



AUCAME  
Caen Normandie



# Le Cingal

Novembre 2015

***Tome 1 : Diagnostic***



# Sommaire

Préambule .....	4
Un territoire construit autour de ses richesses naturelles .....	9
Un territoire en voie de périurbanisation.....	27
Un territoire sous influence caennaise mais qui bénéficie d'une véritable vie locale .....	45
Les contraintes et potentiels d'urbanisation pour la construction d'un projet de territoire .....	65
Table des matières .....	78

# Préambule

En date du 15 décembre 2014, la Communauté de communes du Cingal a sollicité l'Aucame afin de réaliser un diagnostic territorial. Ce travail vient en préalable à une éventuelle démarche de PLUI et vise à approfondir la connaissance du territoire de l'intercommunalité afin d'esquisser un projet de territoire et appréhender la refonte des périmètres des intercommunalités dans le cadre de la loi NOTRE.

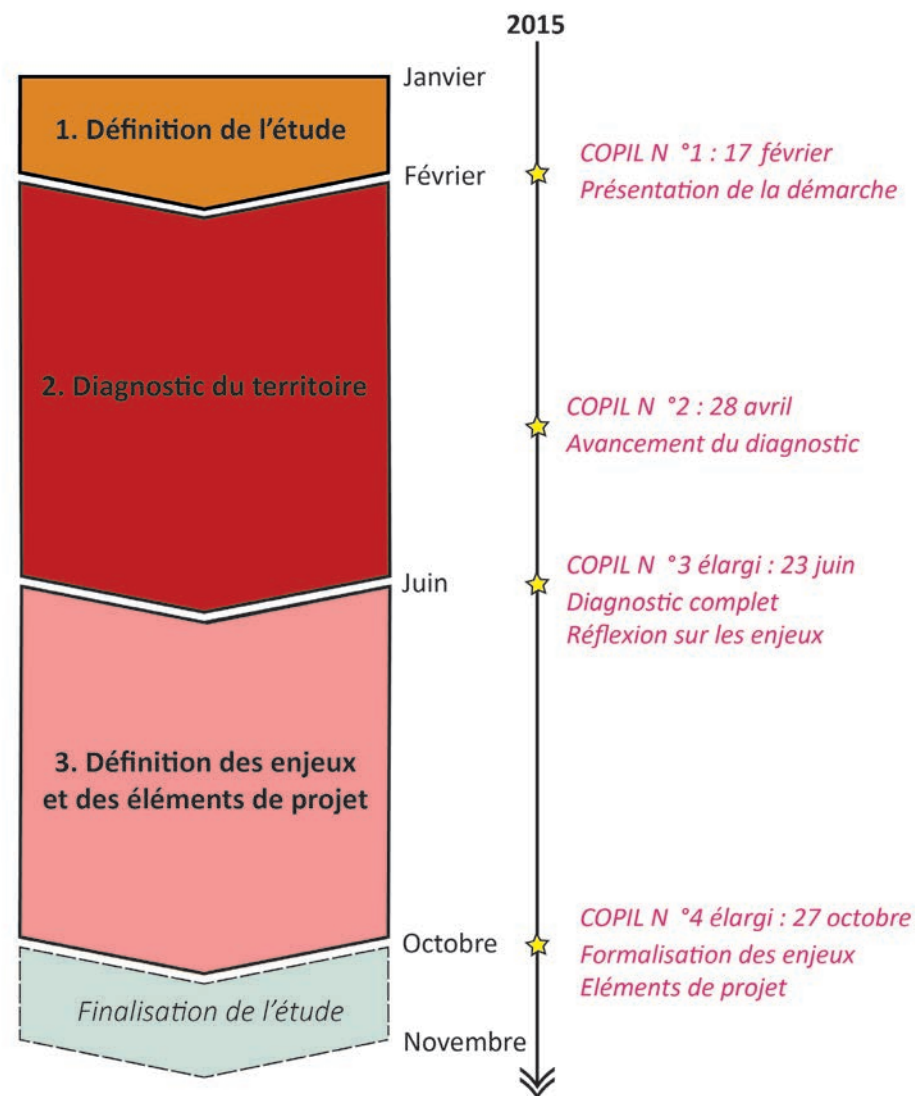
## La participation de l'Aucame

Forte de ses expériences en matière d'analyse spatiale, d'élaboration de projets et de sa connaissance du territoire, l'Aucame a été sollicitée dans la réalisation et l'animation de cette démarche.

## L'organisation de la démarche

La proposition technique de l'Aucame, validée par la communauté de communes, portait sur une période d'intervention qui s'étend de janvier à novembre 2015, et suivie par deux instances :

- Un comité de pilotage représenté par la commission urbanisme du Cingal. Il s'est en tout réuni deux fois, validant la démarche et suivant les premiers travaux du diagnostic.
- Un comité de pilotage élargi regroupant, en sus de la commission d'urbanisme du Cingal, l'ensemble des maires du territoire. Réuni deux fois également, le comité de pilotage a permis de faire partager le diagnostic à l'ensemble des communes du territoire et à avoir une réflexion commune sur les enjeux et le projet de territoire.





## L'élaboration du diagnostic

Dans un premier temps, le diagnostic quantitatif et qualitatif a été élaboré avec l'aide des nombreuses bases de données, outils, cartographies et photographies de l'Aucame. Il brosse le portrait du territoire suivant différentes thématiques : sa situation dans Caen-Métropole, son histoire, son paysage, sa population, son économie, son parc de logements, ses déplacements, son fonctionnement et ses projets... Plusieurs visites sur le terrain ont permis de mieux appréhender le territoire. Les différentes phases de ce diagnostic ont été validées en comité de pilotage.

## Le séminaire

Dans un deuxième temps, le séminaire, animé par l'Aucame et organisé lors du comité de pilotage n°3, a été l'occasion d'un véritable temps d'échanges entre élus du territoire. Structuré selon la méthode SWOT (« Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats » ou atouts, faiblesses, opportunités, menaces), il a permis de mettre en exergue les inquiétudes et les volontés des élus par rapport aux différents constats du diagnostic.

## Le projet

Dans un troisième temps, l'Aucame a présenté le diagnostic en réunion interne de l'agence afin que tous les collaborateurs partagent la même connaissance du territoire. A l'issue de cette présentation, une séance de brainstorming a permis de faire émerger les enjeux et les orientations du territoire. Suite à cette réunion, de nombreuses recherches d'expériences locales ou nationales ont été effectuées afin d'illustrer les orientations proposées et les pistes d'actions associées.

*Ce présent document est le fruit synthétique de ces travaux conduits entre janvier et novembre. Il est composé de deux volumes :*

- *le diagnostic qui s'attache à faire ressortir les grands enjeux du territoire,*
- *les éléments de projet permettant de construire la future stratégie du territoire.*

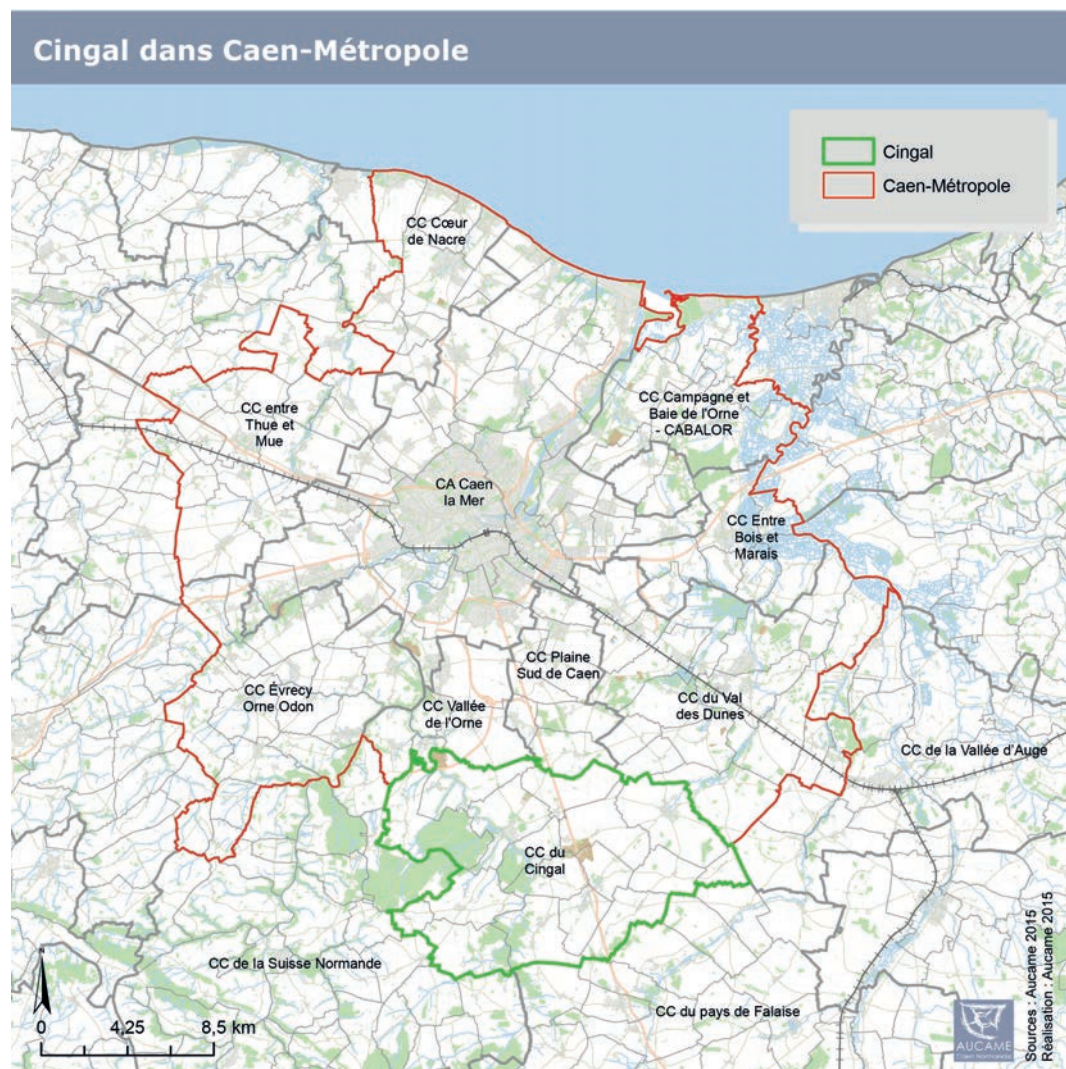
# Le Cingal dans son environnement proche

Le Cingal est une communauté de communes fondée il y a moins de 20 ans, en juin 1998. Elle compte actuellement 17 communes pour un peu plus de 10 000 habitants au dernier recensement (2012).

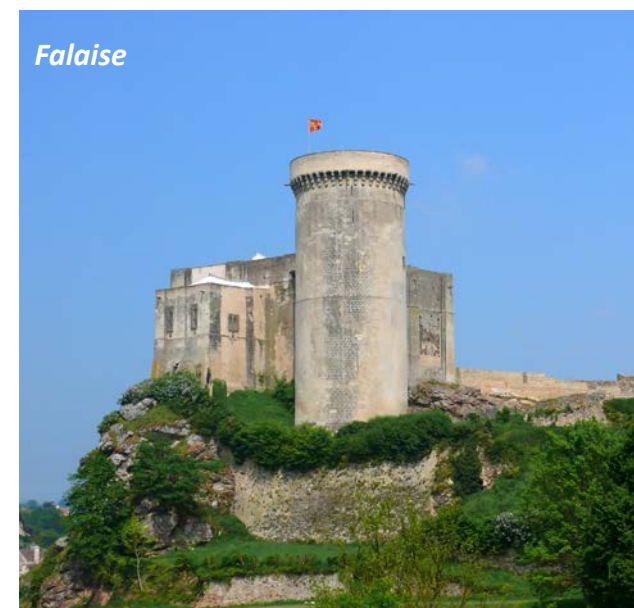
Le territoire du Cingal s'étend sur une superficie de près de 132 km<sup>2</sup>. Il s'inscrit dans un espace plus vaste qu'est celui du SCoT de Caen-Métropole, composé de 143 communes du bassin de vie caennais.

Le Cingal est l'intercommunalité la plus méridionale du SCoT, aux portes de la Suisse-Normande et du Pays de Falaise, le tout faisant partie d'un pôle métropolitain nouvellement constitué sous le nom de « Caen Normandie Métropole ».

Territoire d'interface, le Cingal bénéficie d'une situation et d'une accessibilité privilégiée grâce à la RN158, qui place le Cingal à égalité de temps de parcours entre deux pôles du Calvados que sont l'agglomération caennaise au nord et Falaise au sud.









# Un territoire construit autour de ses richesses naturelles

# Un territoire agricole et boisé

Le Cingal est une vaste intercommunalité, étendue sur 13 200 ha, ce qui représente 15 % de la superficie de Caen-Métropole.

Sa particularité est d'être un territoire qui fait la part belle aux espaces naturels, ou tout du moins non urbanisés. 92 % de la surface du Cingal est ainsi classée en espace rural. 80 % d'espace agricole et 12 % d'espace boisée. Ce dernier poste est importante au regard de l'occupation du sol des autres territoires de Caen-Métropole.

Le Cingal est donc un territoire très peu bâti puisque seule 6 % de sa surface est classée comme urbanisée, se concrétisant principalement par de l'habitat individuel (63 % de la superficie urbanisée du Cingal).

L'autre particularité du Cingal concerne le poste « carrières et décharges ». En effet, si les 181 ha de carrières qui composent le territoire ne représentent que 1,4 % de sa surface, ils comptent pour près de 40 % de la superficie de carrières et décharges de Caen-Métropole. Le poste « carrières et décharges » est ainsi plus important que celui consacrée aux activités économiques, qui occupent 124 ha. Le territoire du Cingal accueille ainsi deux grosses carrières et un important centre d'enfouissement de déchets ultimes.

*L'occupation du sol du Cingal en 2009*



Source : MOS 2009



# Des espaces naturels remarquables

La grande ruralité du territoire est le fruit de la présence d'espaces naturels pouvant être qualifiés de remarquables avec ses forêts et la Vallée de la Laize. Le Cingal est même considéré comme un des secteurs les plus riches en espace naturel de Caen-Métropole, au même titre que les marais de la Dives et les vallées de l'Orne et de l'Odon, le Canal de l'Orne et la Prairie de Caen.

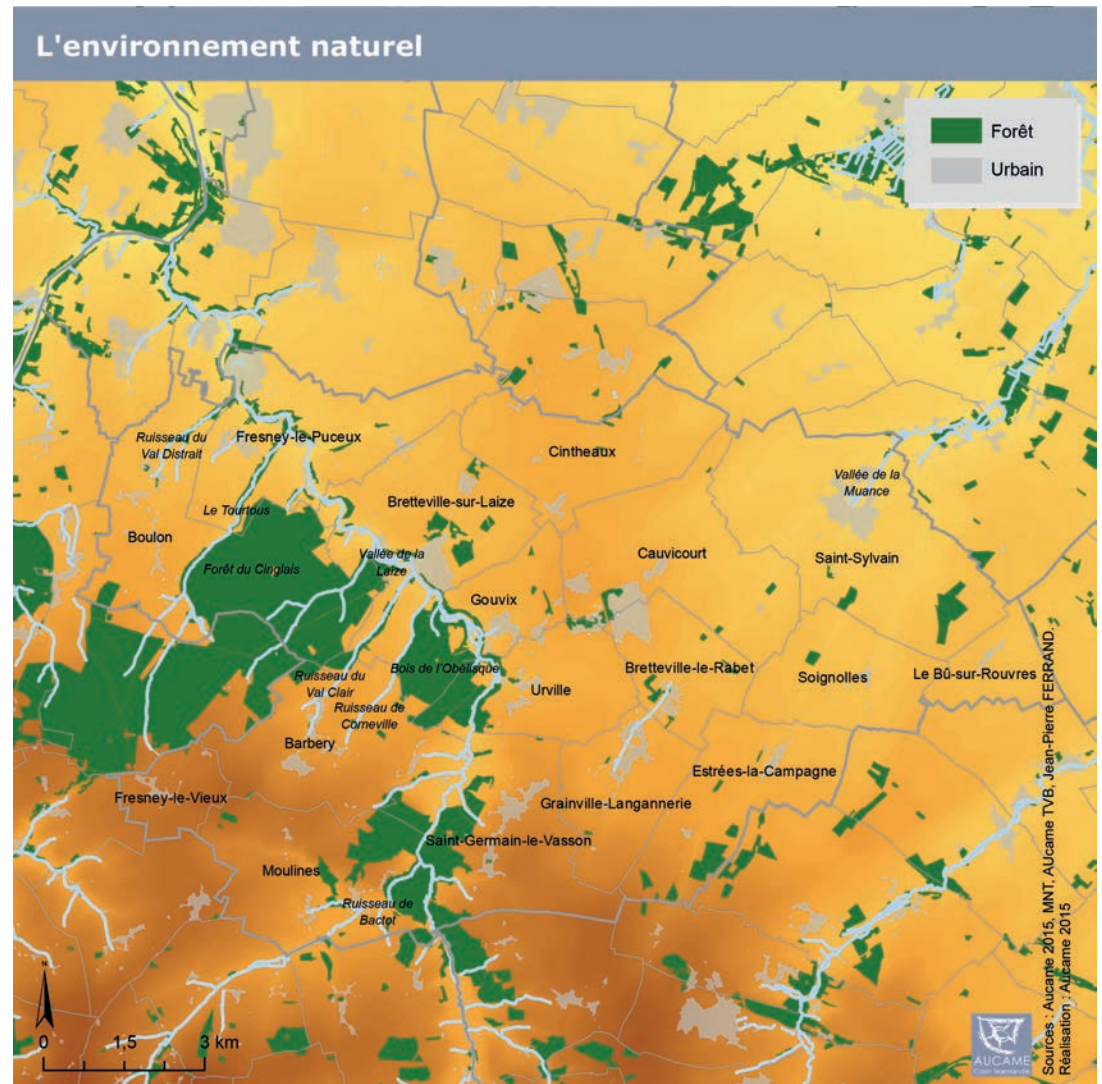
Cet environnement naturel riche et diversifié structure notamment l'ouest du territoire de la communauté.

Il possède un cœur forestier parmi les plus importants du Calvados : la forêt du Cinglais et le bois de l'Obélisque, tous les deux classés en Zone d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF). Ce cœur forestier est complété par de petits massifs disséminés sur le territoire.

La vallée de la Laize, qui traverse le territoire du Nord au Sud, dans sa partie ouest, est un espace également fortement boisé. Elle est l'axe central d'un système hydrographique particulièrement bien développé et avec de nombreux affluents.

La topographie du Cingal est relativement prononcée. Le relief sur la partie ouest du territoire, le long de la vallée de la Laize, s'échelonne entre 100 et 200 m. Elle correspond aux contreforts de la Suisse Normandie, qui compte parmi les plus hauts sommets de la région.

A l'inverse, sur la partie est du territoire, la plaine de Caen a, de fait, un relief nettement moins marqué et plus monotone.

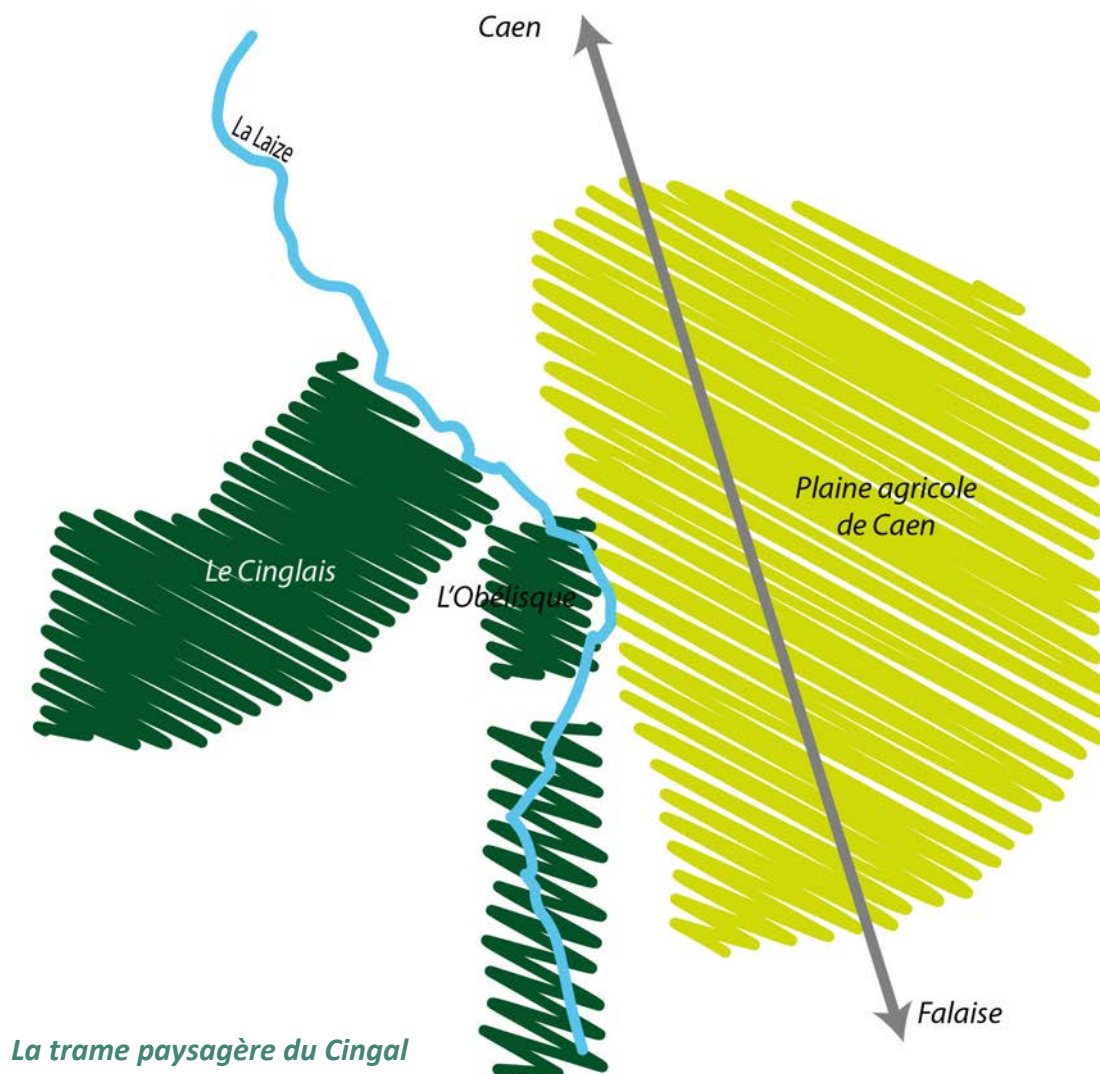


# Une dichotomie paysagère

La diversité de l'environnement naturel du Cingal amène à une diversité des paysages, qui d'une certaine façon s'oppose sur le territoire. Cette opposition est marquée symboliquement par la RN158, qui, bien que n'étant pas totalement centrale, forme une coupure entre les deux types de paysages.

