

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

Commune de Condé-sur-Noireau



► **Plan Local d'Urbanisme**

**① Rapport de Présentation
-Partie 2-**

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

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

Email agence l4@planis.fr

REVISION DU PLU

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

LA JUSTIFICATION DU PROJET

SOMMAIRE

I. Le projet du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006 et sa révision en 2010	130
1 Renforcer le parc du logement, en extension de la zone urbaine	137
1.1 Diversifier l'offre, tout particulièrement en accession pour répondre à la demande des actifs travaillant sur la commune ou l'aire de la communauté de communes	137
1.2 Ne pas entraver la réhabilitation du parc existant	139
1.3 Préserver la trame urbaine existante	139
1.4 Limiter le phénomène de « mitage » de l'habitat.	146
1.5 Permettre la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage	147
2 Conforter le pôle économique condéen	148
2.1 Conforter les pôles économiques existants	148
2.1.1 Condé-sur-Noireau dispose de deux pôles d'activités constitués	148
2.1.2 Optimiser le potentiel économique du territoire	149
2.2 Renforcer le pôle commercial, à l'est	150
3 Intégrer les grands projets routiers	153
4 Conforter le pôle d'équipements sportifs et de loisirs dans le centre-ville	154
4.1 Le pôle d'équipements sportifs et de loisirs dans le centre-ville	154
4.2 La prise en compte des équipements publics d'une manière générale sur la commune	155
5 Requalifier le site de l'ancienne gare	156
6 Prendre en compte le risque d'inondation	157
7 Préserver les espaces naturels	158
7.1 La préservation des espaces naturels	158
7.2 La préservation du caractère bocager du territoire communal	160
8 Préserver l'espace agricole à l'ouest du territoire	161
8.1 La définition d'une zone "A" à l'ouest du territoire communal	161
8.2 Le projet ne prévoit qu'une réduction limitée de l'espace agricole	162
II. Mesures des incidences du projet du Plan Local d'Urbanisme	163
1 Evaluation des incidences du plan sur l'environnement	163
1.1 Incidences du projet sur le milieu physique	163
1.2 Incidences du projet sur les espaces naturels	165
1.3 Incidences du projet sur les paysages	167
1.4 Incidences du projet sur le cadre de vie	168
2 La mise en valeur et la préservation de l'environnement	170

2.1	Le renforcement de la prise en compte des risques d'inondation	170
2.2	La protection et la valorisation des espaces naturels.	170
2.3	La préservation de la qualité des eaux	170

I. Le projet du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006 et sa révision en 2010

L'importance de Condé-sur-Noireau sur l'aire du bassin de vie, à dominante rurale, est indéniable, tant en matière d'habitat, d'activités économiques, ou de commerces et services.

La Municipalité Condéenne a élaboré son nouveau document d'urbanisme dans le souci de :

- Répondre aux besoins en habitat, et notamment d'assurer sa diversité ;
- De préserver les pôles économiques et leurs emplois ;
- De maintenir un niveau d'équipements et services nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants.

Même si l'espace urbain et ses diverses fonctions constituent un enjeu majeur, la préservation des espaces naturels et agricoles fait également partie des préoccupations de la Ville.

Enfin, le P.L.U est élaboré en prenant les dispositions nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes, au regard du risque d'inondation identifié sur le territoire communal.

Le projet communal est un projet global, chaque action définie permet d'aboutir à un développement harmonieux et durable du territoire condéen.

Il se décline selon les grandes orientations suivantes :

- I. Renforcer le parc du logement, en extension de la zone urbaine
- II. Conforter le pôle économique condéen
- III. Intégrer les grands projets routiers
- IV. Conforter le pôle d'équipements sportifs et de loisirs dans le centre ville
- V. Requalifier le site de l'ancienne gare
- VI. Prendre en compte le risque d'inondation
- VII. Préserver les espaces naturels
- VIII. Préserver l'espace agricole à l'Ouest du territoire

Les chapitres qui suivent précisent les raisons ayant motivé la définition de ces orientations et justifient les modalités de leur prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme.

La révision de ce document en 2010-2011 ne modifie pas le projet de 2006 : le PADD n'est retouché qu'à la marge.

Cette révision a ainsi pour objet : l'adaptation du règlement écrit et graphique par rapport aux dernières évolutions et prise en compte de la voie de détournement de la ville ainsi que du PPRI. Il a été établi :

. Une mise à jour du diagnostic de la commune

suyant le dernier recensement de 2009 , données communales et les évolutions récentes de la commune.

. Un ajustement du PADD

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

Le PADD est modifié à la marge : suppression du projet réalisé (aire d'accueil des gens du voyage), mention du P.P.R.I. et définition plus précise du contour des zones d'activités au nord du territoire. Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 15/12/2010.

. Une adaptation du projet de PLU : plan de zonage et règlement

Il s'agit alors de mettre en compatibilité les documents règlementaires (zonage - règlement écrit) du P.L.U. en vigueur au regard :

- des évolutions du PADD,
- des difficultés que peut rencontrer la commune dans l'application du règlement actuel,
- des erreurs matérielles présentes dans le document d'urbanisme en vigueur (protection des haies, emprise du cimetière)

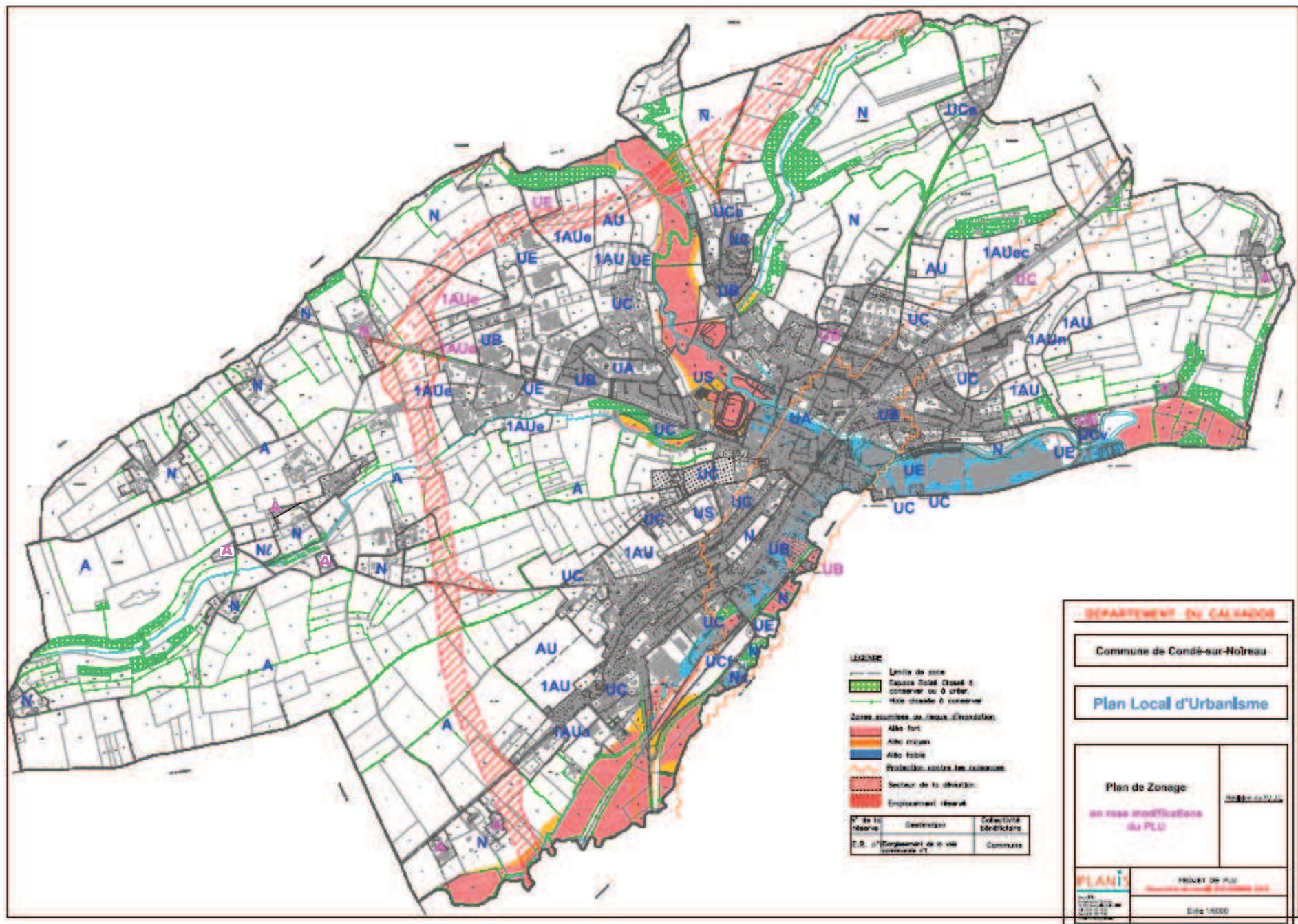
Le plan de zonage est ainsi modifié à la marge. Les changements apportés sont les suivants (cartographie suivante à l'appui):

- la mise en place d'une zone spécifique avec un règlement adapté pour la déviation : création d'un sous-secteur *d* dans les zones traversées. L'emprise importante sur les zones 1AUe et AU au nord de la commune a induit un réajustement de la configuration de ces futures zones d'activités afin de permettre leur aménagement et viabilisation future.
- intégration des zones 1AU construites depuis 2006 en zones U de même affectation (seules les zones d'activités ont été ouvertes à l'urbanisation - aucune zone 1AU à vocation d'habitat n'a été encore construite : les derniers lotissements étaient situés en zone UC).
- intégration en zone proche du centre-ville d'une zone UC en zone UB : plus de densité afin de permettre les projets de renouvellement urbain.

- Délimitation précise du projet réalisé de l'aire d'accueil des gens du voyage et intégration en zone UE de la partie nord du site afin de permettre notamment la réhabilitation d'un bâtiment architecturalement intéressant.
- intégration des données du PPRI
- l'intégration des sièges sociaux agricoles en zone A (préalablement en zone N) et transformation d'une zone A en zone N suite à la cessation d'activité agricole sur le site.
- rectification d'erreur matérielle : délimitation du périmètre du cimetière, intégration en zone UC (habitat mixte) d'habitation existantes en zone 1AUEc (activités commerciales), suppression d'un indice *a* ajouté à une zone UB sans raison apparente.

