



AUCAME  
Caen Normandie



# Le Cingal

***Charte d'aménagement  
et de développement  
territorial***

Décembre 2016

# UNE CHARTE D'AMÉNAGEMENT POUR LE CINGAL

Les élus de la communauté de communes du Cingal ont fait le choix, en décembre 2015, de se doter d'une charte d'aménagement et de développement territorial. Ce document, qui n'a pas de portée réglementaire, vise à assurer un consensus politique sur le développement et la construction du territoire. La présente charte constitue une première pierre quant à la construction d'un projet de territoire. Cette charte s'inscrit en cohérence avec le projet porté par le SCoT Caen-Métropole auquel appartient la communauté de communes. Mais si le SCoT fixe le cadre général de l'aménagement du territoire sur le Cingal, la charte marque une volonté de maîtrise des élus locaux sur son application locale en précisant les orientations que souhaite prendre le Cingal, dans le respect des équilibres territoriaux de Caen-Métropole.

La charte d'aménagement et de développement territorial du Cingal constitue la suite logique d'une démarche de diagnostic territorial, entamée dès le mois de janvier 2015 par l'Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole à la demande de la communauté de communes. Ainsi, du mois de janvier 2015 au mois de décembre 2016, ce ne sont pas moins de 6 réunions de la commission urbanisme, commission parfois élargie aux maires des communes, qui

ont permis de partager un diagnostic, de prendre connaissance des éléments de projets de territoire et d'élaborer cette charte.

Le présent document regroupe les réflexions issues de ces réunions de la commission urbanisme élargie aux maires des communes. Il s'appuie aussi sur les deux documents produits par l'agence d'urbanisme pour le diagnostic et les éléments de projet de territoire du Cingal.

La charte présente dans une première partie les grandes orientations et l'ambition démographique que les élus ont souhaité donner à leur projet de territoire, et dans un second temps, les principes d'aménagement retenus qu'ils souhaitent mettre en œuvre dans leurs politiques publiques et les documents d'aménagements.

Le président de la communauté  
de communes du Cingal,  
maire de Grainville-Langannerie

François Besnard

Le maire de Barbery  
Guy Pislard

Le maire de Boulon  
Bernard Leblanc

Le maire du Bû-sur-  
Rouvres  
Yves Ledent

Le maire de Bretteville-  
le-Rabet  
Odile Hamon Enouf

Le maire de Bretteville-  
sur-Laize  
Bruno François

Le maire de Cauvicourt  
Gerard Launay

Le maire de Cintheaux  
Paul Vandermersch

Le maire d'Estrées-la-  
Campagne  
Gilles Lefebvre

Le maire de Fresney-le-  
Puceux  
Serge Langeois

Le maire de Fresney-le-  
Vieux  
Gilles Decol

Le maire de Gouvix  
Jacky Lehugeur

Le maire de Moulines  
Estelle Brière

Le maire de Saint-  
Germain-le-Vasson  
Jean-Pierre Vermeulen

Le maire de Saint-  
Sylvain  
Régis Croteau

Le maire de Soignolles  
Patricia Fieffe

Le maire d'Urville  
Nicole Goubert

# QUELLES ORIENTATIONS POUR LE TERRITOIRE DU CINGAL ?

## UN TERRITOIRE EN PLEINE MUTATION QUI SOUHAITE PRENDRE EN MAIN SON DÉVELOPPEMENT

Au sud de l'agglomération caennaise, le Cingal regroupe 17 communes, pour une population de 10 000 habitants. Territoire à cheval entre la vallée de la Laize et la plaine de Caen, traversé en son centre par la RN 158, l'intercommunalité présente différents visages. À l'ouest, des paysages vallonnés et boisés, des villages marqués par un passé minier et industriel, tournés vers la commune la plus peuplée de la communauté, Bretteville-sur-Laize. À l'est, une riche plaine agricole, des villages d'habitat groupé, tournés vers Saint-Sylvain. Dans Caen-Métropole, le Cingal détient ainsi la double particularité d'être le territoire le plus boisé et celui accueillant le plus d'activité d'extraction de matériaux. **Le cadre valloné et boisé du Cingal ainsi que sa richesse agricole constituent autant d'atouts que les élus souhaitent valoriser.**

