DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Commune de Condé-sur-Noireau

Plan Local d'Urbanisme

❶ Rapport de Présentation -Partie 1-

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

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

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

Email agence14@planis.fr

Sommaire

1 Situation géographique 5

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

2 Le cadrage démographique 12

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

3 Le cadrage économique 17

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

4 Identification des besoins24

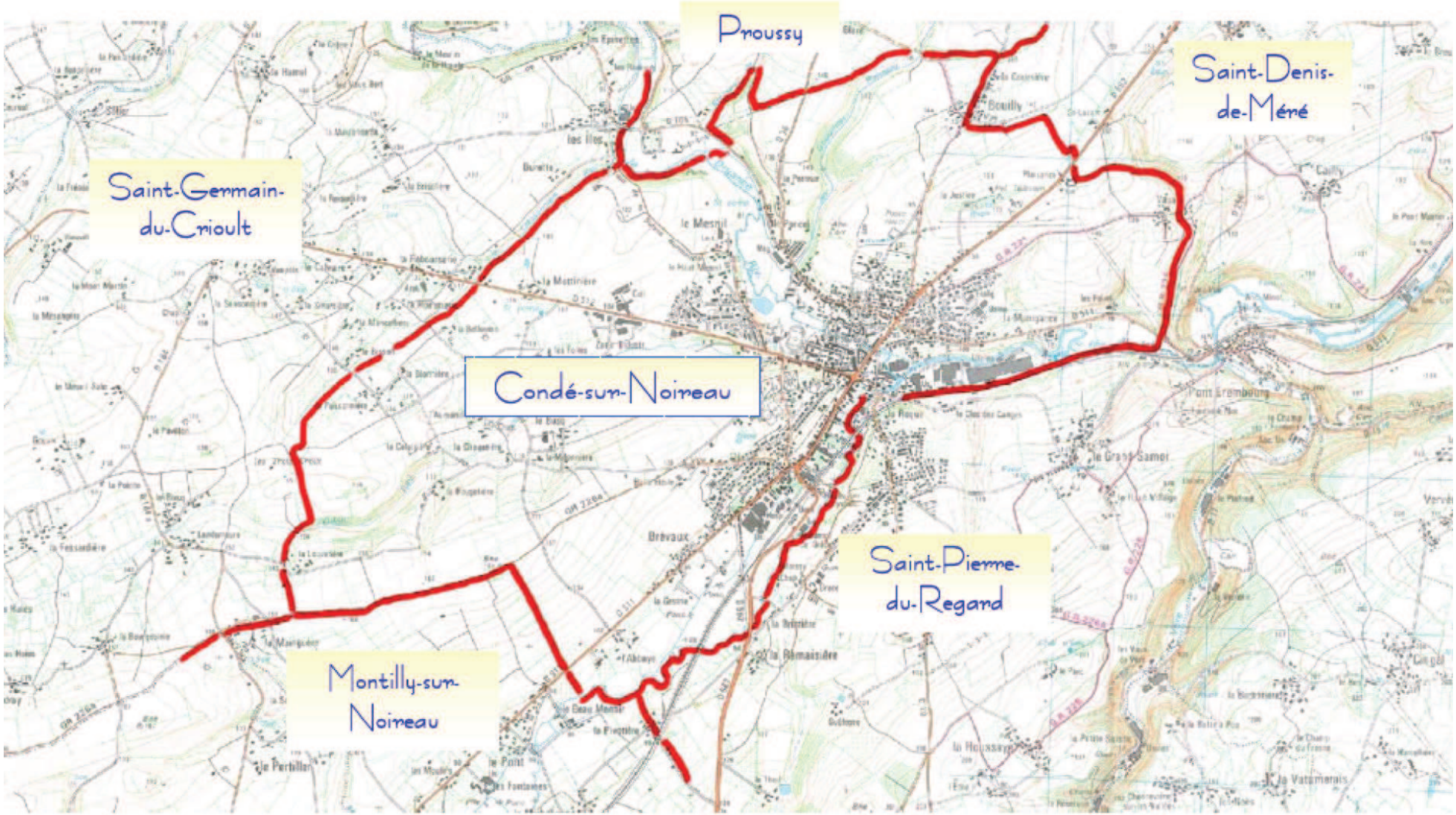
4.1 L'habitat et le logement 24
4.1.1 La structure du parc du logement 24
4.1.2 L'évolution du parc immobilier et les disparités selon le type de logement 25
4.1.3 La composition du parc 26
4.1.4 Le parc locatif social 27
4.1.5 Les chiffres de la construction neuve 28
4.1.6 L'accueil des gens du voyage 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
5 La gestion des risques 71
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
6 Un patrimoine naturel et culturel à préserver 89
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
7 Le site 107
7.1 Les unîtes 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
8 L'environnement naturel 109
8.1 L'espace agricole 109
8.2 Les paysages naturels 110
9 L'environnement bâti 114
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
10 Synthèse du diagnostic et enjeux 122

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, à 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 Villette. 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

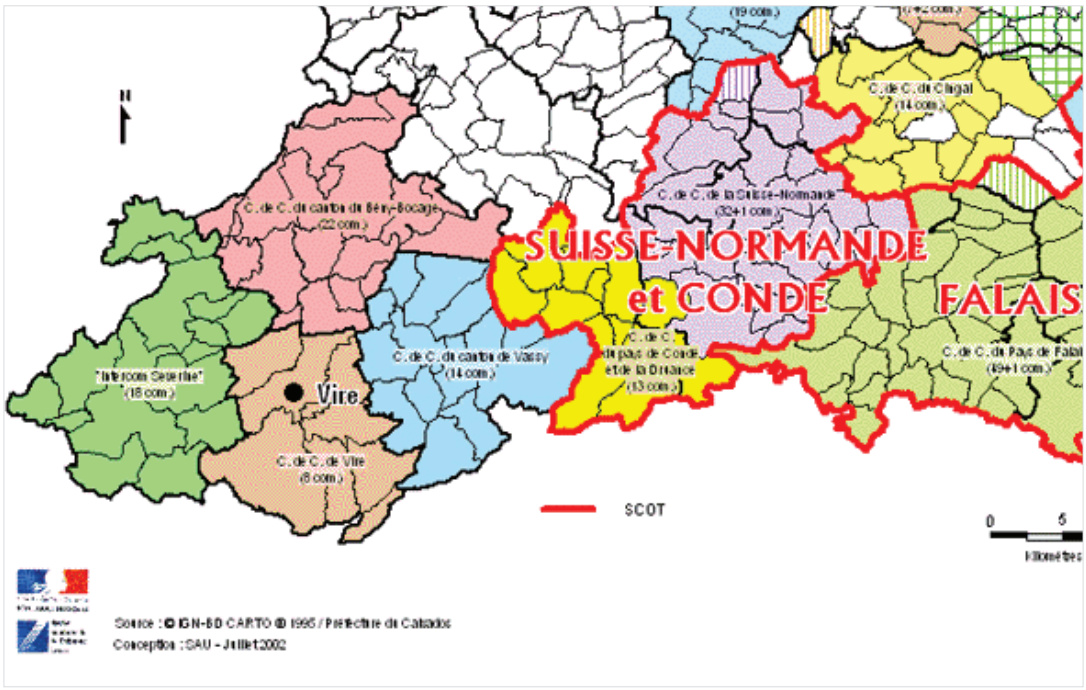
Le syndicat a pour compétence l'élaboration, l'approbation, le suivi, la gestion et la révision du Schéma de Cohérence territoriale de la Suisse Normande et de Condé.

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


C. de C. du canton de Bény-Bocage
(22 com.)
C. de C. de la Suisse-Normande
(32+1 com.)
C. de C. du Chigal
(14 com.)
SUISSE-NORMANDE
et CONDE
FALAISE
C. de C. du canton de Vassy
(14 com.)
C. de C. du pays de Condé et de la Druance
(13 com.)
C. de C. du Pays de Falaise
(49+1 com.)
Intercom Seulline
(18 com.)
Vire
C. de C. de Vire
(8 com.)
SCOT
0
5
Kilomètres
Source : © IGN-BD CARTO ® 1995 / Préfecture du Calvados
Conception : SAU - Juillet 2002

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**.

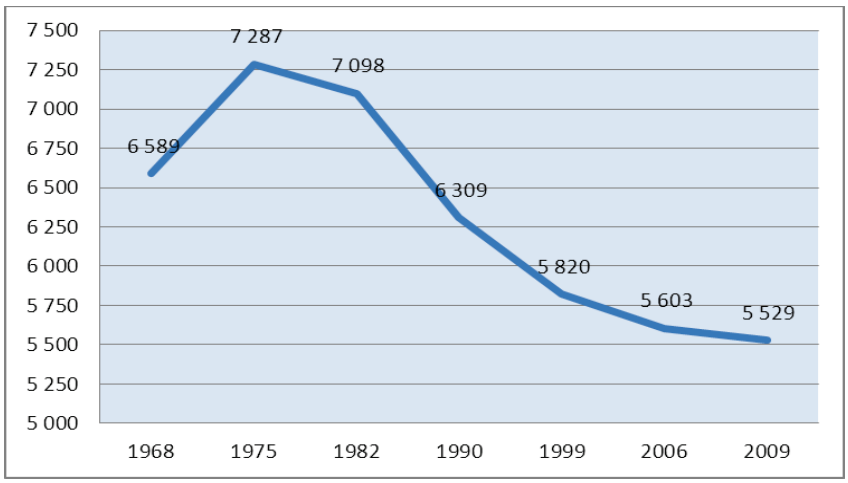
Tableau 1: Evolution de la population entre 1968 et 2009

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2009
Population	6 589	7 287	7 098	6 309	5 820	5 603	5529
Densité moyenne (hab/km²)	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

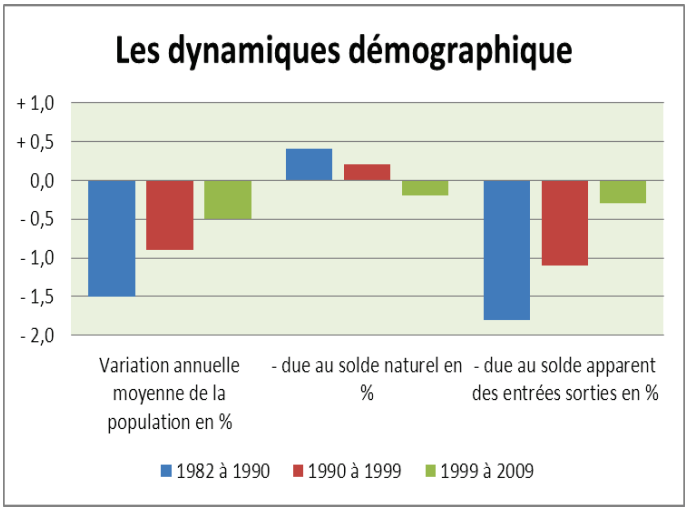


Source : Insee RGP 2009

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.

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%).



Source : Insee RGP 2009

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
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1,5	-0,4	-1,5	-0,9	-0,5
- due au solde naturel en %	+1,0	+0,9	+0,4	+0,2	-0,2
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,4	-1,2	-1,8	-1,1	-0,3
Taux de natalité en ‰	19,5	19,3	14,4	13,3	11,6
Taux de mortalité en ‰	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**
0-19 ans	2306	32.4%	1681	26.6%	1280	22%	1360	24.3%	1278	23.1%
20-39 ans	2047	28.8%	1803	28.6%	1551	26.6%	1269	22.6%	-	-
40-59 ans	1591	22.4%	1456	23.1%	1386	23.8%	1384	24.7%	-	-
60-74 ans	744	10.5%	849	13.4%	995	17.1%	923	16.5%	954	17,2%
75 ans et plus	421	5.9%	526	8.3%	608	10.5%	667	11.9%	839	15,2%
Total	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 **vieillissement de la population**[1] 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

[1] **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

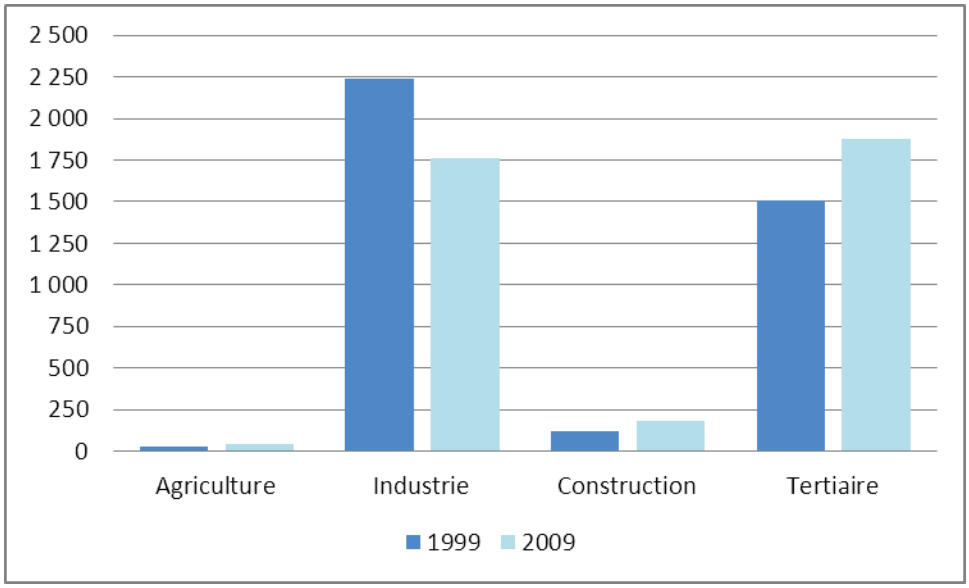
Chef-lieu d'un canton qui comprend onze communes, Condé-sur-Noireau présente tous les services afférents à cette fonction. La Ville est recensée comme « pôle principal » par l'INSEE, c'est-à-dire qu'elle offre presque tous les services et équipements de la gamme intermédiaire, comme les services de santé 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 pâtissiers	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 3ème rang départemental, une au 6ème rang, et deux aux 29ème et 30ème rangs
- Pour le secteur des services, 1 entreprise au 6ème rang départemental, une entreprise au 34ème 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

	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

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 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'excerce 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
Ensemble	3 308	2 232	67,5%	1 866	56,4%	366	16,4%
15 à 24 ans	744	360	48,4%	257	34,5%	103	28,61%
25 à 54 ans	1 937	1 705	88,0%	1 457	75,2%	248	14,55%
55 à 64 ans	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 répercutions 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 évasion 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
Ensemble	**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 700m².

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.

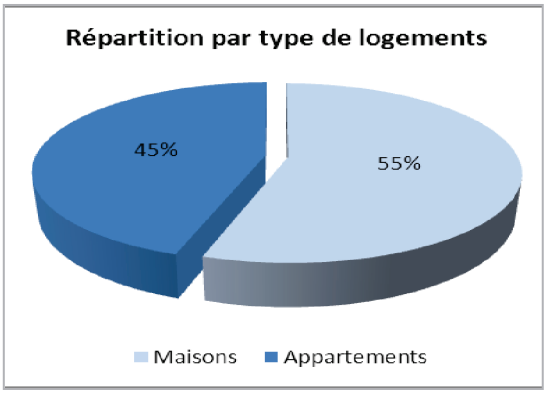
Cependant, la croissance spéculaire de la vacance n'est pas tant le fruit de la désertion des logements par les locataires que de la progressive désaffectation de ceux-ci par le bailleur social. En effet, en prévision d'une opération de renouvellement urbain engageant la destruction de deux tours situées 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

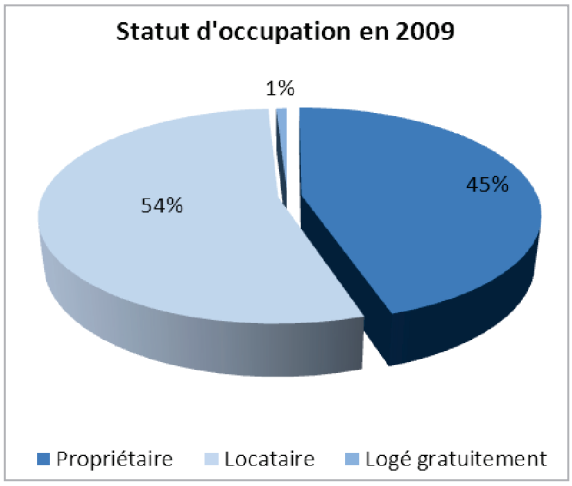


Source : Insee RGP 2009

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
2000	5	5	0	0
2001	6	6	0	0
2002	6	6	0	0
2003	0	0	0	0
2004	0	0	0	0
2005	10	6	4	0
2006	12	11	0	1
2007	5	5	0	0
2008	9	9	0	0
2009	17	17	0	0
Total	70	65	4	1

	SHON	SHON moyenne par logement
2000	955	191
2001	784	130
2002	785	130
2003	0	
2004	0	
2005	973	97.3
2006	1432	119
2007	647	129
2008	1174	130
2009	2045	120
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

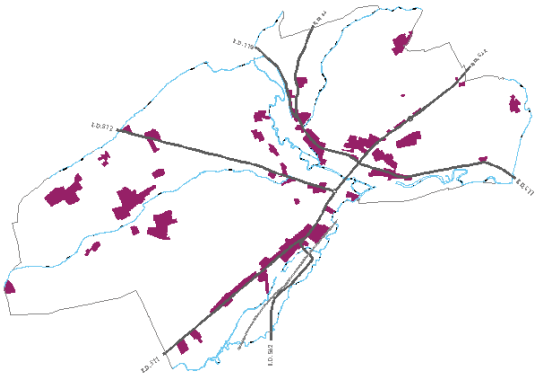
Il est desservi par la Rue Jean Monnet, voie largement dimensionnée et directement raccordée à la RD 511, qui permet de rejoindre le centre-ville.