Parallèlement le règlement écrit intègre les évolutions suivantes :

- Règles particulières liées à la mise en place du PPRI
- Règles spécifiques pour la déviation
- Réglementation de l'ensemble des articles 6 et 7 (suppression des exonérations existantes dans le PLU de 2006)
- Augmentation de la hauteur autorisée pour les bâtiments agricoles de 12 mètres à 14 mètres à la demande de la chambre d'agriculture
- Augmentation de la hauteur autorisée en zone 1AUec sur la partie nord afin de permettre l'implantation de projets en cours (ex : hôtel). Ce secteur n'impact pas le paysage compte tenu de la topographie.
- Suppression du minimum parcellaire en zone UCa ne se justifiant plus pour la mise en place de système d'assainissement individuel (compte tenu des nouvelles techniques existantes désormais ex : micro-station)



Définition des Zones					
Zones Urbaines		Zones à urbaniser		Zones Agricole et Naturelle	
UA	<p>Cette zone urbaine équipée est principalement affectée à l'habitation et aux activités (commerces, services...) qui en sont le complément naturel.</p> <p>La construction en ordre continu et les densités autorisées doivent lui conférer un caractère urbain.</p>	AU	<p>Cette zone naturelle non équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à être urbanisée dans l'avenir, à l'occasion d'une modification du Plan Local d'Urbanisme ou de la création d'une zone d'aménagement concerté. Elle pourra accueillir des occupations diverses : habitat, équipements, espaces verts... et les activités qui en sont le complément naturel.</p> <p>Elle doit faire l'objet d'une étude préalable à son urbanisation, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.</p> <p>Dans l'immédiat, elle est strictement protégée de toute implantation, susceptible de compromettre cette urbanisation future.</p>	A	<p>Cette zone naturelle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : <i>"Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A"</i>.</p> <p><u>Le secteur Ad</u> est lié à l'emprise de la déviation.</p>
UB	<p>Cette zone urbaine est principalement affectée à l'habitation et aux activités (commerces, services...) qui en sont le complément naturel.</p> <p>La densité autorise de petits ensembles collectifs, mais les règles d'implantation des constructions doivent donner à cette zone un caractère relativement aéré.</p>				
UC	<p>Cette zone urbaine équipée est principalement affectée à l'habitation sous forme de constructions individuelles ou de petits ensembles de faible densité.</p> <p>Les activités, qui sont le complément naturel de l'habitat, n'en sont pas exclues. Toutefois, la part dominante de l'habitat doit lui conférer un caractère de zone résidentielle.</p> <p><u>Le secteur UCv</u> correspond à l'espace réservé pour la création d'une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage.</p> <p><u>Le secteur UCa</u> correspond aux lieux-dits « le Pont de Cel » et « Bouilly », non raccordés au réseau d'assainissement collectif, pour lesquels des systèmes individuels pourront être autorisés.</p> <p><u>Le secteur UCf</u> correspond au site de l'ancienne gare. Il s'agira de permettre une requalification du site en le destinant à l'accueil d'équipements publics.</p>	1AU	<p>Cette zone non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à être urbanisée. Elle est principalement affectée à l'habitation et aux activités (commerces, services...) qui en sont le complément naturel.</p> <p>Cette urbanisation peut être réalisée sous certaines conditions, exclusivement sous forme d'opérations groupées, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.</p> <p><u>Le secteur 1AUa</u> est soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et fait l'objet, à ce titre, de prescriptions spécifiques.</p> <p><u>Le secteur 1AUu</u> est destiné à accueillir le dispositif de traitement des eaux pluviales de la zone commerciale. Il doit faire l'objet d'un aménagement paysager.</p>	N	<p>La zone N est une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité écologique et paysagère des vallées de la Druance et du Noireau.</p> <p>En principe, toute nouvelle construction y est interdite, afin de préserver autant que possible le caractère naturel du site.</p> <p><u>Le secteur NI</u> est destiné à recevoir des constructions et équipements liés au tourisme "verts".</p> <p><u>Le secteur Ns</u> est destiné à recevoir des constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><u>Le secteur Nd</u> est lié à l'emprise de la déviation</p>

Définition des Zones (suite)				
Zones Urbaines		Zones à urbaniser		Zones Agricole et Naturelle
UE	Cette zone urbaine équipée est principalement affectée aux activités artisanales, industrielles ou commerciales. Seules pourront être autorisées en plus de ces installations les habitations, qui ont un lien direct avec les activités concernées.	1AU^e	Cette zone non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à accueillir des activités artisanales, industrielles ou commerciales. Elle peut être réalisée sous certaines conditions, exclusivement sous forme de lotissement ou d'opérations groupées, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone. <u>Le secteur 1AUec</u> est réservé à l'accueil d'activités à vocation commerciale et de services. <u>Le secteur 1AUed</u> est réservé à l'emprise de la déviation.	
US	Cette zone urbaine équipée est principalement affectée à l'accueil d'activités sportives et de loisirs (centre aquatique, stades, camping municipal, etc...). Seront toutefois autorisées, en plus des installations liées aux activités sportives et de loisirs, les habitations nécessaires à leur fonctionnement.			

TABLEAUX RECAPITULATIFS DE LA SUPERFICIE DES ZONES

PLU	Zones U			Zones AU
	UA	UB	UC	1AU, 1AUa et AU
2006	21,8 ha	65,2 ha	136 ha	46,4 ha
Révision 2010	21,8 ha	65,8 ha	132,2 ha	46,8 ha

PLU	Zones US	Zones UE	Zone 1AUe / 1AUec / 1AUed	Zone 1AUn
2006	17,8 ha	63,1 ha	35,9 ha	5,9 ha
Révision 2010	16,6 ha	67,6 ha	41 ha dont 2,3 ha en 1AUed	5,9 ha

PLU	Zone A	Zone N
2006	426 ha	434 ha
Révision 2010	438,3 ha dont 35,6 ha en Ad	417 ha

Evolution des constructions depuis l'approbation du PLU en 2006



Les justifications suivantes sont celles du projet fondateur du PLU de 2006. Elles sont complétées, quand besoin est, des justifications des évolutions de la révision de 2010 ([annotations en bleu](#)).

1 Renforcer le parc du logement, en extension de la zone urbaine

L'objectif municipal, pour les années à venir, est d'endiguer le déclin progressif de la population communale, voire lui impulser un nouvel élan démographique.

Les choix faits en matière d'habitat répondent au double objectif de diversifier le parc du logement et d'organiser un développement cohérent de l'urbanisation sur le territoire.

1.1 Diversifier l'offre, tout particulièrement en accession pour répondre à la demande des actifs travaillant sur la commune ou l'aire de la communauté de communes

La Ville de Condé-sur-Noireau, si elle dispose d'un parc de logement développé, souffre d'un déficit de l'offre en terrains en accession. Elle ne peut donc satisfaire les nombreuses demandes qui émanent des candidats à la construction, notamment les jeunes ménages qui souhaitent :

- S'installer à proximité des équipements et des services, en particulier ceux liés à l'enfance et les services de santé
- A proximité de leur lieu de travail

La Ville entend donc répondre aux besoins en logements par la définition de **zones à urbaniser (zones 1AU)** dans le Plan Local d'Urbanisme. La définition des zones de développement s'est faite selon deux principaux critères :

- La prise en compte de nombreuses contraintes qui s'appliquent au territoire, notamment en termes de relief et de risque
- La présence des réseaux à proximité

L'ensemble des zones ainsi définies s'inscrit en extension du pôle urbain et dans ses vides interstitiels encore existants.

Cette urbanisation se fera sous forme d'habitat individuel, dans la continuité des constructions généralement rencontrées sur le territoire communal.

La commune souhaite stabiliser sa population dans un premier temps puis renouer avec la croissance. Parallèlement à la définition des objectifs d'accroissement démographique, la commune a dû envisager les besoins en logements afin de prendre en compte à la fois :

- Les besoins en logement à produire afin de loger la population actuelle tout en tenant du phénomène de desserrement des ménages (point d'équilibre/point mort)
- Les besoins en logements à produire pour accueillir la nouvelle population souhaitée (effet démographique)

Compte tenu du phénomène de desserrement des ménages relativement important entre 1999 et 2009 (2.2 personnes/ménage en 1999 et 2 en 2009), la commune ne doit pas occulter la nécessité de produire une part significative de logement pour maintenir la population actuelle.

En effet, si l'on projette une baisse de la taille des ménages équivalente à la période 1990-2009, la commune pourrait compter en 2025, une taille moyenne des ménages d'environ 1.73 personnes.

Formule de calcul employée : $5529/1,73 =$ un besoin de 3195 logements

$$3195 - 2556 \text{ (nbre log 2009)} = 639 \text{ logements nécessaires pour accueillir le même nombre d'habitants}$$

Pour compenser le desserrement des ménages, il faut donc près de **600** logements.

Enfin, on envisage **une augmentation de 200 nouveaux habitants soit 5 730 habitants en 2025** soit une augmentation de 3.6 % de la population en 2025, ce qui implique la construction de **115** logements.

- $600 \text{ (desserrement des ménages)} + 115 \text{ (accueil de 200 nouveaux habitants)} = 715$ logements à construire

Dans les zones U, les disponibilités foncières sont peu importantes, il est estimé un potentiel de constructions de **50** logements en comblement des dents creuses ou en renouvellement urbain (démolition-reconstruction, changement d'usage etc....). Si on soustrait ce potentiel de constructions en zones U, **il reste 665 logements à prévoir en zone AU** ($715-50 = 665$) pour satisfaire les objectifs démographiques que s'est fixée la collectivité.

Avec un objectif de densité de **15 logements à l'hectare**, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation 44 ha pour accueillir 200 habitants supplémentaires à l'échéance du PLU ($665/15 = 44$ ha).

Les zones du PLU de 2006, ouvertes à l'urbanisation représentent 41 ha repartis de la façon suivante :

- 23 ha en zone à urbaniser à court terme (1AU)

- 18 ha à long terme (AU), partagés sur trois zones à urbaniser AU, en extension des zones de développement. Elles ne pourront être aménagées qu'à l'occasion d'une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

1.2 Ne pas entraver la réhabilitation du parc existant

La ville de Condé-sur-Noireau dispose d'un parc de logements important, dont une partie est relativement ancienne. Une O.P.A.H. est envisagée pour les années 2013-2014.