Jusqu'à présent peu touché par le grand mouvement de périurbanisation autour de l'agglomération caennaise, le Cingal voit sa population augmenter plus rapidement depuis les années 2000. L'amélioration des liaisons routières au sud de l'agglomération caennaise conjuguée à des coûts fonciers et immobiliers modérés le rendent aujourd'hui attractif pour des ménages de l'agglomération à la recherche d'une maison. Cette attractivité est d'autant plus forte que le Cingal offre une qualité de nature et de paysage qui ne se trouve pas partout autour de Caen. **Contrairement à de nombreux territoires autour de Caen, le Cingal a aujourd'hui la possibilité d'anticiper et d'accompagner cette croissance démographique, pour accueillir dans les meilleures conditions les nouvelles familles tout en préservant son cadre de vie et en ménageant ses ressources financières.**

En parallèle de ce mouvement d'ampleur, un autre mouvement très rapide de refonte des périmètres des EPCI, prévue par la loi NOTRE, est en cours. La communauté de communes du Cingal va donc voir son destin lié à celle de la Suisse-Normande au 1er janvier 2017. La nouvelle communauté ainsi créée va voir sa taille et sa population plus que doubler par rapport à la communauté de communes actuelle. Si les deux communautés présentent de nombreux points communs (une périurbanisation à ses débuts, des paysages de vallées et de forêts, une polarisation importante par l'agglomération caennaise), elles n'ont cependant que peu de liens fonctionnels. La compétence aménagement du territoire fait partie du socle de compétences obligatoires des nouvelles communautés de communes. **La charte d'aménagement et de développement territorial du Cingal constitue l'opportunité de porter une vision commune des élus du Cingal dans le cadre d'une élaboration future d'un PLUi à une échelle plus large.**

Pour ces principaux motifs, les élus du Cingal expriment leur volonté d'anticiper le développement et l'aménagement de leur territoire selon les deux grandes orientations suivantes :

- **Anticiper, accompagner et maîtriser le développement périurbain**
- **Valoriser les atouts naturels, paysagers et agricoles du Cingal**