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 faveurs 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

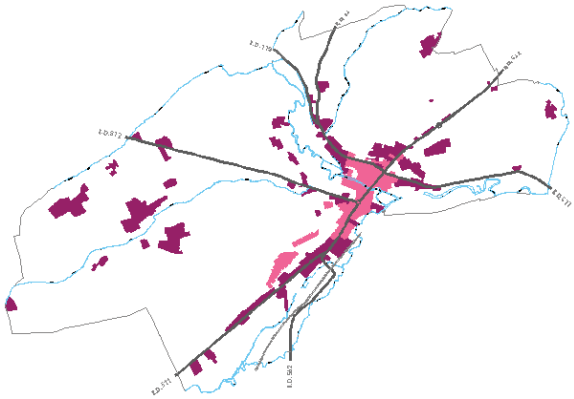
4.2.1 Le sens de développement.



A la fin du XIXème 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



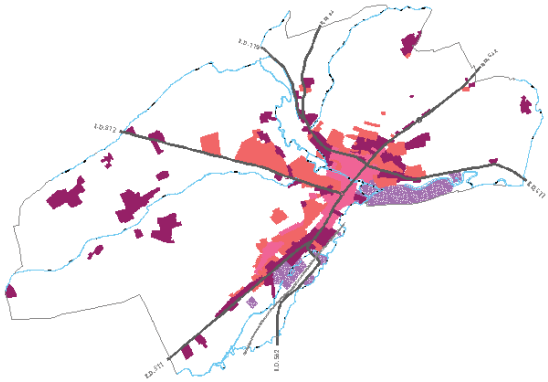
La Ville a donc dû se reconstruire, en recréant le centre-ville dans la large plaine alluviale formée à la confluence de la Druance et du Noireau, puis en remontant progressivement sur les versants.

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.

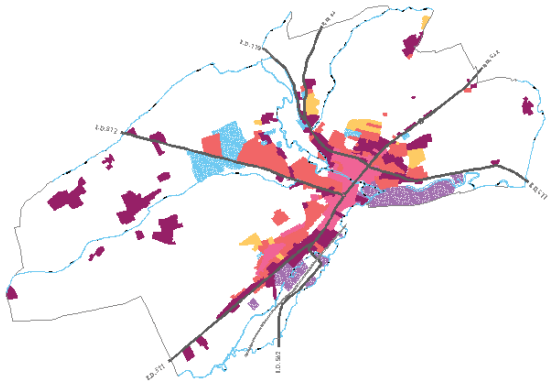
Spatialement, ce bâti issu de la Reconstruction est limité au Nord, par les RD 511 et 115, les constructions s'étirant légèrement le long de cette dernière, au sud, le long de la RD 562, sur une petite partie de la rue Saint-Martin.



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.

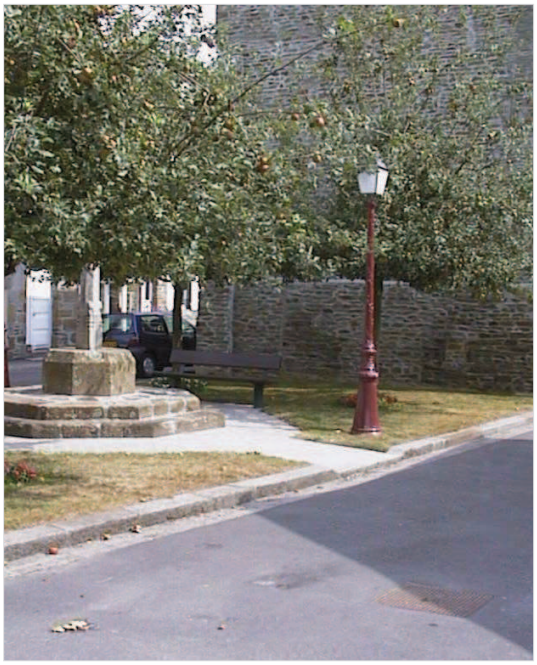
La fonction économique, qui se localise aujourd'hui en limite de la zone urbaine, a hier servi de point de base au développement de la Ville. Les industries se sont créées dans la vallée, favorisant à leurs marges la réalisation de nombreux

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.

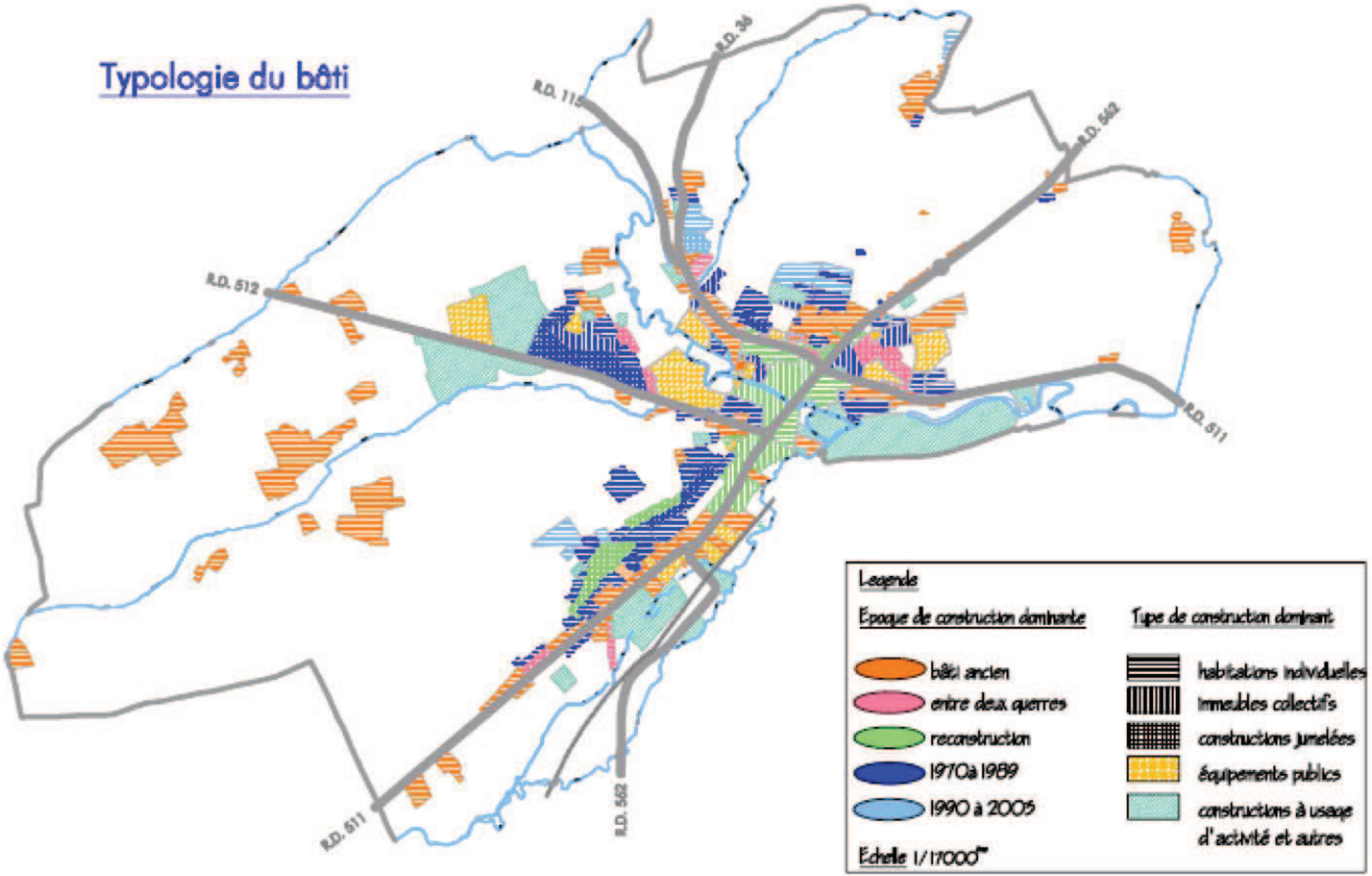
– Les travaux du pont de la Bonneterie, inscrit au PLU de 2006 n'ont pas encore été réalisés.

Ci-contre : l'ancienne gare, dont les ouvertures ont été murées pou 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[2]

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[3].

[2] Communiqué de presse du 25 juin 2009

[3] Communiqué de presse du 26 février 2010

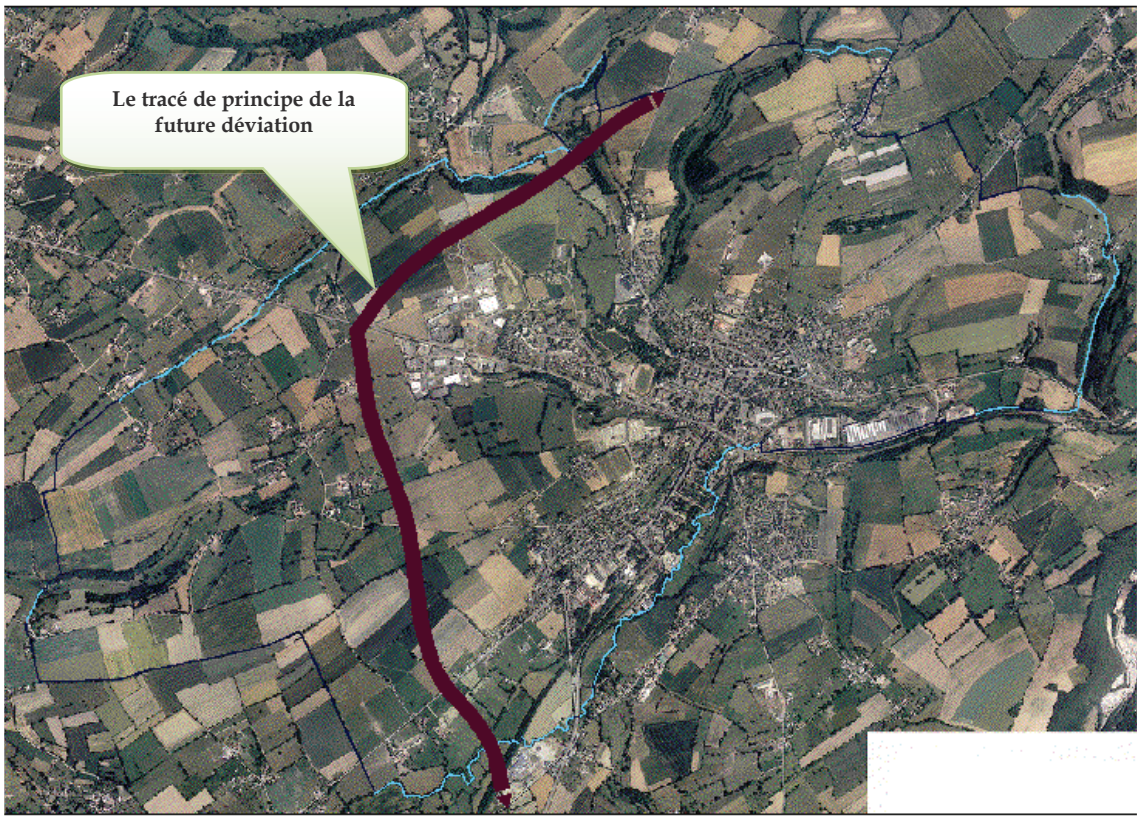
4.3.2 Projet de déviation de Condé sur Noireau

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 les 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 Druance"

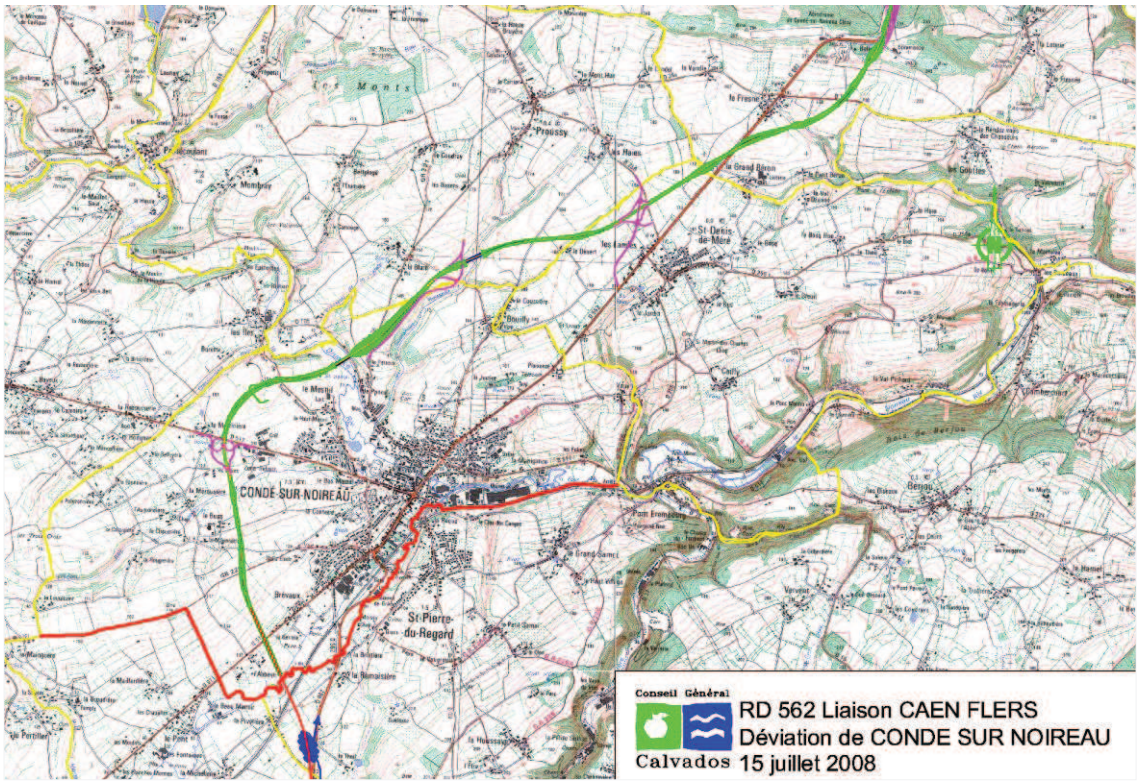
Source : DDTM

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^3 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 m²	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 m²	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 m².
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.