D'une part, parce que ces logements servent à l'accueil d'habitants et donc participent au maintien de la population sur le territoire. D'autre part, la dégradation progressive du parc pourrait nuire à la qualité de l'environnement et du cadre de vie et à l'image de la ville.

C'est pourquoi des exceptions sont introduites dans le règlement du P.L.U, afin de prendre en compte ce bâti existant et de répondre à ces besoins d'évolution.

1.3 Préserver la trame urbaine existante

L'objectif de la Municipalité est d'assurer une maîtrise minimum de l'évolution, sans pour autant l'entraver, afin de ne pas remettre en cause la composition urbaine initiale. Il s'agit d'aboutir à un équilibre entre la liberté de chacun à faire évoluer son habitation et le respect de l'identité des quartiers, qui caractérise le paysage urbain communal.

Trois grandes catégories peuvent être définies dans les zones d'habitat :

- **Le centre urbain**, qui se développe autour d'un bâti issu de la Reconstruction et où les commerces et services sont largement représentés. Le bâti est dense, l'implantation en ordre continu est régulière et les immeubles collectifs sont nombreux. Il est identifié sur les documents graphiques du règlement par un classement **en zone UA**.
- **La zone résidentielle**, qui se développe en retrait du secteur du centre ville. Elle se compose en majorité d'un habitat individuel, le plus souvent de type pavillonnaire. La trame urbaine est aérée, le végétal est très présent. Elle est identifiée sur les documents graphiques du règlement par un classement **en zone UC**.
- **La zone de transition** entre les deux précédentes à un caractère urbain encore marqué, mais le bâti est déjà moins dense. On y rencontre le même type de constructions que dans

les deux zones précédentes, sa fonction dominante est l'habitat. Il est identifié sur les documents graphiques du règlement par un classement en **zone UB**.

A noter qu'entre la rue Saint-Martin et le Boulevard du 11 Novembre, une zone N a été figurée. Elle correspond à des terrains qui ne peuvent être urbanisés en raison de contraintes de relief (présence d'un coteau abrupt). Cette situation rend une partie de la zone impropre à recevoir des constructions qui, en tout état de cause, ne pourraient être raccordées au réseau d'assainissement collectif. De surcroît, l'urbanisation de la zone serait de nature à créer des désordres sur les constructions et les terrains environnants.

Les articles 1 et 2 du règlement interdisent ou limitent les utilisations ou occupations du sol susceptibles de porter atteinte au paysage urbain :

- Sont ainsi interdits sur l'ensemble du territoire pour leur caractère inesthétique et les nuisances qu'ils sont susceptibles d'occasionner : les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés

- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas liés à la réalisation d'équipements d'infrastructure sont interdits. Sont seuls visés les affouillements et exhaussement soumis à autorisation, conformément aux dispositions de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme (en tout état de cause, les sous-sols ne sont pas concernés). C'est à dire ceux dont la superficie est supérieure à 100 m² et la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excédant 2 mètres. Ces travaux auraient pour effet d'engendrer une modification trop importante du paysage urbain. Une tolérance est ménagée pour les travaux d'infrastructure parce qu'ils participent à la satisfaction d'un besoin général et sont étroitement liés au caractère urbain du site.

L'article 1 du règlement interdit le stationnement des caravanes et l'hébergement léger de loisir (terrains de camping, caravaning, parcs résidentiels de loisir)

Ce type d'occupation du sol est généralement lié à l'activité touristique. Le camping municipal a été identifié et classé en zone US, comme l'ensemble des équipements présents sur le site. L'hébergement léger de loisir y est autorisé.

Pour les zones d'habitation et les zones d'activités, la présence d'hébergement de loisir est susceptible de causer ou d'exposer les occupants à des risques et des nuisances. Dans les zones naturelles, ce type d'occupation du sol aurait pour effet de porter préjudice au cadre de vie.

Pour mémoire, il convient de rappeler que le stationnement des caravanes visé par cette interdiction concerne le stationnement de plus de trois mois, consécutifs ou non (article R.443-4 du code de l'urbanisme). Lorsque la caravane constitue l'habitat permanent de son utilisateur, l'interdiction ne vaut que si le stationnement dure plus de trois mois consécutifs.

N'est pas visé par cette interdiction, le stationnement dans un bâtiment, une remise ou sur le terrain d'assiette de la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Conformément aux dispositions des articles R.443-6 et R.443-7, l'interdiction d'aménagement de camping prévu à l'article 1 ne vaut que lorsque le terrain accueille soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois. En deçà de ce chiffre, le camping est librement pratiqué hors de l'emprise des routes et voies publiques, avec l'accord de celui qui à la jouissance du terrain, sauf si un arrêté municipal en dispose autrement (voir article R.443-6-1 du code de l'urbanisme).

Le retrait des bâtiments par rapport aux voies et aux limites séparatives détermine la perspective de la rue. La volonté communale étant de ne pas bouleverser l'aspect actuel des quartiers, les règles de retrait des articles 6 et 7 du règlement tiennent compte de celles généralement observées dans la zone.

Ainsi, **en zones UB et UC**, le retrait généralement admis par rapport aux voies est fixé respectivement à 4 mètres et 5 mètres au minimum.

En zones UA où la perspective depuis l'espace public est très fermée, deux implantations sont possibles pour tenir compte des implantations existantes :

- En cas d'implantation dans un alignement de fait, la construction doit obligatoirement être édifiée à cet alignement.
- En l'absence d'alignement de fait, la construction devra être implantée avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement et 4 mètres par rapport à l'axe des voies (ou à la limite séparant la propriété de la voie).

Des assouplissements sont prévus :

En zone UB et UC, lorsque l'implantation à l'alignement existe, la nouvelle construction peut s'implanter à l'alignement, sans porter atteinte à la perspective sur la voie. Il est alors précisé, que le calcul de l'alignement peut se faire à l'aplomb des éventuels éléments de façade. Cette dernière peut alors s'implanter à l'intérieur de la bande de retrait imposée dans la règle générale.

- La marge de retrait obligatoire peut être modifiée pour les voies nouvelles réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, puisque la démarche est ici de dessiner un nouveau front bâti. De ce fait, elle ne remet pas en cause une unité déjà constituée.
- La marge de retrait obligatoire peut être modifiée en cas d'extension d'un bâtiment existant. L'objectif est de ménager une marge d'appréciation pour tenir compte de situations particulières et notamment de cas où compte tenu de la configuration de la parcelle, l'application de la règle générale rendrait impossible toute extension. Un compromis sera recherché entre la préservation de la perspective de la rue et le droit du pétitionnaire à pouvoir faire évoluer sa construction.

En zone UC, le retrait imposé par rapport aux limites séparatives est fixé à la moitié de la différence d'altitude du bâtiment avec un minimum de 4 mètres, l'objectif étant, d'une part de préserver les échappées visuelles existant vers le cœur des îlots (justifie le choix d'un retrait plutôt que d'une implantation en limite de propriété) et d'autre part de limiter les vues sur la propriété voisine (justifie le choix du mode de calcul du retrait).

En zones UA et UB, où le bâti ancien compose par endroits un front continu, il est ménagé dans une bande de 15 mètres (calculée à partir de l'alignement de la voie, si le bâtiment s'implante dans un alignement de fait ou au-delà de la marge de retrait imposée par rapport à la voie), la possibilité de venir s'implanter sur une, voire deux limites de propriété.

Plusieurs possibilités de dérogation sont prévues :

L'extension d'un bâtiment existant (quelle que soit sa hauteur) ou une construction nouvelle peuvent s'implanter dans la marge de retrait imposée par principe, sous réserve d'avoir une hauteur limitée à 5 mètres à l'intérieur de cette marge, mais uniquement par un mur pignon. Cet assouplissement permet de préserver l'intimité des voisins et faute de préserver les perspectives vers le cœur des îlots, introduit du rythme dans le front bâti.

Sont autorisées en limite séparative, les constructions venant s'implanter à un bâtiment déjà construit en limite séparative. La nouvelle construction ne remettra pas en question une perspective déjà compromise.

Les dispositions de l'article 7 du règlement ne s'appliquent pas sur les nouvelles limites séparatives réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, puisque la démarche est ici de dessiner un nouveau front bâti. De ce fait, elle ne remet pas en cause une unité déjà constituée. Les règles d'implantation du code civil sont seules garantes de la préservation de l'intimité du fonds voisin.

La définition d'une emprise au sol maximum à deux objectifs :

D'une part elle vise à limiter l'imperméabilisation des sols, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. L'article 9 vient ici compléter les dispositions de l'article 4 relatif aux réseaux.

D'autre part, elle permet de maîtriser l'aération du tissu urbain et de préserver le caractère des quartiers. Dans le centre ville, l'espace urbain se veut minéral, des pauses ponctuelles sont organisées dans le paysage grâce aux espaces verts (zone UA), l'emprise au sol n'est pas limitée. Dans les quartiers d'habitat résidentiel (zone UC), le traitement de l'espace libre de la parcelle, marie l'espace urbain à l'espace vert, l'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la parcelle. Dans le tissu bâti plus dense des zones de transition (zone UB), l'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la parcelle. Dans ces zones, la superficie des parcelles est le plus souvent réduite. Aussi, même si les bâtiments ont la possibilité de gagner en hauteur, ce qui ne peut être réalisé au sol, il convient de limiter l'atteinte portée à la possibilité de construire.

Cette mesure est complétée par les dispositions de l'article 13 relatives aux espaces libres et aux plantations, qui précisent le traitement des espaces non bâtis.

De façon globale, dans les zones au caractère urbain très marqué la densité des constructions ne permet pas la création d'espace vert. A l'inverse, dans les zones d'habitat résidentiel, l'aération de la trame urbaine permet d'imposer un pourcentage d'espace vert introduit sous forme d'espaces publics.

Dans tous les cas, il est prévu que les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Ces dispositions permettent de préserver l'existant et favorisent le développement de plantations visibles depuis les voies publiques.

La détermination d'une hauteur maximale des bâtiments a pour finalité la préservation de la silhouette générale du paysage urbain. Elle s'appuie sur les hauteurs généralement observées dans les quartiers.

