénover, en particulier pour y accueillir les ateliers municipaux.

Malgré une situation en limite de la zone urbaine, le classement en zone naturelle a été préféré en raison de la situation du site dans la vallée du Noireau et en zone inondable. L'objectif est de procéder à l'aménagement de bâtiments existants, qui ne seront pas destinés à l'accueil du public, ceci dans un souci de satisfaction de l'intérêt général.

*b) L'article 2 autorise donc, sur ce secteur les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

Si le changement de destination des bâtiments existants est autorisé, il est conditionné à sa qualité architecturale. Cette condition n'est pas reprise pour le secteur « n ».

## **7.2 La préservation du caractère bocager du territoire communal**

L'étude paysagère a mis en évidence l'importance de la structure végétale sur le territoire communal. Un enjeu pour la commune, mais également pour l'identité de la Suisse Normande. Les boisements, associés au maillage bocager, jouent un rôle majeur, tant dans la qualité des paysages que dans l'équilibre écologique et hydraulique.

Les boisements sont donc classés à conserver dans le document graphique du règlement, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Un certain nombre de haies est également identifié sur le document graphique et protégé au titre de l'article L-123.17° du Code de l'Urbanisme. Les travaux portant atteinte à la préservation de ces haies seront soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

*Afin de ne pas entraver à la réalisation des travaux de la future déviation, les haies ont dû être déclassées lors de la révision du PLU concomitamment au tracé de ce futur axe.*

## 8 Préserver l'espace agricole à l'ouest du territoire

*L'activité agricole est une activité économique traditionnelle (liée à la valeur agronomique de ces terres), que les élus entendent préserver, même si le nombre de sièges d'exploitation à titre professionnel diminue progressivement.*

### 8.1 La définition d'une zone "A" à l'ouest du territoire communal

Une zone "A" dite de protection agricole est définie sur les documents graphiques du règlement, sur toute la partie Ouest du territoire, à l'exception des zones de hameaux et de la vallée du Noireau, classés en zone naturelle (zone "N"). Ce classement ne fait pas obstacle au maintien de l'activité agricole en place, mais évite que la construction d'un bâtiment, ne vienne compromettre l'unité de ce site d'intérêt paysager et patrimonial.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, seules seront autorisées dans cette zone, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou collectifs et à l'exploitation agricole.

#### Il s'agit en particulier :

- de répondre aux éventuels besoins d'extension des exploitations majoritairement implantée sur cette partie Ouest du territoire,
- de permettre le cas échéant, l'installation d'un nouveau siège d'exploitation agricole.

#### Le règlement de la zone "A" prévoit peu de dispositions particulières :

- Un retrait minimum est imposé par rapport à l'axe des voies, pour assurer la visibilité et préserver le caractère ouvert du paysage ;
- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont fixées à 4 mètres. L'obligation de respecter une distance minimum, en cas de retrait est destinée, notamment à faciliter l'entretien des marges de recul.
- Les constructions ont une hauteur réglementée, pour faciliter leur intégration dans un environnement.
- Dans un même souci d'intégration paysagère des constructions, les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **8.2 Le projet ne prévoit qu'une réduction limitée de l'espace agricole**

Le territoire communal couvre une superficie de 1253 ha. La répartition entre les zones urbaines et à urbaniser, les zones naturelles et les zones agricoles est de 1/3 environ pour chacune.

Ainsi, la superficie totale des espaces identifiés en zone agricole ou naturelle protégée est d'environ 855 hectares (dont 426 ha en zone "A"), ce qui représente 68% de la surface communale.

Compte tenu de la taille des surfaces réservées au développement de l'urbanisation, l'atteinte portée aux espaces agricoles reste modeste, puisqu'elles représentent 5,7 % de cette surface.

L'emplacement réservé pour le fuseau du Conseil Général doit être pris en compte en 2010.

La surface disponible pour l'agriculture va être réduite sur le territoire pour une cause d'intérêt général. Les études préalables et les études d'impacts réalisées dans le choix du tracé ont pris en compte cette problématique et tenté de limiter les interférences. Des indemnités compensatoires sont prévues pour les agriculteurs lésés.