A l'ouest, on peut admirer une vallée verte, bordée de grands massifs boisés et forestiers, et entrecoupée de clairières et vergers qui forment des ouvertures dans ce paysage plutôt fermé et vallonné.

A l'est, le paysage est diamétralement opposé avec la présence d'une très grande plaine céréalière, aux couleurs variées dues à la culture du colza et lin notamment. L'ouverture de la plaine offrent de vastes horizons allant de 15 km à 20 km de profondeur, où chaque élément vertical, comme les clochers, les éoliennes et les vestiges miniers de Soumont-Saint Quentin, constituent de véritables points de repère.







*Forêt de Cinglais*



*Plaine agricole de Caen*



*Vallée de la Laize*



*Plaine agricole de Caen*



# Un maillage de bourgs agricoles

La plaine de Caen, aux terres fertiles, a permis le développement d'une activité agricole importante qui s'est intensifiée dès le XI<sup>ème</sup> siècle. Cette activité amène à la constitution d'un maillage de petits bourgs agricoles typiques de la plaine.

L'église est l'élément central de la commune, autour de laquelle s'organise le réseau viaire, sous forme d'étoile. L'habitat est groupé autour de cette église avec du bâti souvent perpendiculaire à la rue avec des parcelles en lanière, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui avec un bâti en milieu de parcelle.

Les rues sont sinueuses et étroites, soulignées par de hauts murs en pierres de Caen. Ces murs permettaient de concentrer les allées et venues sur un espace minimum à tous les bâtiments, et de protéger des vents et des vols.

Les bourgs sont souvent entourés d'un écrin de verdure qui se voit de la plaine, écrin constitué de haies et alignements d'arbres.

Cette trame se retrouve dans l'organisation urbaine de l'ensemble des communes du Cingal, dont l'exemple de Gouvix ci-contre l'illustre parfaitement.

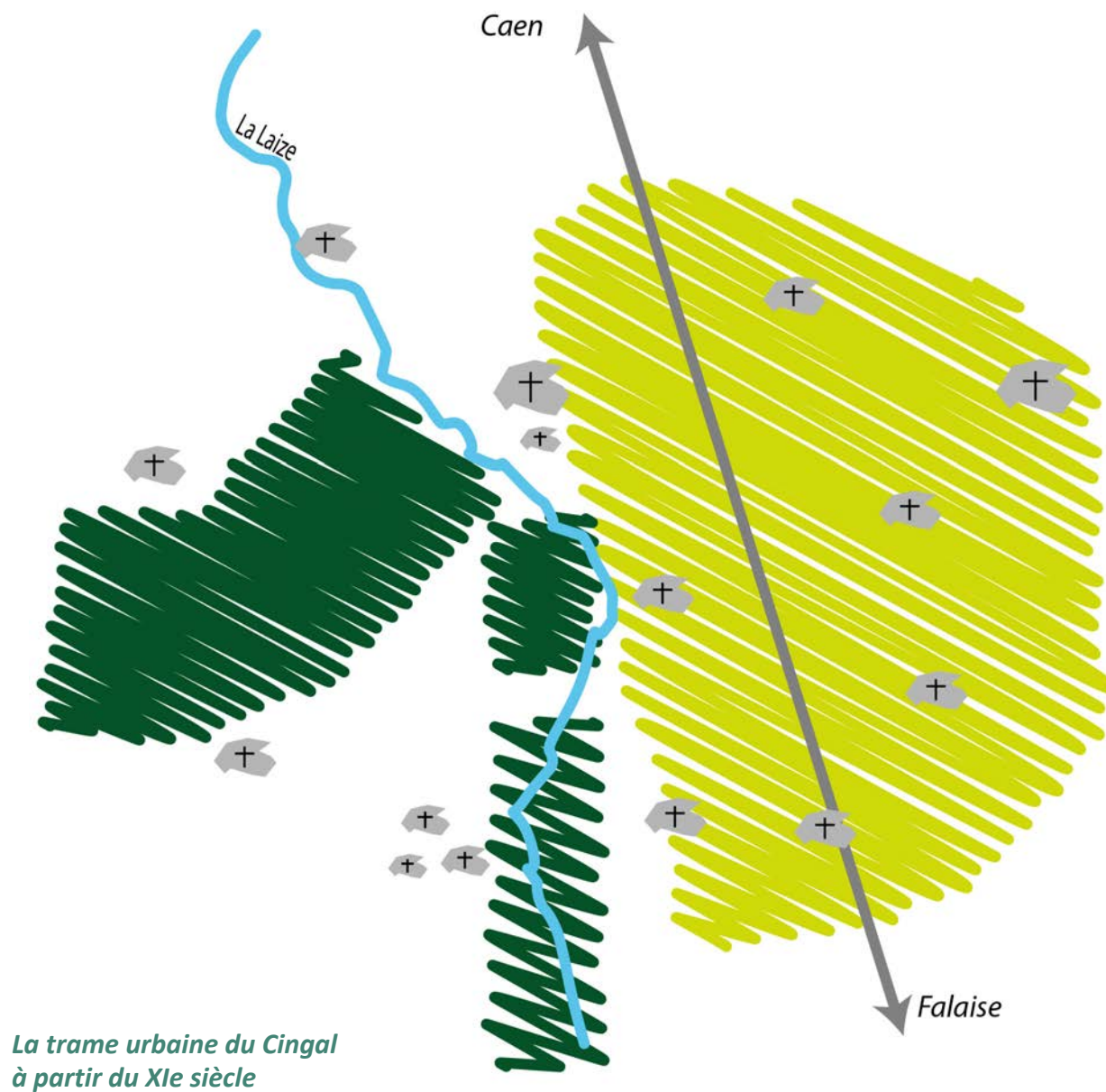
Ces bourgs agricoles abritent un patrimoine bâti remarquable typique de la plaine fait d'églises, de châteaux, de manoirs, et de grandes fermes à cour carrée. Il se traduit également sous la forme d'un patrimoine bâti vernaculaire composé de bâtisses, de corps de ferme plus simples, de lavoirs et de petits édifices religieux parsemés sur tout le territoire.

*Un bourg agricole typique - Gouvix*



Sources : CG14, Cadastre, IGN







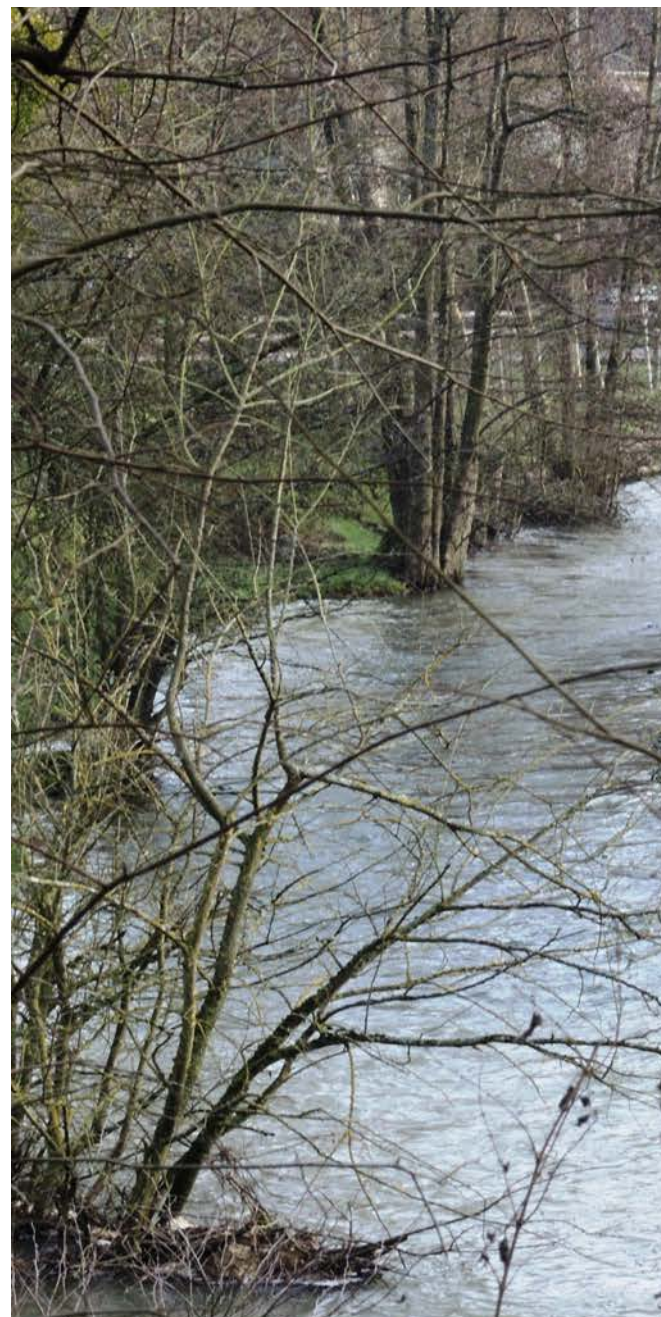
# La Laize, moteur économique

Riche d'une agriculture forte et d'un système hydrographique bien développé, la vallée de la Laize voit s'installer dès le XVIIIème siècle, et notamment dans sa partie basse, de nombreux moulins à graines, puis à huile.

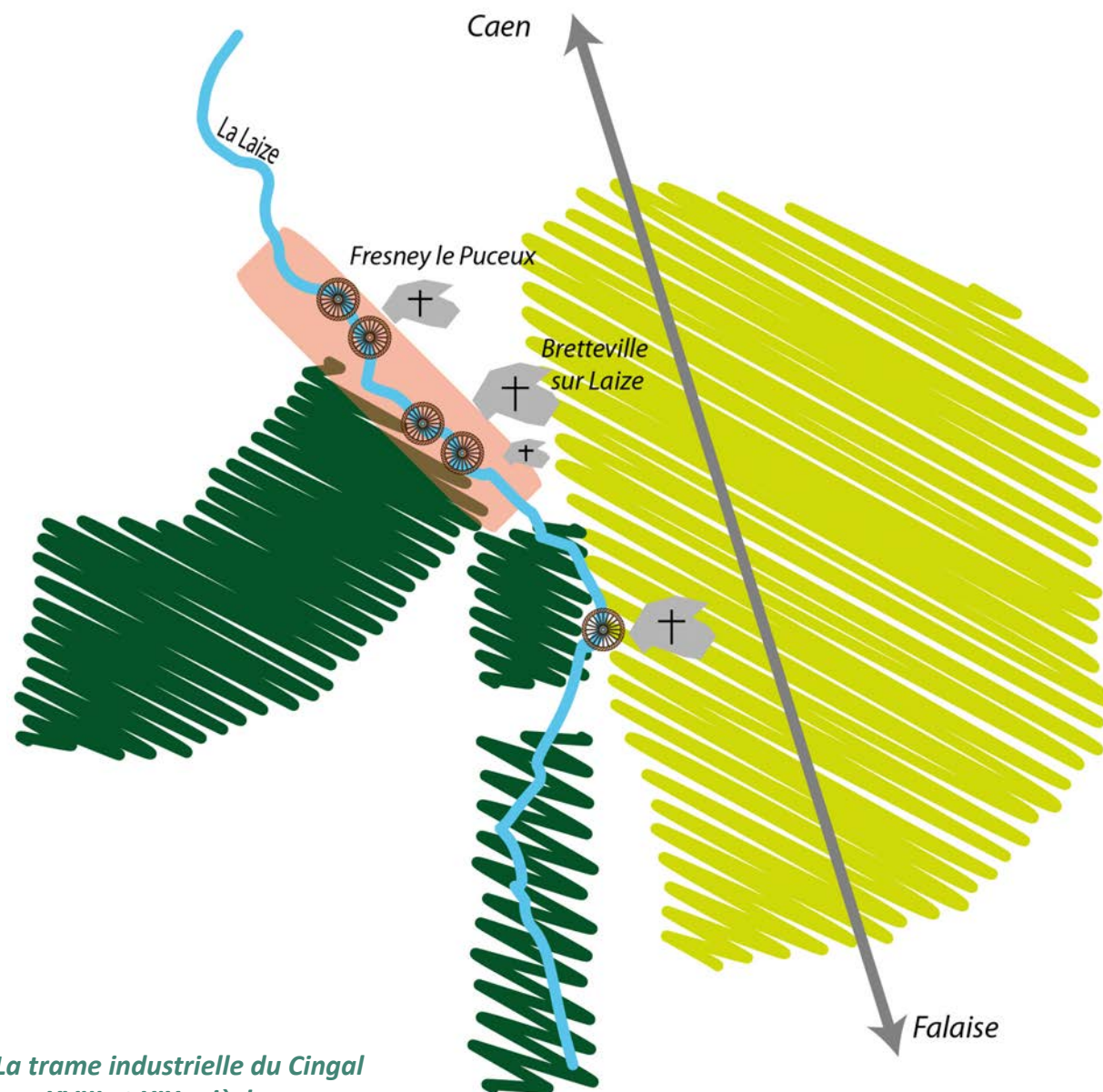
Fresney le Puceux est la commune du Cingal qui compte la densité la plus élevée de moulins, favorisée par un débit régulier de la Laize sur ce tronçon de rivière. On dénombre pas moins de huit moulins dans la commune.

Au cours du XIX siècle, l'activité industrielle du Cingal se diversifie avec l'apparition de tannerie. La situation privilégiée de la vallée de la Laize, entre la rivière qui permet de laver les peaux, la proximité des élevages du bocage normand, et la forêt du CINGLAIS permettant d'alimenter les séchoirs en écorces, offre de nombreuses opportunités aux personnes non agriculteurs du territoire. On compte alors jusqu'à quatre tanneries installées sur le territoire.

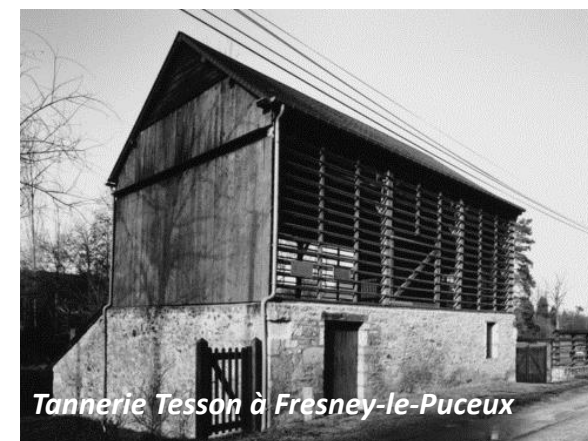
Moulins et tanneries contribuent aujourd'hui à la richesse patrimoniale du Cingal.







*La trame industrielle du Cingal  
aux XVIII et XIXe siècles*



*Tannerie Tesson à Fresney-le-Puceux*



*Séchoirs d'une tannerie  
à Bretteville-sur-Laize*



*Moulin à huile  
à Fresney-le-Puceux*

Source : Inventaire général du Patrimoine culturel de Basse-Normandie

# Le Cingal à l'ère minière

Parmi les plus grands gisements de minerai de fer du Calvados, l'exploitation des gisements du synclinal de Soumont-Urville ont permis de relancer et développer l'industrie métallurgique du département, incarnée jusqu'à la fin du XXème siècle par le Société Métallurgique de Normandie (SMN).

L'activité minière débute au Cingal dès 1899 avec les premières extractions à Saint-Germain-le-Vasson. Dans les années 1910 s'ouvre un second chantier d'exploitation au Livet, en plein cœur de la vallée de la Laize. Afin de transformer le minerai extrait en oxyde de fer nécessaire à la SMN pour la fabrication de l'acier, six fours à griller sont construits à proximité du site d'exploitation du Cingal, ainsi qu'une voie ferrée permettant de désenclaver le Livet et reliant ainsi Soumont-Saint-Quentin et la SMN, via Urville. L'activité minière sur le Cingal périclité à la toute fin des années 80, lorsque le principal client, la SMN, se tourne vers d'autres fournisseurs étrangers.

Il reste de nombreux vestiges qui témoignent de cette activité minière : les emprises de l'ancienne voie ferrée ainsi que quelques éléments de patrimoine ferroviaire ont été conservés. La relique d'un four à griller était toujours visible à Gouvix (démoli en octobre 2015), véritable point de repère dans ce paysage de plaine. Enfin l'emplacement de l'ancien carreau du Livet, lieu phare de l'exploitation minière du Cingal, accueille aujourd'hui le musée de la mine.

Le développement de l'activité minière a vu, en outre, l'afflux en masse d'une population ouvrière qu'il a fallu loger. En 1908 naissent les premières cités minières sur le territoire : une cité au lieu-dit les Forges à Saint Germain le Vasson, une cité au lieu-dit Les Cités à Gouvix, toutes les deux construites en continuité du tissu urbain existant ; et une cité au lieu-dit Le Livet, à côté du principal site d'exploitation, en rase campagne. Ces cités possèdent une architecture et une forme urbaine très simple et répétitive, semblables entre elles, mais qui dénote avec le reste du paysage urbain du Cingal.



*Cité du livet*

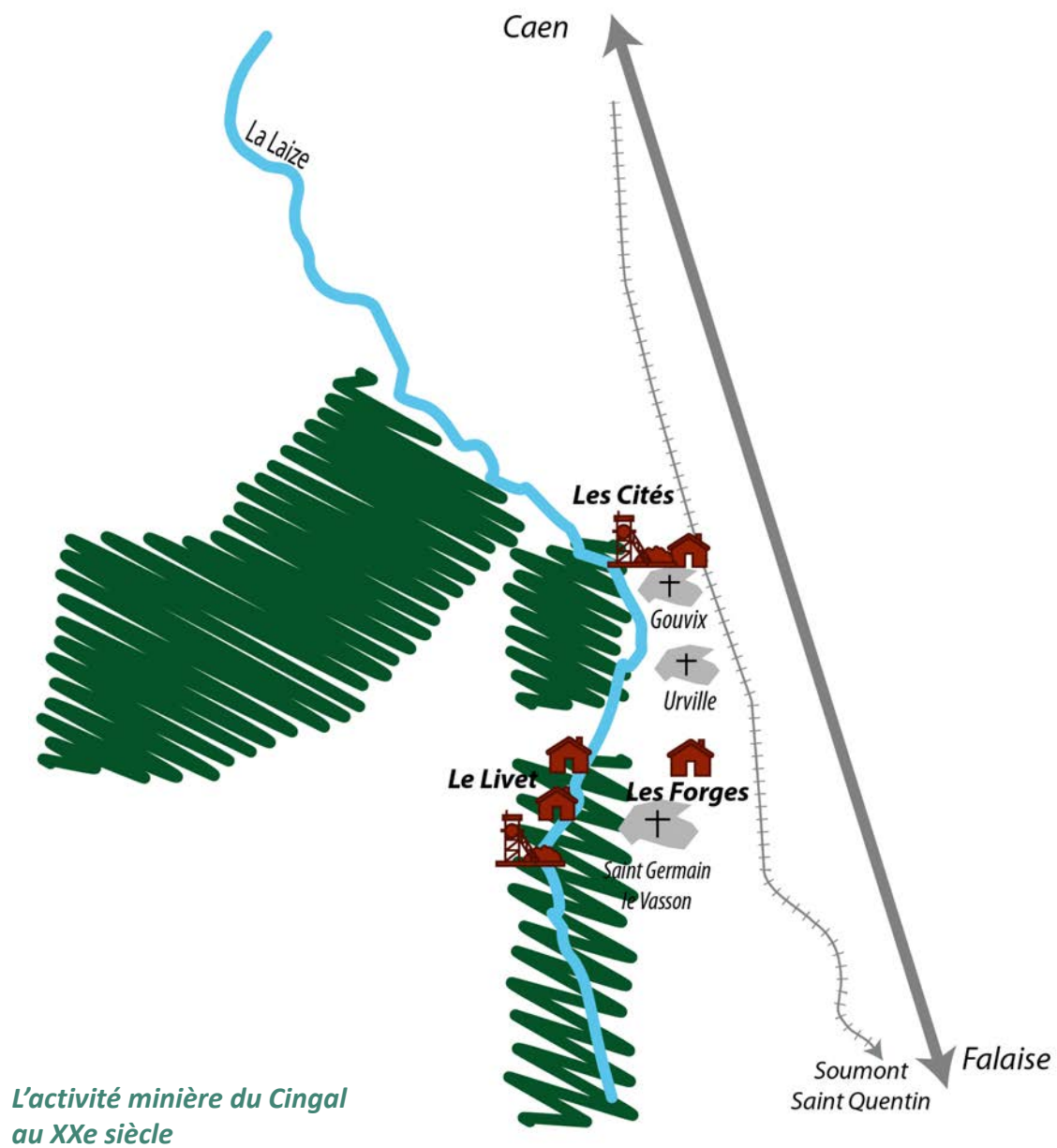


*Cité des Forges*



*Lieu-dit Cités à Gouvix*





Source : Mémoire de fer



# Un sous-sol toujours exploité

Bien que l'activité minière ait périclitée à la fin des années 80, l'économie tire toujours profit des richesses que lui propose son sous-sol. En effet, le territoire ne compte encore aujourd'hui pas moins de trois carrières :

- la carrière de la Roche Blain, à la frange nord-est du territoire. Y est extrait du granulat pour la fabrication des matériaux de construction et des travaux publics.
- la carrière des Aucrais, grande carrière en plein centre du territoire servant à la fabrication du carbonate de calcium pour les procédés industriels. Un centre d'enfouissement de déchets dits ultimes jouxte cette carrière et occupe une bonne partie des surfaces dévolues à ce complexe industriel.
- la carrière de Quilly, à Cintheaux, qui permet l'extraction de la pierre de Caen. Elle a été récemment rouverte pour la restauration des monuments emblématiques de la capitale régionale.



*Localisation des carrières existantes dans le Cingal*







*Carrière de la Roche Blain*

# La Reconstruction du Cingal

Le développement urbain n'a pas été uniquement marqué par les ressources naturelles du territoire. A l'image de la région bas-normande, le Cingal a subi de plein fouet les dommages provoqués par la Seconde Guerre Mondiale.

Lieu de combat stratégique faisant suite aux débarquements sur les plages normandes, la plaine de Caen a été fortement bombardée durement l'été 1944 par les armées alliées afin d'affaiblir les positions allemandes. Les bombardements du 10 juin 1944 ont détruit une grande partie de la commune du Bretteville-sur-Laize, et ont forcé les habitants à s'exiler dans les mines de Gouvix.

Ainsi, la reconstruction du centre-ville en 1947 s'inspire des principes architecturaux et urbanistiques de l'époque, ceux de la première phase de la Reconstruction (1947-1955). Cette forme urbaine de la Reconstruction se traduit par la définition d'ilots carrés et fermés avec un grand espace vide au centre servant aux remises, garages et locaux à ordures. Le bâti est en bordure de voie, en continuité du tissu urbain existant, avec des proportions qui diffèrent peu de l'ancien et une architecture simple qui utilise des matériaux traditionnels que sont le moellon et la pierre de Caen.

Aujourd'hui, 12 % du bâti de Bretteville sur Laize a été construit durant cette phase de la Reconstruction (1947-1955) et 5 % du bâti à l'échelle du Cingal.