En zone UA, où le caractère urbain est très marqué, la hauteur maximum tend à favoriser la réalisation d'immeubles collectifs. La hauteur maximum des constructions est limitée à 14 mètres.

La zone UC a une vocation résidentielle très marquée, que la commune souhaite préserver. La hauteur maximum des constructions est limitée à 10 mètres.

La zone de transition UB autorise une hauteur intermédiaire entre les deux zones précédentes. La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres.

Le territoire communal se compose de zones au relief contrasté. Afin d'en tenir compte dans les projets d'aménagement, le règlement prévoit la possibilité de faire évoluer progressivement la hauteur du bâtiment pour tenir compte de la pente. Cette tolérance est limitée à un dépassement de 2 mètres.

La municipalité a souhaité introduire des dispositions se rapportant à l'aspect extérieur des constructions relativement simple.

Les dispositions se rapportant à l'esthétique générale sont maintenues pour rappeler et préciser aux pétitionnaires les dispositions d'ordre public de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

Les règles particulières, s'inspirent des grandes caractéristiques du bâti traditionnel et concernent l'ensemble des zones d'habitat. Elles garantissent une cohérence architecturale relative entre les différents quartiers.

- Ainsi, pour le traitement des façades, le référent reste la teinte de la pierre locale, qui est le granite. Certains matériaux (façades, couvertures et clôtures) sont interdits ou soumis à des conditions de traitement, car il est établi qu'ils s'intègrent difficilement dans le paysage ou que leur aspect se détériore de façon trop importante dans le temps.
- Pour les toitures, est mentionnée l'interdiction de toiture de faible pente. Ce type de volume est en effet totalement étranger à la Région.
- Parce qu'elles participent directement à l'aspect des espaces publics, les clôtures sont réglementées. La hauteur maximale imposée est déterminée en fonction de ce qui est observé sur le territoire communal. Cette mesure a pour objectif de conserver une certaine ouverture de la perspective sur voie et de ne pas gêner la circulation. Là encore, certains matériaux sont interdits ou soumis à des conditions de traitement, car leur impact dans le paysage est jugé plus significatif.
- Les constructions réalisées en matériaux de fortune sont interdites car elles sont susceptibles de porter atteinte à leur environnement immédiat, tant du point de vue de l'esthétique que de celui de l'hygiène et de la sécurité.

Trois exceptions sont prévues pour tenir compte de situations particulières. Dans tous les cas, les dispositions relatives à l'esthétique générale restent applicables.

- La réfection des toitures et couvertures : il s'agit ici en particulier d'appréhender le cas d'un bâtiment existant antérieurement au règlement et dont les caractéristiques dérogent à la règle de l'article 11. La réfection ayant pour effet d'améliorer une situation existante et donc de contribuer à la valorisation de l'environnement initial, il convient de la favoriser.

La règle de l'article 11 peut être écartée pour permettre une réfection avec des matériaux similaires à ceux existant sur le bâtiment ou en respectant le volume initial du bâtiment. Il est précisé que la réfection peut être totale ou partielle pour écarter toute divergence dans l'interprétation du terme "réfection".

- Le prolongement d'une construction existante ou son raccordement à l'extension projetée peuvent justifier qu'il soit fait exception à l'application de l'article 11, en particulier pour garantir une cohérence entre les constructions ou pour surmonter une difficulté technique. La première hypothèse, comme précédemment concernerait un bâtiment existant dans un volume ou traité avec un matériau dérogeant à la règle de l'article 11. Le respect de la règle conduirait à admettre une réalisation, qui serait finalement plus préjudiciable à l'environnement, qu'une mise en cohérence entre les deux bâtiments.
- Les vérandas et les serres ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 11 pour tenir compte des exigences techniques nécessaires à leur réalisation et de leur faible impact dans le paysage urbain (transparence).

S'agissant de la détermination d'un Coefficient d'Occupation des Sols dans les différentes zones, la municipalité a jugé que les règles posées aux articles 1 à 13 suffisaient à la maîtrise de l'évolution du paysage urbain et donc à la préservation du cadre de vie des habitants.

Les zones à urbaniser

D'une manière générale, le principe retenu est d'imposer les mêmes règles que pour la zone urbaine résidentielle (zone UC), l'urbanisation des zones se réalisant sous forme d'opérations de lotissement, pour un habitat résidentiel de type pavillonnaire.

Seule la zone à urbaniser située le long de la RD 511, dite route de Tinchebray, fait l'objet de dispositions particulières, pour répondre à des exigences de traitement de cette entrée de ville le long d'une voie classée à grande circulation. Un secteur spécifique 1AUa a été défini, à l'intérieur duquel les règles d'urbanisme ont pour objectif de parvenir à cet objectif, notamment :

- L'aspect sécuritaire étant un point majeur, il est prévu d'imposer un accès à partir de carrefours aménagés sur la RD 511. Aucun accès direct privatif ne sera autorisé sur la voie. L'application de revêtements différenciés permettra de renforcer l'identification visuelle du carrefour.

- Pour l'aspect architectural le principe retenu est d'appliquer les dispositions générales prévues pour l'ensemble de la zone. Elles vont dans le sens de la réalisation de constructions s'inspirant de l'architecture locale et utilisant les couleurs et matériaux traditionnellement rencontrés en Suisse Normande.
- Les dispositions relatives à l'intégration paysagère de la zone sont renforcées sur le secteur. La règle générale impose déjà un pourcentage d'espaces verts à réaliser sur les parcelles, les espaces publics et les aires de stationnement. Pour le secteur 1AUa, il est ajouté que :
 - o Les franges d'urbanisation seront traitées par la mise en place de bosquets ou de haies bocagères. Outre l'intérêt d'intégrer les constructions dans l'environnement et de participer à la qualité du cadre de vie, cette disposition participe à l'affirmation progressive du caractère urbain, tel qu'il est prévu par l'étude d'urbanisme.
 - o Les clôtures sur voie publique seront doublées d'une haie.

1.4 Limiter le phénomène de « mitage » de l'habitat.

Ville du bocage, où la tradition rurale a longtemps dominé, Condé-sur-Noireau a connu une urbanisation sous forme d'habitat dispersé et de hameaux, constitués autour des exploitations agricoles.

Compte tenu des différents problèmes que génère la dispersion de l'habitat, notamment au regard des coûts pour la collectivité, et de la nécessité d'organiser le développement urbain, en particulier dans un souci de préservation du patrimoine naturel, la municipalité a décidé de limiter l'urbanisation sur les hameaux. Une volonté qui va dans le sens d'une gestion économe du territoire communal.

Elle est traduite dans le document, par la définition de zone naturelle (zone N) sur les hameaux et le bâti existant, autres que les constructions agricoles.

Seul le hameau de Bouilly, plus important, situé en limite de Saint-Denis-de-Méré, fait l'objet d'un classement en zone urbaine, où une ou deux constructions sont rendues possibles. Pour prendre en compte l'absence de l'assainissement collectif, un secteur spécifique est créé (secteur UCa) autorisant le recours à des systèmes individuels.

En zone naturelle, les nouvelles constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées. Néanmoins, il convient de prendre en compte le bâti existant, en lui permettant d'évoluer. Cette action se traduit par l'adoption d'un corps de règle visant à autoriser :

- l'extension, l'aménagement et la réfection des bâtiments existants
- leur changement d'affectation ou de destination, possibilité conditionnée par l'intérêt architectural du bâtiment. Cette condition est introduite, notamment pour éviter qu'une construction, qui ne peut offrir des garanties de confort nécessaires, ne soit transformée en habitation. Elle permet ainsi de lutter contre le développement de constructions précaires et de garantir la qualité architecturale des habitations et leur intégration dans l'environnement

1.5 Permettre la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage

Le schéma départemental, définissant les aires d'accueil pour les gens du voyage, prévoit la réalisation d'une aire permanente sur la communauté de communes du Pays de Condé et de la Druance.

Condé-sur-Noireau, en tant que pôle principal, a décidé de créer cette aire d'accueil sur son territoire. [Ce projet a été réalisé depuis l'approbation du PLU de 2006.](#)

Cette action est concrétisée par la création d'un secteur UCv, au Sud-Est de la Ville. Ce classement permettra la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement de l'aire d'accueil. De plus, le secteur UCv fera exception à l'interdiction, sur l'ensemble de la commune, de stationner plus de trois mois les caravanes, disposition qui vient renforcer celles de l'article R443-8-5 du code de l'urbanisme

2 Conforter le pôle économique condéen

Pôle d'activités économiques majeur du bassin de vie, Condé-sur-Noireau n'envisage pas d'étendre de façon importante ses zones d'activités, d'autant que le développement économique est désormais de compétence communautaire et que des projets sont en cours sur l'aire de la communauté de communes. L'objectif de la municipalité est essentiellement de conforter les pôles existants et de répondre aux besoins d'évolution des activités en place. Néanmoins, le pôle commercial et son développement constituent un enjeu majeur en termes d'aménagement. Ce projet est en cours de réalisation en 2010.

2.1 Conforter les pôles économiques existants

2.1.1 Condé-sur-Noireau dispose de deux pôles d'activités constitués

- Le parc d'activités Jean Monnet, implanté dans la vallée du Noireau
- Les parcs d'activités Charles Tellier et Maximilien Vox au Nord-Ouest, le long de la RD 512

Ces zones accueillent des entreprises relevant de secteurs d'activités variés. Les règles d'urbanisme applicables tiennent compte des impératifs techniques propres aux activités rencontrées, en particulier :

- Une emprise au sol des constructions plus importante en cas d'extension d'installation existante
- Possibilité de dépasser la règle de hauteur, sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle

La Ville entend prévoir les dispositions réglementaires destinées à assurer :

- a) L'intégration des bâtiments d'activités dans leur environnement immédiat, en respectant les règles de composition urbaine propres à la zone :*

Les règles fixées aux articles 7 et 9 du règlement respectent les implantations existantes et permettent de conserver une certaine aération dans la trame urbaine.

Malgré quelques dérogations introduites pour répondre aux spécificités techniques de certaines installations, l'article 10 de la zone UE limite la hauteur des constructions à 12 mètres.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des bâtiments d'activités privilégient une architecture sobre, s'intégrant à l'environnement.

b) L'intégration des zones d'activités depuis les axes routiers principaux et leur perception :

Le traitement des zones d'activités aux abords des voies de circulation, résulte de l'application conjuguée des règles de retrait par rapport aux voies (fixés à 35 m par rapport à l'axe des voies départementales) et des implantations imposées à l'article 13.