## II. Mesures des incidences du projet du Plan Local d'Urbanisme

---

### 1 Evaluation des incidences du plan sur l'environnement

D'une manière générale, le projet développé par le Plan Local d'Urbanisme de Condé-sur-Noireau est basé sur la recherche d'un équilibre entre les besoins de l'habitat et de l'activité économique, la préservation du patrimoine naturel et de l'espace agricole.

L'action la plus importante prévue dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et susceptible d'avoir un impact sur l'environnement, est celle relative au développement de l'urbanisation. Néanmoins, ce développement s'inscrit bien dans cette recherche d'équilibre entre les différentes composantes du territoire :

- Le développement urbain concerne à peine 4 % de la surface totale de la commune
- Il s'inscrit dans la continuité de l'espace urbain, une orientation de nature à limiter les incidences sur l'environnement
- L'objectif affirmé par la Municipalité est de tendre vers une amélioration qualitative de l'existant
- La prise en compte des risques est renforcée dans le projet

#### 1.1 Incidences du projet sur le milieu physique

Les effets seront essentiellement liés à l'écoulement superficiel des eaux. L'imperméabilisation de vastes surfaces, l'urbanisation de certains secteurs, sont autant d'éléments susceptibles d'avoir des conséquences sur l'écoulement des eaux de surface. Deux problèmes principaux sont à considérer :

- Les risques de pollution accidentelle ou chronique des eaux superficielles ou souterraines
- Le ruissellement des eaux superficielles qui ne doit pas aggraver les risques d'inondation existants sur certaines parties du territoire

Ces problèmes peuvent survenir de diverses façons, notamment :

- Une imperméabilisation de surfaces qui empêche l'eau de s'infiltrer dans le sol, augmentant les phénomènes de ruissellement
- La réalisation de structures faisant obstacle à l'écoulement des eaux et modifiant les sens de ruissellement

- Une pollution des eaux superficielles ou souterraines liées à l'activité de certaines entreprises ou aux circulations automobiles. Dans ce dernier cas, la perte d'hydrocarbures sur les voies de circulation ou les parkings sont susceptibles de polluer les eaux par lessivage des sols

L'action qui est susceptible d'avoir l'impact le plus important sur l'environnement, est la création de la zone commerciale, à l'entrée Est de la Ville. La collecte et le traitement des eaux usées et pluviales du site sont donc un point important. Pour limiter les effets de cette urbanisation.

Les aménagements prévus sont de plusieurs natures

**Pour le traitement des eaux usées**, le raccordement au réseau public est obligatoire. Des dispositifs de pré-traitement pourront être imposés, selon la nature de l'activité en place, pour répondre aux normes de rejet exigées par la réglementation en vigueur et le gestionnaire du réseau et de la station d'épuration.

**Pour la gestion des eaux pluviales**, deux solutions sont retenues :

- Un raccordement au réseau collectif, lorsque cela est techniquement possible
- La création d'un bassin de rétention et de traitement des eaux. Les eaux seront acheminées par ruissellement naturel jusqu'au Noireau, par le biais d'un vallon existant

La mise en œuvre de dispositifs de traitement des eaux (réseau de collecte des eaux pluviales, bassin de rétention, etc...) permet de limiter les risques de pollution et de traiter les eaux de ruissellement en amont, évitant les apports d'eau supplémentaires, tout particulièrement sur les secteurs soumis aux risques d'inondation.

D'une manière générale et quelle que soit la nature des projets (constructions privées ou réalisation d'ouvrages publics), ils seront soumis aux mêmes obligations.

- a) D'une part, ils devront respecter les dispositions de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, notamment son article 10 qui vise « les ouvrages, travaux et activités susceptibles d'entraîner des modifications du niveau ou du mode d'écoulement des eaux ou des rejets directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants ».*
- b) D'autre part, ils devront respecter les dispositions prévues par le règlement du P.L.U, en particulier l'article 4 qui impose des dispositions particulières pour le traitement des eaux.*

Sur les secteurs concernés par le risque d'inondation, le plan prend en compte cet aléa, en préservant de toute urbanisation nouvelle le champ d'expansion de la crue.