L'autre élément emblématique de cette reconstruction concerne les principaux édifices religieux du territoire, qui ont été bâtis selon des principes d'esthétique de l'époque. Les églises de Bretteville-sur-Laize, de Saint-Sylvain et dans une moindre mesure celle du Bû-sur-Rouvres sont des églises caractéristiques de ce style architectural.

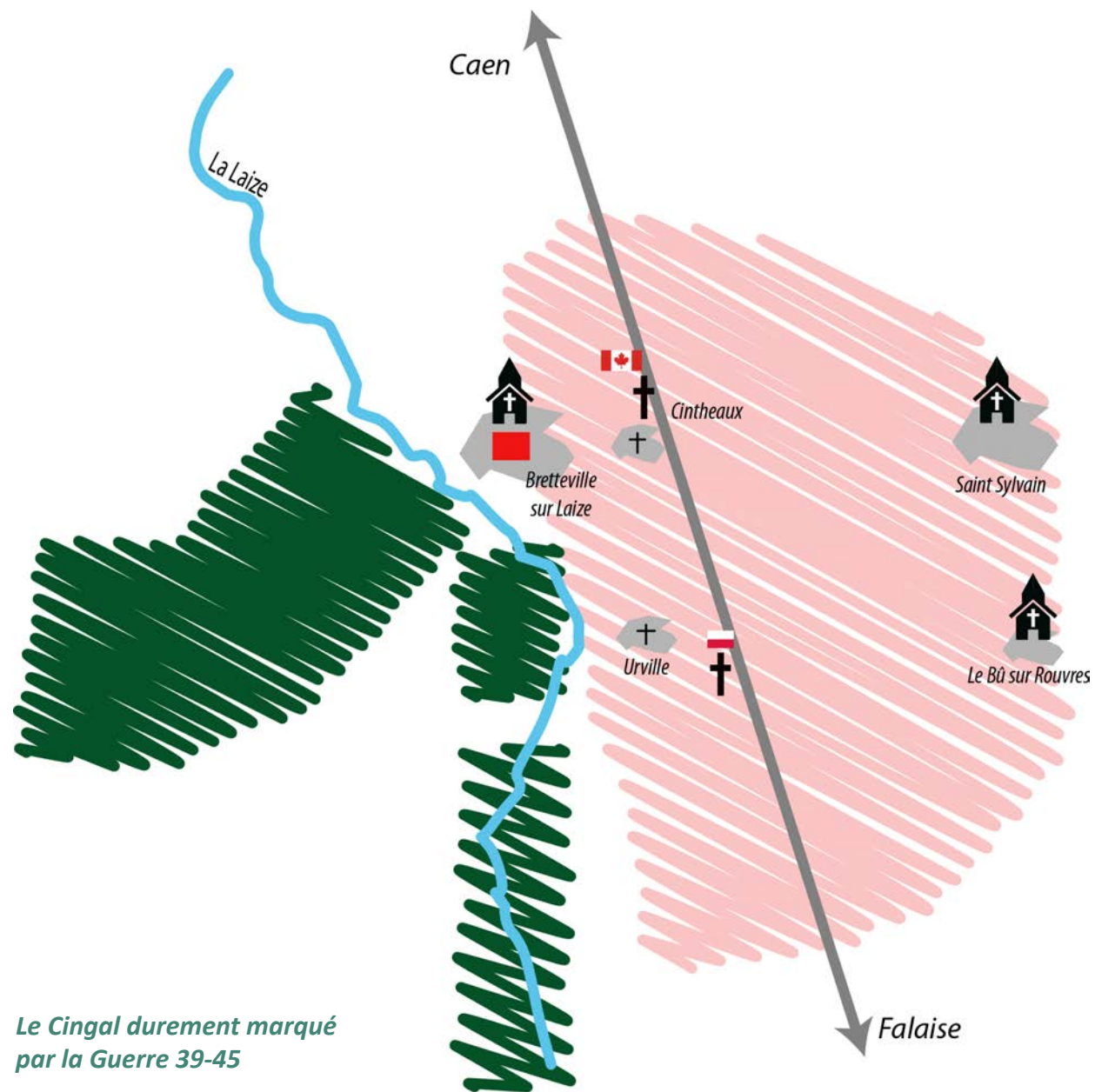
Enfin, la présence de deux cimetières militaires sur le territoire témoigne des combats qu'a connu la plaine de Caen. Grand artisan de la libération du secteur, les canadiens bénéficient aujourd'hui d'un grand cimetière militaire à Cintheaux, alors qu'Urville accueille le seul cimetière polonais du Calvados.



**Bombardement de Bretteville-sur-Laize  
le 10 juin 1944**

Source : site internet de Bretteville-sur-Laize





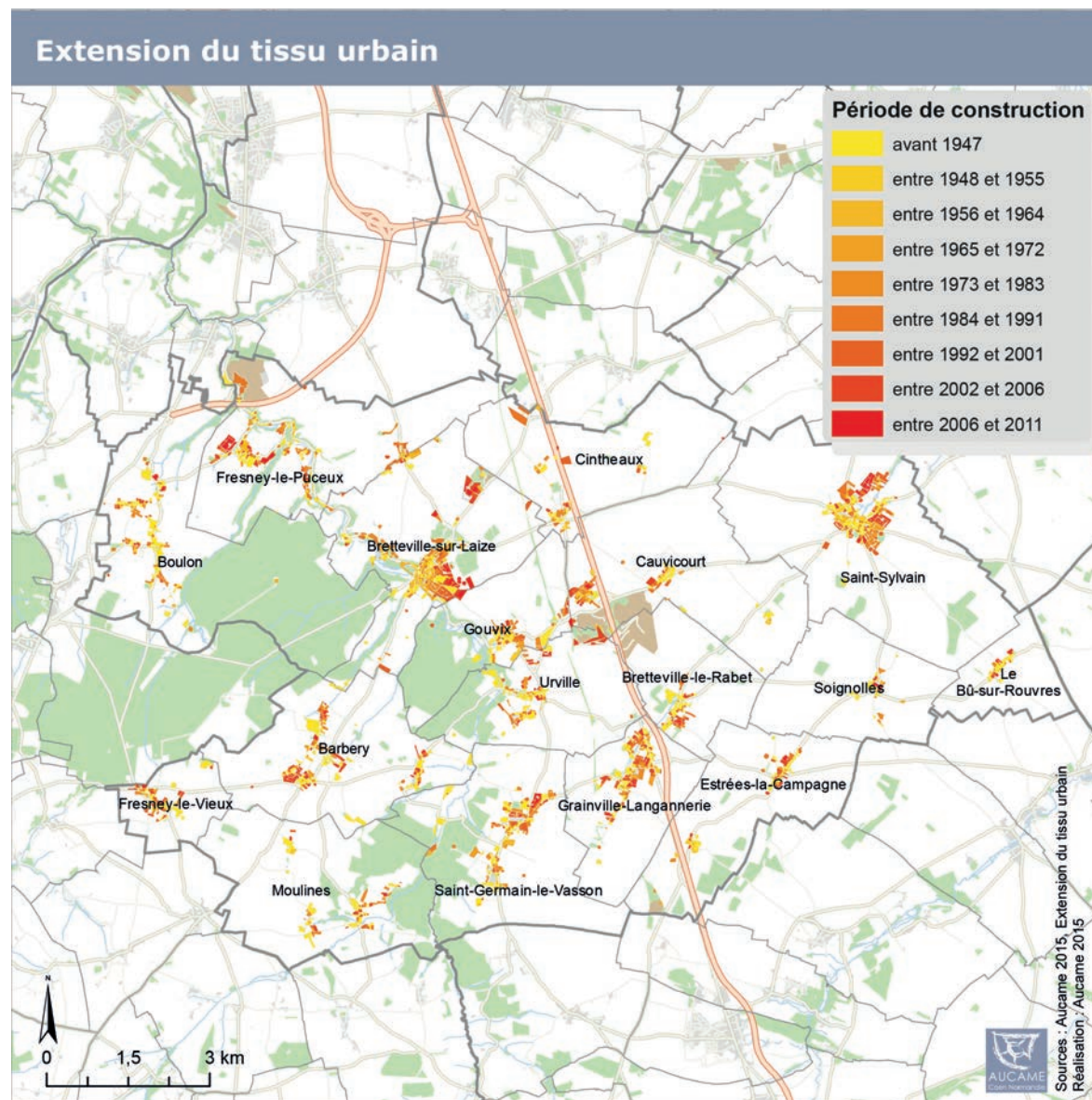
Source : IGN 2012

# Le développement urbain du Cingal depuis 1947

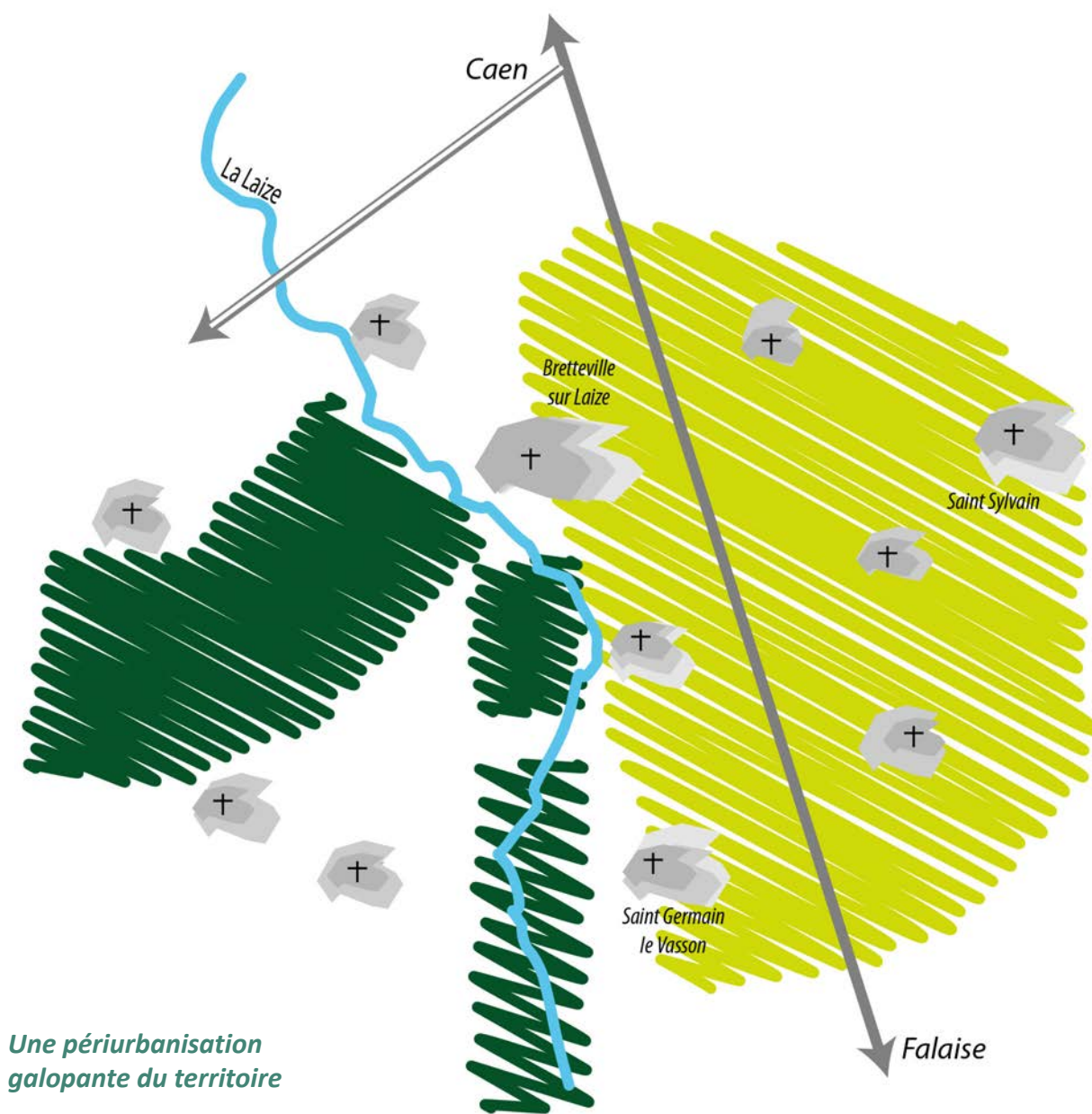
A la fin de la Seconde Guerre Mondiale, deux éléments vont guider l'urbanisation du territoire : les impératifs de reconstruction qui entraînent un développement du pôle de Bretteville-sur-Laize et une reprise de l'activité minière qui dynamise l'extension urbaine des communes minières.

L'extension urbaine du Cingal est relativement conscrète jusque dans les années 1970. Une première vague d'urbanisation généralisée touche alors le territoire.

Les années 2000 marquent un tournant car cette urbanisation connaît une considérable accélération et le tissu urbain originel de chaque commune s'en trouve dilué. Preuve en est, il s'est urbanisé autant de surfaces de terrain ces dix dernières années qu'entre 1984 et 2001. Cette urbanisation galopante tend à faire du Cingal un véritable territoire périurbain.







*Zone pavillonnaire de Bretteville-le-Rabet*



*Zone pavillonnaire de Gouvix*



*Zone pavillonnaire de Bretteville-sur-Laize*





# Un territoire en voie de périurbanisation

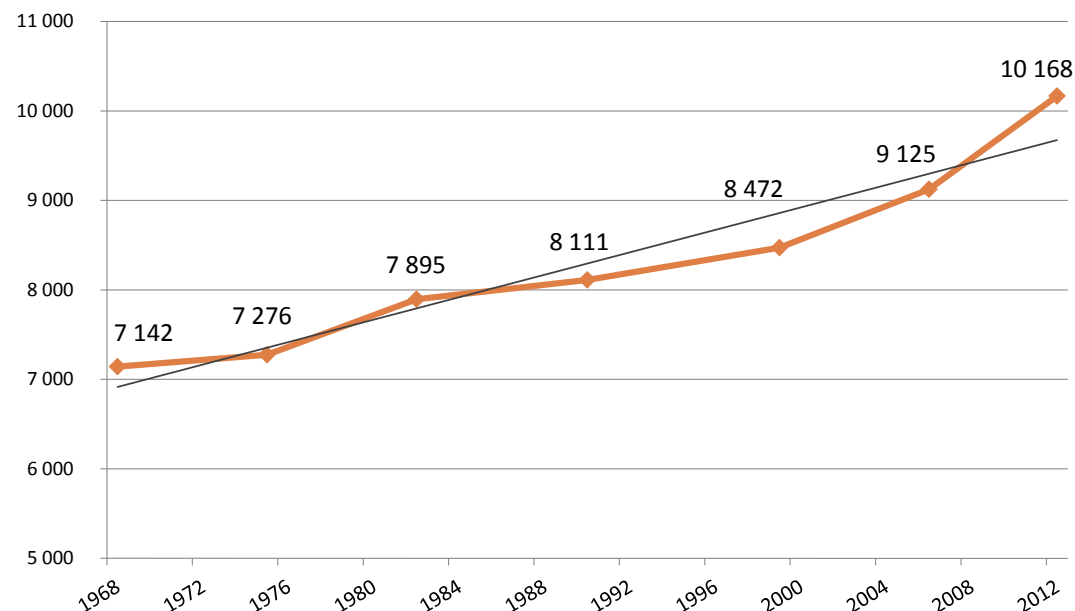
# Une démographie dynamique

Le Cingal, aujourd'hui regroupant plus de 10 000 habitants, a vu sa population croître progressivement depuis la fin des années 1960. Néanmoins, ce rythme de croissance est plutôt faible avec une variation annuelle de population deux fois moins importantes, dans les années 90-2000, que pour les autres ECPI de Caen-Métropole. Le solde naturel, c'est-à-dire la différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès, est jusqu'ici le principal moteur de cette croissance, venant compenser sur certaines périodes un départ de population.

Le véritable gain démographique est observé ces cinq dernières années. En effet, alors que la variation annuelle de population des territoires périurbains de Caen-Métropole, c'est-à-dire Caen-Métropole hors Caen la mer, chute, la croissance de population est en pleine phase d'accélération pour le Cingal. Le rythme de croissance annuel approche celui des autres EPCI du SCOT, aux alentours de 2 %.

Le solde naturel ne semble plus être le seul responsable de cette croissance, puisque la part du solde migratoire dans la variation de population ne cesse d'augmenter ces dix dernières années pour approcher les 50 %.

Évolution de la population du Cingal depuis 1968



	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011
<b>Variation annuelle moyenne de la population CINGAL</b>	<b>0.3 %</b>	<b>1.2 %</b>	<b>0.3 %</b>	<b>0.5 %</b>	<b>1.1 %</b>	<b>1.8 %</b>
due au solde naturel	346 %	61 %	176 %	108 %	66 %	53 %
due au solde migratoire	-246 %	39 %	-76 %	-8 %	33 %	47 %
<b>Variation annuelle moyenne de population de Caen-Métropole (hors CLM)</b>	<b>1.2 %</b>	<b>1.4 %</b>	<b>1.0 %</b>	<b>2.1 %</b>	<b>2.8 %</b>	<b>2.1 %</b>

Source : INSEE RP 2011



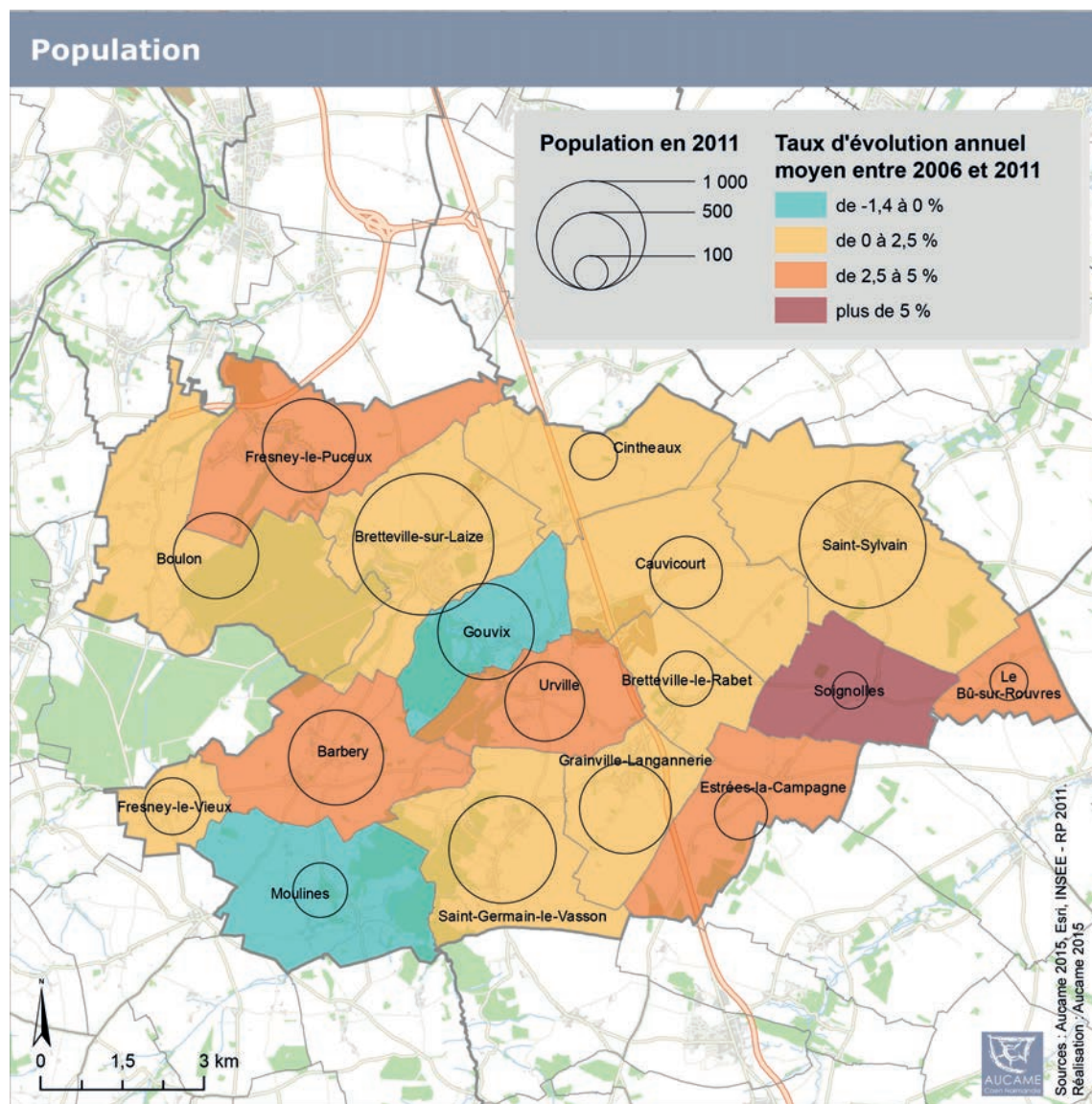
Le Cingal se compose de nombreuses petites communes. Sur les 17 que compte le territoire, seules deux communes dépassent le millier d'habitants :

- Bretteville-sur-Laize avec 1 700 habitants,
- Saint-Sylvain avec 1 400 habitants.

Le reste de la population est répartie de façon relativement homogène sur le territoire, avec une partie ouest légèrement plus peuplée, ce qui peut s'expliquer par l'ancien développement industriel et notamment minier de ce secteur.

Sept communes sur les 17 ont une population inférieure à 500 habitants, la moitié des communes du Cingal peuvent ainsi être considérées comme des très petites communes.

En matière d'évolution, les communes du Cingal connaissent globalement une évolution positive de leur population.



# Une population relativement jeune

La population est plutôt jeune, puisque que le Cingal possède le troisième indice de jeunesse le plus important parmi l'ensemble des territoires périurbains de Caen-Métropole. Il est en 2011 de 1,6 contre 1,2 à l'échelle de Caen-Métropole. En outre, cet indice tend à se stabiliser pour le Cingal alors qu'il chute d'année en année pour Caen-Métropole. Cela se traduit par une représentation majoritaire des classes d'âge de 0-14 ans et 30-44 ans, âges types des personnes constitutives d'un ménage périurbain (jeunes parents avec enfants en bas âges).