2.1.2 Optimiser le potentiel économique du territoire

La Municipalité ne se fixe pas pour objectif de développer sa capacité d'accueil. Néanmoins, elle a le souci d'optimiser le potentiel dont elle dispose en accueillant des activités sur les espaces équipés et non urbanisés. Elle souhaite également répondre aux besoins d'extension des activités en place.

Cette action concerne plus particulièrement le pôle d'activités au Nord-Ouest du territoire. Il ne disposait en 2005 que d'une petite capacité d'accueil sur la ZA Charles Tellier, au Nord de la RD 512, aménagée lors de l'extension de la zone d'activités. [Suite à l'approbation du PLU en 2006 les extensions ont pu être réalisées et de nouvelles entreprises se sont implantées.](#)

- Les terrains concernés sont classés en **zone UE**. La collectivité ayant la maîtrise des terrains, elle entend privilégier les besoins des activités en place.
- Afin de répondre à des besoins futurs et ménager une capacité d'accueil suffisante, une zone à urbaniser (zone 1AUe), de 7 ha environ, est définie dans son prolongement

Au Sud de la RD 512, le parc d'activités Maximilien Vox, plus ancien, est déjà entièrement occupé. Il est occupé par des entreprises importantes en termes d'emplois, et anciennement implantées sur Condé. Ces dernières souffrent d'ores et déjà d'un manque de place pour développer leur activité sur site.

La Municipalité a donc décidé en 2006 de définir des possibilités d'étendre la zone d'activités vers l'Ouest et le Sud : [Ces zones sont actuellement ouvertes à l'urbanisation. Les parcelles construites sont réintégrées en zone UE lors la révision de 2010. En outre, la zone 1AUe est redessinée du fait de la mise en place de la future déviation qui vient diviser ce secteur.](#)

D'une manière générale, les règles définies pour les zones à urbaniser pour le développement économique condéen, reprennent celles édictées pour les zones UE contiguës.

2.2 Renforcer le pôle commercial, à l'est

Le renforcement du pôle commercial a pour objectif d'améliorer l'attractivité du commerce condéen et sa fréquentation, en stoppant la fuite de la clientèle vers les structures commerciales extérieures. Il convient pour cela d'étayer l'offre commerciale dans les secteurs alimentaires et non alimentaires, en aménageant des conditions concurrentielles correctes et saines.

Une étude commerciale, réalisée à la demande de la Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance a démontré que l'implantation commerciale devait se faire en entrée de ville par la RD 562. Le site étudié bénéficie d'une excellente visibilité et d'une bonne accessibilité grâce à un rond-point en entrée Nord de la Ville. La réserve foncière est importante dans la mesure où les constructions restent concentrées au Sud-Est du site, en contrebas.

L'objectif d'un renforcement du pôle commercial condéen est concrétisé par la création d'une zone à urbaniser, réservée à l'installation d'activités commerciales (création d'un secteur spécifique 1AUec). L'aménagement de ce secteur d'une superficie de 12 h est révélateur de trois enjeux spécifiques :

- Affirmer un pôle d'activités commerciales fort grâce à un traitement de qualité, adapté aux activités à mettre en place
- Créer une « zone d'appel » à partir d'un axe porteur, en l'occurrence la RD 512
- Veiller à la qualité de traitement de cette entrée ville

[Ce chantier d'aménagement de la zone commerciale est en cours de réalisation en 2010.](#)

Pour y parvenir, une étude d'urbanisme spécifique a été réalisée sur cette entrée de ville, conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Les cinq critères de qualité de l'urbanisation visés par cet article (nuisances, sécurité, qualité architecturale, qualité de l'urbanisation et des paysages) ont été repris et ont fait l'objet d'une réglementation spécifique appliquée au secteur 1AUec.

- a) *L'action sur la sécurité est assurée par des dispositions spécifiques prévues à l'article 3 du règlement*

Les accès privatifs directs sur la RD 562 sont interdits. L'accès se fera obligatoirement à partir du giratoire existant et connecté avec la voie de desserte interne de la zone.

Les connexions des voies de desserte interne avec le carrefour sur la RD 562 devront être largement dimensionnés et les abords du giratoire dégagés pour préserver une bonne visibilité.

b) L'action sur la qualité architecturale est assurée par la mise en œuvre de règles particulières aux articles 10 et 11 du règlement.

L'attractivité de la zone commerciale passe par un traitement architectural qualitatif des constructions. Les règles posées aboutissent à :

- Assurer une volumétrie des bâtiments répondant aux besoins des activités, mais à limiter leur hauteur à 10 mètres (la règle générale de la zone autorise 12 m), comme pour les constructions environnantes. [En 2010 lors de la révision et suite à des contraintes techniques de futures entreprises sur le nord du secteur de la zone commerciale : une dérogation de hauteur à 14 mètres sur la frange nord est intégrée au règlement.](#)
- Produire des constructions d'architecture contemporaine, propres à démontrer le caractère dynamique de la zone, mais s'inspirant des tonalités des matériaux locaux (bruns sombres, les gris et les bleus). L'utilisation du bois pour les façades devra être privilégiée.
- Imposer que les éléments techniques soient encastrés dans la toiture.
- Imposer que les enseignes s'inscrivent sur la façade du bâtiment et en interdisant tous les dépassements étant interdits. Les totems sont autorisés, mais ils devront faire l'objet d'une gestion à l'échelle de la zone, afin qu'ils aient un aspect identique.

c) L'action sur la qualité de l'urbanisme

L'organisation de la zone sera fonction du passage de la ligne THT. Elle forme donc une bande d'une soixantaine de mètres, à l'intérieur de laquelle aucun bâtiment ne pourra s'implanter. En contre partie, les parkings, les stockages nécessaires aux activités, et les espaces verts seront autorisés dans la bande de retrait fixée par rapport à la RD 562. Ainsi, au Sud de la zone, les constructions respecteront naturellement un retrait plus important.

Les constructions respecteront un retrait de 25 m minimum de l'axe de la route départementale.

Compte-tenu de la proximité de la zone urbaine, les déplacements des piétons vers la zone commerciale sont favorisés. Les orientations d'aménagement fixent le principe d'un prolongement des trottoirs existants de la RD 562, par des circulations piétonnes sur la zone commerciale, et la création d'un cheminement piétonnier au sud du site vers les habitations.

Les orientations d'aménagement fixent également le principe d'une protection des perspectives sur la chapelle Saint-Jacques en entrée de ville. Une bande d'une quinzaine de mètres devra être préservée de toute urbanisation et faire l'objet d'un traitement paysager (engazonnée et plantée).

La prise en compte du facteur « eau » est un élément essentiel. Aussi, la collecte et le traitement des eaux pluviales seront réalisés par l'intermédiaire, un vallon existant au Sud de la zone commerciale.

En parallèle, **un secteur 1AUv est créé sur ce vallon**. Sa vocation sera double :

- Accueillir le système de traitement des eaux pluviales de la zone commerciale et assurer son écoulement jusqu'à l'exutoire naturel (le Noireau) ;
- Composer une « coulée verte », afin de valoriser, dans le même temps, cette partie Est de la zone urbaine.

Des dispositions sont intégrées dans ce sens à l'article 1 du règlement de la zone 1AU.

a) L'action sur l'insertion paysagère, qui est assurée par l'article 13 du règlement

- Préserver les végétaux existants en frange d'urbanisation, lorsque leur état sanitaire le permet et que leur qualité le justifie.
- Renforcer le bois de la Justice au Nord, grâce à la réalisation d'une bande boisée de 30 m environ.
- Aménager les abords de la RD 562, par un filtre paysager depuis la voie vers les futures constructions commerciales, sans masquer les futures constructions par l'utilisation de végétaux buissonnants.
- Privilégier les surfaces engazonnées sur les espaces libres.
- Imposer des plantations constituées de variétés locales.

3 Intégrer les grands projets routiers

Condé-sur-Noireau est concernée par le projet de contournement Ouest de la Ville par la RD 562, inscrit au programme pluriannuel d'investissements routiers 2002-2006 du Conseil Général. Lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2006, seul un fuseau était proposé suite au débat public qui a eu lieu sur les territoires concernés. Le tracé définitif devant être arrêté après la réalisation d'études diverses (environnementales, économiques, etc...) préalables à la Déclaration d'Utilité Publique.

La municipalité de Condé, lors de l'approbation du PLU en 2006, indique un tracé de principe dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, mais ne le rend pas opposable au tiers en ne le matérialisant pas sur les documents graphiques du règlement.

En 2010, le fuseau définitif maintenant déterminé par le Conseil Général, est intégré au règlement graphique du PLU.

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

Cette zone est matérialisée par un sous-secteur « d » des zones qu'elles traversent : Ad, Nd, 1AUed (à la demande du Conseil Général). Un règlement spécifique s'y applique :

Article 1 Dans le secteur lié à la déviation et figurant au plan de zonage, sont interdits : toute construction et extension sauf celles mentionnées à article 2.

Article 2 : Dans le secteur lié à la déviation et figurant au plan de zonage, sont autorisés:

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être liés au projet de déviation ou d'être nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations, équipements, sous réserve d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et compatible avec la déviation.

4 Conforter le pôle d'équipements sportifs et de loisirs dans le centre-ville

4.1 Le pôle d'équipements sportifs et de loisirs dans le centre-ville

La commune dispose d'un niveau d'équipements publics très satisfaisant et répondant aux besoins actuels de sa population.

L'équilibre entre capacité et besoin ne saurait être remis en cause par le Plan Local d'Urbanisme, au contraire, puisque le projet a pour ambition de relancer la courbe démographique, une action qui va dans le sens d'un maintien de ce niveau d'équipements.

Même si quelques projets sont à l'étude, la démarche communale en matière d'équipements est surtout qualitative.

Le pôle d'équipements le plus important se situe dans le centre urbain, autour du parc urbain, du stade Robert Gossart et du centre aquatique.

Une zone US est définie sur l'ensemble de ces équipements

Ces équipements répondent à des normes techniques particulières liées à leur destination et sont encore susceptibles d'être améliorés. Ayant la maîtrise des terrains, la municipalité veille à l'intégration des équipements dans leur environnement. Aucun projet prédéfini n'étant à l'ordre du jour sur cette zone, elle souhaite ménager des règles souples pour s'adapter à d'éventuelles contraintes techniques spécifiques, pouvant difficilement être appréhendées dans le P.L.U.