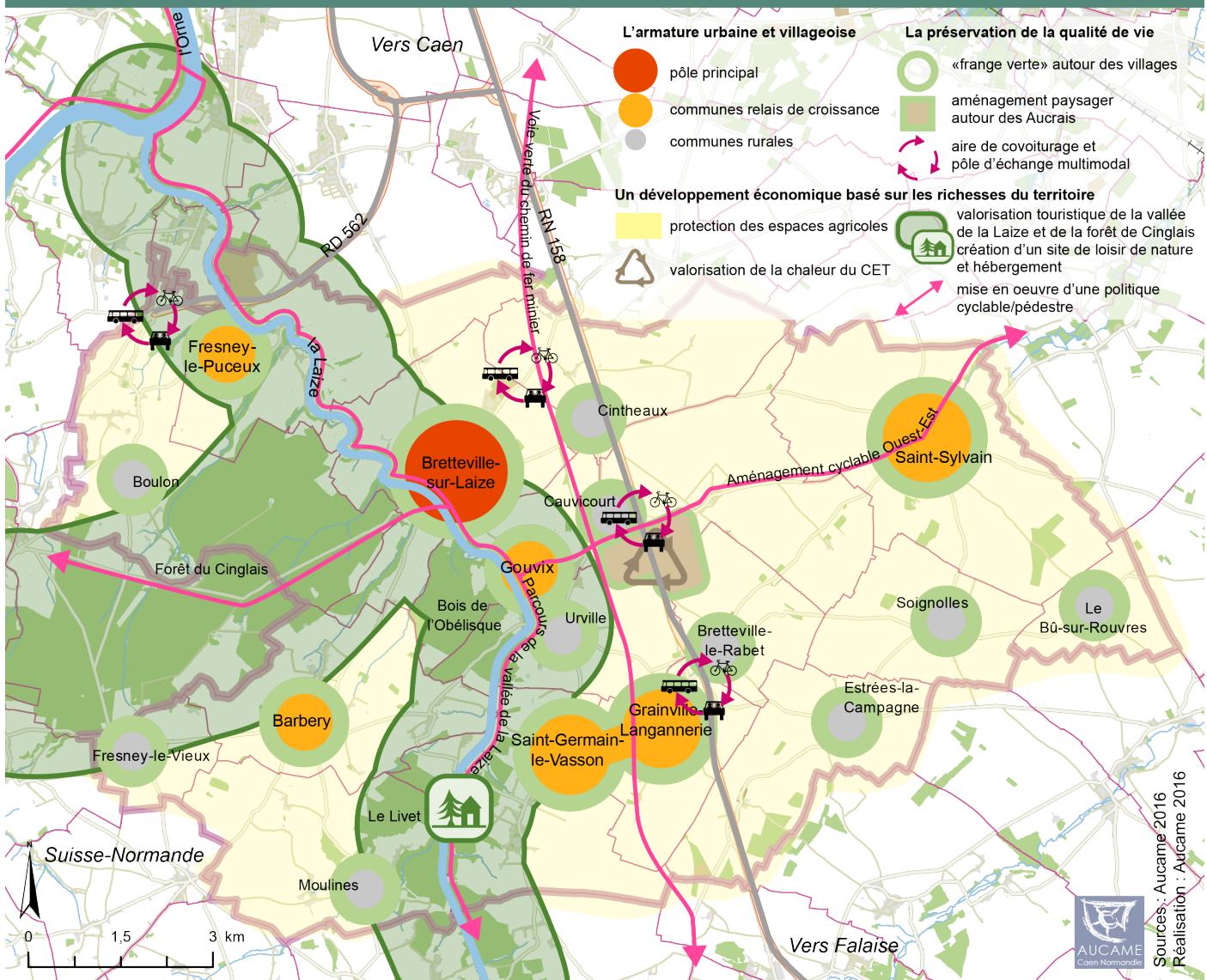
## L'AMBITION DÉMOGRAPHIQUE

Le projet de charte d'aménagement et de développement territorial du Cingal se base sur une projection démographique de **13 000 habitants à horizon 2025**. Cette projection, débattue par les élus du Cingal, correspond à une accélération légère des dynamiques démographiques à l'œuvre, mais cohérente avec les tendances à l'œuvre et soutenable par la collectivité.

En termes de logement, cette projection démographique se traduit par un besoin de **1 300 logements supplémentaires**, soit un rythme annuel moyen de 130 logements, pour accueillir de nouvelles familles mais aussi répondre aux évolutions sociologiques de la population actuelle et au renouvellement du parc de logements.

# LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DU PROJET DU CINGAL

## Les principes d'aménagement et de développement pour mettre en oeuvre le projet du Cingal



## UN PRINCIPE D'ARMATURE URBAINE ET VILLAGEOISE DU TERRITOIRE

La volonté de maîtrise et d'accompagnement du développement du territoire passe par l'adoption du principe d'un maillage du territoire par une armature urbaine et villageoise. Cette armature permet de définir les orientations de développement selon les communes, pour garantir une cohérence entre la croissance démographique, l'équipement des communes, le développement économique et la préservation des terres agricoles et naturelles. Compatible avec l'armature urbaine du SCoT Caen-Métropole et ses objectifs de construction neuve ou de maîtrise de l'étalement urbain, l'armature urbaine et villageoise du Cingal permet cependant d'affiner l'armature du SCoT au plus près de la réalité du territoire.

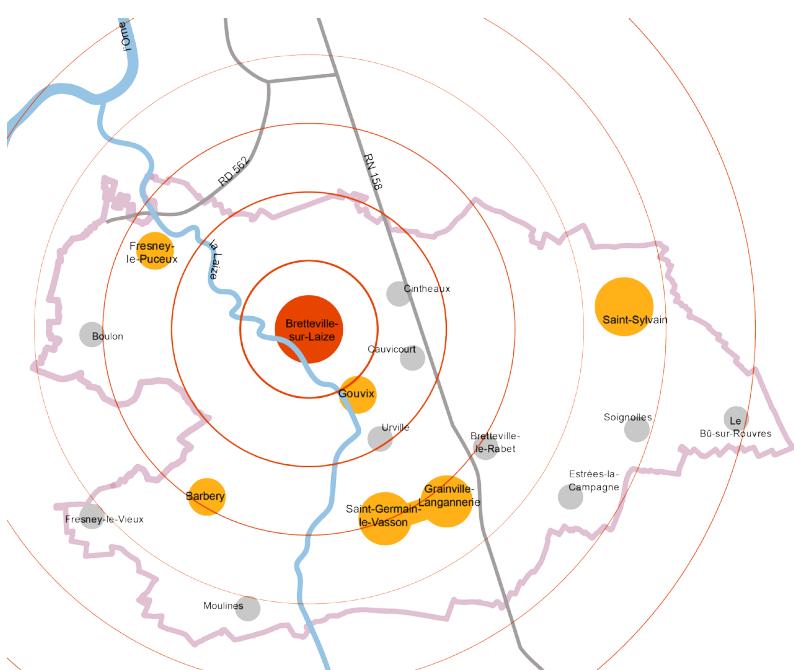
## Un pôle principal

Classé pôle rural dans le SCoT Caen-Métropole, Bretteville-sur-Laize est déjà la commune principale en termes de populations et de services. Elle a vocation à accueillir une part importante de la croissance démographique du Cingal, par du renouvellement urbain et la création d'un nouveau secteur d'aménagement selon des objectifs de densité de 22 logements/ha.