De plus, pour lutter contre ce phénomène d'inondation, la Ville a fait procéder à une étude hydraulique du Noireau lors de l'élaboration du PLU en 2006 et au terme de la révision de 2010 intègre les dispositions du PPRI ,

Condé adhère au Syndicat Mixte de Lutte contre les inondations dans la vallée de l'Orne et son bassin versant, dont l'objectif est de définir et mettre en œuvre un programme de travaux hydrauliques et de protection contre les inondations. Les propositions faites dans le cadre de l'étude hydraulique menée sur le Noireau sont d'ores et déjà intégrées à la réflexion du Syndicat.

Pour les zones d'urbanisation à vocation d'habitat, l'action conjuguée de la limitation de l'emprise au sol des constructions et de l'obligation de consacrer 40% de la superficie du terrain en espace vert planté permettra de limiter la production de surfaces imperméabilisées.

La protection des haies a été une des préoccupations dans l'élaboration du plan. La conservation de certaines haies a été dictée par le rôle de régulateur hydrique. Elles sont un moyen efficace de lutter contre le ruissellement des eaux de surface.

## **1.2 Incidences du projet sur les espaces naturels**

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 2, des vallées du Noireau et de la Druance, et de type 1 relative au Haut Bassin du Noireau, ainsi que la zone Natura 2000 Bassin Amont de la Druance (*en dehors du tracé de la futur RD562 – voir plus loin*), sont prises en compte. Elles sont classées en **zone naturelle (zone N)** dans le P.L.U.

L'étude montre que certains secteurs de la commune méritent une protection, notamment en raison de leur intérêt dans le paysage communal. Elles concernent une grande partie Est du territoire. Les secteurs intéressés sont intégrés à la zone naturelle du P.L.U.

Les autres espaces sont soit des secteurs de prairies naturelles, qui ne présentent pas un intérêt paysager particulier, soit des terres réservées à l'activité agricole.

Le projet respecte ces espaces, en proposant un zonage adapté à leur destination :

- Soit en zone naturelle, où d'une manière générale, les constructions nouvelles sont interdites (zone N)
- Soit en zone agricole (zone A)

Le projet va dans le sens d'une préservation des espaces naturels. Les secteurs de hameau sont clairement identifiés et strictement limités à l'existant.

N'étant généralement pas desservis par le réseau d'assainissement collectif, la Municipalité a souhaité leurs conserver leur caractère actuel en laissant peu de possibilités pour réaliser des constructions nouvelles.

Les secteurs d'extension de l'urbanisation, qu'ils soient à usage d'habitat ou d'activités économiques, s'inscrivent naturellement en continuité de la trame urbaine actuelle. Ils ne portent pas atteinte à la préservation de sites naturels, en particulier ceux revêtant un intérêt particulier.

#### Incidence sur la zone Natura 2000

Dans le cadre de la présente révision du PLU, le seul projet portant des impacts sur le site Natura 2000 concerne l'inscription définitive du tracé de la déviation de la RD562

La variante retenue vient traverser le Site d'Intérêt Communautaire dénommé «Bassin amont de la Druance», dans son extrémité sud à l'approche de Condé-sur-Noireau.

De par cette situation, le projet doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur la zone Natura 2000 en application du Code de l'Environnement. A ce titre, un document d'incidence a été élaboré (juin 2010) afin de mesurer les impacts de la voie de contournement sur la zone protégée « Bassin Amont de la Druance ». Le résumé non technique de cette étude mentionne les points suivants :

La déviation traverse le Site d'intérêt communautaire (SIC) quasiment à son extrémité sud (500 m), en amont de Condé-sur-Noireau. Le linéaire d'intersection est d'environ 700 m, en ligne droite. Dans cette variante, la Druance est le seul comme cours d'eau à être franchi.

Le franchissement de la vallée est prévu par la mise en place d'un viaduc d'une longueur d'environ 200 m.

Trois types de pollutions sont envisagés soit durant la phase de travaux, soit durant la période d'exploitation : les pollutions chroniques (ressuyages des pluies sur la plate-forme routière - hydrocarbures, métaux lourds, ...), saisonnières (phytosanitaires, sels) et accidentelles (lors d'accidents de la circulation).

Deux bassins de rétention et de traitement des eaux de ruissellement issues de la nouvelle chaussée seront implantés de part et d'autre de la vallée de la Druance.

Les eaux de sur-verse de ces bassins rejoindront directement la Druance.