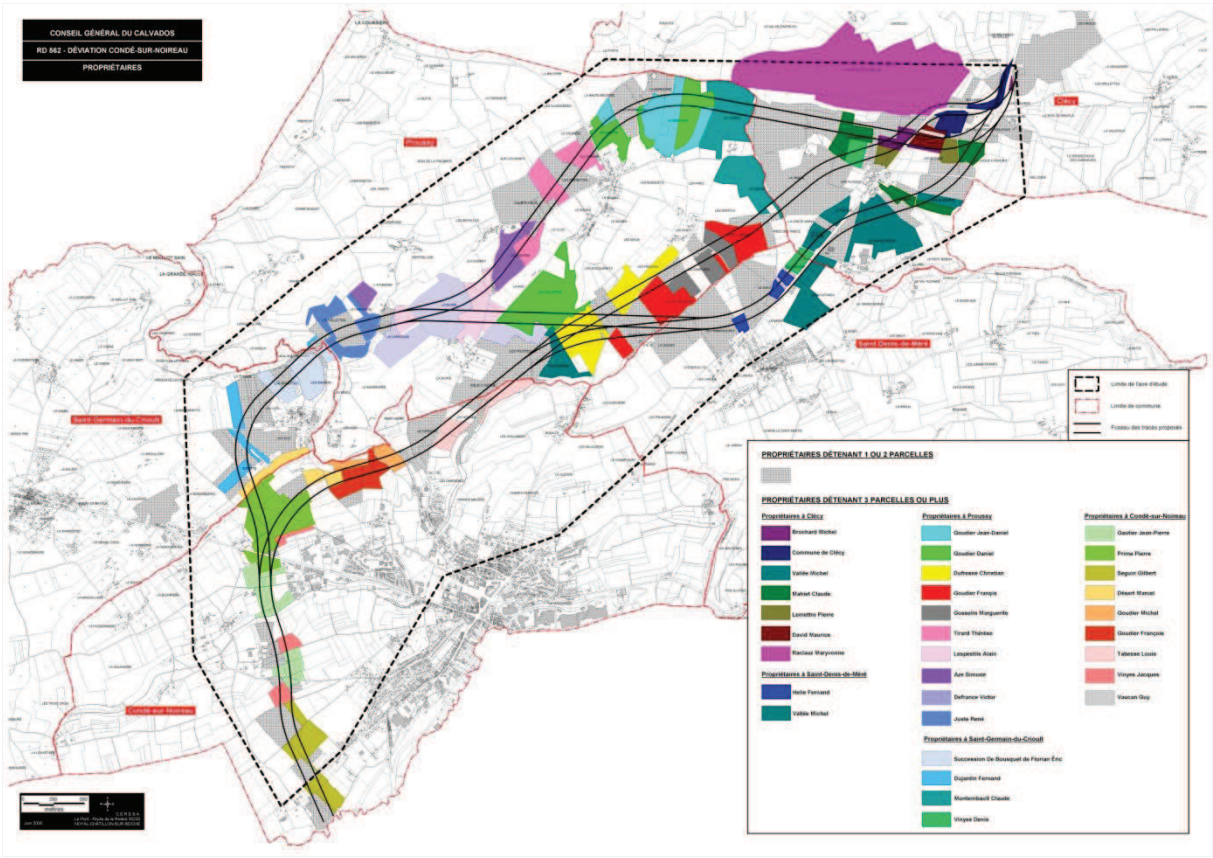
Tableau 13 : Impact du tronc commun variantes 1 et 2 (le fresne est + ouest)

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, inexploitables.
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.

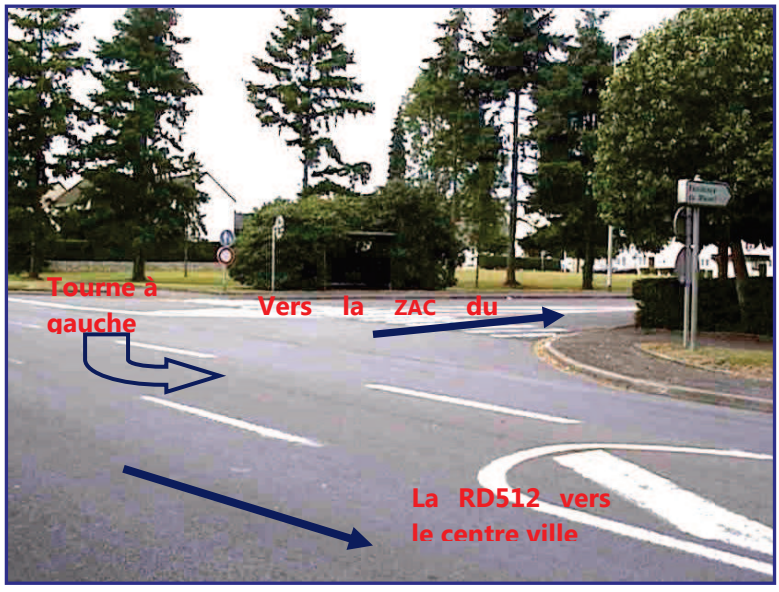
La réalisation de la déviation permettra de réduire significativement les nuisances. Néanmoins, il s'agit d'une solution à moyen terme. Aussi, il sera nécessaire de veiller à ce que le projet de développement de la Commune prenne en compte cet élément, en définissant par exemple un retrait significatif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

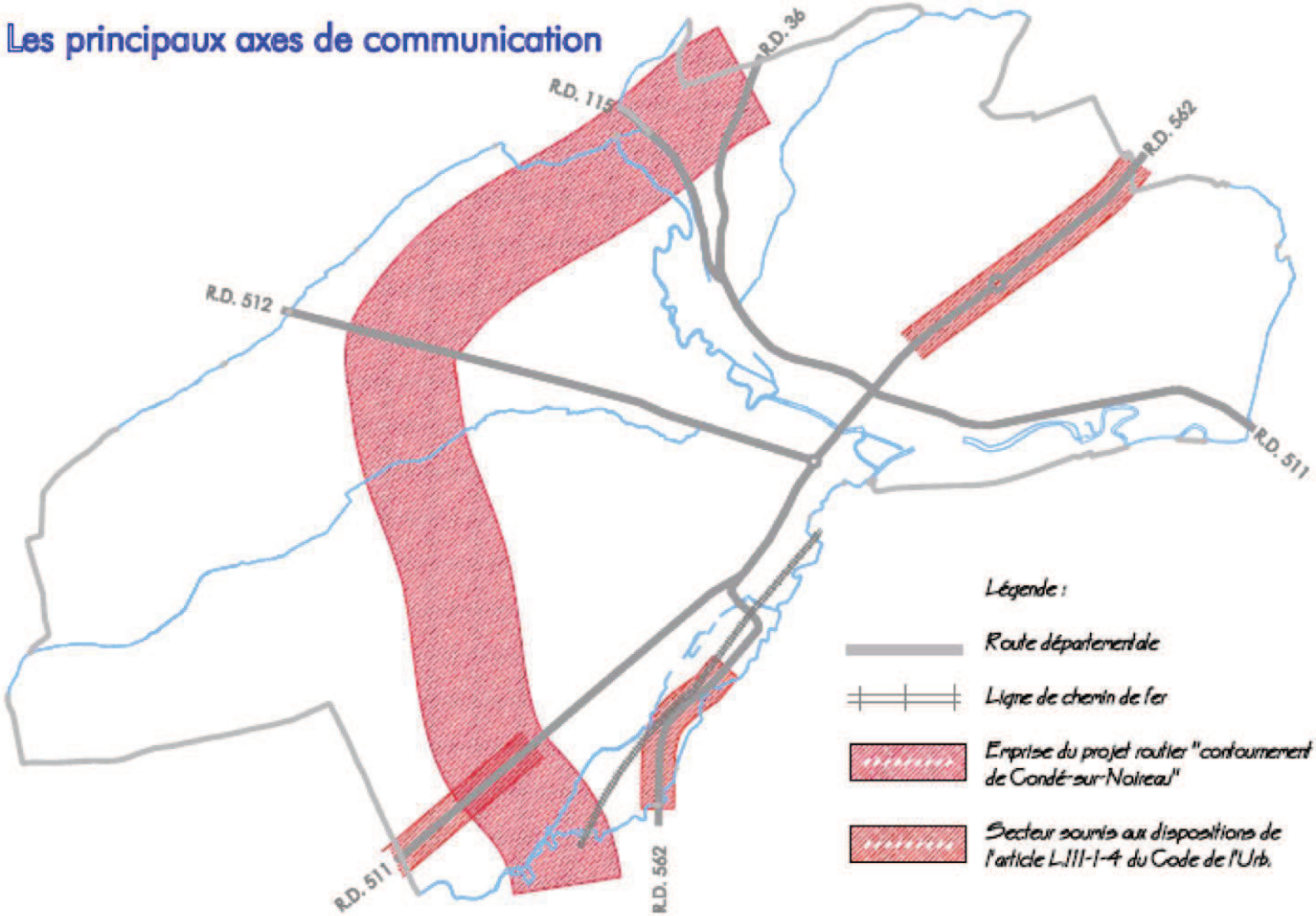
Plusieurs points noirs sont plus particulièrement identifiés :

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

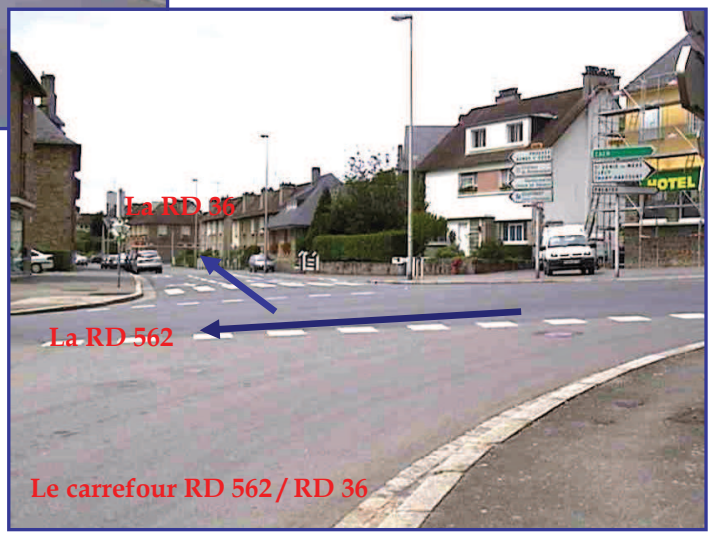


4.3.4 Organisation des circulations

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.



Le carrefour RD 562 / RD 36

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.

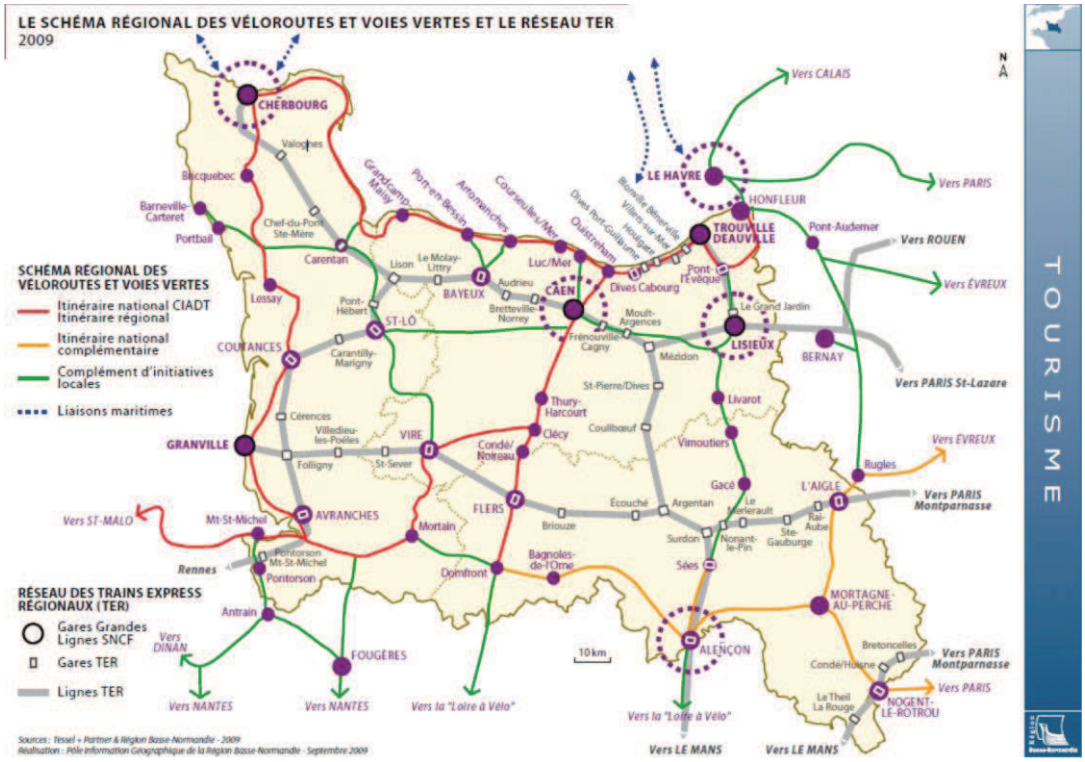
Au PLU actuel, les constructions neuves sont autorisées sous réserve d'une capacité de stationnement suffisante en dehors des espaces publics :

- 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

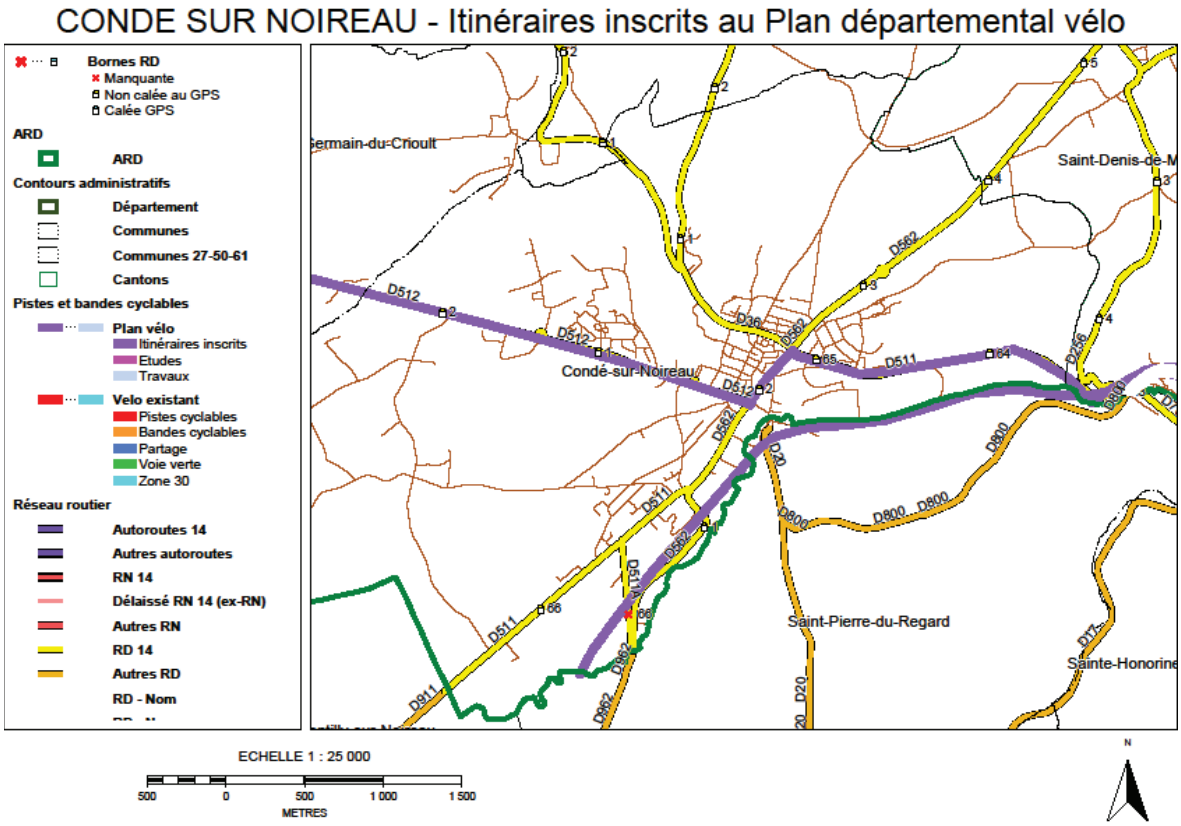
<u>Au niveau régional</u> : le schéma directeur des véloroutes et voies vertes



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 publique 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

Le stade R. Gossart

Espace aquatique

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 3ème 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 2000m² 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^3
- Route de Caen, d'une capacité de 400 m^3
- A la Mottinière, d'une capacité de 60 m^3

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 m3 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%
TOTAL	40 026	39 302	-1,81%	40 922	4,12%

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	11568	2 678	30,40%	4,32 t/h	↗
LA FERRIERE AUX ETANGS	1580	806	9,10%	1,96 t/h	↗
LA CARNEILLE	1078	962	10,90%	1,12 t/h	↗
CONDE SUR NOIREAU	2 725	1820	20,70%	1,50 t/h	↗
TINCHEBRAY	2 464	1508	17,10%	1,63 t/h	↗
PIERRES	1294	1040	11,80%	1,24 t/h	↗

Conclusion

- Le niveau d'équipement municipal répond de façon très satisfaisante aux attentes des habitants.