En tant que pôle principal, Bretteville-sur-Laize a vocation à accueillir les commerces dont le rayonnement dépasse le bassin de chalandise communal ou de proximité.

La commune est le lieu privilégié pour accueillir les équipements uniques à rayonnement intercommunal.

	Nb de communes	Enveloppe foncière en ha. (2015-2025)	Hypothèse de densité de logts (opérations nouvelles)	Nb. logts constructibles (extension urbaine)	Part de la construction neuve
Pôle principal	1	-	22	440	34%
Communes relais	6	39	>12	580	44%
Communes rurales	10	23	12	280	22%
Total	17	62 (non compris Bretteville/Laize)		1 300	100%



## Des communes relais de croissance

Certaines communes du Cingal bénéficient, de par leur taille ou la mise en œuvre d'une politique intercommunale, d'un niveau d'équipement plus important. Pour optimiser l'investissement public dans les équipements, notamment la politique de regroupement scolaire mise en œuvre par le Cingal, **les communes accueillant un établissement scolaire ont vocation à prendre une part supérieure de la croissance démographique** par rapport aux autres communes rurales en adoptant **un principe de densité dans les opérations nouvelles supérieur au minimum imposé par le SCoT**. Ces communes sont aux nombre de six :

- Barbery
- Fresney-le-Puceux
- Gouville
- Grainville-Langannerie
- Saint-Germain-le-Vasson
- Saint-Sylvain

**Certaines de ces communes pourront accueillir des équipements à vocation intercommunale nécessitant plusieurs annexes sur le territoire** de manière à bien mailler celui-ci (équipement sportif, culturel ou de santé) tout

en permettant l'implantation de ces annexes dans les communes rurales.

## Les communes rurales

Les autres communes peuvent se développer selon les principes du SCoT pour les communes rurales.

Les commerces et équipements ayant vocation à s'y implanter correspondent aux commerces et équipements nécessaires à leur propre population.

La commune d'Urville dispose cependant d'une école privée aux frais de laquelle participe la communauté de communes du Cingal.

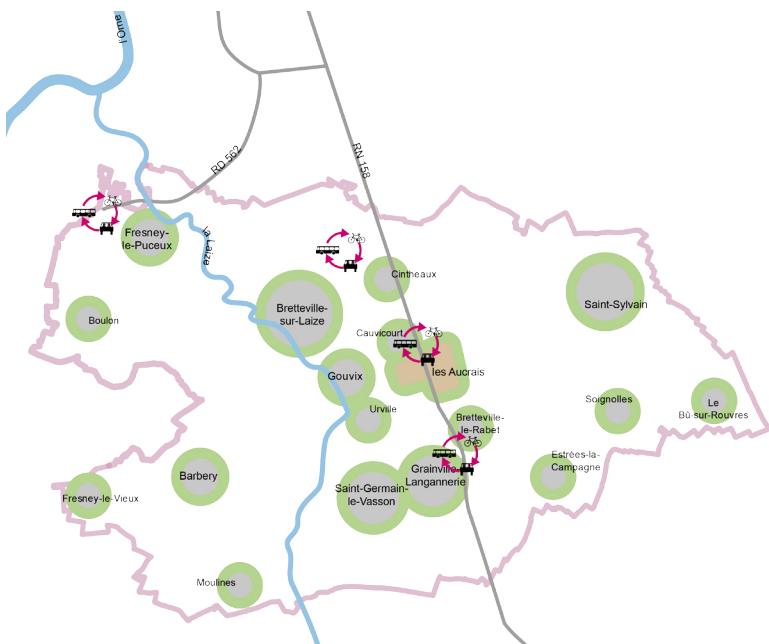
## DES MESURES DE PRÉSÉRATION DE LA QUALITÉ DE VIE DANS UN CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT PÉRIURBAIN