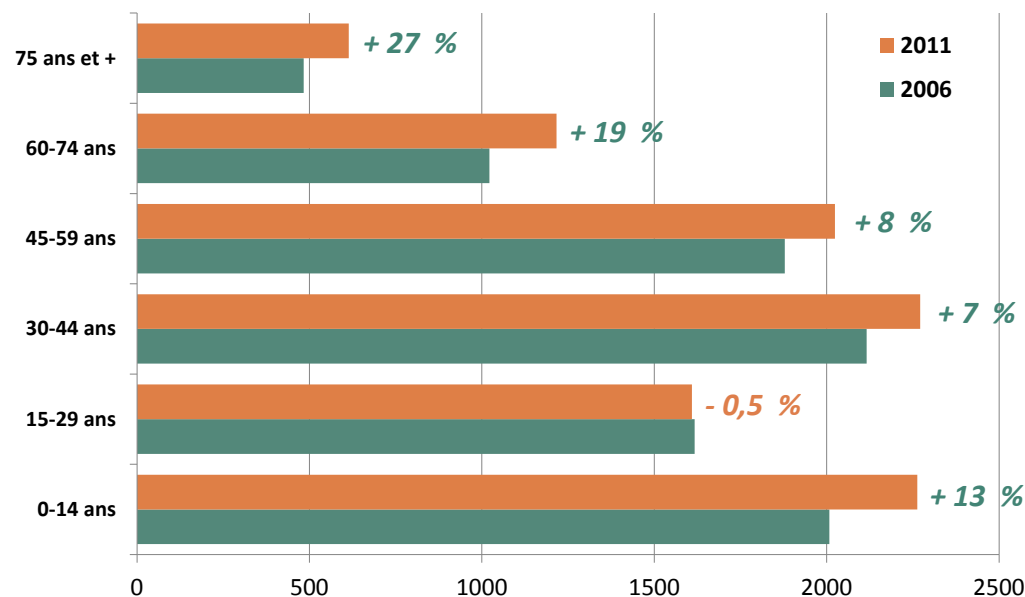
Néanmoins, si la population du Cingal est plutôt jeune, les classes d'âges 60-74 ans et les plus de 75 ans sont les classes d'âge dont les effectifs progressent le plus. A l'inverse, le Cingal peine à garder les adolescents et jeunes actifs sur son territoire puisque les 15-29 ans sont en léger déclin. Mais comme le confirme l'indice de jeunesse, le phénomène de vieillissement de population est moins rapide qu'à l'échelle de Caen-Métropole.

## Indice de jeunesse =

Population  
de moins de 20 ans

Population  
des plus de 60 ans

## Variation de la pyramide des âges dans le Cingal entre 2006 et 2011



Source : INSEE RP 2011

## Indice de jeunesse

	1999	2006	2011
CINGAL	1.6	1.7	1.6
Caen la mer	1.4	1.3	1.1
Caen-Métropole	1.5	1.4	1.2

Source : INSEE RP 2011

# Une structure type de ménages périurbains : familles avec enfants

Le Cingal compte 3 755 ménages en 2011, soit une augmentation de 12 % depuis 2006. Même si le phénomène de desserrement des ménages dû aux évolutions sociétales (séparation familiale et vieillissement) touche également le Cingal, le nombre de personnes par ménage reste élevé. Ce phénomène s'observe également sur les autres territoires périurbains de Caen-Métropole. Cette taille des ménages dénombre une structure importante sous forme de familles.

Ces familles sont composées en majorité de couples avec enfants (54 % des familles). Cette part semble se stabiliser, une stabilisation qui peut être expliquée par l'arrivée d'une nouvelle population de jeunes ménages avec enfants.

Le nombre de familles monoparentales est en légère augmentation, ce qui pourra poser à terme la question d'une offre de logement adaptée sur le territoire.

*Taille des ménages*

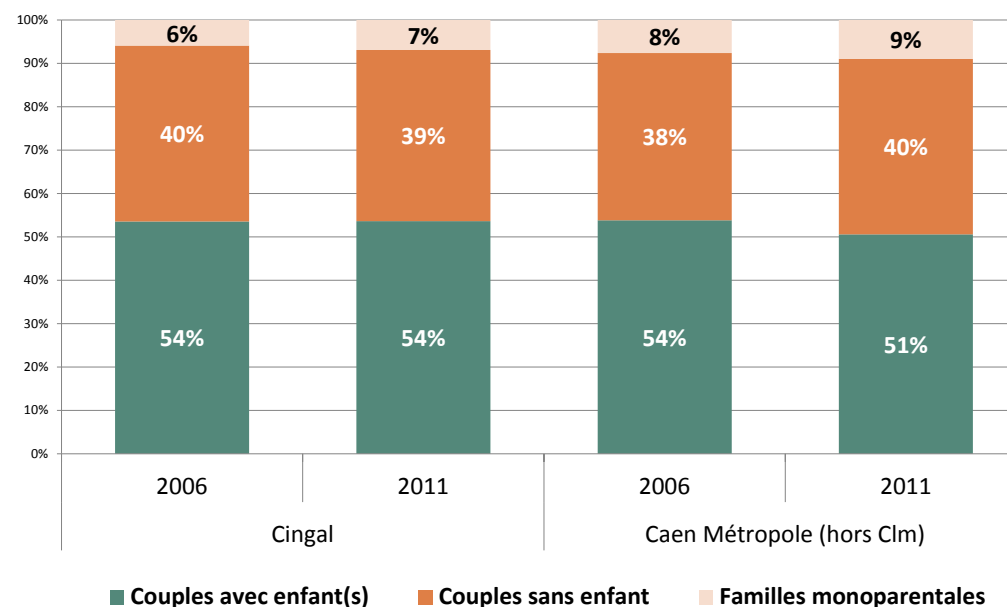
	2006	2011
CINGAL	2,7	2,6
Caen-Métropole (hors Clm)	2,7	2,6
Caen la mer	2,3	2,2

Source : INSEE RP 2011

	CINGAL	Caen-Métropole (hors Clm)
Nombre de ménages	3 755	38 833
% famille	79 %	78 %
% personne seule	20 %	20 %

Source : INSEE RP 2011

*Typologie des familles*



Source : INSEE RP 2011



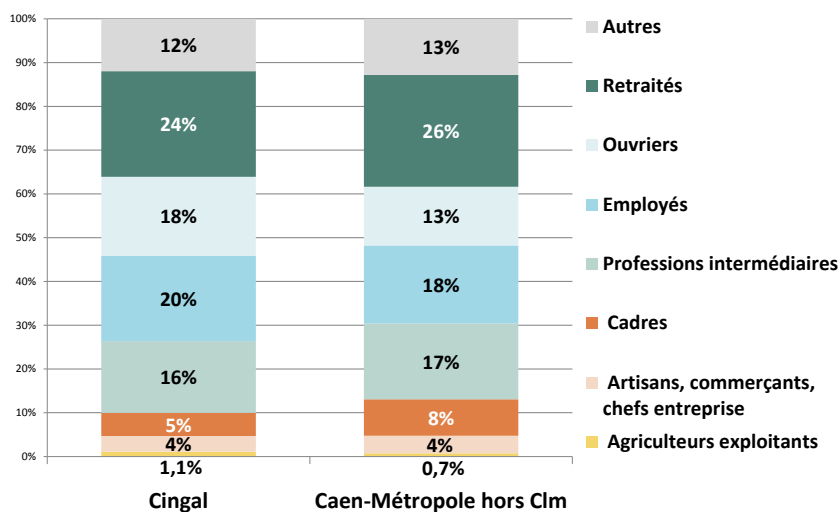
# Une population aux revenus modestes

Le territoire du Cingal accueille une population parmi les moins aisées de Caen-Métropole. Avec 19 189 euros, le Cingal possède le deuxième revenu médian par unité de consommation le plus faible, après Val-ès-dunes.

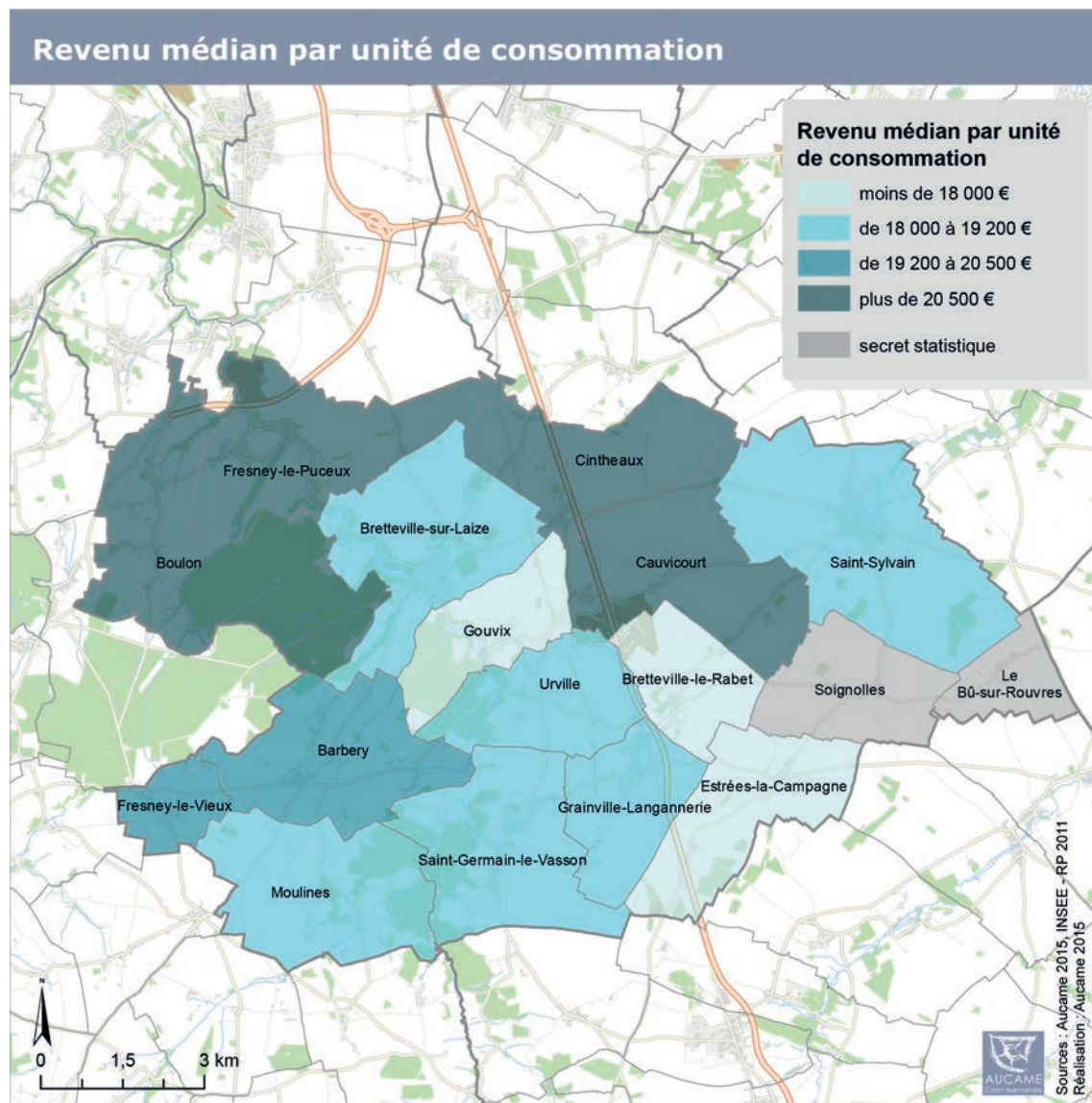
La répartition des revenus sur le territoire est plutôt homogène, quelques communes au nord du territoire accueillent des ménages un peu plus aisés.

Les catégories socio-professionnelles sont révélatrices des revenus dont disposent les ménages. En effet, le Cingal accueille une majorité d'ouvriers et d'employés mais au contraire peu de cadres y vivent.

**Catégories socio-professionnelles des actifs en 2011**



Source : INSEE RP 2011







*Habitat collectif à Bretteville-sur-Laize*



*Pavillons à Gouvix*



*Maisons de bourg à Boulon*



*Maisons suédoises à Bretteville-sur-Laize*

# Un parc de logements en pleine croissance

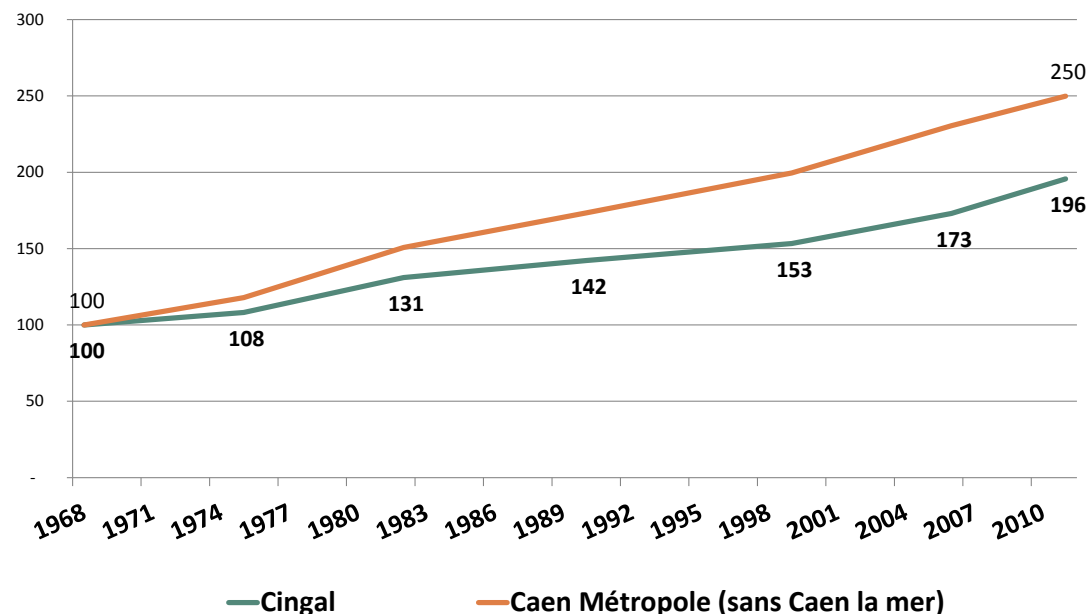
Le parc de logements du Cingal a presque doublé en 40 ans pour atteindre 4 013 logements en 2011. A l'image de ce qui a été observé pour la population, l'augmentation du nombre de logements a été moins forte pour le Cingal que dans les autres territoires périurbains de Caen-Métropole. Néanmoins, est observé aujourd'hui une inversion des tendances, avec une accélération de la croissance du parc de logements ces cinq dernières années pour le Cingal, là où les dynamiques semblent se ralentir sur Caen-Métropole.

## Nombre de logements dans le Cingal

1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
2 051	2 219	2 688	2 916	3 144	3 548	4 013

Source : INSEE RP

## L'évolution du parc de logements (base 100 en 1968)



Source : INSEE RP

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011
Variation annuelle moyenne du parc CINGAL	1,1 %	2,8 %	1,0 %	0,8 %	1,7 %	2,5 %
Variation annuelle moyenne du parc Caen-Métropole (hors CLM)	2,4 %	3,5 %	1,8 %	1,6 %	2,1 %	1,6 %

Source : INSEE RP 2011

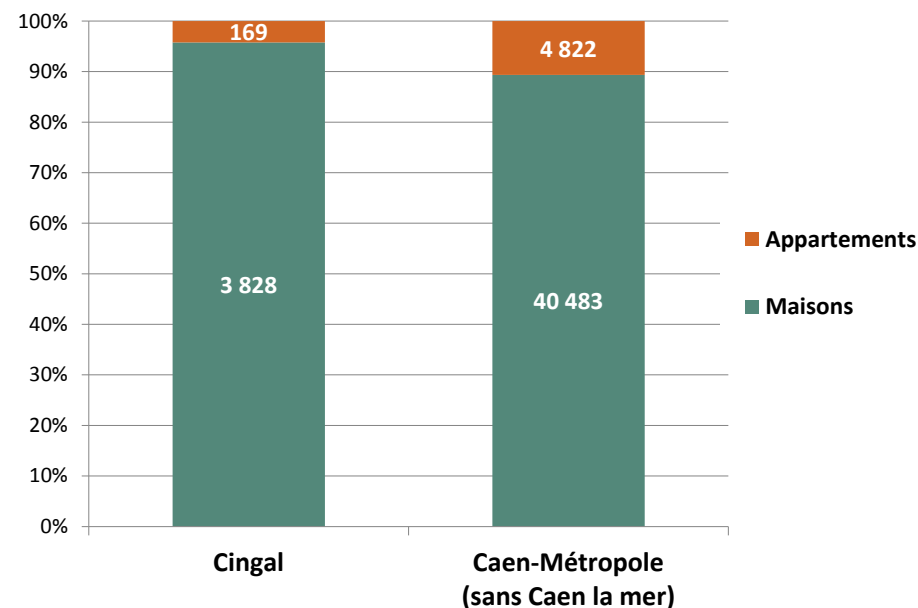
Le parc de logements du Cingal est très peu diversifié puisque 96 % des logements sont des logements individuels, prenant la forme généralement de grands pavillons. Le parc collectif est très minoritaire, 6 % du parc seulement, et concentré à plus de 40 % dans le pôle de Bretteville-sur-Laize.

A l'échelle de Caen-Métropole hors Caen la mer, 11 % du parc est en collectif, mais il cache une forte dichotomie entre les territoires côtiers et les autres EPCI du territoire.

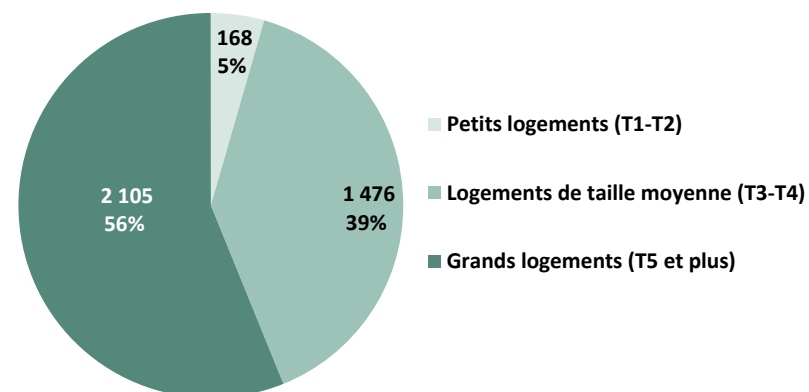
A l'image d'un territoire périurbain, les logements du Cingal sont plutôt de grande taille, 56 % du parc sont des logements de type T5 ou plus. Malgré tout, la part des logements de taille moyenne (T3-T4) est également importante, élément pouvant s'expliquer par les revenus dont disposent les ménages du Cingal.

Les logements sont relativement anciens puisque 53 % du parc a été construit avant 1974.

*La typologie des logements en 2011*



*La taille des résidences principales en 2011*



Source : INSEE RP 2011

# Un territoire résidentiel

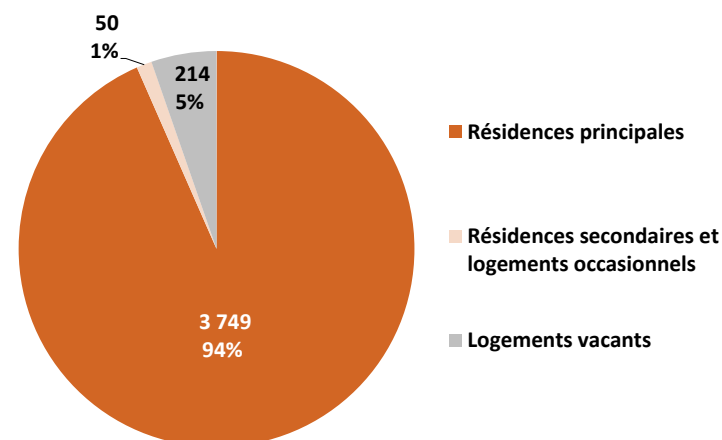
94 % des 4 013 logements du Cingal sont des résidences principales, majoritairement occupées par leurs propriétaires. Le Cingal est avant tout un territoire résidentiel qui loge sa population.

Le parc de résidences secondaires ou logements occasionnels est très faible voire négligeable.

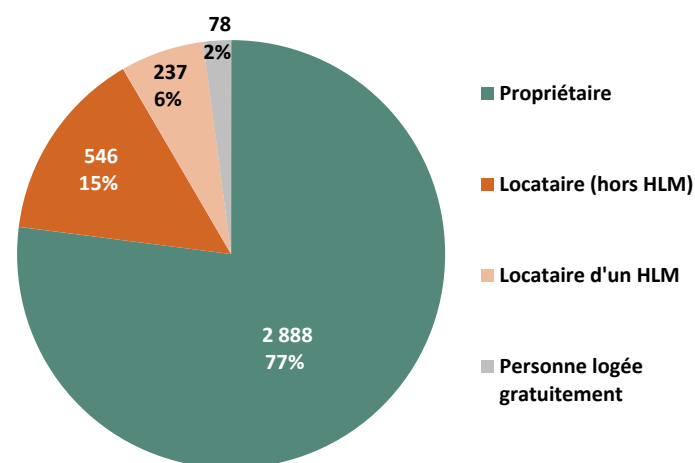
Quant au taux de vacance, il représente 5 % du parc, ce qui correspond à la moyenne de Caen-Métropole. Ce taux peut être jugé comme important pour ce type de territoire mais non inquiétant. Il peut traduire la présence d'un parc de logements anciens en déqualification (logements de la reconstruction, logements miniers). Cependant, un niveau minimum de vacances est nécessaire afin de faciliter la mobilité résidentielle des habitants et assurer le renouvellement et la fluidité du marché (cf. QSN n°68, La vacance des Logements, Aucame, décembre 2014).

Malgré un taux de propriétaire majoritaire, il existe un marché locatif relativement prégnant sur le Cingal, et que l'on retrouve également dans les autres territoires du sud de Caen-Métropole. Ainsi 21 % des résidences principales sont occupées en location, dont 6 % en location social. Ce facteur peut permettre d'expliquer également pourquoi la proportion non négligeable de logements de taille moyenne dans le Cingal.