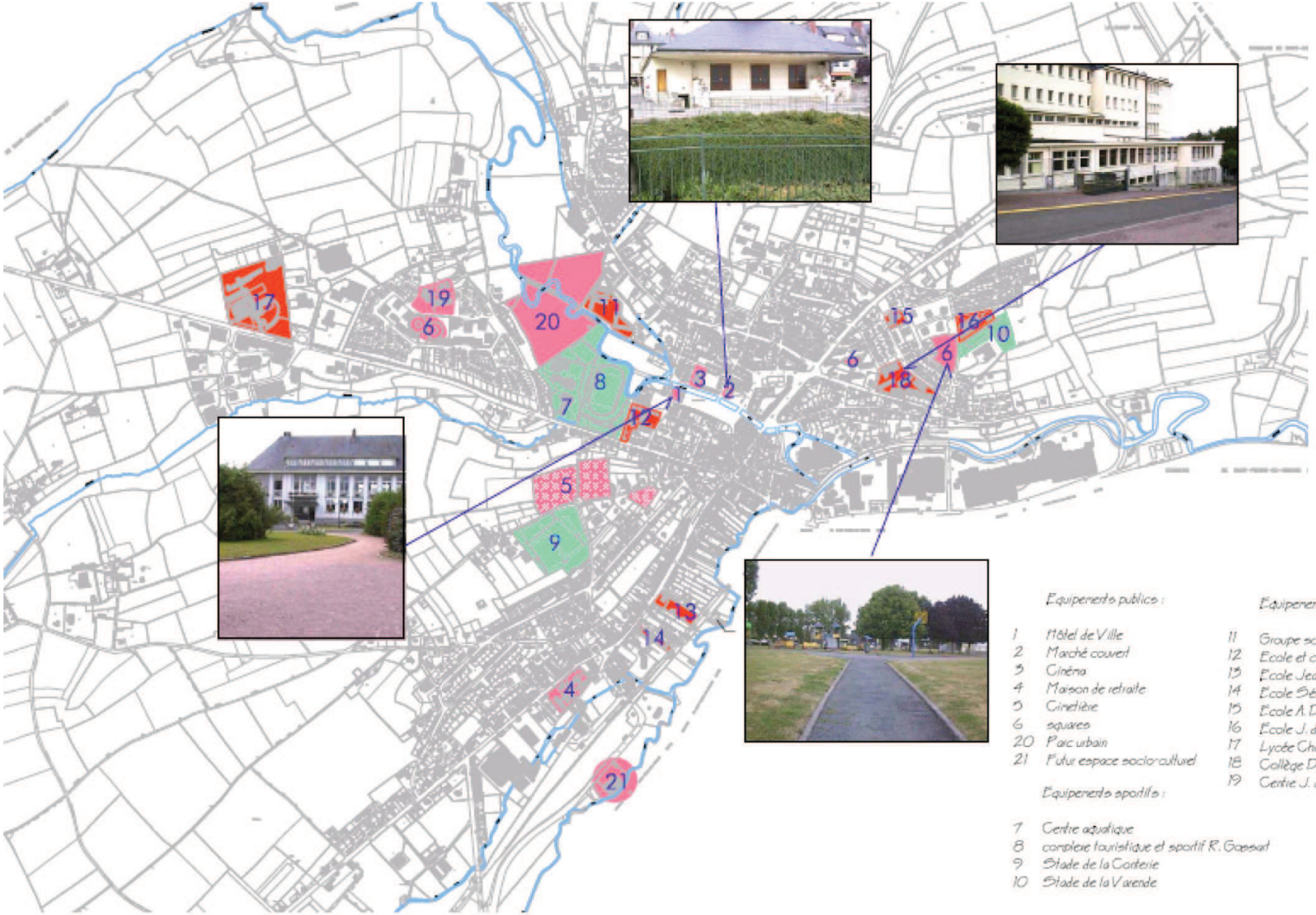
- Cependant, la commune de Condé-sur-Noireau envisage de compléter son offre au travers de deux projets destinés à des populations spécifiques :

  - 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



Equipements publics :

1 Hôtel de Ville
2 Marché couvert
3 Cinéma
4 Maison de retraite
5 Cimetière
6 squares
20 Parc urbain
21 Futur espace socio-culturel

Equipements scolaires :

11 Groupe scolaire A. Camus
12 Ecole et collège Notre Dame
13 Ecole Jean de la Fontaine
14 Ecole Sévigné
15 Ecole A. Daudet
16 Ecole J. de la Varende
17 Lycée Charles Tellier
18 Collège Dumont d'Urville
19 Centre J. d'Osso

Equipements sportifs :

7 Centre aquatique
8 complexe touristique et sportif R. Gassart
9 Stade de la Corderie
10 Stade de la Varende

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 m² de vente. Pour atteindre la moyenne départementale, il est nécessaire d'ouvrir l'équivalent de 2800 m² 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'aggrandissement 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

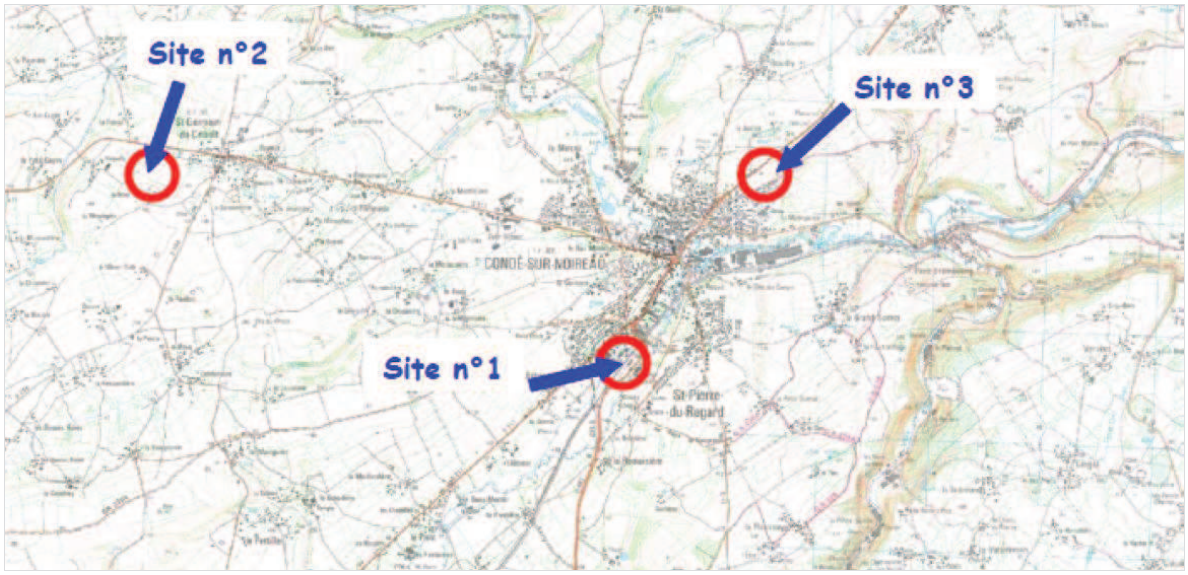
Cependant, pour limiter la position prédominante de l'enseigne Mousquetaire sur le pôle condéen (Netto et Intermarché) l'étude réalisée soulève la nécessité d'accueillir une une 3ème enseigne permettant de compléter l'offre dans le secteur alimentaire traditionnel.

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
Chambres d'hôtes	2	10 personnes
Gîtes Ruraux	7	113 personnes
Hôtels	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 1er 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 km², 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 puissants en période de fortes précipitations

Face à ces problèmes d'inondation, la ville de Condé-sur-Noireau à 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 ne 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 apparaitre 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 identifié 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 alea 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…).*

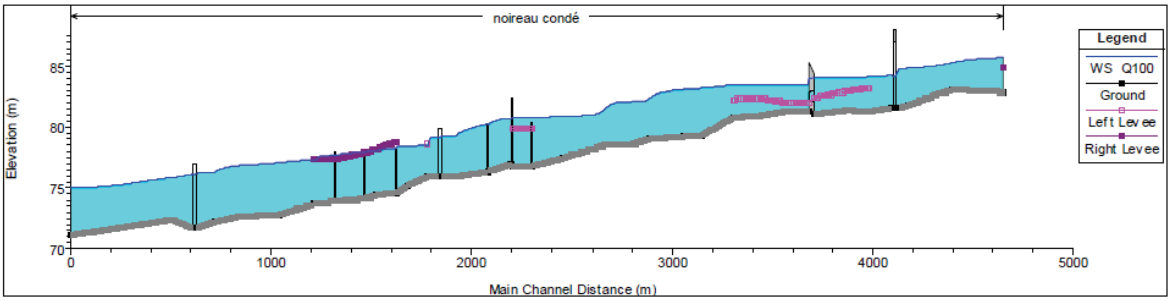
Pour ce faire deux approches méthodologiques ont été adoptées :

- **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 règlemente 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 du Noireau et de la Vère

PRÉVENTION RISQUES NATURELS
RNA 07 11 03

CARTE DE ZONAGE REGLEMENTAIRE

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

Planche
5

N
0 100 200 300
Mètres

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

juillet 2011

Légende

- ZONE ROUGE
- ZONE ORANGE
- ZONE BLEUE
- Cours d'eau et plan d'eau
- Limite communale
- Limite de la zone d'étude
- Limite de l'enveloppe des crues exceptionnelles déterminée par hydrogéomorphologie
- 89.6 Profil et cote de référence correspondante (IGN NGF 69)

CONDE-SUR-NOIREAU

MONTILLY-SUR-NOIREAU

SAINT-PIERRE-DU-REGARD

Le Noireau

Sources: fond BD parcellaire, IGN agrément n° GC06-37, GINGER 2011. Pour mémoire : échelle de travail du 1/10000

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

CARTE DE ZONAGE REGLEMENTAIRE

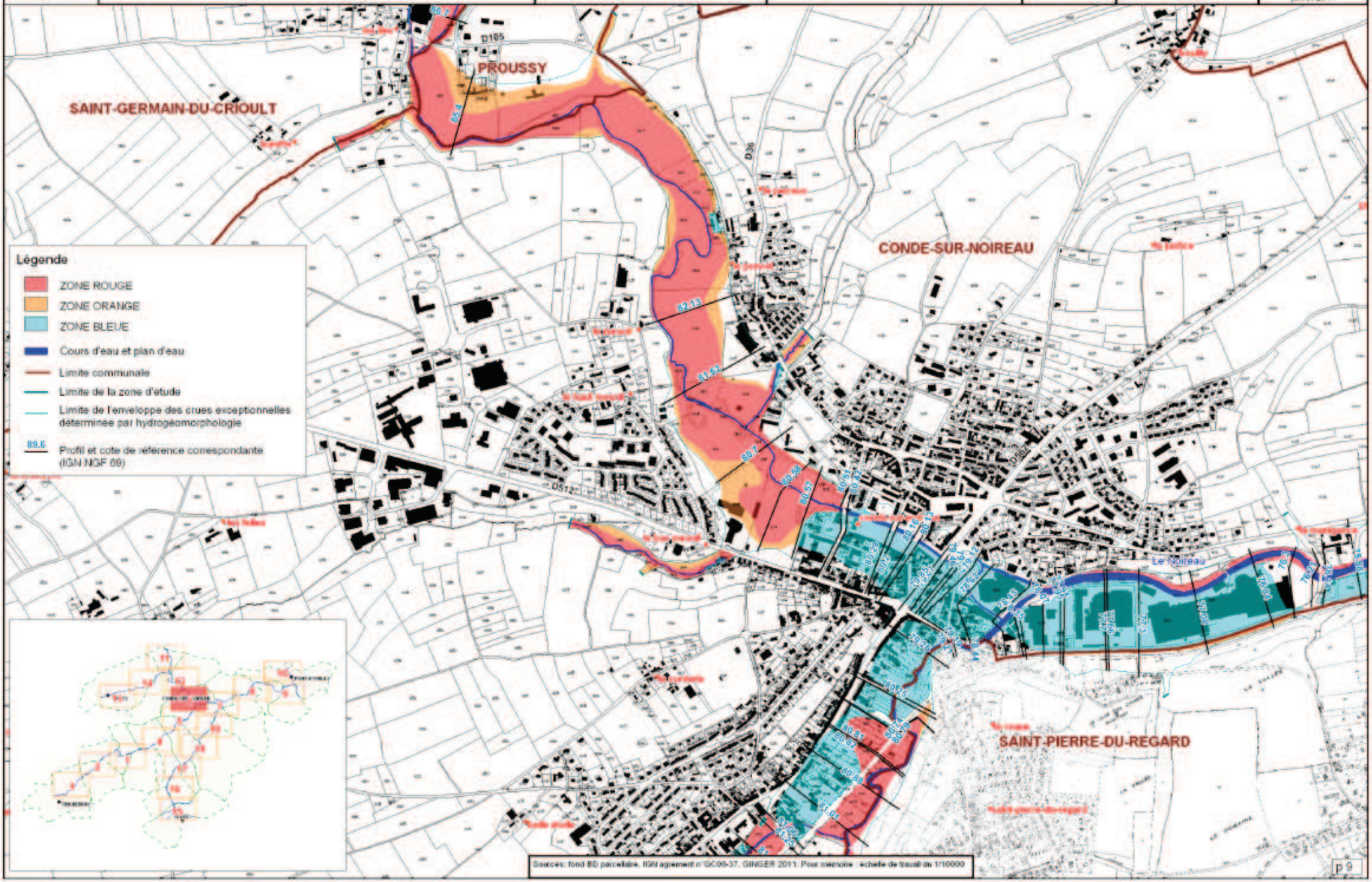
Communes
CONDE-SUR-NOIREAU,
SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT,
SAINT-PIERRE-DU-REGARD,
PROUSSY