Il ressort de la destination de cette zone (articles 1 et 2), qu'elle reste réservée aux équipements sportifs et de loisirs. Y sont cependant tolérés les ouvrages nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

La présence du camping est prise en compte en autorisant l'hébergement léger de loisirs.

Un retrait de 10 mètres est imposé par rapport à l'axe des voies, pour ménager les perspectives sur rue, en particulier lorsque la construction est de hauteur importante. En effet, l'article 10 ne pose pas de règle de hauteur, afin de pouvoir répondre à des aménagements particuliers comme la construction des tribunes et gradins. Cette liberté trouve cependant sa limite dans les dispositions de l'article 11, qui rappellent en d'autres termes les dispositions de l'article R.111-21

du code de l'urbanisme relatif à l'aspect extérieur des constructions et à leur nécessaire intégration à l'environnement immédiat.

Les dispositions de l'article 7 ont la même finalité et se justifient comme en zone d'habitat

4.2 La prise en compte des équipements publics d'une manière générale sur la commune

Les équipements publics participent à la satisfaction d'un intérêt collectif. Cette caractéristique justifie qu'ils puissent déroger à la règle générale

C'est le cas dans les zones d'habitat, où les équipements publics ne sont pas soumis à la règle du C.O.S. afin de tenir compte de leur destination particulière (exigences techniques, nécessité d'accueillir du public, ...).

La plupart du temps, l'exception est justifiée par la présence d'un impératif technique, notamment :

- Pour la souplesse des règles d'implantation posées aux articles 6 et aux articles 7
- Pour la dérogation posée aux articles 10

Dans les zones agricoles, naturelles et d'urbanisation future, où les possibilités de construire sont l'exception, les équipements publics sont autorisés. Cette souplesse permettra éventuellement d'accueillir un équipement qui n'aurait pas sa place en zone d'habitat ou d'activité. De plus, la municipalité ayant fait le choix de ces protections, elle ne pourra les remettre en question que pour un motif sérieux et relevant de la satisfaction d'un intérêt général.

Pour les mêmes motifs que pour le complexe sportif et touristique du centre ville, le stade de la Conterrie est identifié sur les documents graphiques du P.L.U par un classement en zone US.

5 Requalifier le site de l'ancienne gare

Le site de l'ancienne gare est actuellement la propriété de Réseau Ferré de France qui procède au déclassement de l'ensemble du site. Néanmoins, ce dernier se dégrade et se transforme en friche, une situation qui nuit à l'environnement immédiat et à l'image de la Ville.

La Municipalité entend se porter acquéreur du site pour plusieurs raisons :

- La satisfaction de l'intérêt général. La situation des terrains, au sein de l'aire urbaine, en fait un endroit idéal pour accueillir de nouveaux équipements publics sur la commune.
- La Municipalité entend être attentive à l'utilisation future du site, compte-tenu de la nature de l'ancienne activité. Les structures en place nécessiteront des travaux importants de réhabilitation et la Ville souhaite prendre toutes les garanties dans ce sens.

L'ensemble du site de l'ancienne gare est classé en secteur UCf :

- Les règles posées vont dans le sens d'une requalification du site en le destinant à l'accueil d'équipements publics.
- Pour prendre en compte les besoins de fonctionnement du site, le logement de personnes dont la présence est rendue nécessaire par l'activité (entretien, surveillance) est autorisé.

Bilan en 2010 : face aux positions divergentes quant à l'avenir de la voie, les procédures de déclassement et d'acquisitions se sont soldées par un échec. Dans ce contexte, le projet de réhabilitation et de réaménagement se trouve dans une situation de blocage. Néanmoins la municipalité souhaite maintenir ce projet et conserve le zonage UC sur ce secteur en espérant voir de nouvelles négociations aboutir.

6 Prendre en compte le risque d'inondation

Le territoire communal est concerné par un risque d'inondation par débordement du Noireau, de la Druance et dans une moindre mesure par le ruisseau des Basses Landes.

Le risque a été cartographié par la DIREN de Basse-Normandie dans « l'Atlas des zones inondables ». Dans le règlement, le périmètre concerné est matérialisé par un aplat sur le plan de zonage. Des dispositions réglementaires spécifiques sont appliquées dans les secteurs concernés, malgré d'éventuelles règles plus permissives, fixées dans le règlement général de la zone.

Compte tenu de la localisation de la zone inondable, qui touche une grande partie du centre-ville et des zones d'activités implantées dans les vallées du Noireau et de la Druance, les élus ont fait réaliser une étude sur les secteurs inondés avec la définition de cote maximale de crue pour chaque secteur. Douze secteurs ont ainsi définis dans les zones urbaines et à usage d'activités, selon une crue de récurrence centennale.

Ils étaient ainsi repris dans le PLU approuvé en 2006 dans l'introduction du règlement, et le zonage des secteurs est lui-même annexé. La prise en compte de ces cotes de référence par secteur permettait de déroger à la règle d'inconstructibilité qui s'applique de fait sur les zones concernées :

- Les constructions nouvelles, les changements de destination ou les extensions des constructions existantes sont autorisés, sous réserve que les niveaux de plancher situés sous la cote de référence n'aient pas une vocation de logement.
- Les travaux de réhabilitation des constructions existantes sont autorisés, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à augmenter la surface ou le nombre de logements existants situés sous la cote de référence.

Ces dispositions étaient introduites pour tenir compte de la situation de la zone inondable, qui s'applique en grande partie à la zone urbaine. Le souci de la Municipalité est de continuer à faire vivre le bâti existant, sous peine d'aboutir à son dépeuplement progressif, tout en assurant la sécurité des biens et des personnes.

Dans le PLU de 2006, le risque avait déjà été pris en compte sur la base :

- atlas DIREN
- étude Burgeap et cote de référence en centre-ville notamment

La révision du PLU en 2011 permet de prendre en compte les éléments du PPRI :

L'aléa inondation du présent PPRI a été établi selon deux méthodologies : dans les zones à fort enjeu, une modélisation hydraulique des écoulements centenaux de la Vère, du Noireau et de l'Orne, dans les zones d'enjeu modéré, une analyse hydrogéomorphologique renforcée par l'acquisition et l'analyse de données topographiques. Ces démarches ont permis d'obtenir la cote de référence reportée au droit de différents profils sur la cartographie réglementaire du présent PPRI.

Cette cartographie est reportée au présent zonage du PLU. Toute demande de permis de construire dans la zone inondable spécifiée devra se reporter au règlement du PPRI.

7 Préserver les espaces naturels

7.1 La préservation des espaces naturels

Les espaces naturels sont une des composantes essentielles du territoire communal, où ils occupent une large part. Quel que soit le type d'occupation, c'est à dire prairie ou labour, ils sont généralement rattachés à l'espace agricole.

Une partie de ces espaces sont donc classés en **zone de protection agricole (zone A)** sur les documents graphiques du règlement, pour permettre aux exploitations existantes de conserver leur outil de travail. *En 2010, afin de pérenniser cette action, l'ensemble des sièges sociaux sont intégrées en zone A. Les sites ayant disparu sont réintégrés en zone N.*

Le règlement de la zone A prévoit peu de dispositions particulières, si ce n'est des règles minimums (retraits, hauteur maximale des bâtiments et leur aspect extérieur) afin de **garantir l'intégration des bâtiments à l'environnement et minimiser leur impact visuel dans le paysage.**

Toute la partie Ouest du territoire communal mérite une protection renforcée, notamment en raison de son intérêt paysager. En outre, elle participe à l'équilibre écologique du territoire communal. Elle est donc classée en **zone naturelle (zone N)**, dans le document graphique du règlement.

Elle englobe tout particulièrement les vallées du Noireau et de la Druance, qui sont inscrites à l'inventaire régional des richesses naturelles des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type II, en raison de leur intérêt floristique pour le Noireau et

faunistique pour la Drunee. Il s'agit également de prendre en compte l'inscription du Haut Bassin du Noireau en zone de type I en raison de sa valeur faunistique.

La règle générale en zone naturelle est **le maintien en l'état du site**. Néanmoins, pour tenir compte de la présence de quelques habitations, l'article 2 du règlement de la zone N assure la possibilité de faire évoluer le bâti existant. Un corps de règles tente en contrepartie de garantir une intégration de ce bâti dans son environnement immédiat. Il s'agit en particulier :

- d'assurer le respect des règles de retrait et de hauteur, selon l'organisation traditionnellement retrouvée sur le bâti existant (articles 6,7 et 10)
- de poser le principe d'une architecture intégrée à son environnement (article 11)
- de préserver les plantations existantes (article 13), qui sont de nature à favoriser l'intégration des constructions et à préserver la silhouette du paysage

Ce principe est repris sur l'ensemble des hameaux existants sur toute la partie Ouest du territoire. Il s'agit de zones bâties qui ne sont pas liées à l'activité agricole et que la Municipalité ne souhaite pas voir se densifier (*cf § I.4 - limiter le phénomène de « mitage » de l'habitat*). Néanmoins, les constructions existantes doivent pouvoir évoluer, ce qui est permis par le règlement de la zone N.

Un secteur N est défini sur le hameau « l'Aumondière » afin de permettre la réalisation de quelques gîtes. Le tourisme vert étant une activité importante sur la Suisse Normande, et les possibilités d'hébergement limitées, la municipalité a souhaité permettre la concrétisation de ce projet, certes d'initiative privée.

- a) *La définition de ce secteur permet de le limiter spatialement et quantitativement. Si l'article 2 autorise les constructions ou installations directement liées et nécessaires au développement des activités de tourisme « vert » (y compris logements de fonction), le reste des dispositions applicables généralement à la zone N, et visant à garantir l'intégration du bâti dans son environnement immédiat, s'y appliquent.*

Un secteur Ns est également figuré sur les documents graphiques, dans la vallée du Noireau. Il s'applique sur d'anciens bâtiments d'activités, aujourd'hui vacants, que la commune souhaiterait rénover, en particulier pour y accueillir les ateliers municipaux.