*Le Cingal jouit aujourd'hui d'un cadre de vie remarquable et d'une facilité de déplacement automobile. Ces deux éléments contribuent notamment à son attractivité pour de nouvelles populations urbaines. Pour éviter que le développement du territoire ne vienne banaliser ses paysages et nuire à ce qui fait aujourd'hui son attrait, la charte d'aménagement et de développement territorial du Cingal propose trois actions concrètes pouvant être traduites dans le futur PLUi ou mises en œuvre dans les politiques intercommunales.*

## Un principe de « frange verte » autour des villages.

Le principe de « frange verte » autour des villages permet de remplir plusieurs objectifs :

- Marquer les limites de l'urbanisation des bourgs et limiter la banalisation des paysages induite par le développement pavillonnaire ;
- Offrir aux habitants un espace de respiration de proximité ;
- Limiter les conflits d'usages liés à la proximité immé-



diate de l'agriculture et de l'habitat.

Ces franges villageoises peuvent accueillir des espaces boisés, des parcs, des jardins potagers, de l'agriculture maraîchère ou des équipements de loisirs. Ils permettent l'implantation de cheminements pédestres et cyclables.

## Un aménagement paysager autour de la carrière des Aucrais et du centre d'enfouissement technique

La carrière des Aucrais et le centre d'enfouissement technique (CET), au centre du territoire du Cingal, constituent tout à la fois une richesse économique pour le territoire et une nuisance pour les communes proches. Il est d'intérêt communautaire, pour l'attractivité résidentielle du Cingal et par solidarité territoriale, d'en minimiser l'impact.

A l'instar des préconisations pour les franges des villages, **des aménagements paysagers autour du site seront réalisés pour minimiser l'impact visuel de l'activité dans le paysage.**

## Organiser le co-voiturage

Les habitants du Cingal sont très liés à l'agglomération caennaise. Environ 40% de leurs déplacements se font en effet en lien avec les communes de l'agglomération, notamment pour le travail. Ces déplacements se font très majoritairement en voiture, en empruntant la RN158, et dans une moindre mesure, la RD 562.

Pour limiter les flux quotidiens de voitures à destination des agglomérations caennaise et falaisienne ainsi que l'en-gorgement du trafic à l'entrée de Caen, la communauté de communes du Cingal envisage **la réalisation d'aires de co-**

**voiturage le long de la RN 158 et RD 562.** Ces aires de co-voiturage peuvent avoir plusieurs fonctions : co-voiturage vers l'agglomération, lieu de rendez-vous de co-voiturage longue distance et point d'accès au réseau Bus Interurbain express. Cette mesure est à mettre en œuvre en partenariat avec le Conseil départemental du Calvados.

## UNE VOLONTÉ D'APPUYER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU CINGAL SUR SES ATOUTS NATURELS

*Vallée de la Laize, forêt de Cinglais, richesse de la plaine agricole... les atouts naturels du Cingal sont nombreux. Outre le développement économique classique, lié à l'activité artisanale et commerçante intrinsèque et indispensable au territoire, mais déjà décrit et réglementé dans le SCoT Caen-Métropole, les élus du Cingal souhaitent mettre l'accent sur la valorisation de leurs atouts propres.*

### Protéger les espaces agricoles et favoriser les circuits courts

L'agriculture représente la première richesse du territoire du Cingal. Pour que cette activité économique se poursuive dans de bonnes conditions, les principes de la charte d'aménagement et de développement territorial du Cingal conduisent à **limiter la consommation de terres agricoles par l'urbanisation**, en encadrant le développement communal, en favorisant la densification des bourgs et en marquant dans le paysage les limites de ceux-ci. **Le PLUi veillera aussi à ne pas fractionner les terres agricoles**, afin de faciliter leur exploitation.

A côté de l'agriculture industrielle de la Plaine de Caen, il est possible de **développer dans les fonds de vallée et autour des villages une agriculture de proximité**, de type maraîchage, petit élevage, pépinière, arbres fruitiers. Ce type d'agriculture, complémentaire à la grande culture, génère des retombées locales plus importantes et supporte mieux la proximité avec l'urbanisation. Par une politique d'achat local, notamment pour les cantines, ou l'installation d'un marché, la collectivité peut favoriser de telles implantations.

Une dernière forme de circuit court, pour optimiser les retombées locales des activités du territoire, consiste à **valoriser la chaleur et le biogaz produits par le CET pour une activité locale**, industrielle ou maraîchère. Cette valorisation ne doit cependant pas conduire à justifier un accroissement de l'activité du CET.