Planche
6

0 100 200 300
Mètres

RNA 07 11 03

Juillet 2011



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

CARTE DE ZONAGE REGLEMENTAIRE

Communes
CONDE-SUR-NOIREAU,
SAINT-DENIS-DE-MERE,
SAINT-PIERRE-DU-REGARD, BERJOU,
SAINTE-HONORINE-LA-CHARDONNE

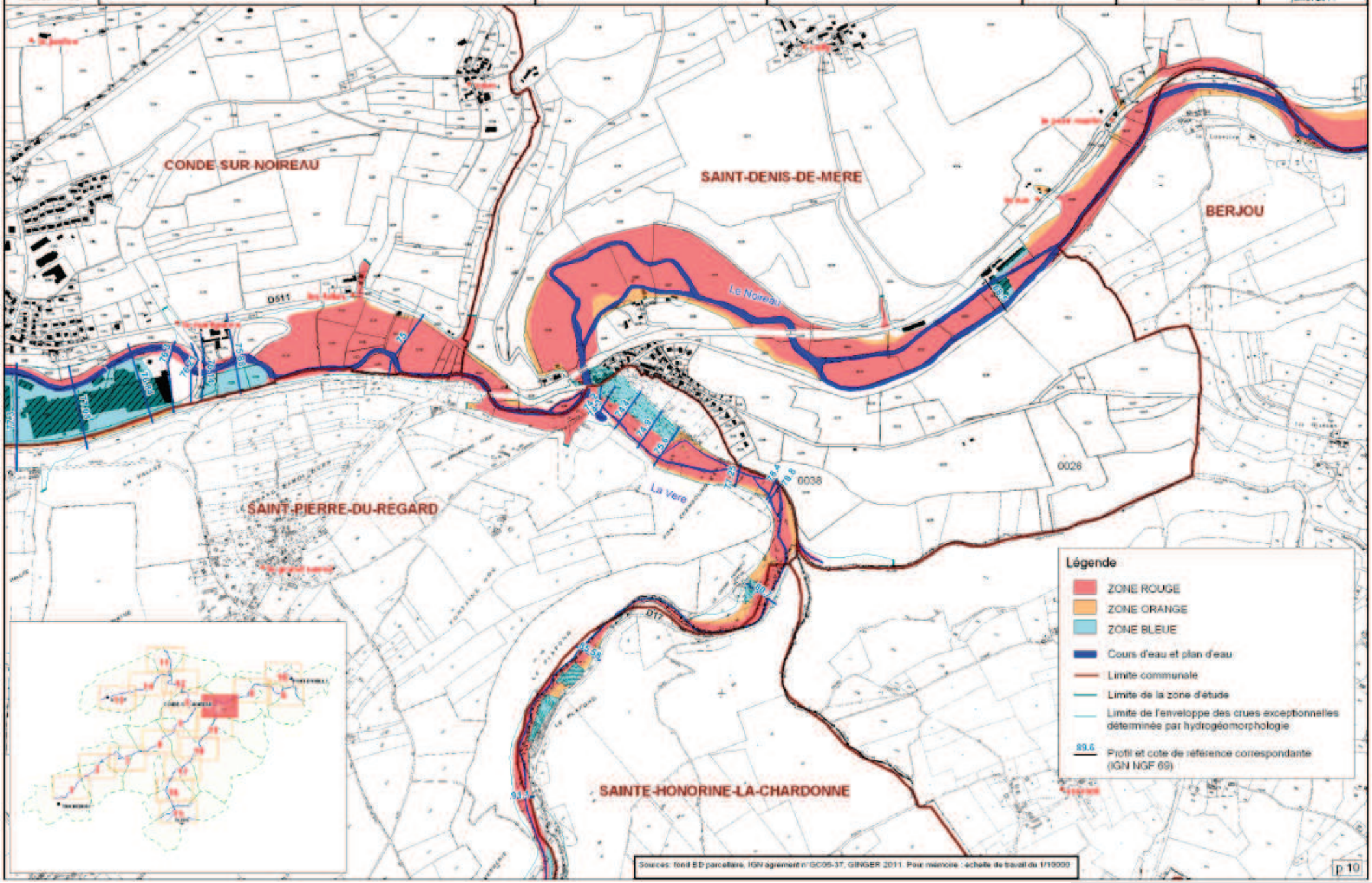
Planche 7

0 100 200 300 Metres

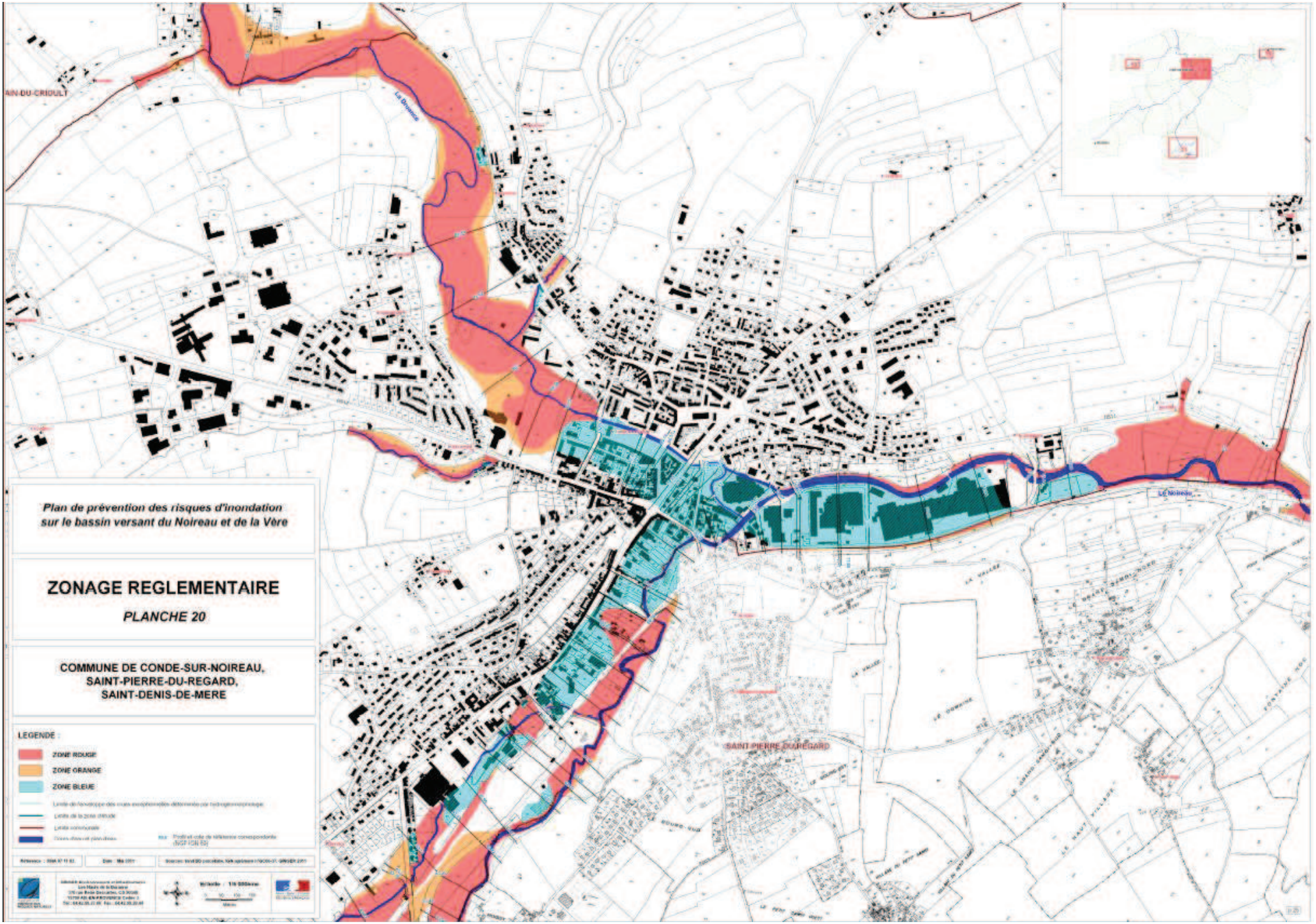
RNA 07 11 03

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

juillet 2011



Sources: fond BD parcellaire, IGN agrement n° GC05-37, GINGER 2011. Pour mémoire : échelle de travail du 1/10000


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
SAINT PIERRE DU REGARD
Le Noireau

5.2.3 Remontées de nappes souterraines

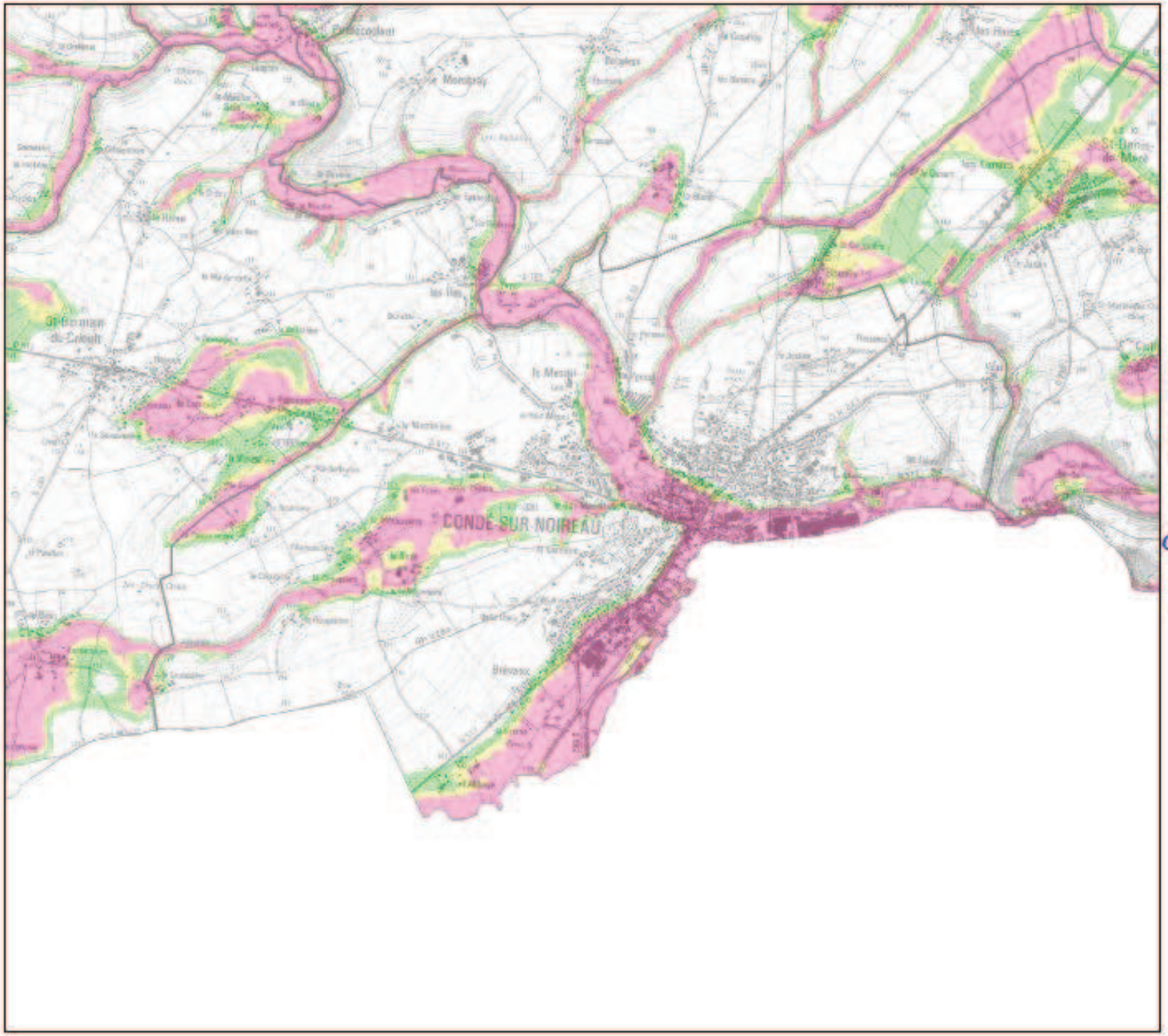
Le territoire communal est concerné par le phénomène de remontée de nappe cartographié à l'occasion de l'évènement du printemps 2001. Toutefois il n'a pas été constaté de débordements de nappe lors de cet évènement.

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 modéré 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

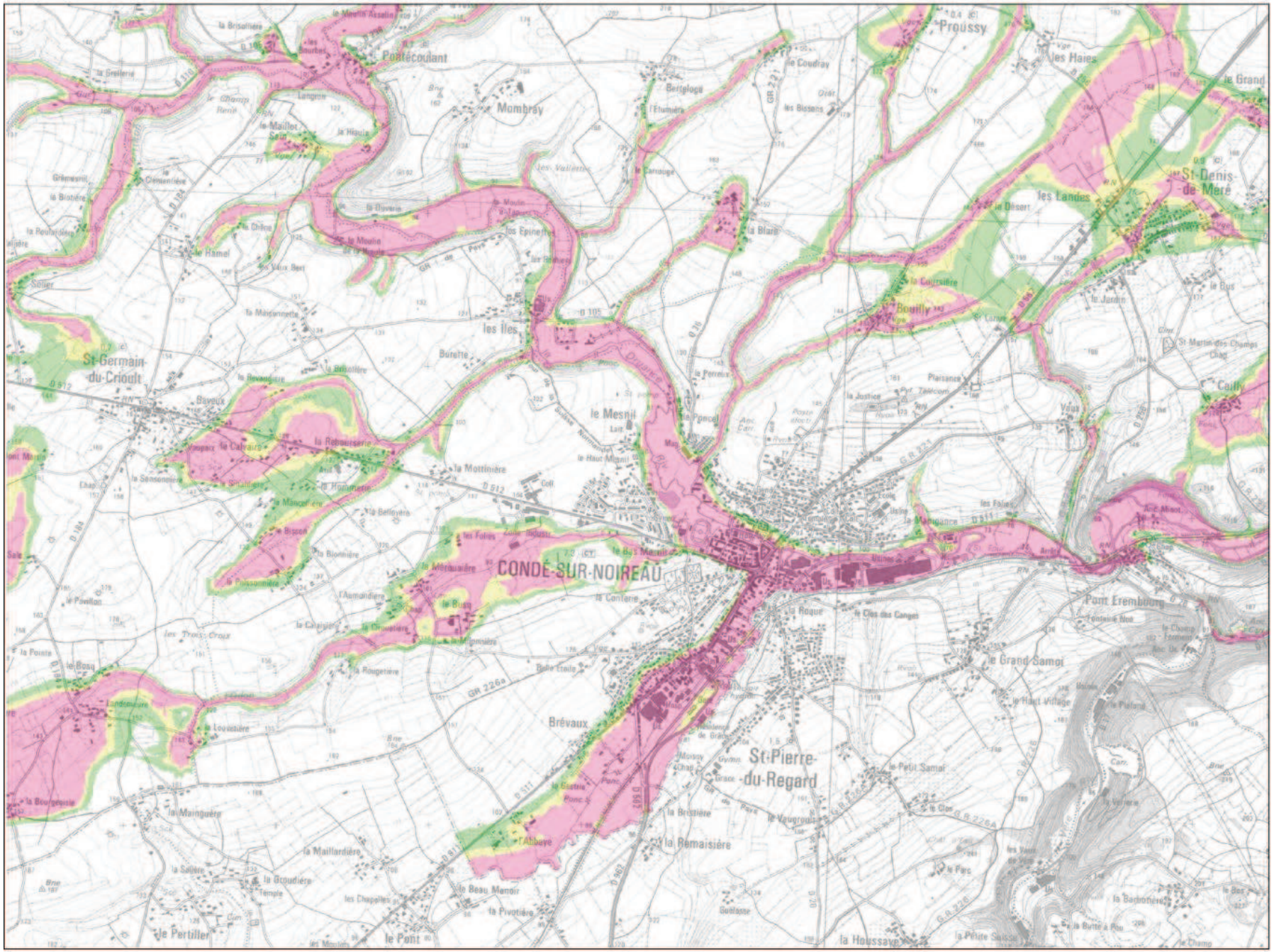
Profondeur de l'eau et nature du risque

- Débordements de nappe observés
- 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
- de 1 m à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols
- 2,5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
- 5 m : pas de risque a priori

Condé-sur-Noireau

14174

© DREAL Basse-Normandie
© IGN Protocole du 24/07/2007



Direction Régionale de l'Environnement

BASSE-NORMANDIE

Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

Etat des connaissances : septembre 2009

Profondeur de l'eau et nature du risque

- Débordements de nappe observés
- 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
- de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols
- 2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
- 5 m : pas de risque à priori