*L'occupation des logements en 2011*



*Le statut d'occupation des résidences principales en 2011*



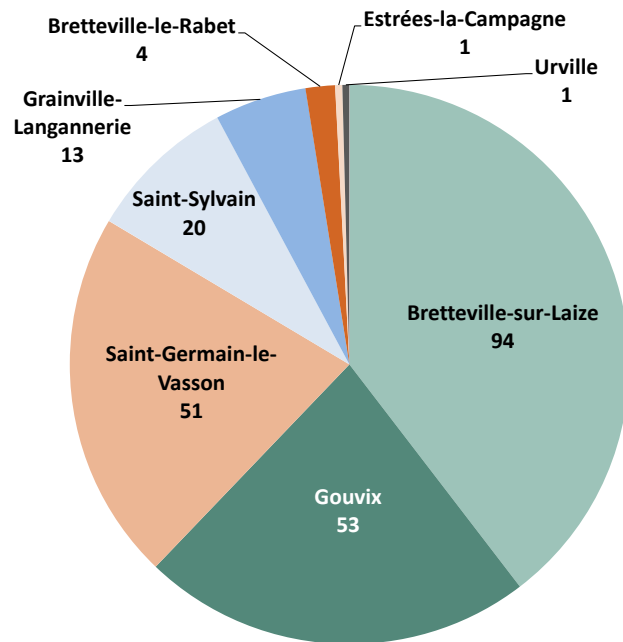
Source : INSEE RP 2011



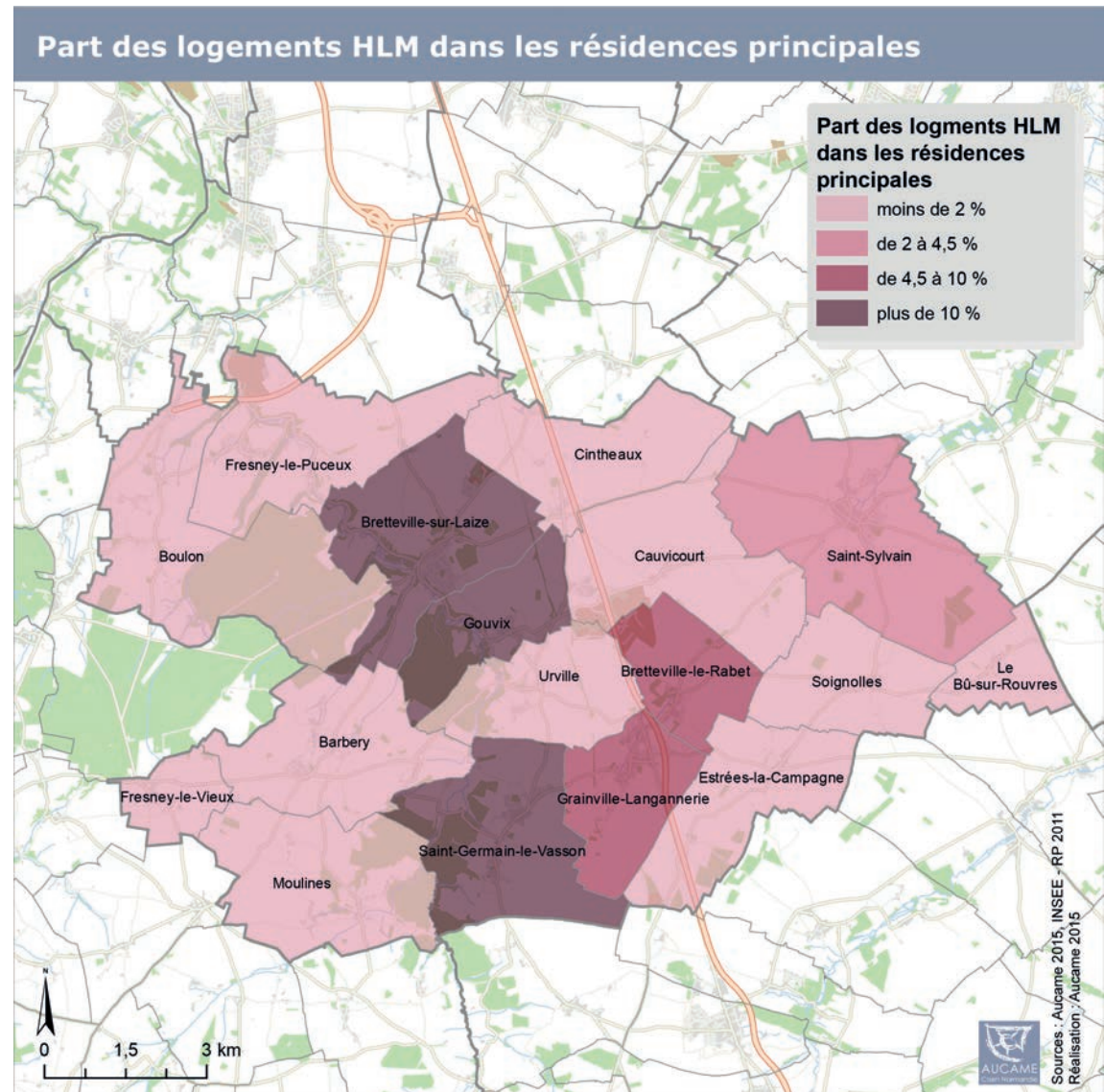
# Zoom sur le parc social

En 2011, le parc social du Cingal compte 240 logements, soit 6 % du parc total. Cette offre locative se concentre à la fois dans la commune principale de l'intercommunalité, Bretteville-sur-Laize, qui détient près d'un tiers de l'offre, et dans les anciennes communes minières que sont Gouvix et Saint-Germain-le-Vasson. La présence d'anciennes cités minières dans ces communes peut être un facteur explicatif, les cités minières ayant à l'origine une vocation sociale.

## La répartition de l'offre locative sociale



Source : INSEE RP 2011

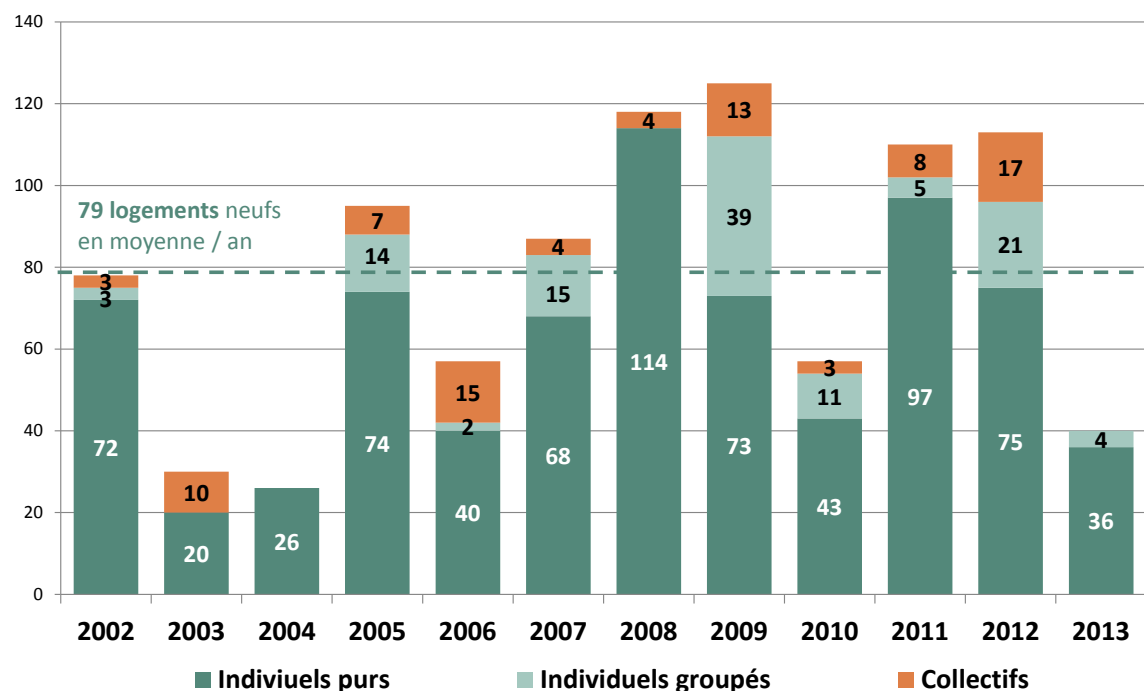


# Une construction neuve très dynamique

Entre 2002 et 2013, 936 logements neufs ont été construits dans le Cingal, soit une moyenne annuelle de construction neuve de 79 logements. 79 % de ces constructions sont de l'individuel pur, type maison, 12 % de l'individuel groupé et 9 % du collectif. La part du collectif dans la construction est donc plutôt faible et semble se concentrer par grandes opérations puisque les années où est recensée la construction de logement collectif neuf correspondent aux années où il y a eu une forte production de logements neufs.

Le marché de la construction neuve du Cingal est parmi les plus dynamiques de Caen-Métropole. En effet, le rythme de construction de logements neufs sur le Cingal se chiffre à hauteur de 10 constructions neuves par an pour 1 000 habitants sur la période 2007-2011, un rythme 30 % supérieur à celui de Caen métropole hors Caen la mer. Il s'agit de l'EPCI le plus dynamique en matière de construction neuve, avec son voisin Val-ès-dunes. Cette dynamique tend néanmoins à s'atténuer ces dernières années. Ces deux territoires sont le reflet d'une seconde vague de périurbanisation, touchant ce coup-ci la seconde couronne d'agglomération.

Nombre de constructions neuves par type de logement entre 2002 et 2013



Source : SITADEL

Nombre de constructions neuves pour 1000 habitants

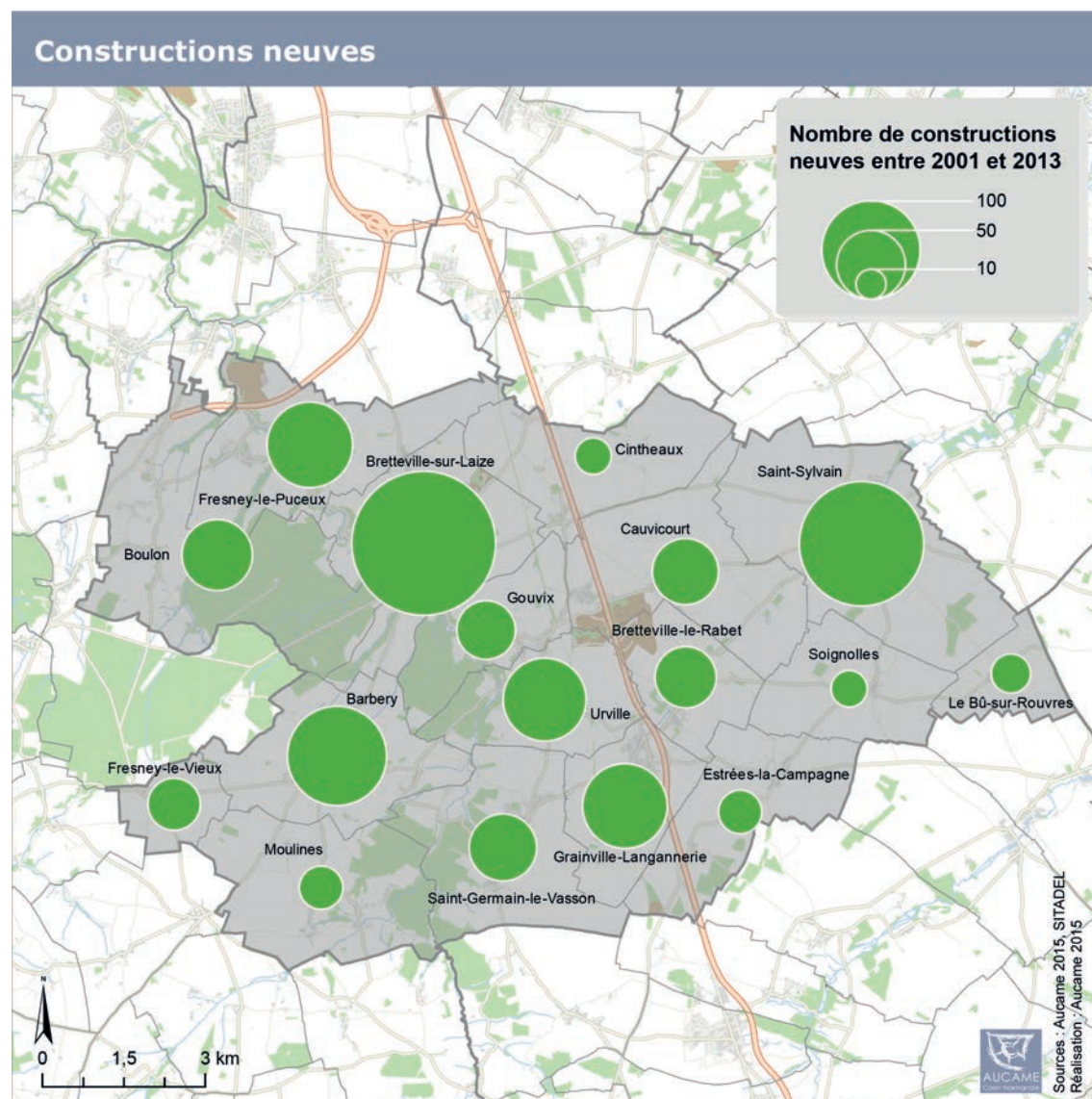
	2002-2006	2007-2011
CINGAL	6,3	9,9
Caen Métropole (hors Caen la mer)	8,5	7,6

Source : SITADEL, INSEE RP 2011

Les petites communes du Cingal présentent un rythme de construction très élevé, puisque sont dénombrées plus de 10 constructions neuves par an pour 1 000 habitants. Cela concerne les communes de Bretteville-le-Rabet, Le Bû-sur-Rouvres, et Barbery.

Les deux grandes communes de la communauté de communes connaissent aussi un fort rythme de construction, qui se chiffre au-delà de 9 constructions neuves par an pour 1 000 habitants.

A l'inverse, le rythme de construction dans les anciennes communes minières est plutôt faible.





# Un marché immobilier très attractif

La principale raison permettant d'expliquer le dynamisme de construction du Cingal et son attractivité réside dans la faiblesse des prix du marché immobilier.

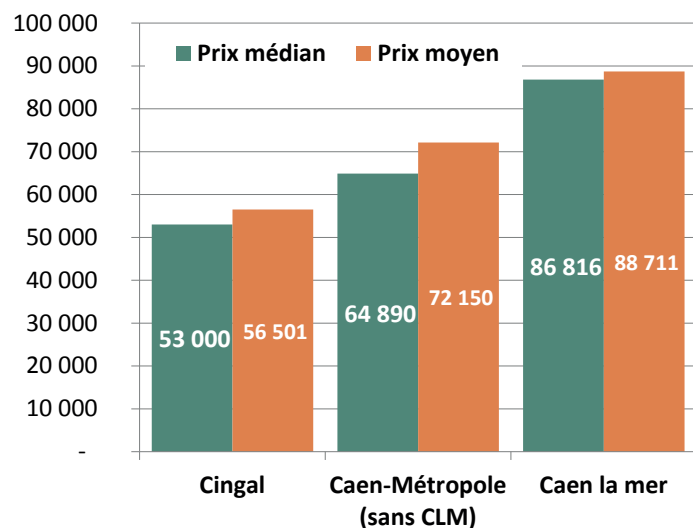
En effet, en moyenne, le prix des terrains à bâtir est de 56 501 euros en 2012, soit 27 % moins élevé que pour les autres territoires périurbains de Caen-Métropole, et même 36 % moins élevé que Caen la mer.

Le marché des maisons est également attractif, Une maison dans le Cingal se vend en moyenne à hauteur de 185 000 euros entre 2012 et 2014, ce qui est 21 % moins élevé que sur les autres EPCI, hors Caen la mer, de

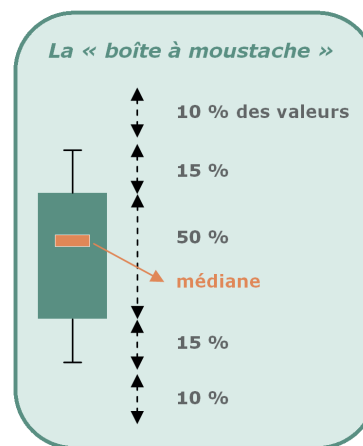
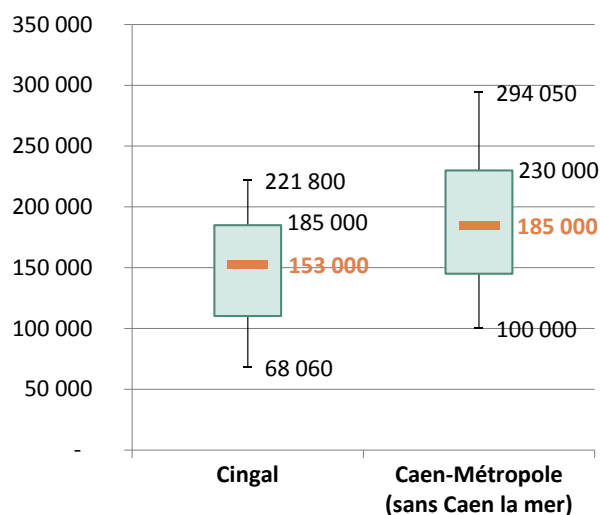
Caen-Métropole (prix moyen de 230 000 euros). La dispersion des prix pour le marché des maisons est faible traduisant une certaine uniformité du marché.

A titre d'exemple, d'après l'INSEE, les capacités médianes d'investissement immobilier pour un ménage du Cingal ne sont que de 170 000 euros. Le prix médian d'une maison étant de 185 000 euros sur les territoires périurbains de Caen-Métropole, les ménages du Cingal n'ont donc pas les moyens financiers d'investir dans les autres EPCI de Caen-Métropole et choisissent en conséquence le Cingal.

**Le prix des terrains à bâtir à usage d'habitation en 2012**



**Le prix des maisons entre 2012 et 2014**



Nb : La « boîte à moustache » représente la dispersion des prix des maisons.

Exemples de lecture : Dans le Cingal, 50 % des ventes de maisons se font à un prix inférieur à 153 000 € et 50% à un prix supérieur, c'est ce qu'on appelle la médiane. 10% des ventes ont un prix supérieur à 221 800 €, 15% des ventes se situent entre 185 000 et 221 800 €.

Source : Demande de valeur foncière (DVF)



# Un marché attractif pour les ménages de Caen la mer

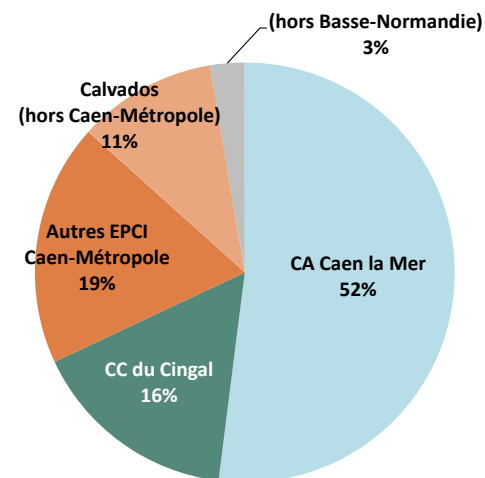
Si le marché immobilier est très attractif de par la relative faiblesse des prix, ce sont avant tout des ménages de Caen la mer qui viennent investir sur le territoire du Cingal. Ainsi, que ce soit pour le marché des terrains à bâtir ou des maisons, un ménage sur deux acquérant un bien dans le Cingal est un ménage issu de Caen la mer.

En règle générale, le marché des terrains à bâtir est un marché très local car la plupart des acquéreurs sont déjà résidents du territoire. Or pour le Cingal, seuls 16 % des ménages acquéreurs sont du Cingal même. Les ménages issus des autres EPCI de Caen-Métropole sont plus nombreux (19 %) et font du Cingal une intercommunalité attractive pour l'ensemble du territoire du SCoT.

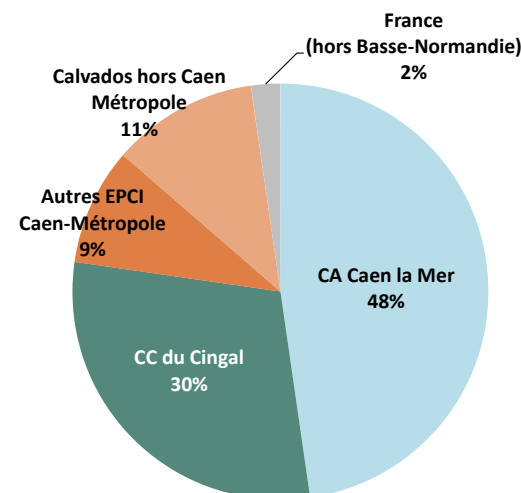
Néanmoins, que ce soit pour les maisons ou pour les terrains, le marché immobilier reste un marché local, puisque seuls 2 % à 3 % des acquéreurs ne sont pas originaires du département.

La forte croissance actuelle de la population du Cingal s'explique par les faibles prix de l'immobilier et attire de jeunes familles de Caen la mer, qui n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété sur les autres EPCI de Caen-Métropole et explique le forte rythme de construction de logement neuf. Le Cingal est donc en forte périurbanisation. Cette périurbanisation atteint aujourd'hui la deuxième couronne sud de Caen-Métropole, et ne se limite plus aux seuls territoires limitrophes de Caen la mer.

*Origine des acquéreurs de terrains entre 2001 et 2010*



*Origine des acquéreurs de maisons entre 2001 et 2010*



Source : PERVAL

# Une périurbanisation consommatrice de foncier agricole

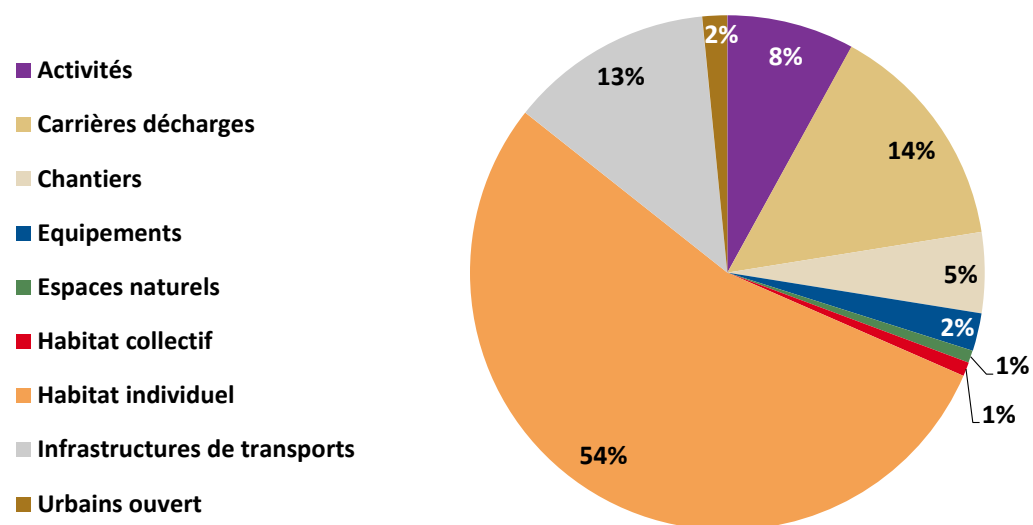
Le développement périurbain du territoire n'est pas sans conséquence. Si la construction neuve est plutôt dynamique sur le territoire, elle se traduit également pour une grande consommation de terres, et notamment de terres agricoles, secteur d'activité économique important du Cingal.

Entre 2001 et 2009, 97ha de terres agricoles ont été consommées, soit 89 % de l'ensemble des terres consommées, et 7 % de la superficie totale du territoire. Cette consommation de terres agricoles s'est fait en grande majorité au profit de l'habitat individuel (54 % des terres consommées).

Cette périurbanisation nécessite aussi le développement d'infrastructures de transport performantes pour relier les territoires environnants à la métropole. Près de 13 % des terres ont été ainsi consommées, fruit de la construction de la voie express RD562 qui permet de renforcer l'accessibilité du Cingal et accentue ce phénomène de développement périurbain.

Enfin, autre secteur d'activité économique important du territoire, les carrières et le centre d'enfouissement technique ont connu une extension de leurs surfaces d'activité puisque près de 14 % des terres consommées l'ont été au profit de ce type d'activité.