## Miser sur un tourisme vert

La forêt de Cinglais, le bois de l'Obélisque et la vallée de la Laize constituent un ensemble naturel et paysager remarquable. En outre, ses particularités géologiques attirent chaque année des étudiants et chercheurs européens. A proximité du bassin de population caennais, de la Suisse-Normande et de la voie verte Vélofrancette, le Cingal dispose d'atouts pour développer une offre de loisir et de tourisme de nature sur son territoire. Trois actions sont envisagées pour impulser cette offre :

- Développer **un site de sport ou loisir de nature dans la vallée de la Laize** ;
- Créer dans la vallée de la Laize **un lieu d'hébergement touristique** (centre d'hébergement, camping, gîte d'étape...) qui répond aux besoins variés d'hébergement proche des sites de nature (de type classe verte, cyclotouristes et randonneurs, accueil et séminaire pour les géologues, location pour le WE...).
- **Préserver l'ensemble des chemins communaux** et mettre en valeur ceux traversant la forêt de Cinglais.



Bretteville-sur-Laize et Saint-Sylvain, et se prolonge à l'ouest vers la forêt de Grimbosc et l'Orne, et à l'est vers la communauté de communes du Val-es-Dunes. Elle présente à la fois un caractère de loisir et de déplacements du quotidien, offrant un accès aux deux principales communes de la communauté.

## Mettre en place une politique cyclable et pédestre de loisir

Le succès immédiat de la voie verte de la Suisse-Normande sur l'ancienne ligne ferroviaire Caen-Flers et son inscription dans un itinéraire national, la VéloFrancette, de Ouistreham à la Rochelle, montre bien les attentes pour de tels types d'aménagement. En effet, bien réalisés et desservant des territoires attractifs, ils permettent de toucher à la fois une clientèle urbaine ou locale pour le loisir et une clientèle de touristes venus de plus loin.

Le Cingal souhaite s'engager dans **la mise en œuvre d'une politique cyclable et pédestre de loisir**, articulée autour de trois axes principaux :

- L'aménagement **d'un parcours pédestre et cyclable le long de la vallée de la Laize**. Ce parcours s'inscrit directement dans l'objectif précédent de promotion d'un tourisme vert sur ce secteur. Ce parcours doit être connecté à la véloroute de la Suisse Normande.
- **L'aménagement de l'ancienne ligne de chemin de fer minier**, dans le prolongement de l'aménagement réalisé à l'est et au sud de l'agglomération caennaise. Un tel aménagement permet de créer un lien cyclable direct entre le Cingal et l'agglomération caennaise, ainsi que de faire redécouvrir l'histoire industrielle du territoire.
- **La réalisation d'une liaison est-ouest traversant le Cingal**. Cette liaison, dont le principe est inscrit dans le schéma cyclable de Caen-Métropole, permet de relier

## Préserver et mettre en valeur le patrimoine du Cingal

Face à une pression démographique, et dans l'objectif de favoriser un tourisme de proximité dans le Cingal, les élus souhaitent réaffirmer dans la charte l'importance de la préservation et de la valorisation du patrimoine local. Ce patrimoine constitue une richesse pour le territoire et un élément de son attractivité résidentielle ou touristique.

Outre les monuments historiques (églises et châteaux), le patrimoine du Cingal est particulièrement varié et témoigne de la richesse des activités et des périodes historiques du Cingal :

- Patrimoine rural : château, abbaye, lavoir, grandes fermes à cour carrée, bâti en pierre de Caen, Chemin Haussé...
- Mémoire de la bataille de Normandie : cimetières militaires, églises et patrimoine de la reconstruction...
- Histoire industrielle et minière du Cingal : musée de la Mine au carreau du Livet, cité du Livet, voie ferrée, sites artisanaux et industriels de la vallée de la Laize...

Ce patrimoine doit être identifié dans les documents d'urbanisme, en vue de sa préservation. Il peut aussi servir d'appui à la construction d'une offre touristique thématique, en lien avec la Suisse-Normande et les territoires voisins.

**Communauté de communes du Cingal**

2 rue du Général de Gaulle - 14680 Bretteville sur Laize

02.31.78.16.51

sg.cdc-cingal@wanadoo.fr

[www.cdc-cingal.fr](http://www.cdc-cingal.fr)



**Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole**

19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN

02.31.86.94.00

[contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr)

[www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)