CONDE-SUR-NOIREAU

14174

N

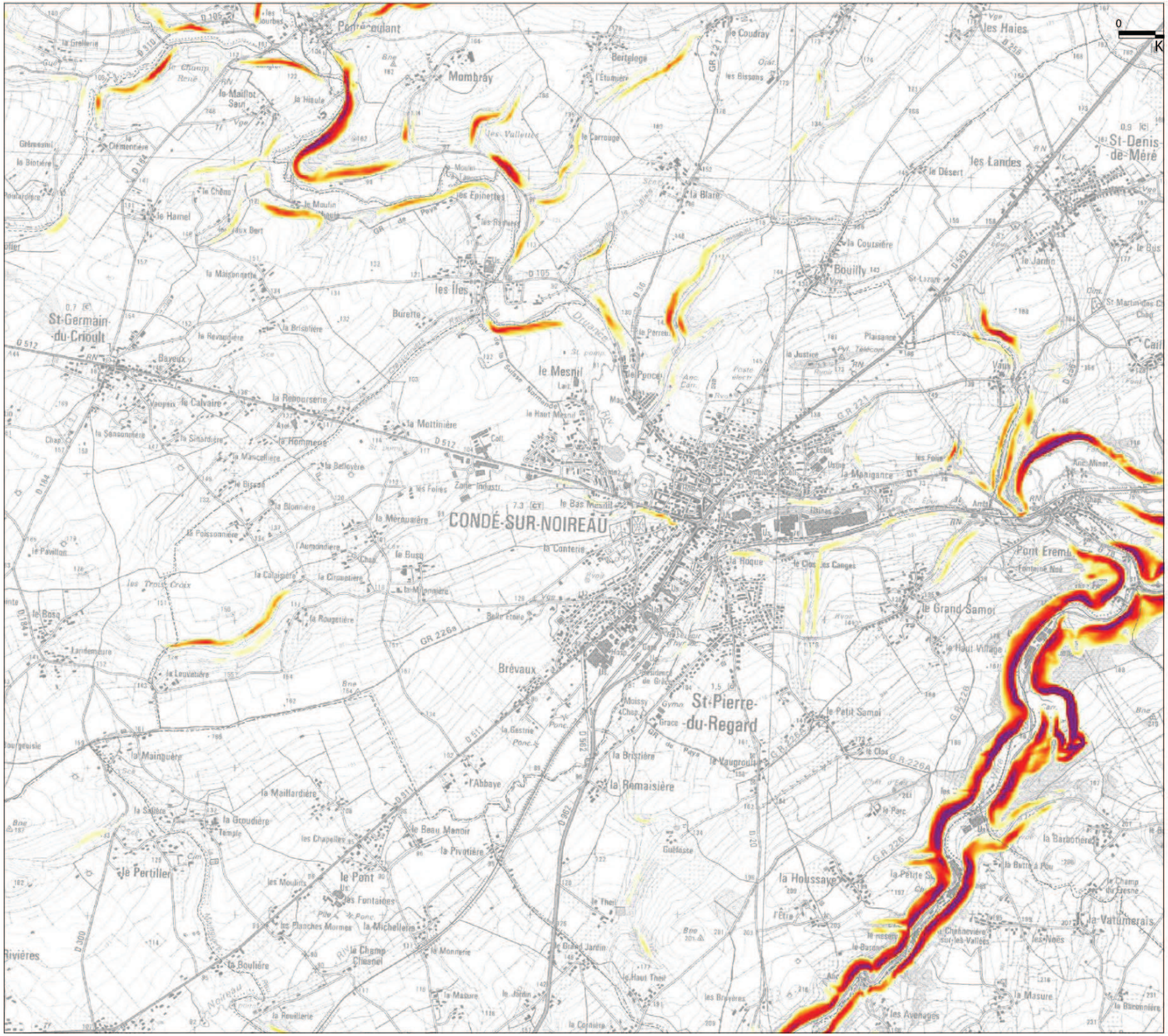
W E

S

0.5 0 0.5 1

Kilomètres

© DIREN Basse-Normandie 2009
© IGN Paris 2009



Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

Prédisposition aux chutes de blocs

Mise à jour mai 2008

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

- forte
- moyenne
- faible
- pas de prédisposition a priori

CONDE-SUR-NOIREAU

14174

N
W E
S

0.5 0 0.5 1
Kilomètres

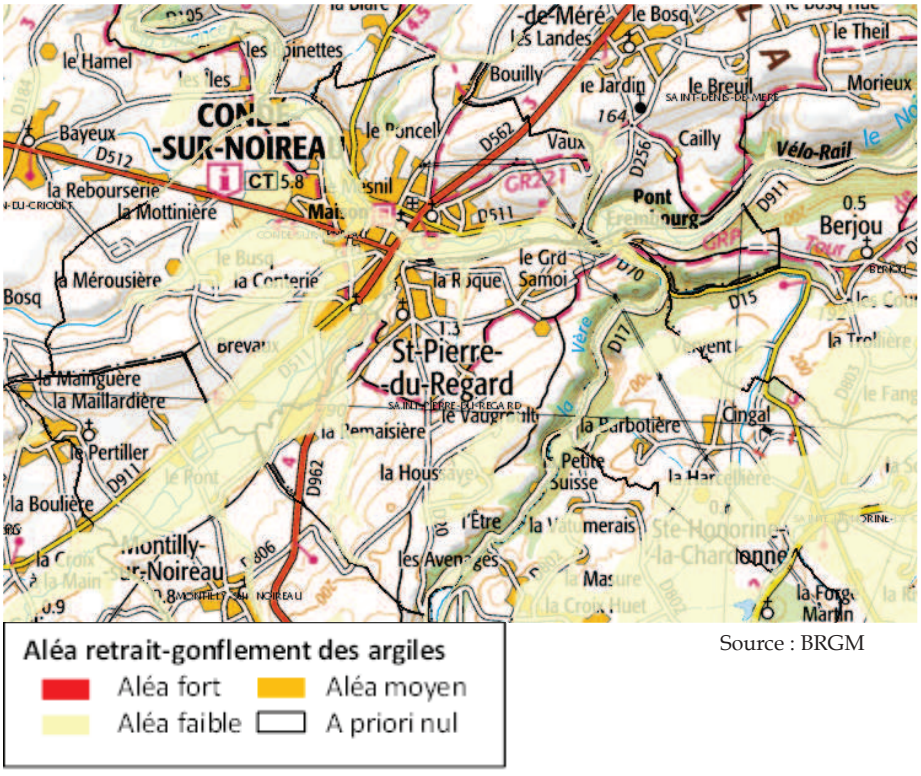
© DIREN Basse-Normandie 2008
© IGN Paris 2007

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



Source : BRGM

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[4] et IV[5] 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 1ère à la 3ème 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 1er 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.

[4] Etablissements scolaires, ERP de catégorie 1, 2 et 3, bâtiments dont la hauteur est supérieure à 28 mètres

[5] Bâtiments des établissements de santé, bâtiments pour les besoins de la sécurité civile…

L'arrêté préfectoral du 22 septembre 2009 définit le 4ème programme d'action à mettre ne 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

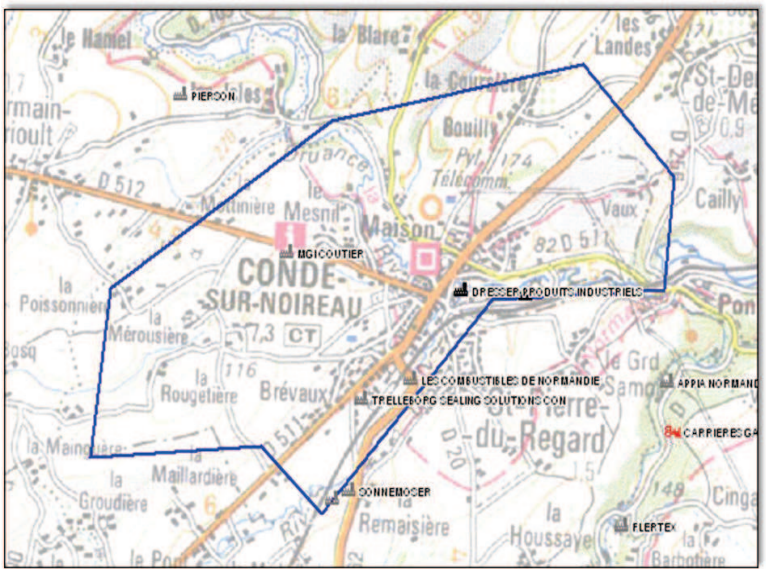


Tableau 20 : installations classées

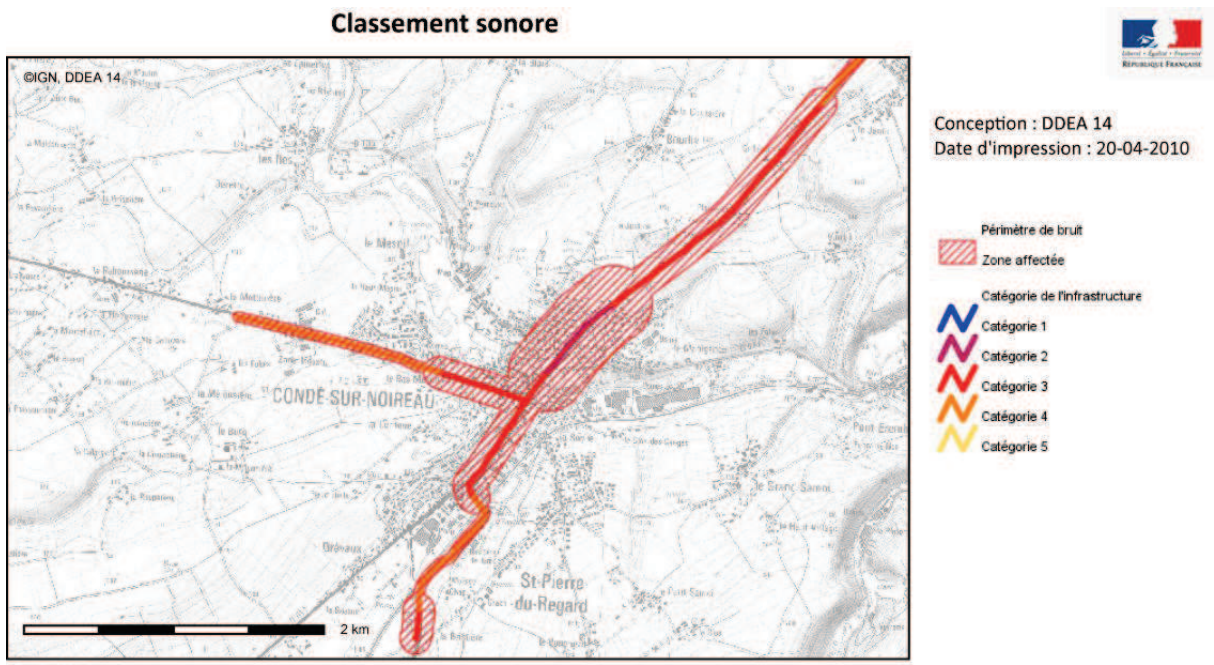
	Adresse	Situation	Régime	Seveso
AUTO PIECES CONDE	Rue jean Monnet	2		Non
AUTO PNEU NORMANDIE SARL	Zone industrielle	3		Non
BODYCOTE	Rue Maximilien Vox	2	DC	Non
CEE	Route de Vire	3		Non
COOP CAEN		2	DC	Non
CORLET IMPRIMEUR	Rue de Vire	2	D	Non
CORLET NIMERIQUE	Le Haut Mesnil	2	D	Non
DECKER DANIEL	42 bis 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.



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 marnière 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 traffic 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 Conterie 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**[6] 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

[6] 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

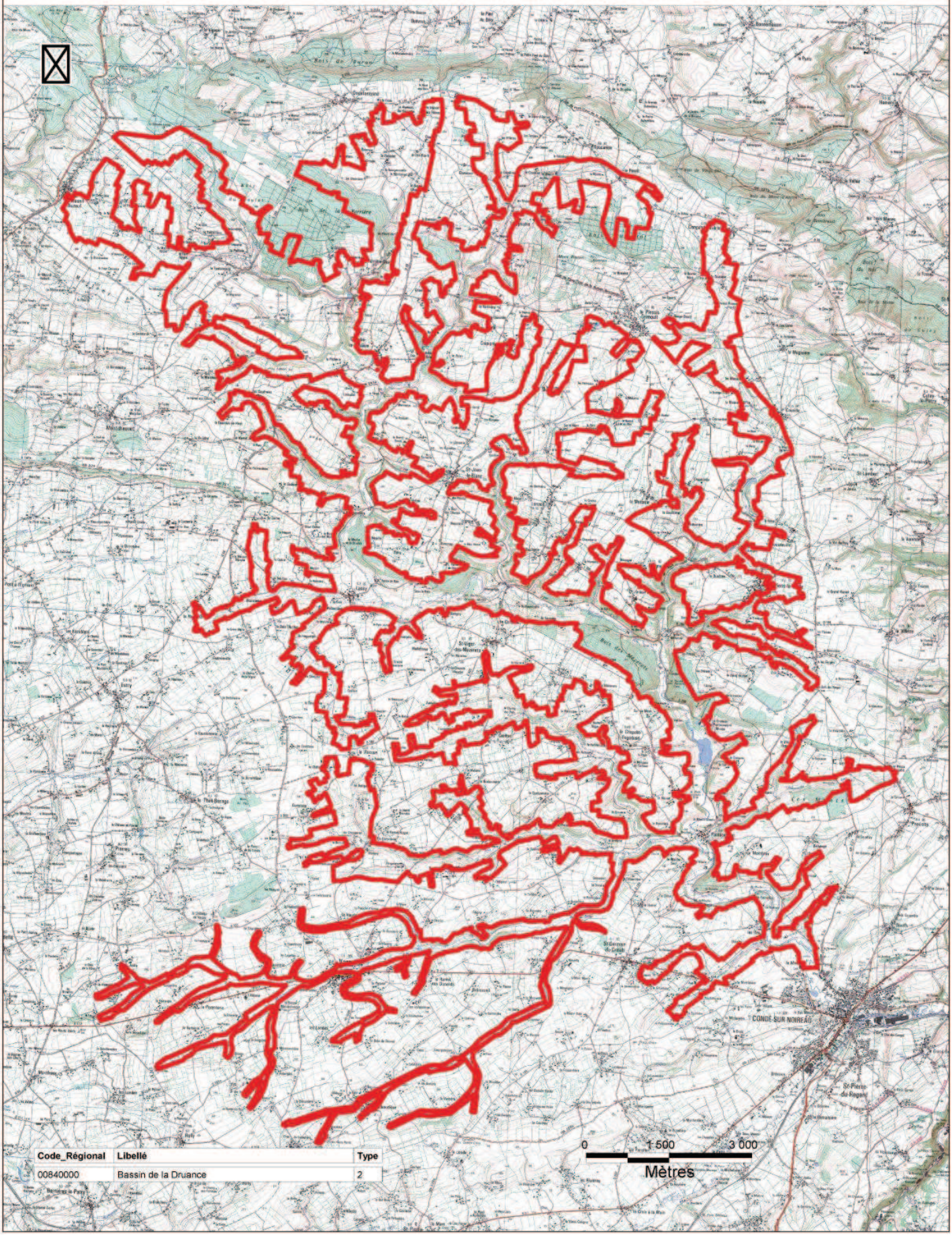
Source DIREN / SNPC - Décembre2007

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Bassin de la Druance

Fond IGN Scan 25 ® 2002

Source DIREN / SNPC - Mai 2008



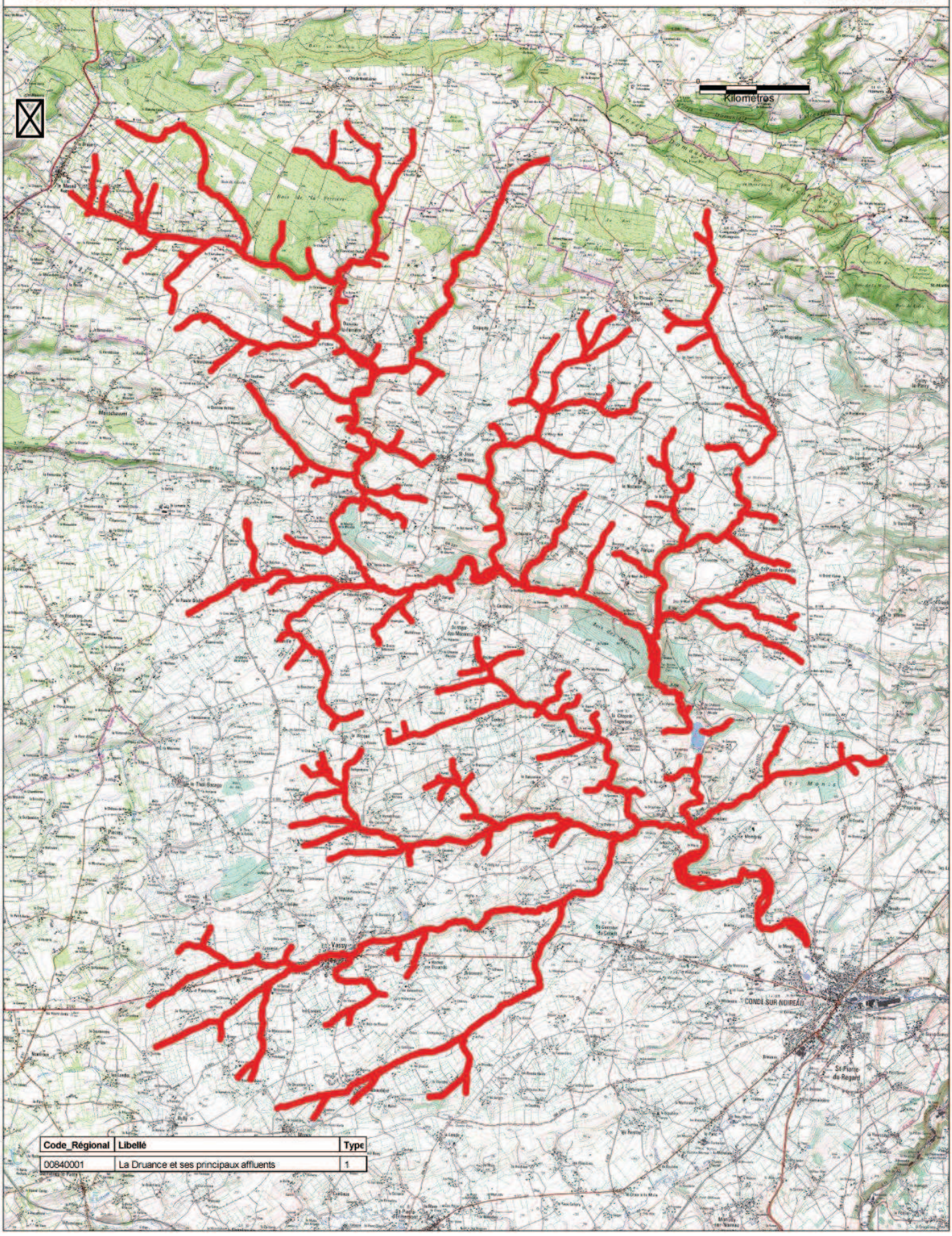
Code_Régional	Libellé	Type
00840000	Bassin de la Druance	2