Trois espèces d'intérêt communautaire sont retenues dans le périmètre du Site d'Intérêt Communautaire :

1092 – L'Ecrevisse à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*)

1096 – La Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*)

1163 – Le Chabot (*Cottus gobio*)

A ces espèces retenues pour le classement du SIC, pourrait être ajouté un quatrième taxon d'intérêt communautaire : le Saumon atlantique.

Pour chacune de ces espèces, les incidences directes ou indirectes, permanentes ou temporaires, ont été discutées vis-à-vis des aménagements prévus pour le projet : terrassements en phase chantier, imperméabilisation, rejets après traitement.

Il ressort de cette analyse :

- . que l'emprise du projet affecte très peu l'aire du site Natura 2000 et n'impacte pas la Druance où aucun travaux ne touchera le lit mineur ;
- . qu'il n'y a pas d'incidence notable susceptible de porter atteinte à l'intégrité des Espèces d'Intérêt Communautaire présentes dans le secteur.

Ceci dans la mesure où des aménagements visant à prévenir des pollutions de la rivière sont prévus avec la mise en place de bassins de traitement spécifique des eaux de ruissellement en provenance de l'infrastructure routière, et ceci dès le début du chantier. Un objectif de qualité 1B sera à atteindre.

- . qu'il n'y a pas d'incidence notable susceptible de porter atteinte à l'intégrité de l'Habitat d'Intérêt Communautaire présent (Rivière planitiaire). Aucune intervention dans le lit mineur de la rivière.

Pris dans son ensemble, le projet de contournement de Condé-sur-Noireau par un nouveau tracé de la D 562 enjambant le Site d'Intérêt Communautaire « *Bassin amont de la Druance* », n'aura donc pas d'incidence susceptible de porter atteinte aux Espèces d'intérêt communautaire identifiées.

### **1.3 Incidences du projet sur les paysages**

Le territoire communal appartient à l'entité géographique de la Suisse Normande, qualifié de « paysage montueux et escarpés » par Pierre Brunet dans son « *Inventaire Régional des Paysages de Basse-Normandie* » qui commente de la façon suivante : « *un relief particulièrement vigoureux créé, sur le cours moyen de l'Orne et sa confluence avec le Noireau lui-même alimenté par la Vère, un paysage tout à fait singulier, auquel son aspect presque montagnard a donné le nom de Suisse Normande. Ces paysages sont, avec le Pays d'Auge, parmi les plus emblématiques de l'image touristique de la région* ».

Les élus ont conscience de la qualité de l'environnement et des paysages de leur territoire. Les actions engagées dans le cadre du P.L.U vont dans ce sens. Ainsi, les secteurs présentant un intérêt paysager particulier sont protégés et classés en zone naturelle, où la règle de principe est l'inconstructibilité.

Le plan s'attache également à préserver l'ensemble des éléments qui participent à la qualité des paysages communaux et référents de ceux de la Suisse Normande :

- Les principaux boisements et les haies sont classés à conserver dans le document ;
- Les secteurs présentant un intérêt paysager sont classés en zone naturelle, n'autorisant pas de nouvelles constructions.

L'impact le plus important sur les paysages reste lié au développement de la zone d'urbanisation. Sa situation en continuité du bâti existant doit permettre de limiter son impact sur les paysages naturels.

Sur les entrées de ville, les projets de développement d'une zone commerciale le long de la RD562 d'une part, et d'une zone d'habitat le long de la RD 511 d'autre part, ont fait l'objet d'une étude d'urbanisme particulière, conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Des prescriptions particulières sont édictées, afin de parvenir à aménagement de qualité des sites et intégré à l'environnement.

C'est le paysage urbain lui-même qui risque de se voir modifié, et il convient d'y être vigilant, car il participe au cadre de vie des habitants. Aussi, les règles fixées par le plan vont dans le sens d'une intégration des opérations et des futures constructions à leur environnement immédiat, afin de limiter leur impact.

La municipalité affiche clairement dans son projet, sa volonté de réhabiliter un certain nombre de sites, parfois issus d'anciennes activités économiques ou de l'activité ferroviaire, qui aujourd'hui à l'abandon, se dégradent et nuisent à la qualité du cadre de vie. Même si les aménagements envisagés modifient un paysage auquel les habitants sont habitués et attachés, le projet va dans le sens d'une amélioration du cadre de vie et du paysage urbain.