*La consommation d'espace de 2001 à 2009*



Source : MOS 2001, MOS 2009

Centre d'enfouissement technique à Cauvicourt



©Google - Street View

Consommation de terres agricoles par l'habitat individuel (Barbery)



RD562



Grainville-Langannerie





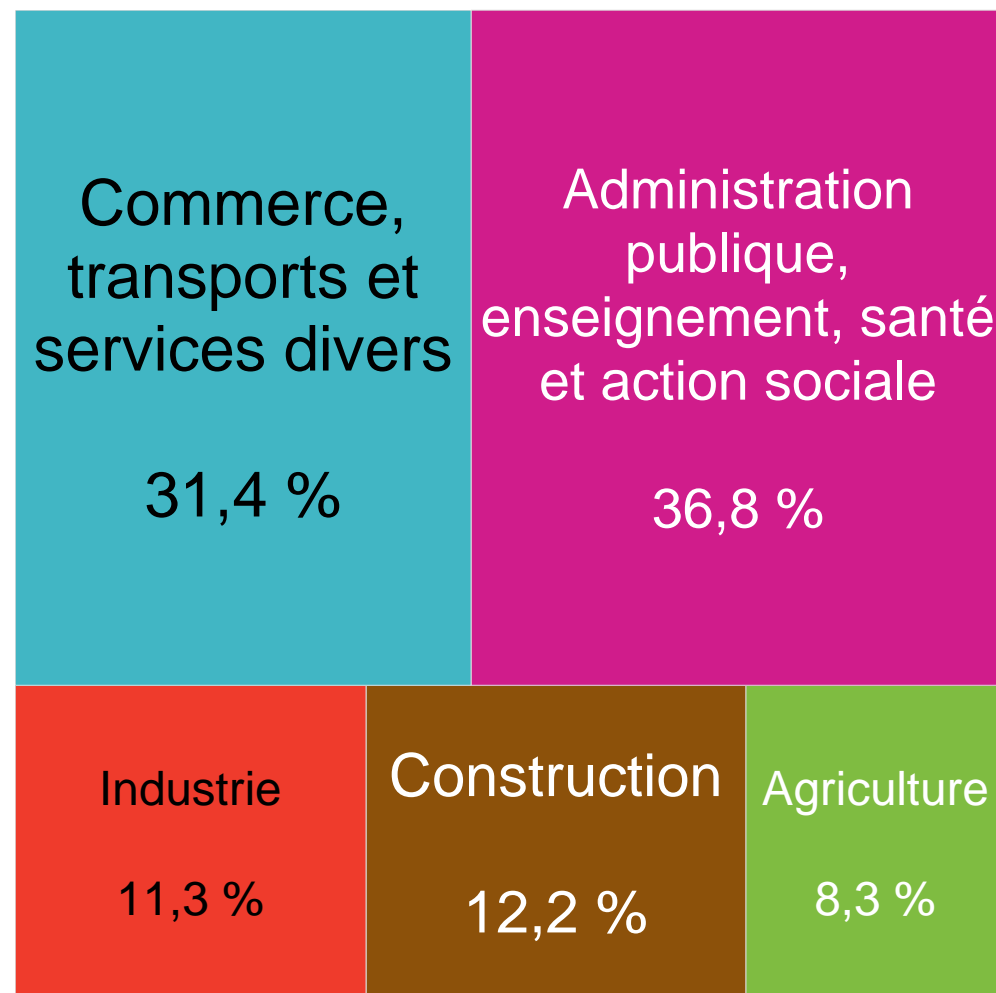
Un territoire  
sous influence caennaise  
mais qui bénéficie d'une  
véritable vie locale

# Une économie tertiaire

1 514 emplois sont recensés en 2011 dans le Cingal, dont près d'un tiers se concentre à Bretteville-sur-Laize. Le nombre d'emplois a progressé de 10 % entre 2006 et 2011, soit le deuxième taux d'évolution d'emplois de Caen-Métropole, juste derrière Evreux-Orne-Odon. L'économie du Cingal révèle donc un certain dynamisme.

Plus de 68 % des emplois du Cingal sont issus du secteur tertiaire. Le secteur public (administration publique, santé, enseignement...) est même le premier employeur du territoire avec 37 % des emplois. Le territoire vit également de ses richesses puisque un cinquième de l'emploi du Cingal provient soit de l'agriculture, soit de l'industrie et des carrières. A noter que le Cingal est le deuxième EPCI de Caen-Métropole, hors Caen la mer, en matière d'emplois agricoles, ce qui fait de l'agriculture un secteur économique important.

Le Cingal possède un tissu important de petites entreprises puisque qu'on dénombre 625 entreprises installées sur le territoire en 2011, dont seulement 2 de plus de 50 salariés.



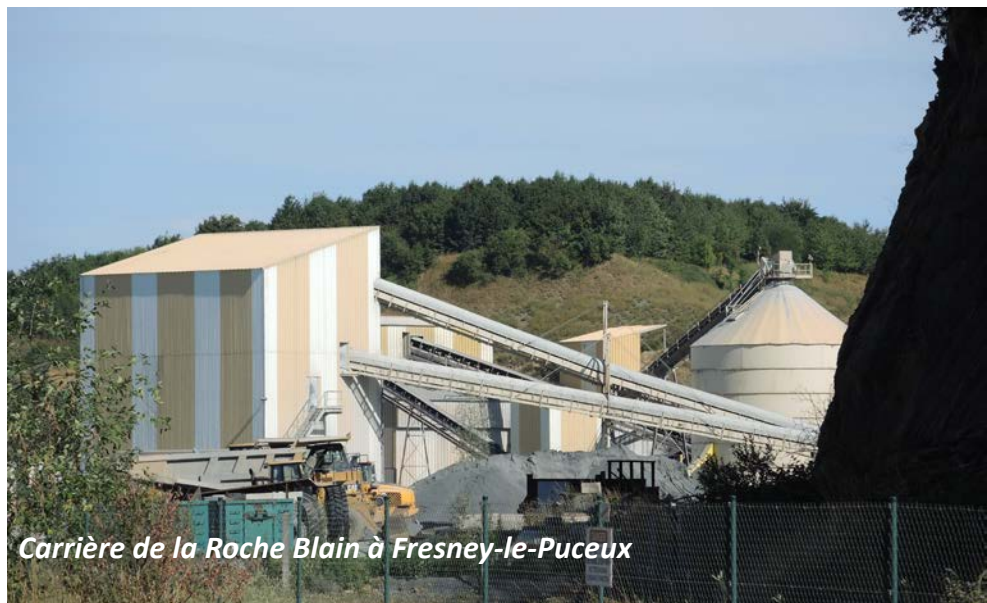
Source : INSEE RP 2011



*Supérette à Saint-Germain-le-Vasson*



*Collège du Cingal à Bretteville-sur-Laize*



*Carrière de la Roche Blain à Fresney-le-Puceux*



*Plaine agricole de Caen*



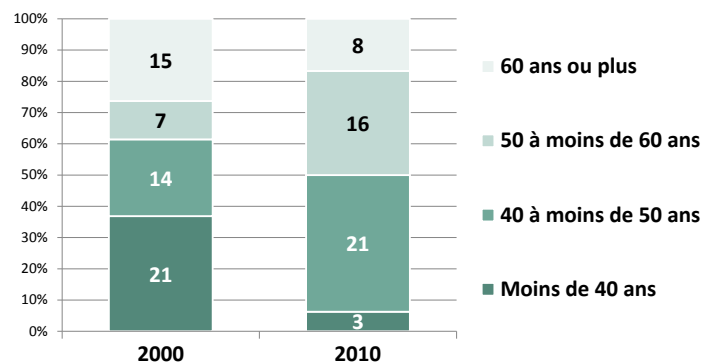
# Un secteur agricole qui se renforce

Contrairement à Caen-Métropole, la surface agricole utile (SAU) du Cingal<sup>1</sup> se stabilise, faisant du territoire un acteur de plus en plus prégnant en matière d'agriculture. En 2010, elle s'élève à 9 600 ha.

Le mouvement de concentration des exploitations est en outre prononcé dans le Cingal dans la mesure où l'augmentation de la taille moyenne des exploitations est plus importante que pour Caen-Métropole, ayant presque doublé en 20 ans, et passant ainsi de 47 ha en 1988 à 89 ha en 2010 par exploitation. La taille moyenne des exploitations de Caen-Métropole est de 11 ha plus petite.

Ce phénomène de concentration des exploitations entraîne une diminution de leur nombre, 155 en 2010 contre 200 en 2000, et s'accompagne d'un mouvement de vieillissement des chefs d'exploitation.

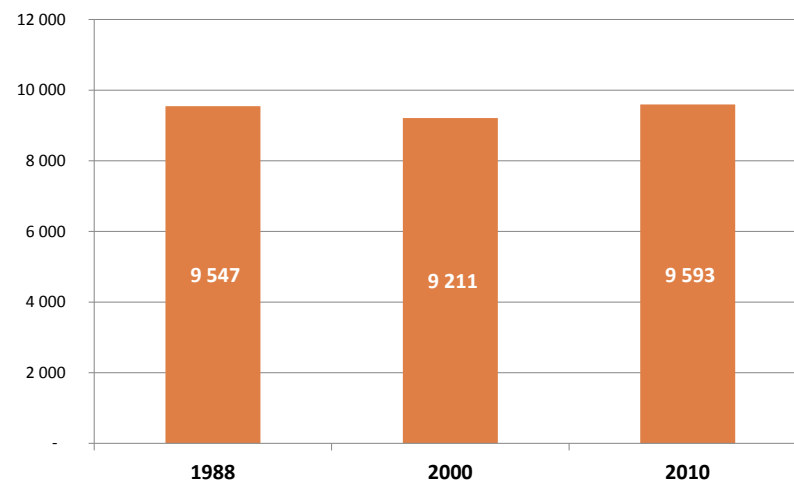
*L'âge des chefs d'exploitations*



Source : RGA 2010

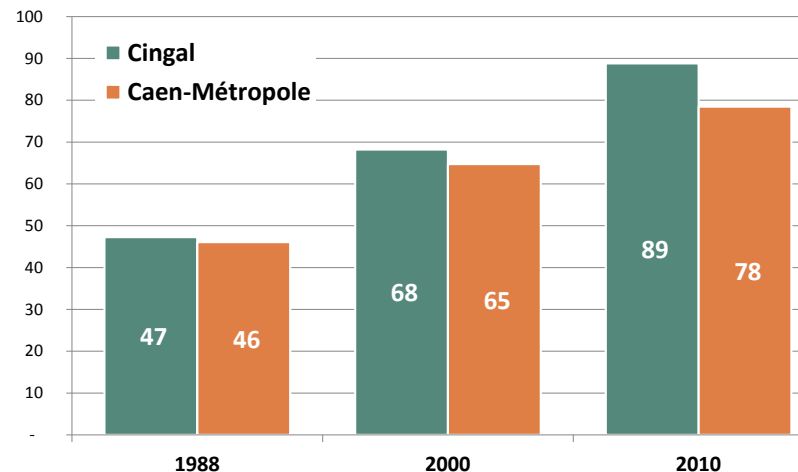
*1 Comprendre ici la surface totale des parcelles des exploitations domiciliées dans le CINGAL. De fait une partie de la SAU du CINGAL peut ne pas se situer sur le territoire même de la communauté de communes.*

*La surface agricole utilisée sur le Cingal en hectares*



Source : RGA 2010

*La taille moyenne des exploitations en hectares*

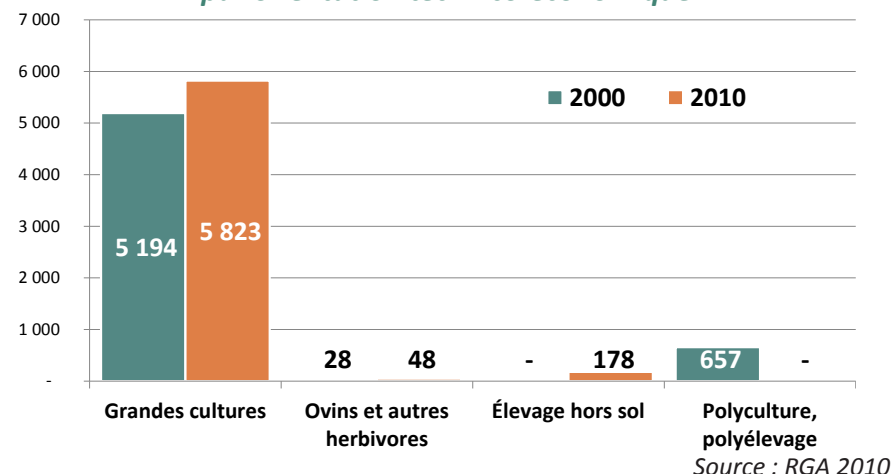


Source : RGA 2010

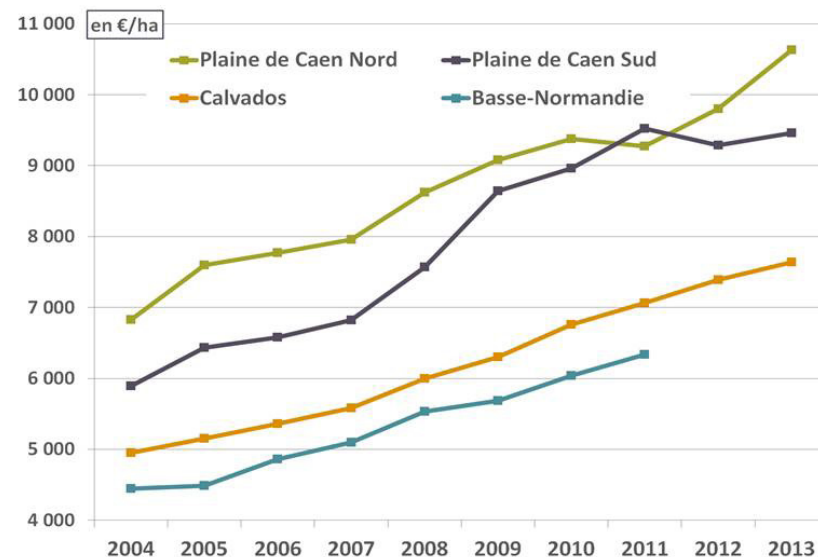
Le Cingal bénéficie d'une agriculture de plus en plus performante et productiviste, quasiment entièrement tournée vers la grande culture (céréales, colza, lins...). La plaine de Caen, à laquelle appartient le Cingal, se prête très bien à la culture céréalière avec des rendements exceptionnels du fait de la fertilité des terres et de leur forte valeur agronomique. Elle est ainsi très rentable économiquement et ces cultures sont vouées pour partie à l'exportation au départ du port de Ouistreham.

Cette fertilité des terres de la plaine de Caen engendre une inflation du prix des terres agricoles caennaises, qui sont parmi les plus chères de France. En 2013, un hectare de terre agricole s'échangeait en moyenne à 5 750 euros en France contre plus de 9 000 euros dans le Cingal. Ces prix importants sont un rempart contre la consommation de ces terres, mais ne permettent pas une diversification des cultures sur le territoire.

### La surface agricole utilisée par orientation technico-économique



### Le prix des terres agricoles



Source : AGRESTE

# Mais un territoire surtout résidentiel et métropolisé

L'économie du Cingal, plutôt dynamique, ne suffit pas à assurer l'emploi pour l'ensemble de ses actifs. Au contraire, le Cingal est avant tout un territoire qui loge sa population. En effet, le taux de concentration de l'emploi est faible sur le territoire, avec en 2011 un emploi pour trois actifs occupés, soit un taux parmi les plus faibles de Caen-Métropole.

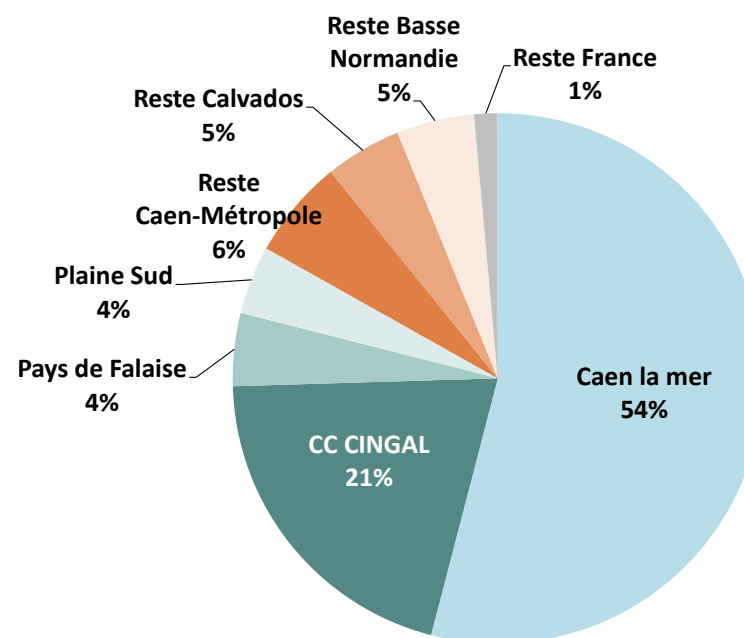
La première conséquence de cette faiblesse est l'importance des flux de navetteurs vers l'extérieur du Cingal. Sur les 4 500 actifs occupés présents sur le territoire, plus d'un actif sur deux part travailler à Caen la mer, ce qui correspond logiquement au fait qu'une grande partie des nouveaux ménages s'installant sur le territoire est issue de l'agglomération caennaise et y travaille toujours. Ce phénomène est d'autant plus important que la bi-activité des ménages, le fait que les deux membres adultes aient une activité professionnelle propre, est maintenant largement répandu.

Enfin, seul un actif sur cinq travaille dans la communauté de communes du Cingal.

Quant aux relations pendulaires avec Falaise, celles-ci sont très faibles puisqu'elles ne représentent que 4 % des flux domicile-travail des actifs du Cingal. Bien que pôle urbain important du Calvados, le pays de Falaise n'est pas un bassin d'emplois pour le Cingal.

Le territoire fait donc partie intégrante de l'aire d'influence de la métropole caennaise.

*EPCI de travail des actifs occupés du Cingal en 2011*



Source : INSEE RP 2011





RN158



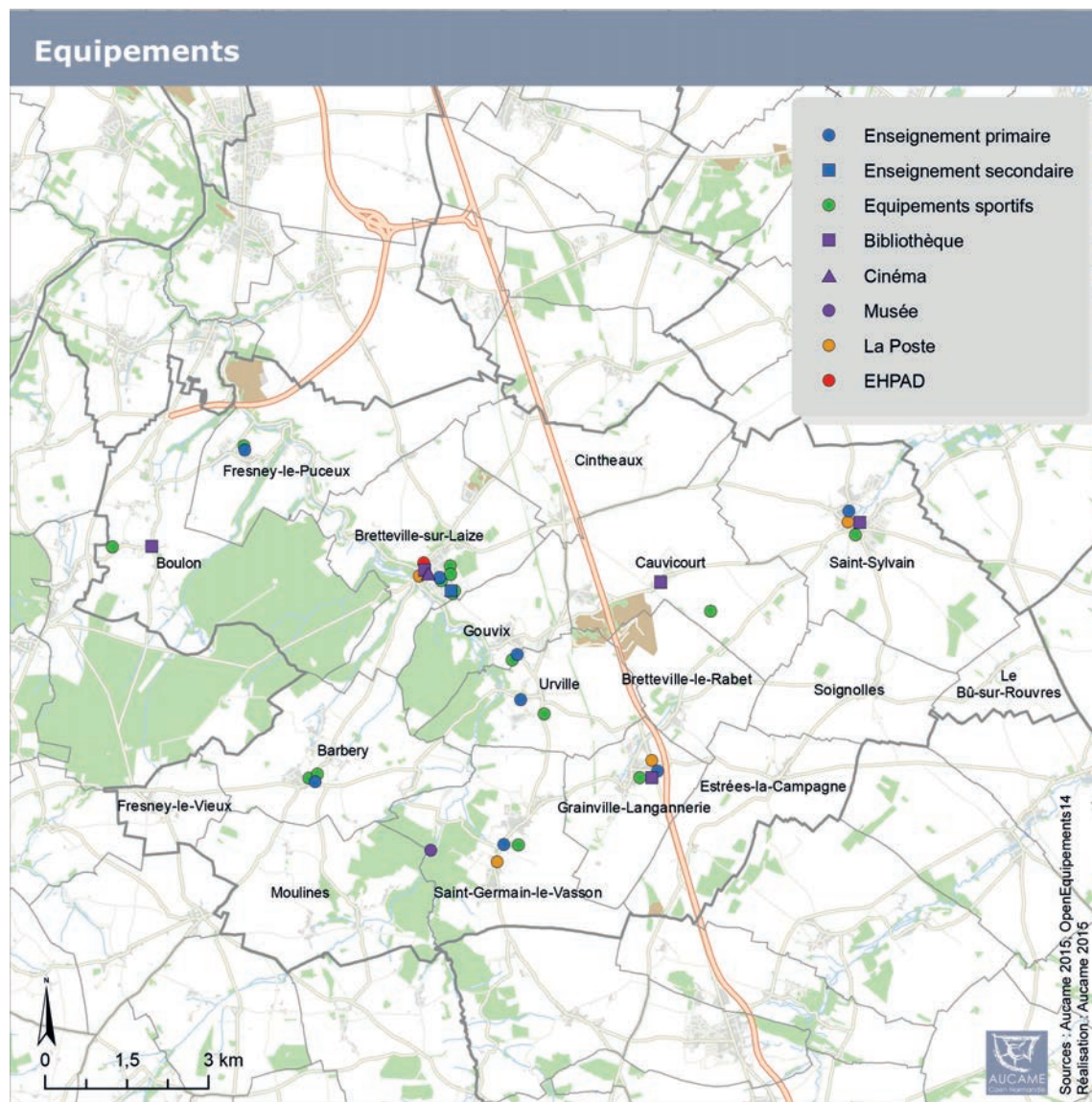
# Une offre en équipements et en commerces de proximité

Le territoire du Cingal possède un bon niveau d'équipements, l'ensemble des communes importantes de la communauté de communes bénéficiant en effet d'équipements de proximité à destination des habitants (écoles primaires, bibliothèques et équipements sportifs principalement). Seules les très petites communes du Cingal n'accueillent aucun équipement.

Néanmoins, cette offre se base sur un principe de polarisation puisque les équipements de gamme plus exceptionnelle comme le cinéma, l'EHPAD ou le collège se situent tous dans la commune de Bretteville-sur-Laize. Le collège est même un équipement stratégique pour la commune car son secteur de rattachement dépasse le cadre de la communauté pour rayonner en partie sur Val-ès-dunes.

Il est à noter qu'en matière de tourisme, le Cingal possède un musée : le Musée de la Mine, à Saint-Germain-le-Vasson, sur l'ancien emplacement du carreau du Livet.