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

La Druance et ses principaux affluents

Fond IGN.Scan 25 ® 2007

Source DIREN / SNPC - Décembre2007

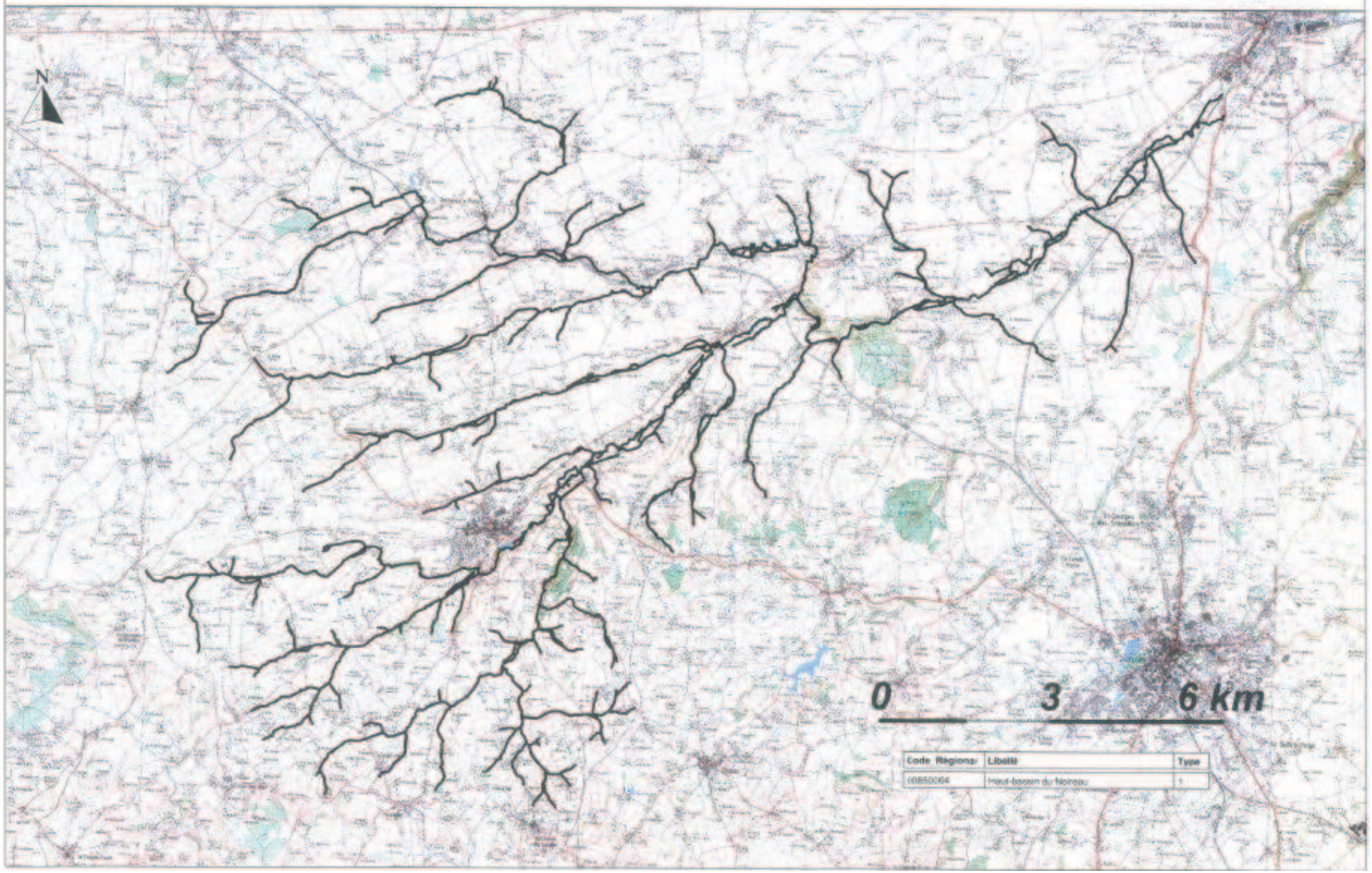


Code_Régional	Libellé	Type
00840001	La Druance et ses principaux affluents	1

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Haut-bassin du Noireau

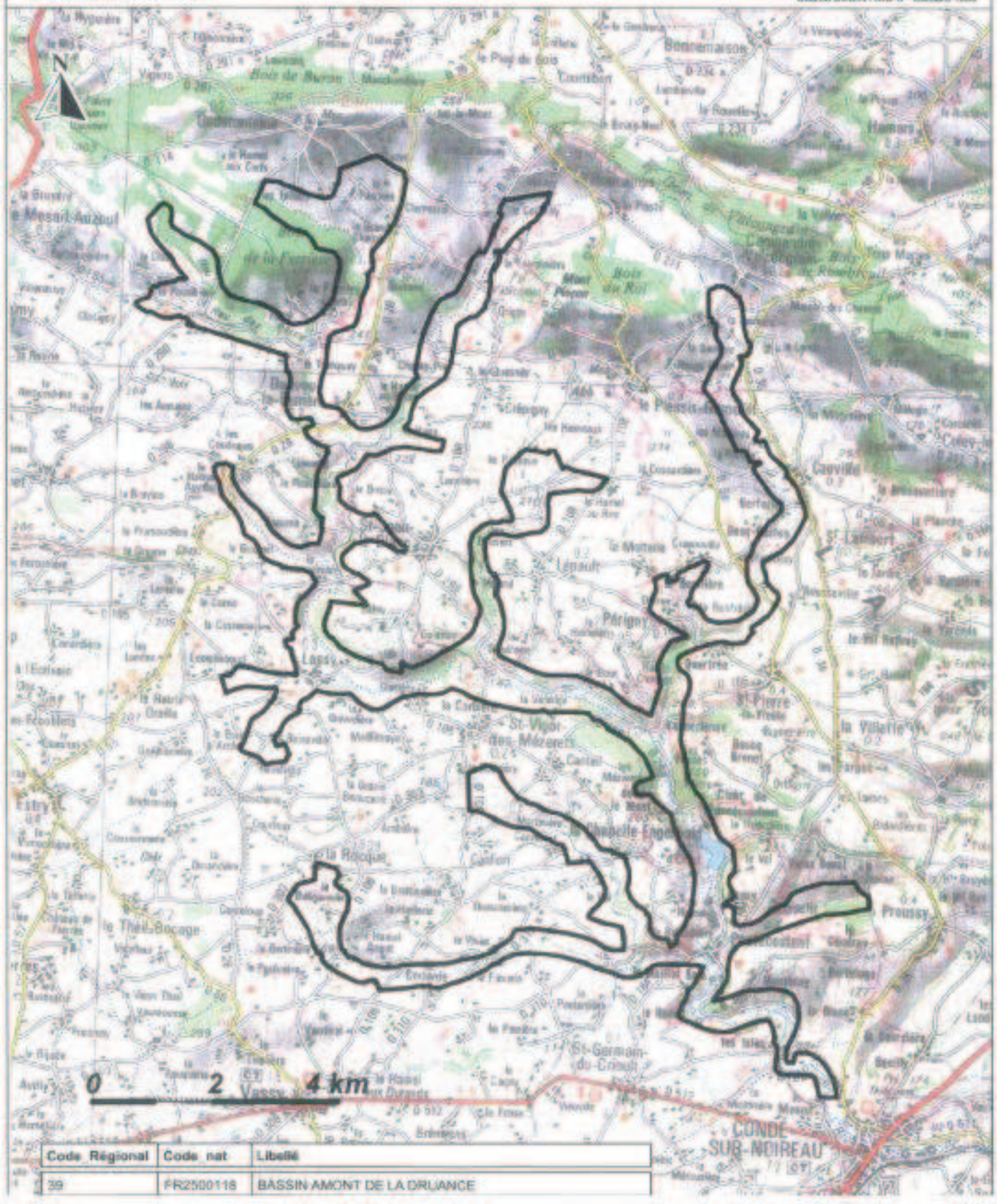
Fond IGN Scan 25 © 1998



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

BASSIN AMONT DE LA DRUANCE

Fond IGN Scan100 © 1998



Code_Régional	Code_nat	Libellé
39	FR2500118	BASSIN AMONT DE LA DRUANCE

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.

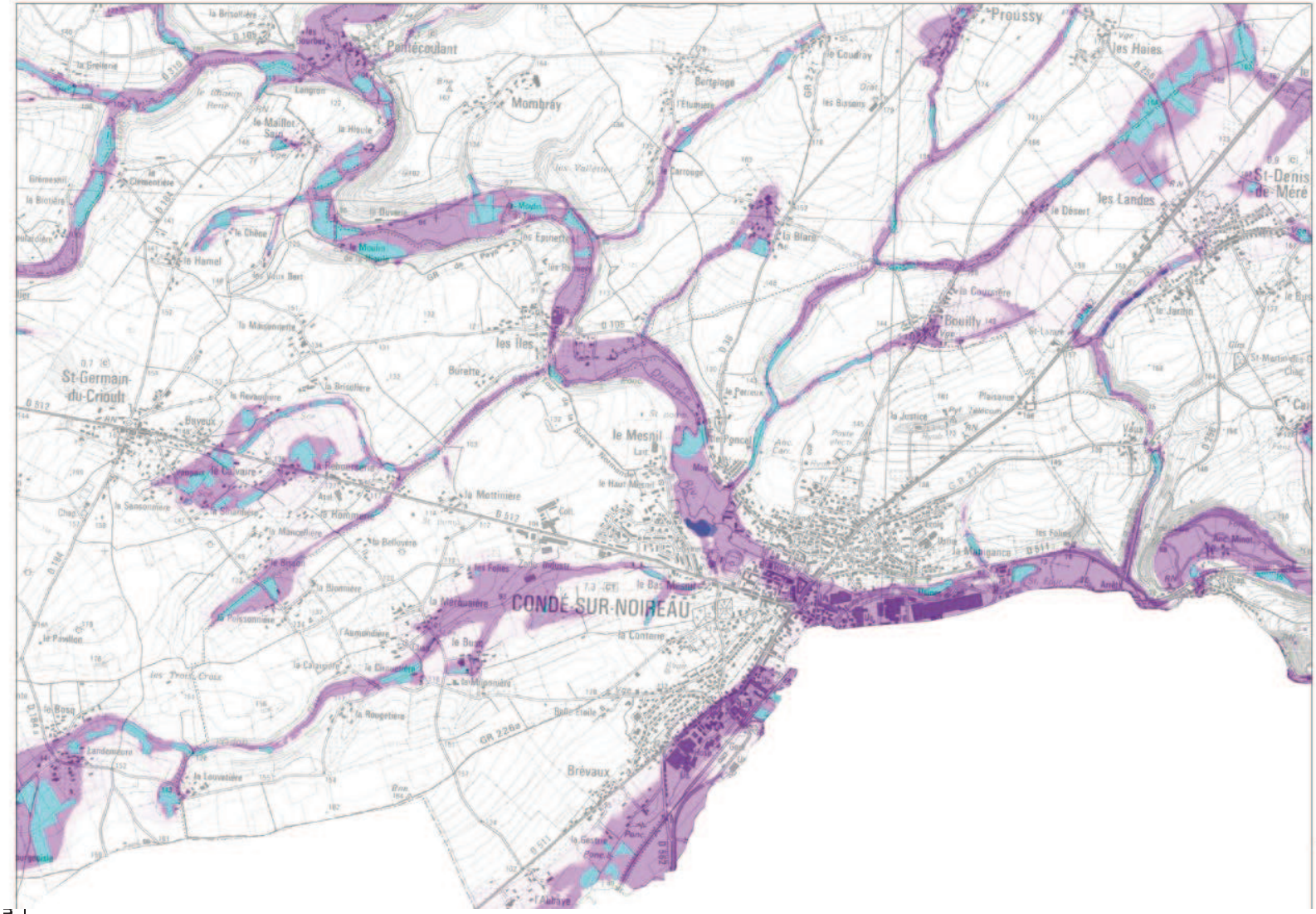
- **Préconiser le nettoyage et l'entretien régulier de la rivière** afin de préserver la variété des habitats aquatiques, indispensable à la reproduction des salmonidés ou de l'écrevisse à pieds blancs.

- **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

INSTITUTION INTERDÉPARTEMENTALE DU BASSIN DE L'ORNE
La gestion concertée de l'eau

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 détériorés

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 :
    - En préservant de toute urbanisation les zones inondables ;
    - 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.

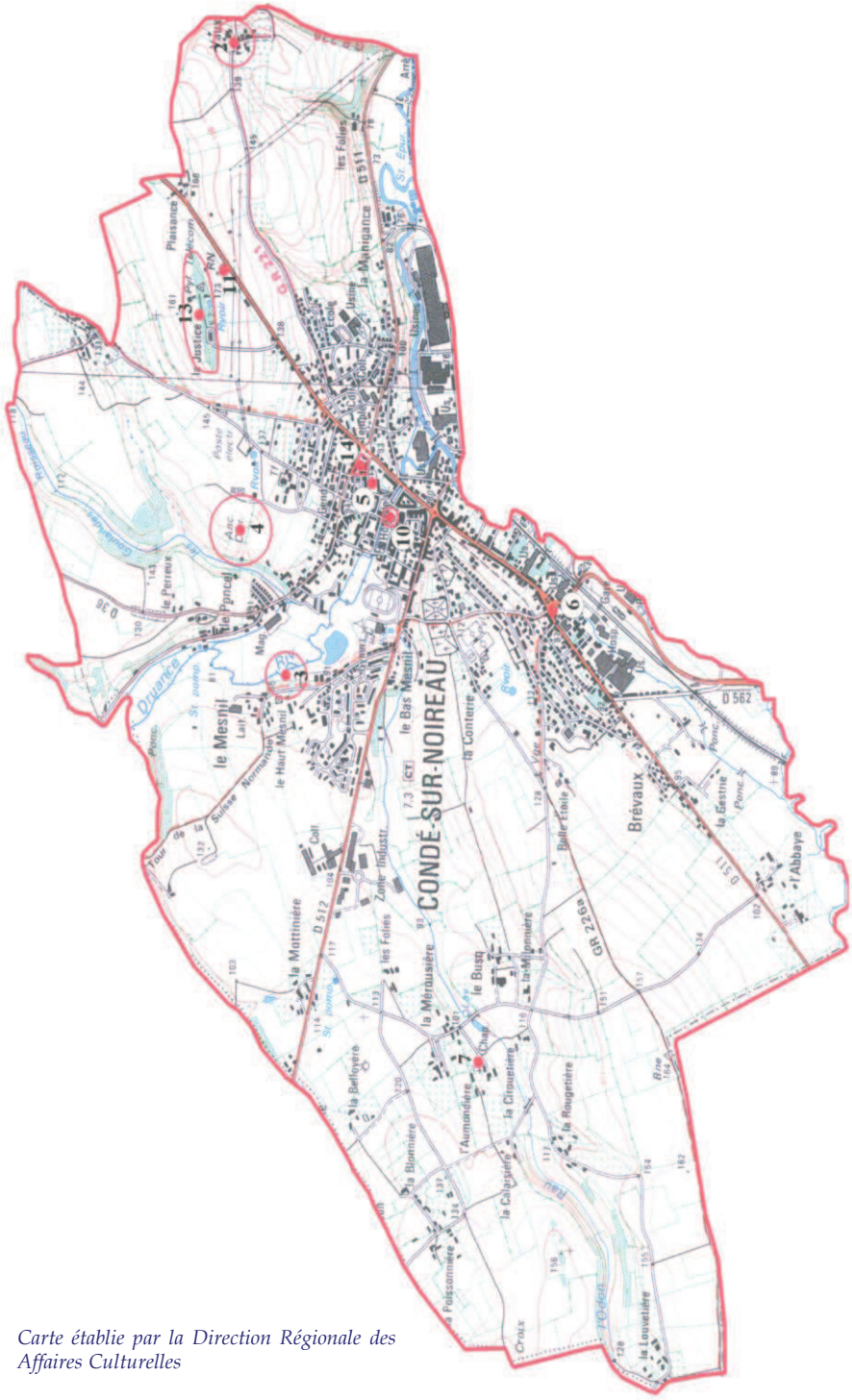
6.2.2 Les vestiges archéologiques

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 :

- 1er axe : affirmer la Suisse Normande
- 2ème axe : valoriser les caractères paysagers
- 3ème axe : créer une dynamique de découverte en profondeur
- 4ème 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.