Malgré une situation en limite de la zone urbaine, le classement en zone naturelle a été préféré en raison de la situation du site dans la vallée du Noireau et en zone inondable. L'objectif est de procéder à l'aménagement de bâtiments existants, qui ne seront pas destinés à l'accueil du public, ceci dans un souci de satisfaction de l'intérêt général.

b) *L'article 2 autorise donc, sur ce secteur les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

Si le changement de destination des bâtiments existants est autorisé, il est conditionné à sa qualité architecturale. Cette condition n'est pas reprise pour le secteur « n ».

7.2 La préservation du caractère bocager du territoire communal

L'étude paysagère a mis en évidence l'importance de la structure végétale sur le territoire communal. Un enjeu pour la commune, mais également pour l'identité de la Suisse Normande. Les boisements, associés au maillage bocager, jouent un rôle majeur, tant dans la qualité des paysages que dans l'équilibre écologique et hydraulique.

Les boisements sont donc classés à conserver dans le document graphique du règlement, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Un certain nombre de haies est également identifié sur le document graphique et protégé au titre de l'article L-123.17° du Code de l'Urbanisme. Les travaux portant atteinte à la préservation de ces haies seront soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Afin de ne pas entraver à la réalisation des travaux de la future déviation, les haies ont dû être déclassées lors de la révision du PLU concomitamment au tracé de ce futur axe.

8 Préserver l'espace agricole à l'ouest du territoire

L'activité agricole est une activité économique traditionnelle (liée à la valeur agronomique de ces terres), que les élus entendent préserver, même si le nombre de sièges d'exploitation à titre professionnel diminue progressivement.

8.1 La définition d'une zone "A" à l'ouest du territoire communal

Une zone "A" dite de protection agricole est définie sur les documents graphiques du règlement, sur toute la partie Ouest du territoire, à l'exception des zones de hameaux et de la vallée du Noireau, classés en zone naturelle (zone "N"). Ce classement ne fait pas obstacle au maintien de l'activité agricole en place, mais évite que la construction d'un bâtiment, ne vienne compromettre l'unité de ce site d'intérêt paysager et patrimonial.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, seules seront autorisées dans cette zone, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou collectifs et à l'exploitation agricole.

Il s'agit en particulier :

- de répondre aux éventuels besoins d'extension des exploitations majoritairement implantée sur cette partie Ouest du territoire,
- de permettre le cas échéant, l'installation d'un nouveau siège d'exploitation agricole.

Le règlement de la zone "A" prévoit peu de dispositions particulières :

- Un retrait minimum est imposé par rapport à l'axe des voies, pour assurer la visibilité et préserver le caractère ouvert du paysage ;
- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont fixées à 4 mètres. L'obligation de respecter une distance minimum, en cas de retrait est destinée, notamment à faciliter l'entretien des marges de recul.
- Les constructions ont une hauteur réglementée, pour faciliter leur intégration dans un environnement.
- Dans un même souci d'intégration paysagère des constructions, les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

8.2 Le projet ne prévoit qu'une réduction limitée de l'espace agricole

Le territoire communal couvre une superficie de 1253 ha. La répartition entre les zones urbaines et à urbaniser, les zones naturelles et les zones agricoles est de 1/3 environ pour chacune.

Ainsi, la superficie totale des espaces identifiés en zone agricole ou naturelle protégée est d'environ 855 hectares (dont 426 ha en zone "A"), ce qui représente 68% de la surface communale.

Compte tenu de la taille des surfaces réservées au développement de l'urbanisation, l'atteinte portée aux espaces agricoles reste modeste, puisqu'elles représentent 5,7 % de cette surface.

L'emplacement réservé pour le fuseau du Conseil Général doit être pris en compte en 2010.

La surface disponible pour l'agriculture va être réduite sur le territoire pour une cause d'intérêt général. Les études préalables et les études d'impacts réalisées dans le choix du tracé ont pris en compte cette problématique et tenté de limiter les interférences. Des indemnités compensatoires sont prévues pour les agriculteurs lésés.

II. Mesures des incidences du projet du Plan Local d'Urbanisme

1 Evaluation des incidences du plan sur l'environnement

D'une manière générale, le projet développé par le Plan Local d'Urbanisme de Condé-sur-Noireau est basé sur la recherche d'un équilibre entre les besoins de l'habitat et de l'activité économique, la préservation du patrimoine naturel et de l'espace agricole.

L'action la plus importante prévue dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et susceptible d'avoir un impact sur l'environnement, est celle relative au développement de l'urbanisation. Néanmoins, ce développement s'inscrit bien dans cette recherche d'équilibre entre les différentes composantes du territoire :

- Le développement urbain concerne à peine 4 % de la surface totale de la commune
- Il s'inscrit dans la continuité de l'espace urbain, une orientation de nature à limiter les incidences sur l'environnement
- L'objectif affirmé par la Municipalité est de tendre vers une amélioration qualitative de l'existant
- La prise en compte des risques est renforcée dans le projet

1.1 Incidences du projet sur le milieu physique

Les effets seront essentiellement liés à l'écoulement superficiel des eaux. L'imperméabilisation de vastes surfaces, l'urbanisation de certains secteurs, sont autant d'éléments susceptibles d'avoir des conséquences sur l'écoulement des eaux de surface. Deux problèmes principaux sont à considérer :

- Les risques de pollution accidentelle ou chronique des eaux superficielles ou souterraines
- Le ruissellement des eaux superficielles qui ne doit pas aggraver les risques d'inondation existants sur certaines parties du territoire

Ces problèmes peuvent survenir de diverses façons, notamment :

- Une imperméabilisation de surfaces qui empêche l'eau de s'infiltrer dans le sol, augmentant les phénomènes de ruissellement
- La réalisation de structures faisant obstacle à l'écoulement des eaux et modifiant les sens de ruissellement

- Une pollution des eaux superficielles ou souterraines liées à l'activité de certaines entreprises ou aux circulations automobiles. Dans ce dernier cas, la perte d'hydrocarbures sur les voies de circulation ou les parkings sont susceptibles de polluer les eaux par lessivage des sols

L'action qui est susceptible d'avoir l'impact le plus important sur l'environnement, est la création de la zone commerciale, à l'entrée Est de la Ville. La collecte et le traitement des eaux usées et pluviales du site sont donc un point important. Pour limiter les effets de cette urbanisation.

Les aménagements prévus sont de plusieurs natures

Pour le traitement des eaux usées, le raccordement au réseau public est obligatoire. Des dispositifs de pré-traitement pourront être imposés, selon la nature de l'activité en place, pour répondre aux normes de rejet exigées par la réglementation en vigueur et le gestionnaire du réseau et de la station d'épuration.

Pour la gestion des eaux pluviales, deux solutions sont retenues :

- Un raccordement au réseau collectif, lorsque cela est techniquement possible
- La création d'un bassin de rétention et de traitement des eaux. Les eaux seront acheminées par ruissellement naturel jusqu'au Noireau, par le biais d'un vallon existant

La mise en œuvre de dispositifs de traitement des eaux (réseau de collecte des eaux pluviales, bassin de rétention, etc...) permet de limiter les risques de pollution et de traiter les eaux de ruissellement en amont, évitant les apports d'eau supplémentaires, tout particulièrement sur les secteurs soumis aux risques d'inondation.

D'une manière générale et quelle que soit la nature des projets (constructions privées ou réalisation d'ouvrages publics), ils seront soumis aux mêmes obligations.

- D'une part, ils devront respecter les dispositions de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, notamment son article 10 qui vise « les ouvrages, travaux et activités susceptibles d'entraîner des modifications du niveau ou du mode d'écoulement des eaux ou des rejets directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants ».*
- D'autre part, ils devront respecter les dispositions prévues par le règlement du P.L.U, en particulier l'article 4 qui impose des dispositions particulières pour le traitement des eaux.*

Sur les secteurs concernés par le risque d'inondation, le plan prend en compte cet aléa, en préservant de toute urbanisation nouvelle le champ d'expansion de la crue.

De plus, pour lutter contre ce phénomène d'inondation, la Ville a fait procéder à une étude hydraulique du Noireau lors de l'élaboration du PLU en 2006 et au terme de la révision de 2010 intègre les dispositions du PPRI ,

Condé adhère au Syndicat Mixte de Lutte contre les inondations dans la vallée de l'Orne et son bassin versant, dont l'objectif est de définir et mettre en œuvre un programme de travaux hydrauliques et de protection contre les inondations. Les propositions faites dans le cadre de l'étude hydraulique menée sur le Noireau sont d'ores et déjà intégrées à la réflexion du Syndicat.

Pour les zones d'urbanisation à vocation d'habitat, l'action conjuguée de la limitation de l'emprise au sol des constructions et de l'obligation de consacrer 40% de la superficie du terrain en espace vert planté permettra de limiter la production de surfaces imperméabilisées.

La protection des haies a été une des préoccupations dans l'élaboration du plan. La conservation de certaines haies a été dictée par le rôle de régulateur hydrique. Elles sont un moyen efficace de lutter contre le ruissellement des eaux de surface.

1.2 Incidences du projet sur les espaces naturels

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 2, des vallées du Noireau et de la Druance, et de type 1 relative au Haut Bassin du Noireau, ainsi que la zone Natura 2000 Bassin Amont de la Druance (*en dehors du tracé de la futur RD562 – voir plus loin*), sont prises en compte. Elles sont classées en **zone naturelle (zone N)** dans le P.L.U.

L'étude montre que certains secteurs de la commune méritent une protection, notamment en raison de leur intérêt dans le paysage communal. Elles concernent une grande partie Est du territoire. Les secteurs intéressés sont intégrés à la zone naturelle du P.L.U.

Les autres espaces sont soit des secteurs de prairies naturelles, qui ne présentent pas un intérêt paysager particulier, soit des terres réservées à l'activité agricole.

Le projet respecte ces espaces, en proposant un zonage adapté à leur destination :

- Soit en zone naturelle, où d'une manière générale, les constructions nouvelles sont interdites (zone N)
- Soit en zone agricole (zone A)

Le projet va dans le sens d'une préservation des espaces naturels. Les secteurs de hameau sont clairement identifiés et strictement limités à l'existant.

N'étant généralement pas desservis par le réseau d'assainissement collectif, la Municipalité a souhaité leurs conserver leur caractère actuel en laissant peu de possibilités pour réaliser des constructions nouvelles.