## **1.4 Incidences du projet sur le cadre de vie**

L'ensemble des actions proposées vise à une amélioration du cadre de vie :

- Actions pour l'amélioration du patrimoine bâti
- Préservations des éléments identitaires du patrimoine naturel
- Préservations des pôles sportifs et de loisirs, voire création de nouveaux équipements...

L'incidence du projet ne peut être que positive sur le cadre de vie des habitants.

Il est prévu entre autre action, la valorisation d'un vallon et son aménagement en parc urbain à l'Est de la Ville, intégré au programme d'aménagement d'ensemble du pôle commercial. Il composera ainsi une coulée verte qui améliorera le cadre de vie des habitants de cette partie Est de la zone urbaine.

Il convient également de considérer le positionnement de Condé-sur-Noireau, traversée dans le centre-ville, par des axes de communication importants, qui engendrent des nuisances, notamment sonores et de pollution.

Le plan ne dispose que de peu de moyens pour en réduire les effets, en particulier parce qu'il s'agit d'un trafic de transit, qui supporte des flux interrégionaux. Néanmoins, les mesures prises dans le plan tentent d'en limiter les effets négatifs.

#### **Les nuisances sonores :**

L'arrêté de classement de la RD562 est repris et les constructions nouvelles seront soumises à des normes d'isolement acoustique. Notons toutefois que le projet de développement le plus important à proximité de cet axe, est celui relatif au développement d'un pôle commercial. Il n'est donc pas destiné à recevoir de l'habitat.

A terme, la réalisation du contournement Ouest de la Ville par la RD 562 sera de nature à améliorer la situation.

## **2 La mise en valeur et la préservation de l'environnement**

### **2.1 Le renforcement de la prise en compte des risques d'inondation**

Dans son ensemble, le plan aboutit à un renforcement de la protection contre les risques d'inondation. Cette prise en compte se traduit par l'intégration du PPRI au règlement écrit et graphique.

Ces mesures ont pour objectifs de limiter l'aggravation du risque en maîtrisant les possibilités d'occupation du sol et d'assurer au mieux la sécurité des biens et des personnes existants ou futurs.

En secteurs inondables, la maîtrise de l'urbanisation est primordiale pour préserver les champs d'expansion des crues et la capacité d'écoulement des cours d'eau. Les zones à urbaniser programmées dans le P.L.U se situent hors des secteurs soumis à l'aléa.

### **2.2 La protection et la valorisation des espaces naturels.**

Le plan assure la protection de l'ensemble du patrimoine naturel. Les espaces réservés au développement de l'urbanisation sont strictement identifiés et s'inscrivent dans la continuité de l'espace urbain. A cet égard, la volonté clairement affichée par la municipalité est une maîtrise du phénomène de dispersion de l'habitat, mode d'implantation traditionnelle des régions de bocage, mais qui susceptible de porter atteinte à la préservation des espaces naturels.

Les espaces exploités par l'activité agricole sont également identifiés sur les documents graphiques.

Le reste du territoire est classé en zone naturelle et protégé de toute urbanisation nouvelle. La zone naturelle englobe tout particulièrement les périmètres des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique des vallées de la Druance et du Noireau et du Haut bassin du Noireau.

### **2.3 La préservation de la qualité des eaux**

Les nappes sont vulnérables et la menace d'une pollution, accidentelle ou chronique, concerne autant les eaux souterraines que superficielles. C'est pourquoi, par mesure d'hygiène et pour préserver l'environnement, les eaux polluées, d'origine domestique ou industrielle, ne peuvent être directement rejetées dans le milieu naturel.

Le plan prend en compte cette nécessité et impose :

- Le raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (lorsque ce dernier existe)
- Pour les activités, la mise en place de dispositifs de pré-traitement des eaux industrielles, avant rejet dans le réseau

La mise en œuvre du programme de travaux sur la station d'épuration va permettre en outre, d'améliorer la qualité de traitement des eaux usées et des rejets dans le milieu récepteur.

D'une manière générale, le P.L.U. est compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau définies par le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie, approuvé le 20 septembre 1996. En cas d'incompatibilité avec les orientations fondamentales du S.D.A.G.E. révisé ou des objectifs de protection du S.A.G.E. Orne moyenne en cours d'élaboration, le P.L.U. de la commune sera rendu compatible dans un délai de 3 ans.