- V**aloriser la présence du barrage et de la vue sur le Château de Pontécoulant**

6.3.2 Entretenir les 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 unîtes 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.

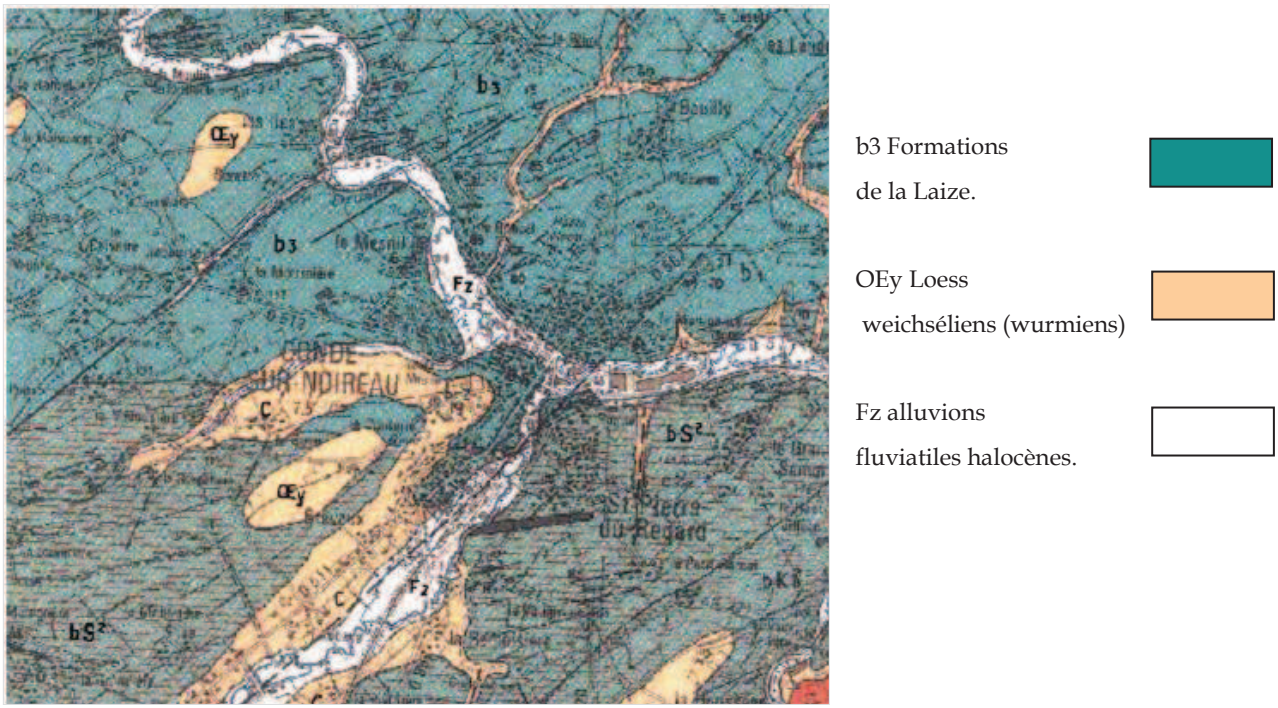
7.2 La géologie

Les fonds des vallées du Noireau et de la Druance sont constitués d'alluvions fluviatiles 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 détritique 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, …

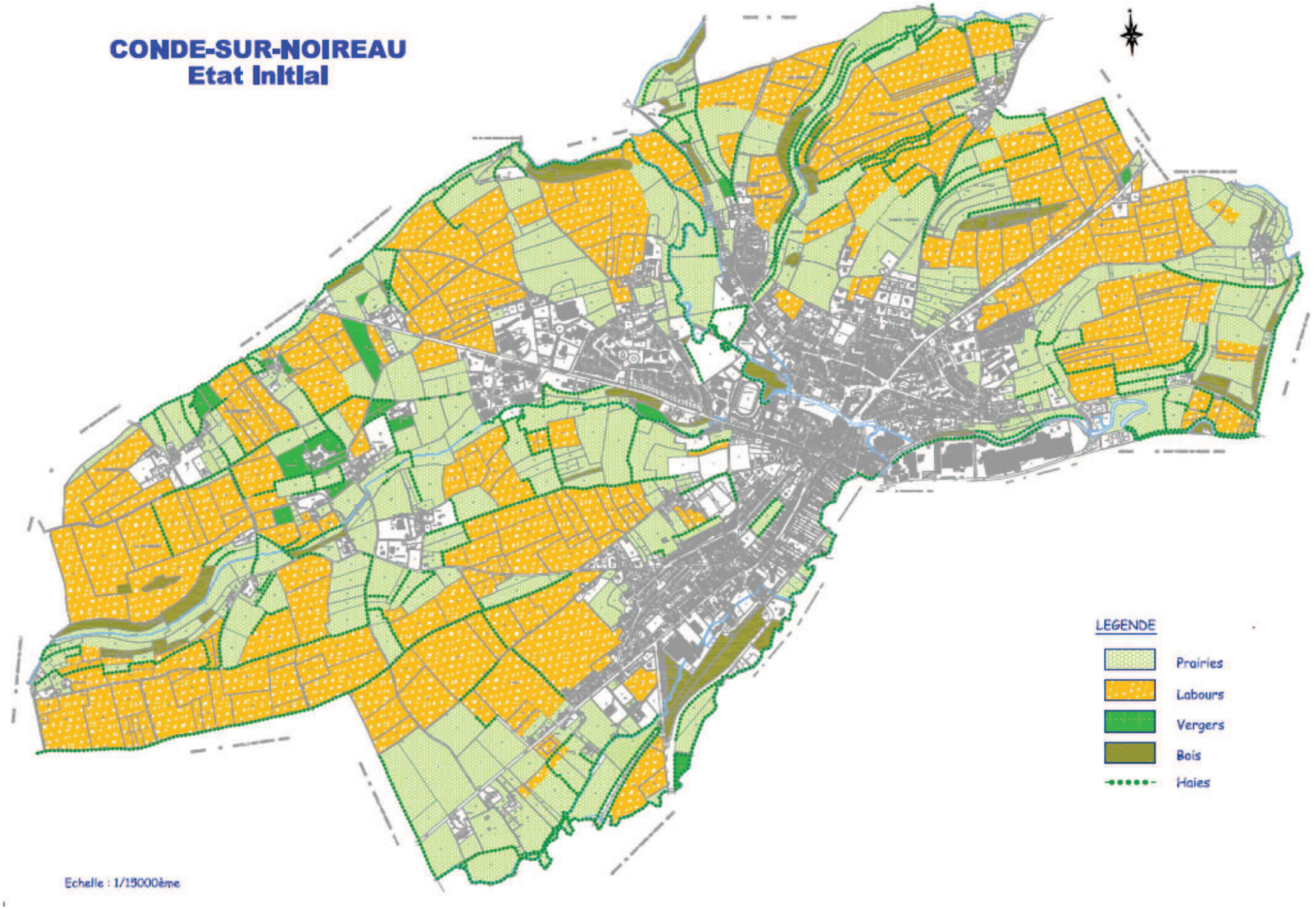
Les vergers, encore fréquents sur le territoire Condéen, se localisent à proximité des exploitations agricoles et des hameaux.

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.

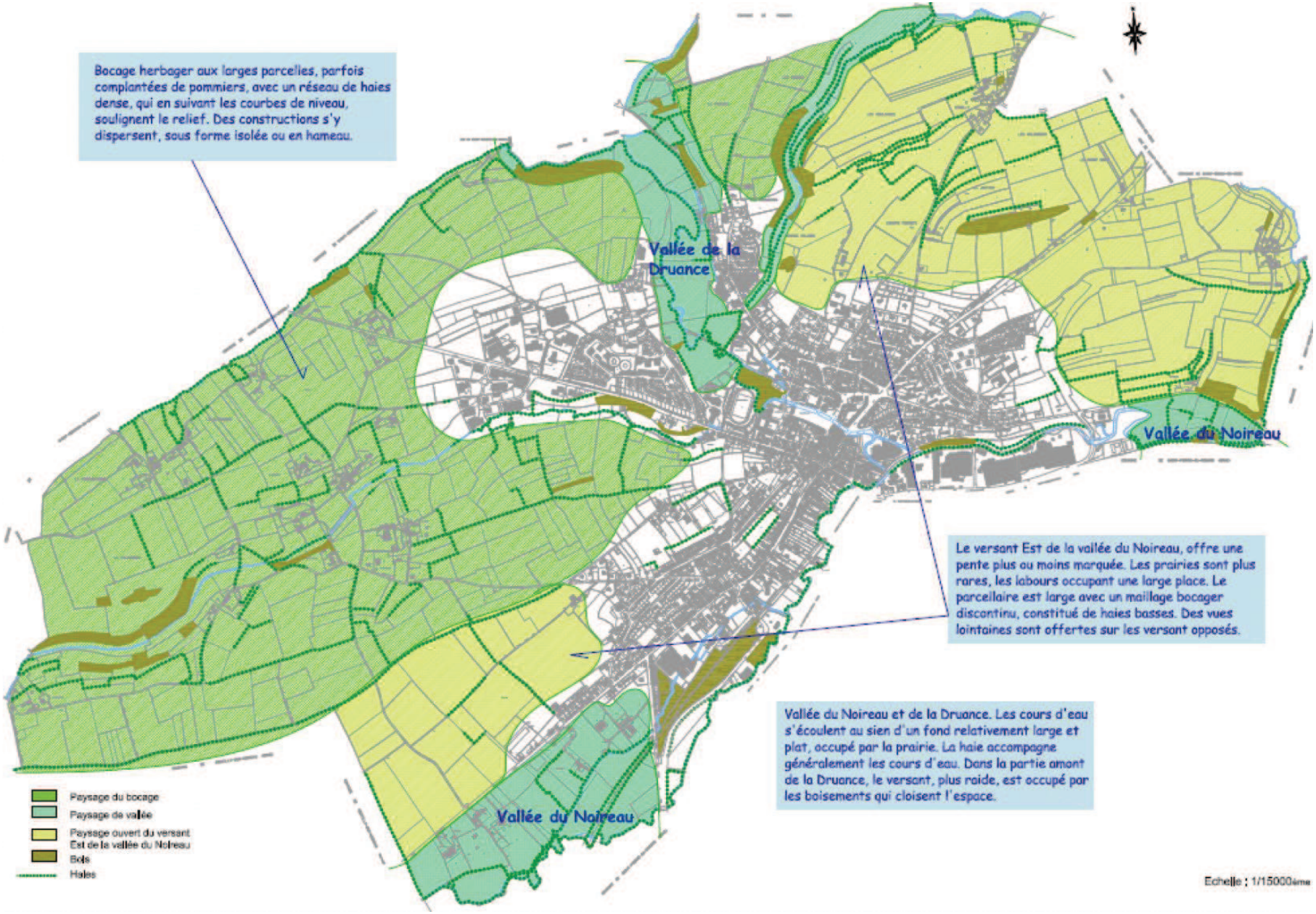

CONDE-SUR-NOIREAU
Etat Initial
LEGENDE
Prairies
Labours
Vergers
Bois
Haies
Echelle : 1/15000ème

Ci-contre, la partie non urbanisée de la vallée de la Druance 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.


Bocage herbager aux larges parcelles, parfois complantées de pommiers, avec un réseau de haies dense, qui en suivant les courbes de niveau, soulignent le relief. Des constructions s'y dispersent, sous forme isolée ou en hameau.
Vallée de la Druance
Vallée du Noireau
Le versant Est de la vallée du Noireau, offre une pente plus ou moins marquée. Les prairies sont plus rares, les labours occupant une large place. Le parcellaire est large avec un maillage bocager discontinu, constitué de haies basses. Des vues lointaines sont offertes sur les versant opposés.
Vallée du Noireau et de la Druance. Les cours d'eau s'écoulent au sien d'un fond relativement large et plat, occupé par la prairie. La haie accompagne généralement les cours d'eau. Dans la partie amont de la Druance, le versant, plus raide, est occupé par les boisements qui cloisent l'espace.
Vallée du Noireau
Paysage du bocage
Paysage de vallée
Paysage ouvert du versant Est de la vallée du Noireau
Bois
Haies
Echelle : 1/15000ème

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^{ème} 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^{ème}, XV^{ème}, XVI^{ème} et XIX^{ème} 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 13ème 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 "«Canexel » (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.

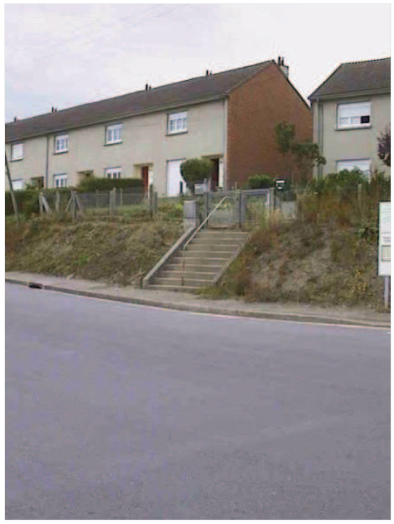
Elles sont accolées par 2 ou 4 constructions, une organisation qui participe à la création d'îlots. Quelques quartiers présentent également une implantation en bande, offrant ainsi une succession de logements, mitoyens par les pignons.

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 fonctionnement 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 parallélépipède, 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 pastelles.

10 Synthèse du diagnostic et enjeux

Révision du PLU de Condé-sur Noireau 2011

Les dynamiques démographiques

	Constats	Enjeux	Objectifs
Effectifs démographiques	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
Solde naturel	Taux de natalité en diminution Taux de mortalité en diminution Négatif	Contrer le cercle vicieux du vieillissement de la population Résorber la spirale du déclin démographique	Maintenir et fixer les jeunes ménages sur le territoire
Solde migratoire	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
Age de la population	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
Taille des ménages	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
Caractéristiques générales	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
Actifs	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
Chômeurs	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
Entreprises	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
Activité des entreprises	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
Le parc d'activité	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
Activité agricole	Perte de vitesse entre 2000 et 2006 – Nombre d'exploitations (- 5%) – SAU (-12,3%)	Maintenir une agriculture qui joue un rôle économique et entretien 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
Structure du parc de logement	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
Statut d'occupation	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
Evolution des besoins	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
Etat du parc	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
La construction neuve	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
		Déviation 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
Santé	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
Scolaires	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
Transports	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
Culture et loisirs	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
Espaces verts	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