Les secteurs d'extension de l'urbanisation, qu'ils soient à usage d'habitat ou d'activités économiques, s'inscrivent naturellement en continuité de la trame urbaine actuelle. Ils ne portent pas atteinte à la préservation de sites naturels, en particulier ceux revêtant un intérêt particulier.

Incidence sur la zone Natura 2000

Dans le cadre de la présente révision du PLU, le seul projet portant des impacts sur le site Natura 2000 concerne l'inscription définitive du tracé de la déviation de la RD562

La variante retenue vient traverser le Site d'Intérêt Communautaire dénommé «Bassin amont de la Druance», dans son extrémité sud à l'approche de Condé-sur-Noireau.

De par cette situation, le projet doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur la zone Natura 2000 en application du Code de l'Environnement. A ce titre, un document d'incidence a été élaboré (juin 2010) afin de mesurer les impacts de la voie de contournement sur la zone protégée « Bassin Amont de la Druance ». Le résumé non technique de cette étude mentionne les points suivants :

La déviation traverse le Site d'intérêt communautaire (SIC) quasiment à son extrémité sud (500 m), en amont de Condé-sur-Noireau. Le linéaire d'intersection est d'environ 700 m, en ligne droite. Dans cette variante, la Druance est le seul comme cours d'eau à être franchi.

Le franchissement de la vallée est prévu par la mise en place d'un viaduc d'une longueur d'environ 200 m.

Trois types de pollutions sont envisagés soit durant la phase de travaux, soit durant la période d'exploitation : les pollutions chroniques (ressuyages des pluies sur la plate-forme routière - hydrocarbures, métaux lourds, ...), saisonnières (phytosanitaires, sels) et accidentelles (lors d'accidents de la circulation).

Deux bassins de rétention et de traitement des eaux de ruissellement issues de la nouvelle chaussée seront implantés de part et d'autre de la vallée de la Druance.

Les eaux de sur-verse de ces bassins rejoindront directement la Druance.

Trois espèces d'intérêt communautaire sont retenues dans le périmètre du Site d'Intérêt Communautaire :

1092 – L'Ecrevisse à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*)

1096 – La Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*)

1163 – Le Chabot (*Cottus gobio*)

A ces espèces retenues pour le classement du SIC, pourrait être ajouté un quatrième taxon d'intérêt communautaire : le Saumon atlantique.

Pour chacune de ces espèces, les incidences directes ou indirectes, permanentes ou temporaires, ont été discutées vis-à-vis des aménagements prévus pour le projet : terrassements en phase chantier, imperméabilisation, rejets après traitement.

Il ressort de cette analyse :

- . que l'emprise du projet affecte très peu l'aire du site Natura 2000 et n'impacte pas la Druance où aucun travaux ne touchera le lit mineur ;
- . qu'il n'y a pas d'incidence notable susceptible de porter atteinte à l'intégrité des Espèces d'Intérêt Communautaire présentes dans le secteur.

Ceci dans la mesure où des aménagements visant à prévenir des pollutions de la rivière sont prévus avec la mise en place de bassins de traitement spécifique des eaux de ruissellement en provenance de l'infrastructure routière, et ceci dès le début du chantier. Un objectif de qualité 1B sera à atteindre.

- . qu'il n'y a pas d'incidence notable susceptible de porter atteinte à l'intégrité de l'Habitat d'Intérêt Communautaire présent (Rivière planitiaire). Aucune intervention dans le lit mineur de la rivière.

Pris dans son ensemble, le projet de contournement de Condé-sur-Noireau par un nouveau tracé de la D 562 enjambant le Site d'Intérêt Communautaire « *Bassin amont de la Druance* », n'aura donc pas d'incidence susceptible de porter atteinte aux Espèces d'intérêt communautaire identifiées.

1.3 Incidences du projet sur les paysages

Le territoire communal appartient à l'entité géographique de la Suisse Normande, qualifié de « paysage montueux et escarpés » par Pierre Brunet dans son « *Inventaire Régional des Paysages de Basse-Normandie* » qui commente de la façon suivante : « *un relief particulièrement vigoureux créé, sur le cours moyen de l'Orne et sa confluence avec le Noireau lui-même alimenté par la Vère, un paysage tout à fait singulier, auquel son aspect presque montagnard a donné le nom de Suisse Normande. Ces paysages sont, avec le Pays d'Auge, parmi les plus emblématiques de l'image touristique de la région* ».

Les élus ont conscience de la qualité de l'environnement et des paysages de leur territoire. Les actions engagées dans le cadre du P.L.U vont dans ce sens. Ainsi, les secteurs présentant un intérêt paysager particulier sont protégés et classés en zone naturelle, où la règle de principe est l'inconstructibilité.

Le plan s'attache également à préserver l'ensemble des éléments qui participent à la qualité des paysages communaux et référents de ceux de la Suisse Normande :

- Les principaux boisements et les haies sont classés à conserver dans le document ;
- Les secteurs présentant un intérêt paysager sont classés en zone naturelle, n'autorisant pas de nouvelles constructions.

L'impact le plus important sur les paysages reste lié au développement de la zone d'urbanisation. Sa situation en continuité du bâti existant doit permettre de limiter son impact sur les paysages naturels.

Sur les entrées de ville, les projets de développement d'une zone commerciale le long de la RD562 d'une part, et d'une zone d'habitat le long de la RD 511 d'autre part, ont fait l'objet d'une étude d'urbanisme particulière, conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Des prescriptions particulières sont édictées, afin de parvenir à aménagement de qualité des sites et intégré à l'environnement.

C'est le paysage urbain lui-même qui risque de se voir modifié, et il convient d'y être vigilant, car il participe au cadre de vie des habitants. Aussi, les règles fixées par le plan vont dans le sens d'une intégration des opérations et des futures constructions à leur environnement immédiat, afin de limiter leur impact.

La municipalité affiche clairement dans son projet, sa volonté de réhabiliter un certain nombre de sites, parfois issus d'anciennes activités économiques ou de l'activité ferroviaire, qui aujourd'hui à l'abandon, se dégradent et nuisent à la qualité du cadre de vie. Même si les aménagements envisagés modifient un paysage auquel les habitants sont habitués et attachés, le projet va dans le sens d'une amélioration du cadre de vie et du paysage urbain.

1.4 Incidences du projet sur le cadre de vie

L'ensemble des actions proposées vise à une amélioration du cadre de vie :

- Actions pour l'amélioration du patrimoine bâti
- Préservations des éléments identitaires du patrimoine naturel
- Préservations des pôles sportifs et de loisirs, voire création de nouveaux équipements...

L'incidence du projet ne peut être que positive sur le cadre de vie des habitants.

Il est prévu entre autre action, la valorisation d'un vallon et son aménagement en parc urbain à l'Est de la Ville, intégré au programme d'aménagement d'ensemble du pôle commercial. Il composera ainsi une coulée verte qui améliorera le cadre de vie des habitants de cette partie Est de la zone urbaine.

Il convient également de considérer le positionnement de Condé-sur-Noireau, traversée dans le centre-ville, par des axes de communication importants, qui engendrent des nuisances, notamment sonores et de pollution.

Le plan ne dispose que de peu de moyens pour en réduire les effets, en particulier parce qu'il s'agit d'un trafic de transit, qui supporte des flux interrégionaux. Néanmoins, les mesures prises dans le plan tentent d'en limiter les effets négatifs.

Les nuisances sonores :

L'arrêté de classement de la RD562 est repris et les constructions nouvelles seront soumises à des normes d'isolement acoustique. Notons toutefois que le projet de développement le plus important à proximité de cet axe, est celui relatif au développement d'un pôle commercial. Il n'est donc pas destiné à recevoir de l'habitat.

A terme, la réalisation du contournement Ouest de la Ville par la RD 562 sera de nature à améliorer la situation.

2 La mise en valeur et la préservation de l'environnement

2.1 Le renforcement de la prise en compte des risques d'inondation

Dans son ensemble, le plan aboutit à un renforcement de la protection contre les risques d'inondation. Cette prise en compte se traduit par l'intégration du PPRI au règlement écrit et graphique.

Ces mesures ont pour objectifs de limiter l'aggravation du risque en maîtrisant les possibilités d'occupation du sol et d'assurer au mieux la sécurité des biens et des personnes existants ou futurs.

En secteurs inondables, la maîtrise de l'urbanisation est primordiale pour préserver les champs d'expansion des crues et la capacité d'écoulement des cours d'eau. Les zones à urbaniser programmées dans le P.L.U se situent hors des secteurs soumis à l'aléa.

2.2 La protection et la valorisation des espaces naturels.

Le plan assure la protection de l'ensemble du patrimoine naturel. Les espaces réservés au développement de l'urbanisation sont strictement identifiés et s'inscrivent dans la continuité de l'espace urbain. A cet égard, la volonté clairement affichée par la municipalité est une maîtrise du phénomène de dispersion de l'habitat, mode d'implantation traditionnelle des régions de bocage, mais qui susceptible de porter atteinte à la préservation des espaces naturels.

Les espaces exploités par l'activité agricole sont également identifiés sur les documents graphiques.

Le reste du territoire est classé en zone naturelle et protégé de toute urbanisation nouvelle. La zone naturelle englobe tout particulièrement les périmètres des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique des vallées de la Druance et du Noireau et du Haut bassin du Noireau.

2.3 La préservation de la qualité des eaux

Les nappes sont vulnérables et la menace d'une pollution, accidentelle ou chronique, concerne autant les eaux souterraines que superficielles. C'est pourquoi, par mesure d'hygiène et pour préserver l'environnement, les eaux polluées, d'origine domestique ou industrielle, ne peuvent être directement rejetées dans le milieu naturel.

Le plan prend en compte cette nécessité et impose :

- Le raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (lorsque ce dernier existe)
- Pour les activités, la mise en place de dispositifs de pré-traitement des eaux industrielles, avant rejet dans le réseau

La mise en œuvre du programme de travaux sur la station d'épuration va permettre en outre, d'améliorer la qualité de traitement des eaux usées et des rejets dans le milieu récepteur.

D'une manière générale, le P.L.U. est compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau définies par le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie, approuvé le 20 septembre 1996. En cas d'incompatibilité avec les orientations fondamentales du S.D.A.G.E. révisé ou des objectifs de protection du S.A.G.E. Orne moyenne en cours d'élaboration, le P.L.U. de la commune sera rendu compatible dans un délai de 3 ans.