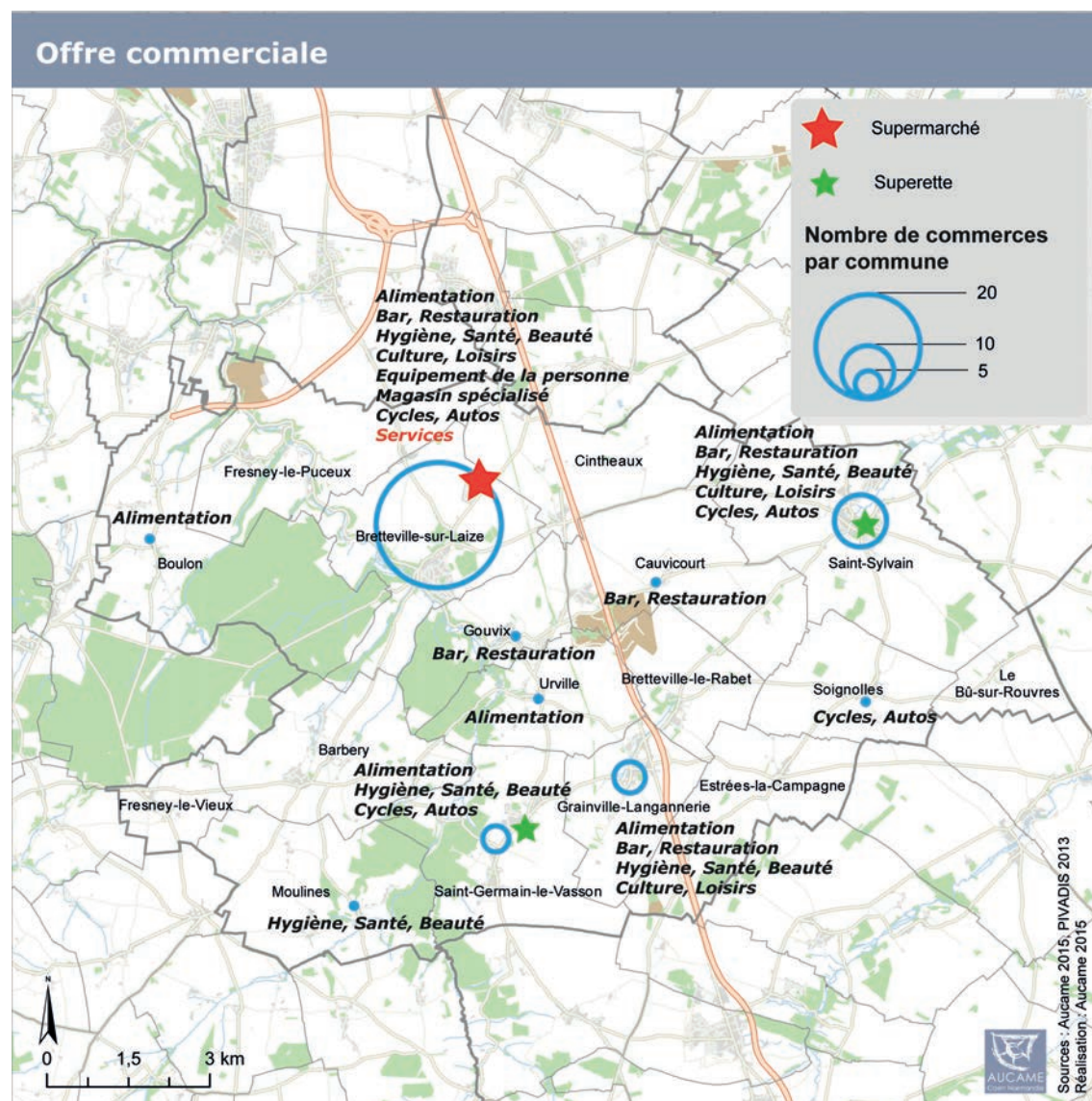
D'après l'étude faite par les étudiants de DUT de Caen sur l'offre et la demande en services dans le Cingal, il a été identifié par les habitants un manque important en matière de praticiens de santé, avec la nécessité de développer un équipement type maison de la santé à Bretteville-sur-Laize.



La polarisation de l'offre commerciale est encore plus accentuée que l'offre en équipement. Aujourd'hui, seuls trois pôles commerciaux peuvent être identifiés dans le territoire : Bretteville-sur-Laize, Saint-Sylvain et la conurbation de Saint-Germain-le Vasson / Grainville-Langannerie. Ces communes proposent une offre uniquement de proximité, propre aux achats ou services du quotidien (boulangerie, pharmacie, coiffure). Ces trois pôles sont également les seuls à posséder un commerce d'alimentation générale, type supérette.

Dans cette structure commerciale, Bretteville-sur-Laize, a de nouveau un statut particulier car elle est la seule à posséder une gamme complète de commerces de proximité avec des établissements de services type banque, agence immobilière... ce que n'ont pas les autres pôles. La zone artisanale de Bretteville-sur-Laize accueille en outre la seule grande surface commerciale du territoire. L'ensemble de ces éléments contribue au rayonnement du pôle de Bretteville-sur-Laize sur l'ensemble de l'intercommunalité, voire au-delà.

Six autres communes du territoire possèdent un commerce, commerce isolé sans logique de véritable bourg commerçant mais qui fait généralement l'objet de projets municipaux de maintien de l'activité commerciale.





# Une offre de proximité à l'origine d'une véritable vie locale

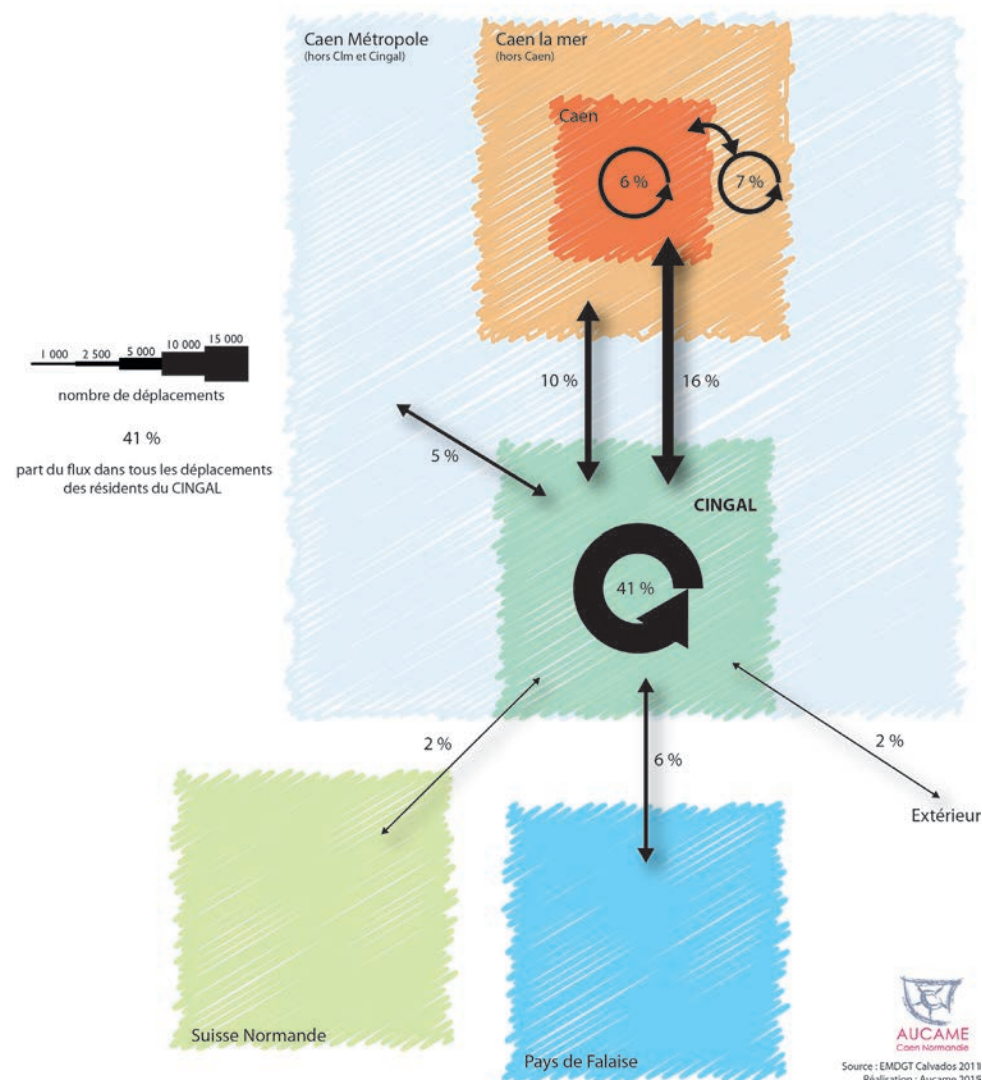
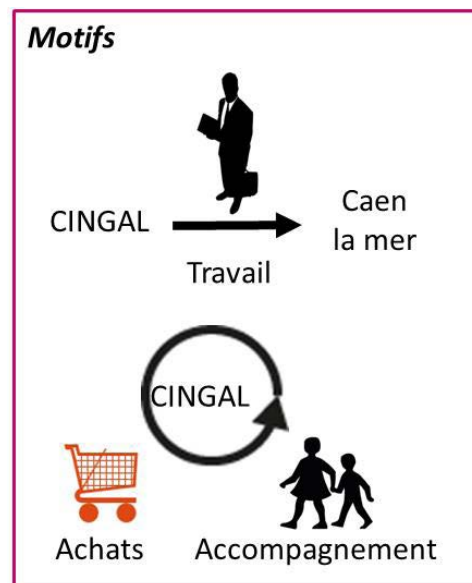
Les habitants du Cingal réalisent chaque jour de semaine 30 700 déplacements.

Deux grands types de flux se détachent dans cette architecture des déplacements :

- les flux en lien avec Caen la mer. Ils représentent 39 % des déplacements des résidents du Cingal et sont dus principalement au motif travail.
- les flux internes au Cingal, représentant 41 % des déplacements. Faits pour motifs démarches et achats, ils traduisent l'existence d'une véritable vie locale sur le territoire, permise par le bon niveau d'équipement et la présence d'une offre commerciale de proximité de bonne qualité.

Les liens vers Falaise, 6 % des déplacements des résidents du Cingal, « ne pèsent pas lourds » dans cette architecture, et montre l'influence majoritaire de l'agglomération caennaise.

Les flux restants sont minoritaires et diffus avec l'ensemble des territoires environnant du Cingal.





*Bureau de Poste à Saint-Sylvain*



*Rue commerçante à Bretteville-sur-Laize*



*Médiathèque de Bretteville-sur-Laize*

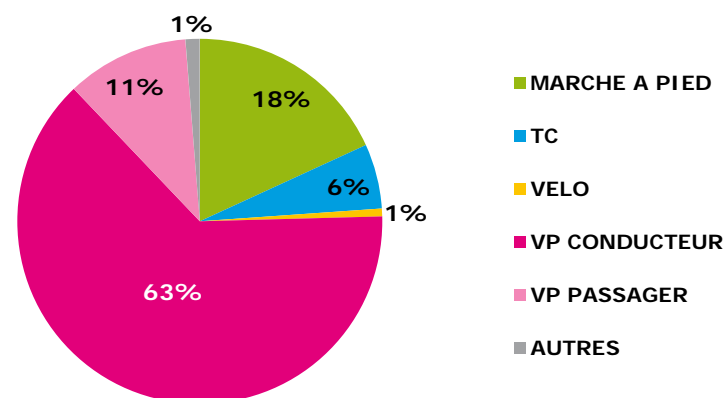
# Une mobilité fortement motorisée

Malgré de nombreux déplacements de proximité, les habitants du Cingal ont fortement recours à l'automobile pour se déplacer. La part modale voiture est de 74 %.

Cette forte motorisation des déplacements peut s'expliquer par une grande disponibilité de l'automobile sur le territoire. 93 % des ménages possèdent au moins une voiture, et plus d'un ménage sur deux possède au moins deux voitures. Cette situation n'est pas anodine et correspond à ce que l'on observe sur les autres territoires périurbains de Caen-Métropole. Il est à noter que 7 % des ménages du Cingal ne sont pas motorisés, ce qui pose la question d'une offre de transport adaptée à leurs besoins, surtout en milieu rural où cette absence de motorisation peut amener à des situations d'isolement.

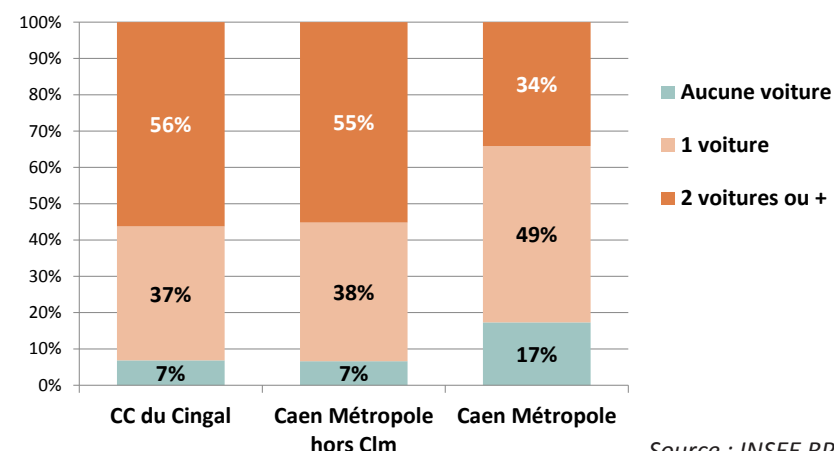
La part modale des transports collectifs est de 6 % comme pour le Calvados. La forte motorisation des déplacements se fait au détriment des modes actifs (marche et vélo), malgré les potentialités existantes.

*Parts modales des déplacements des résidents du Cingal*



Source : EMGDT Calvados 2011

*La motorisation des ménages*



Source : INSEE RP 2011



## Une accessibilité renforcée par un bon maillage routier

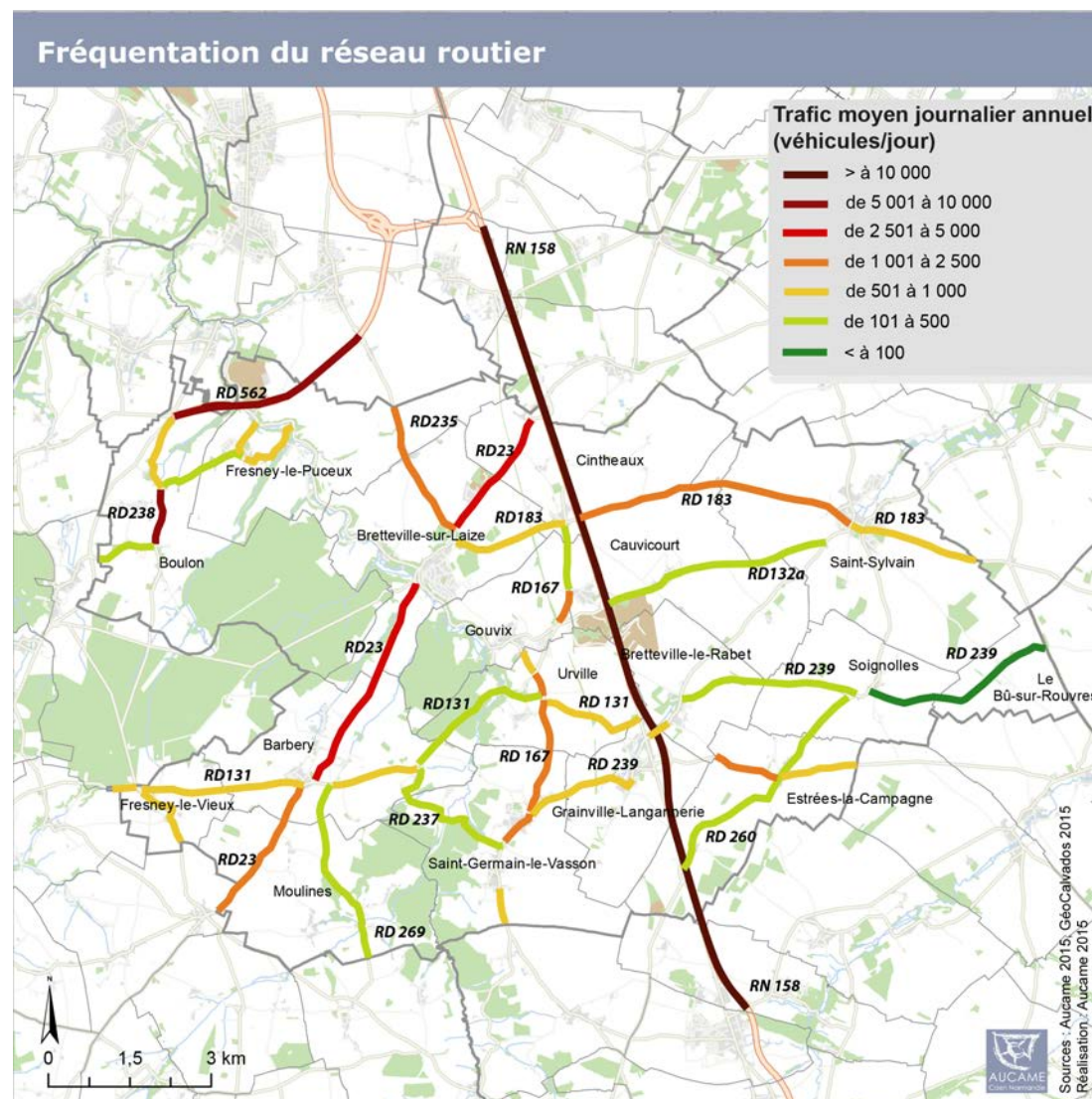
Si de nombreux ménages de Caen la mer viennent s'installer sur le territoire tout en travaillant dans l'agglomération caennaise, et utilisent fortement la voiture, c'est que le Cingal bénéficie d'une bonne accessibilité, permise par deux infrastructures majeures de transport qui traversent le territoire.

La route nationale 158, voie rapide à 2x2 voies, traverse le Cingal du nord au sud et relie Caen à Falaise. Elle permet de rejoindre facilement et rapidement le périphérique de l'agglomération et accueille chaque jour plus de 10 000 véhicules.

La RD562, voie express à 2x2 voies, à vocation à devenir le contournement sud du périphérique caennais et permet de se diriger vers la Suisse Normande. Elle s'achève au nord-ouest du Cingal, ce qui offre aux communes de la vallée de la Laize et du CINGLAIS la possibilité de rejoindre aisément la métropole caennaise. Le trafic est estimé entre 5 000 et 10 000 véhicules par jour.

Le réseau secondaire qui irrigue l'ensemble du Cingal est structuré autour de ces deux voies express. Comparativement au réseau primaire, les niveaux de trafic sont bien plus faibles, voire très faibles (jusqu'à moins de 100 véhicules/jour). Seuls les grands accès (RD23, RD235) au pôle de Bretteville-sur-Laize connaissent des niveaux de trafic un peu plus importants.

Malgré les multiples traversés de la RN158 possibles sur le territoire, il ne semble pas y avoir de logique de déplacements est-ouest sur le Cingal, au vue des niveaux de trafic. La RN158, même si elle ne représente pas une barrière physique pour les déplacements routiers, peut être considérée comme une frontière symbolique dans le fonctionnement du territoire, en jouant plutôt le rôle de « collecteur ».



# Un maillage en transport collectif incomplet

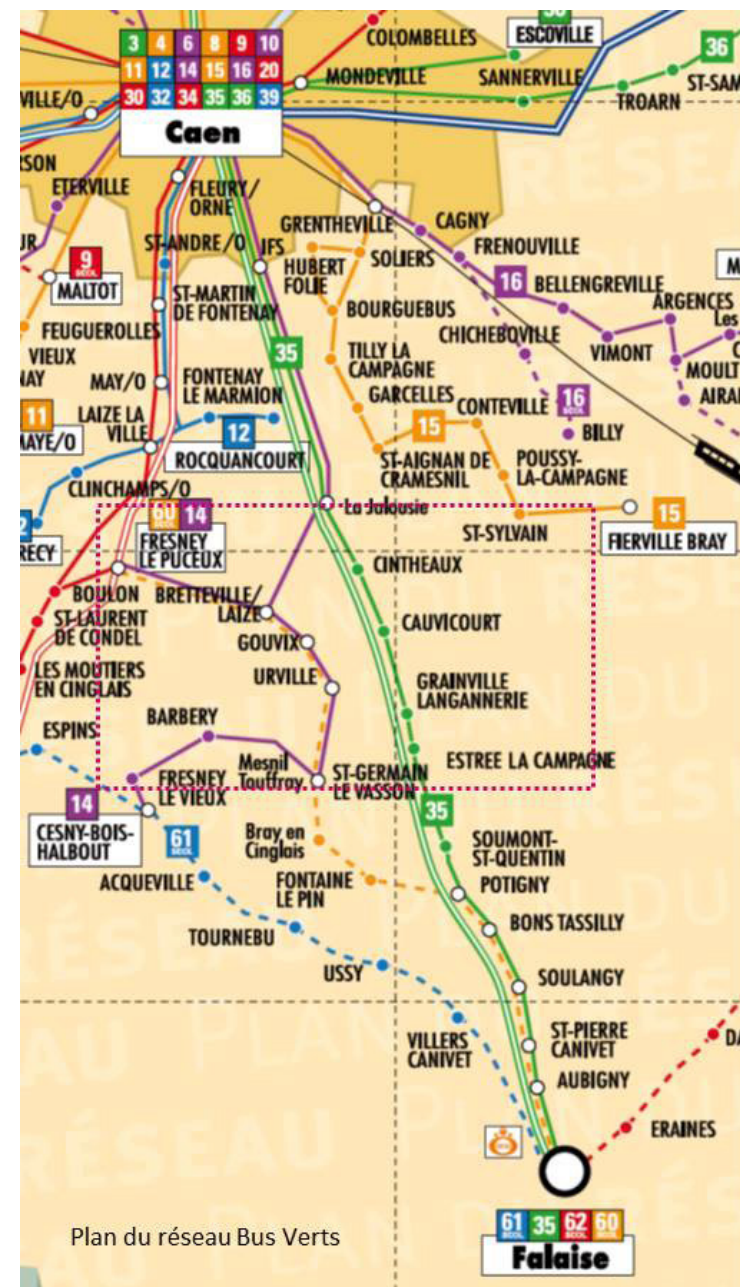
Concernant les transports collectifs, le territoire du Cingal est desservi par le réseau interurbain Bus Verts, gérée par le conseil départemental du Calvados. Cette desserte s'effectue par les lignes suivantes :

- Deux grandes lignes radiales, la 34 et la 35, qui passent à l'extrême ouest du territoire et le long de la RN158, permettant de relier Caen à Falaise et Flers.
- Une ligne maille complètement la partie ouest du territoire, la 14, et permet de desservir Bretteville-sur-Laize puis rallier Caen.
- La ligne 15 permet de relier Saint-Sylvain à Caen, sans toutefois desservir une autre commune du territoire.
- Deux autres lignes scolaires traversent le Cingal.

Ce schéma de desserte en transport collectif ne rentre pas dans la logique territoriale du Cingal puisqu'il n'existe pas de lignes qui permettent de desservir l'ensemble du territoire et surtout qui permettent les liaisons est-ouest. D'un point de vue transport collectif, Saint-Sylvain est déconnecté des autres communes du Cingal.

En outre, quatre communes ne sont pas desservies par le réseau de lignes régulières Bus Verts, ce qui pose la question de l'isolement et l'accessibilité de ces communes, notamment pour les personnes captives.

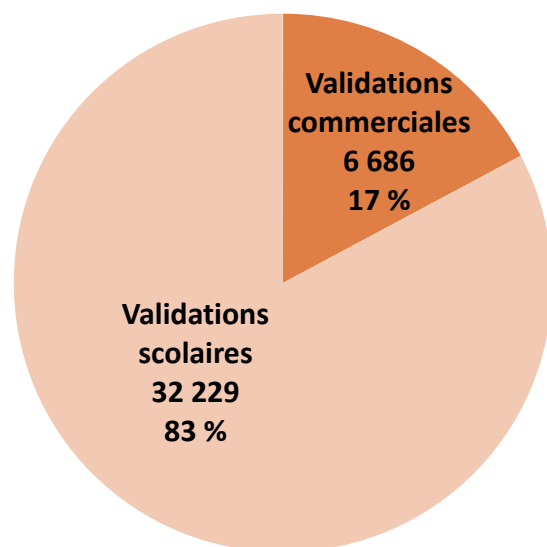
Près de 39 000 validations ont été effectuées sur le réseau Bus Verts, en ce qui concerne les montées aux arrêts dans le périmètre du Cingal en 2014. Cette fréquentation est en grande majorité due aux scolaires puisqu'ils représentent 83 % des validations. La part des validations commerciales est un peu plus importante sur les grandes radiales vers Caen, lignes dont l'offre est bien plus performante comparativement aux autres lignes régulières qui desservent le territoire.



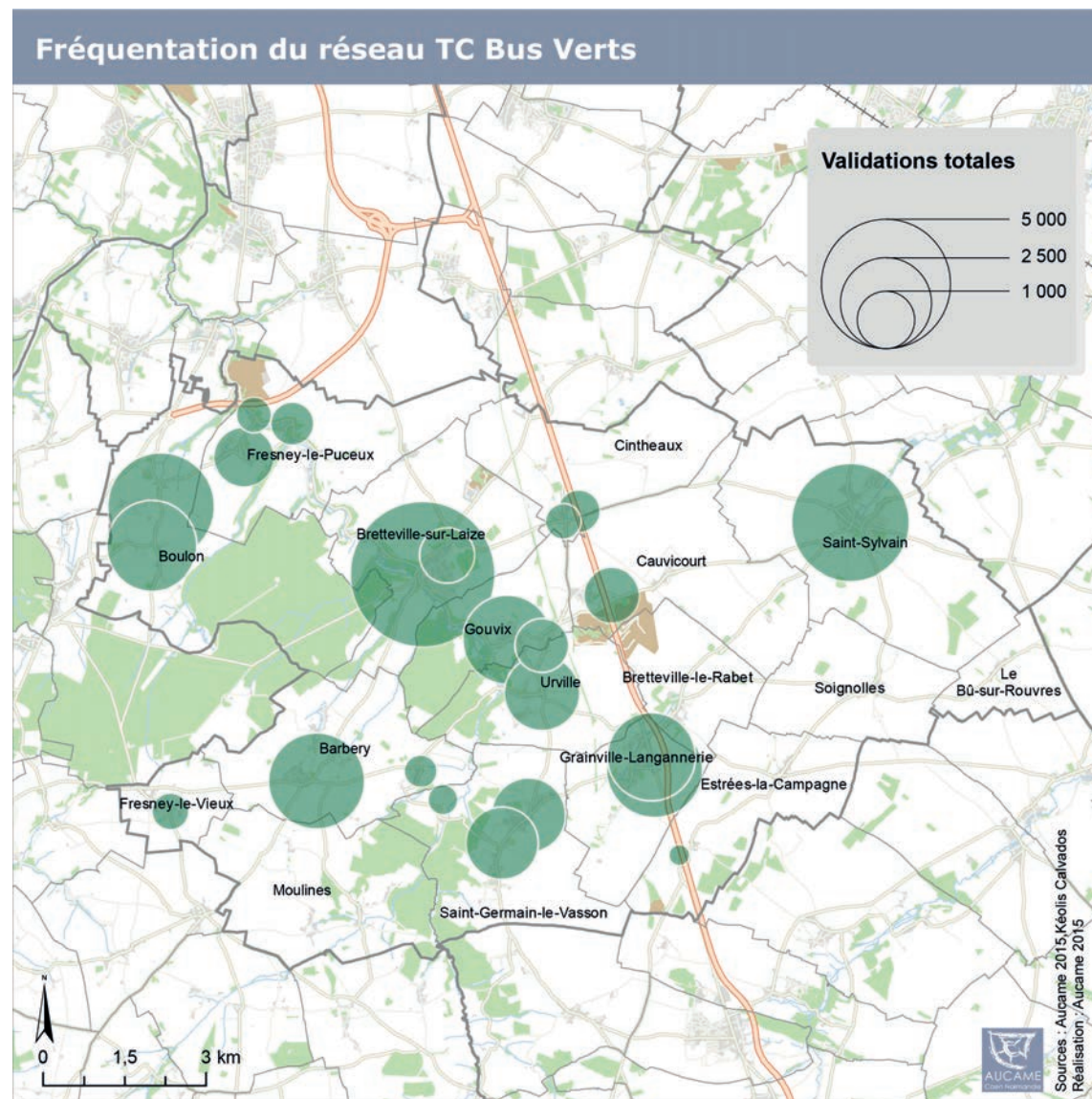
Sources : Bus Verts, Kéolis Calvados, CD Calvados



*Répartition des validations  
entre commerciales et scolaires en 2014*



Source : Kéolis Calvados





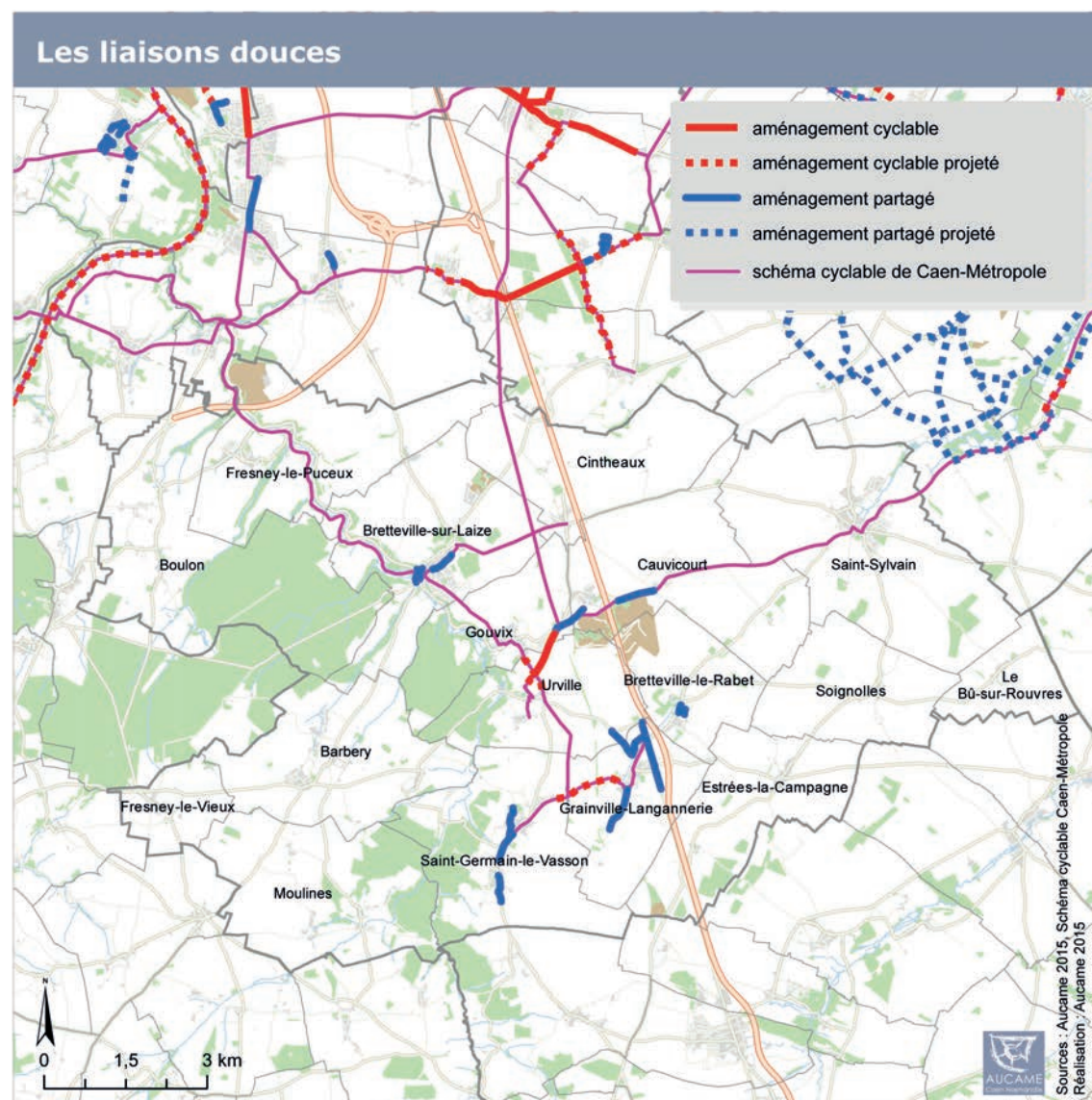
# Un maillage cyclable inexistant

La part modale des modes actifs sur le territoire est de 19 % (uniquement 1 % si on ne s'intéresse qu'aux vélos). La faiblesse des infrastructures de déplacement dédiées aux vélos peut être un facteur explicatif de cette très faible part modale. On recense aujourd'hui une piste cyclable réalisée le long de la D167 pour accéder au regroupement pédagogique intercommunal de Cauvicourt/Gouvix/Urville.

Les seuls autres aménagements existants sont des aménagements de type partagé, essentiellement des zones 30, qui favorisent sur la voirie la cohabitation piéton, voiture et vélo mais ces aménagements sont isolés les uns des autres, ne constituant pas un véritable réseau.

Néanmoins, le territoire possède plus d'un atout pouvant valoriser la pratique du vélo. L'emprise de l'ancienne voie ferrée, la vallée de la Laize, ainsi que la route de Saint-Sylvain à Gouvix sont inscrits au schéma cyclable de Caen-Métropole et pourraient constituer l'armature primaire d'un véritable maillage cyclable. Ils permettraient via des aménagements de liaisons de relier le pôle de Bretteville-sur-Laize, et notamment le collège.

Les espaces naturels qu'offre le Cingal sont également des opportunités pour développer les pratiques cyclables de loisirs. La vallée de la Laize et la proximité de la grande voie verte le long de l'Orne constituent un avantage indéniable et des cheminiements de liaisons pourraient être trouvés entre le Cingal et la voie verte de l'Orne.







*Piste cyclable à Gouvix*



*Aménagement partagé à Cauvicourt*

# Synthèse du fonctionnement du territoire du Cingal

Le diagnostic montre que le Cingal possède un nombre important d'atouts naturels et paysagers qui font la richesse et la diversité du territoire. Cette richesse naturelle du sol, mais aussi du sous-sol, a construit le territoire et structuré son développement économique et urbanistique, à travers notamment une histoire minière qui a marqué durablement le territoire.

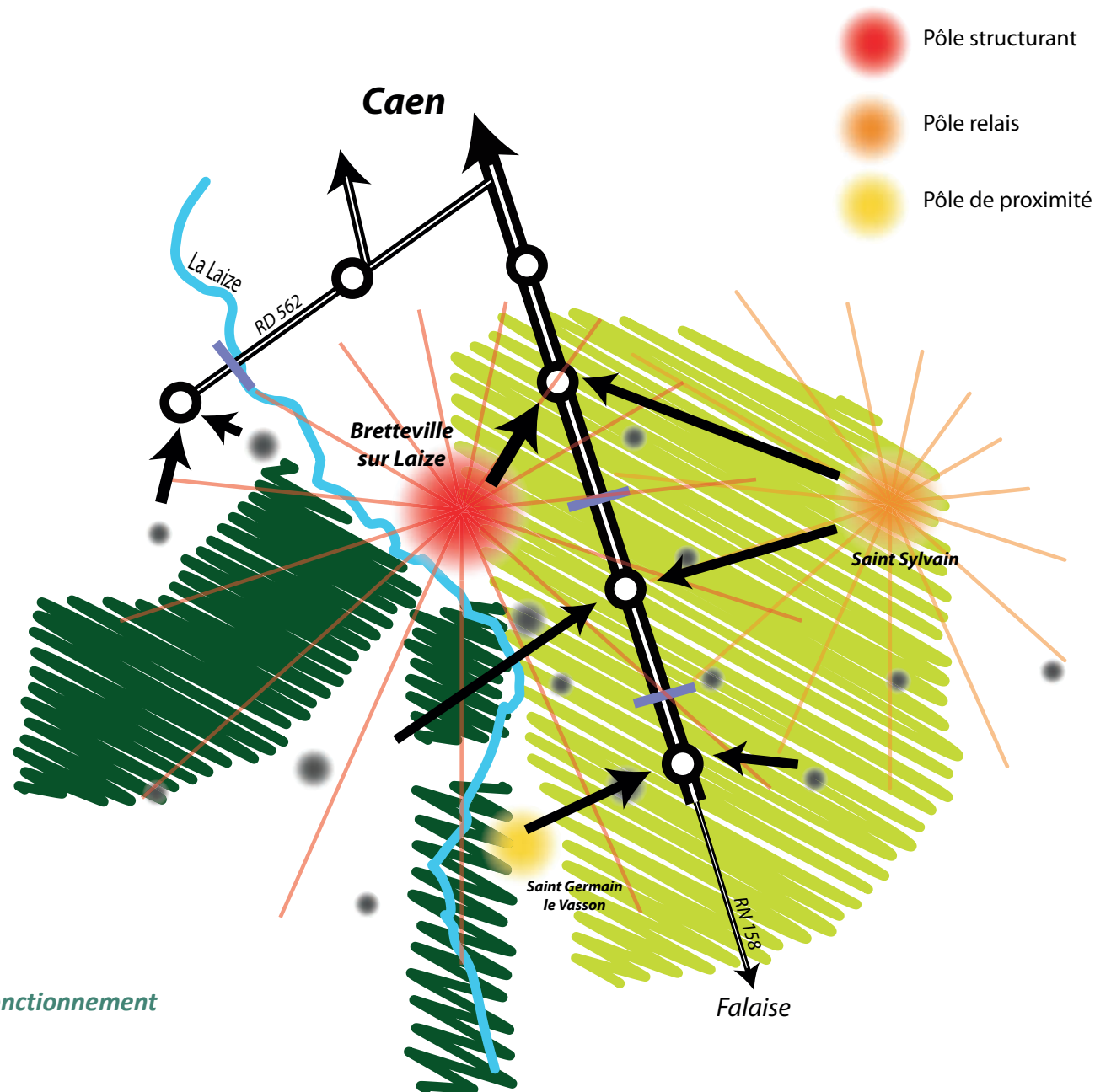
Néanmoins, sous l'influence grandissante de la métropole caennaise, et à l'image de la proche couronne de Caen dans les années 90, le Cingal est en pleine phase de périurbanisation, touchant l'ensemble des communes qui s'urbanisent de façon diffuse. Si cette périurbanisation assure une certaine vitalité au territoire, se traduisant par l'arrivée de nombreux jeunes ménages de l'agglomération, elle pourra à terme menacer ses richesses et fragiliser les équilibres territoriaux jusqu'ici en place.

Cette forte périurbanisation est le fruit de deux phénomènes : la recherche d'un marché immobilier abordable qui force à s'éloigner toujours plus de l'agglomération caennaise et le développement d'infrastructures routières majeurs qui favorisent l'accessibilité du territoire. La RN158 est l'épine dorsale des déplacements du Cingal, et encourage une forte motorisation des déplacements mais joue aussi le rôle de « frontière » symbolique puisque le territoire fonctionne très peu dans une logique est-ouest.

Malgré cela, et n'étant pas directement limitrophe à l'agglomération, le territoire a su développer une vie locale, grâce au développement d'une offre en équipements, commerces et services polarisée sur le territoire. Cette offre révèle une armature urbaine qui peut se lire de la manière suivante :

- Un pôle structurant, Bretteville-sur-Laize, qui par ses équipements et notamment le collège, exerce un rayonnement supra communal.
- Un pôle relais, Saint-Sylvain, qui bénéficie d'une offre de commerces intéressante et rayonne sur la partie ouest, dans cette absence de véritable logique est-ouest.
- Un pôle de proximité, la conurbation Saint-Germain-le-Vasson/Grainville-Langannerie, qui parce qu'elle possède une offre supérieure aux restes des communes, et étant le siège d'un développement historique due à l'activité minière, peut être considérée comme un pôle à une échelle très locale.





*Schématisation du fonctionnement  
du Cingal*



# Les contraintes et potentiels d'urbanisation pour la construction d'un projet de territoire





# Les risques naturels et technologiques

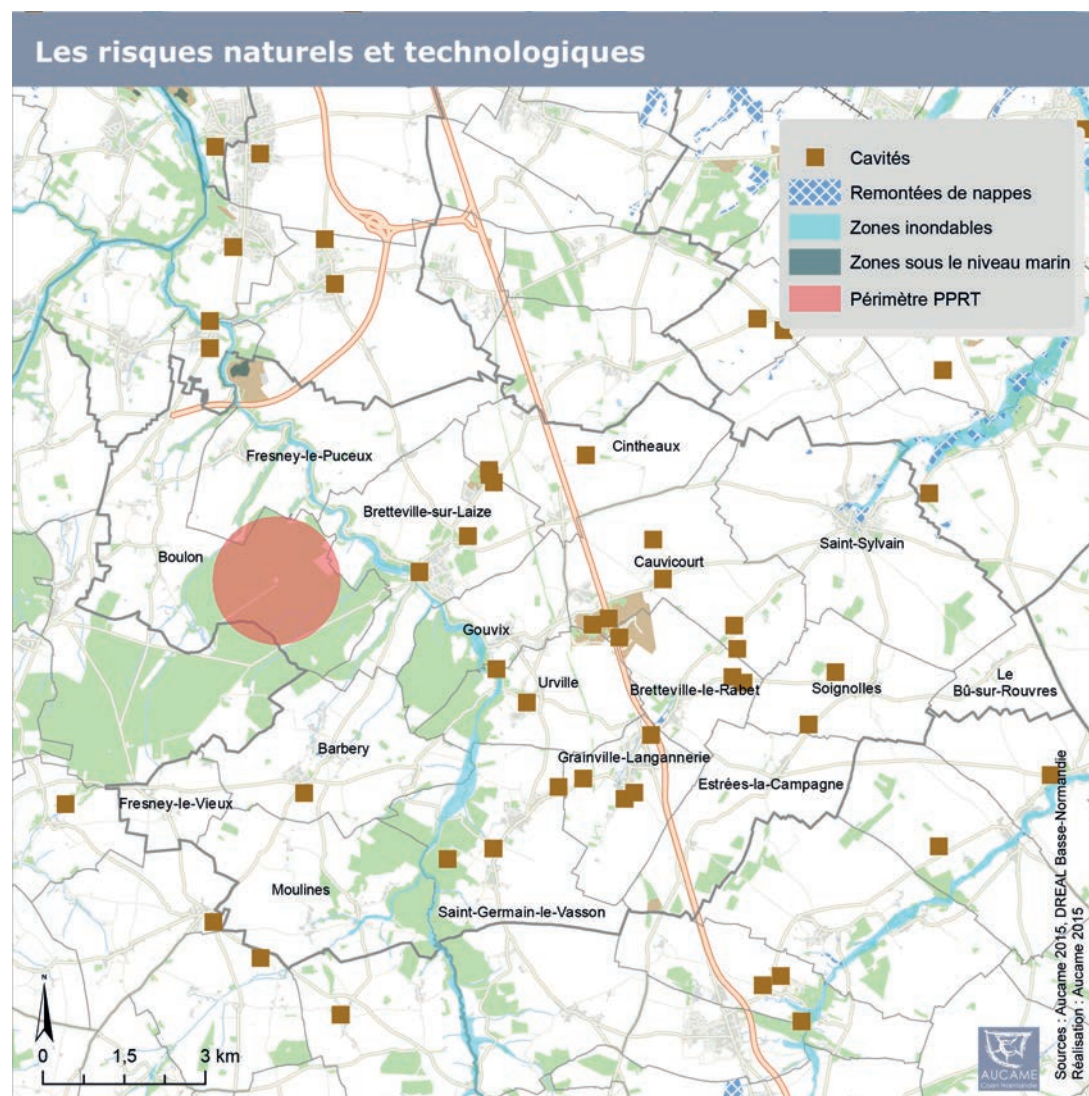
Afin de construire son projet de territoire, le Cingal doit prendre en compte toutes les possibilités de risques potentiels que pourrait connaître le territoire. Ces risques font bien généralement l'objet de dispositions réglementaires, venant contraindre les possibilités d'urbanisation, d'exploitation et d'utilisation du sol, et sont ainsi opposables aux documents d'urbanismes locaux.

Le seul véritable risque naturel qui s'impose au Cingal est celui d'affaissement et d'effondrement du sol. Ce risque est bien réel car le Cingal a connu une forte activité minière et les ressources de son sous-sol sont toujours exploitées. De nombreuses cavités sont donc présentes et sept communes sont aujourd'hui soumises à un plan de prévention des risques miniers (Cf. tableau de synthèse des dispositions).

Bien que le Cingal bénéficie d'un réseau hydrographique développé, le territoire ne fait pas face à de grands risques d'inondation. Les vallées sont relativement encaissées et le risque est circonscrit uniquement autour de la vallée de la Laize.

En revanche, le Cingal accueille une des trois usines SEVESO, classées seuil haut, c'est-à-dire dont le risque technologique est maximum. Il s'agit d'un dépôt d'explosif, situé en plein milieu de la forêt du CINGLAIS dans la commune de Boulon. L'occupation du sol est régie autour du dépôt par un plan de prévention des risques technologiques. Ce dépôt d'explosifs sert notamment à alimenter les carrières du territoire.

Il est à noter que la RN158 est un axe identifié comme pouvant permettre le transport de marchandises dangereuses et qu'à ce titre, elle présente un risque technologique temporaire en cas d'accident.



# Les contraintes environnementales, naturelles et patrimoniales

Ils existent d'autres dispositions, réglementaires ou non, qui peuvent s'imposer au territoire afin de préserver ses richesses naturelles, paysagères, environnementales, patrimoniales, ainsi que le cadre de vie des habitants.

Tout d'abord, la RN158 constitue pour le territoire une opportunité visant à renforcer son accessibilité, mais elle présente de nombreuses nuisances, notamment en termes de bruit. Elle est donc à la fois classée comme route à grande circulation et comme infrastructure de transport terrestre bruyante. Ces classifications amènent à la définition d'une zone tampon de 100 m autour de celle-ci dans laquelle les constructions en dehors des parties urbanisées sont interdites et les constructions autorisées devront respecter certaines normes acoustiques.

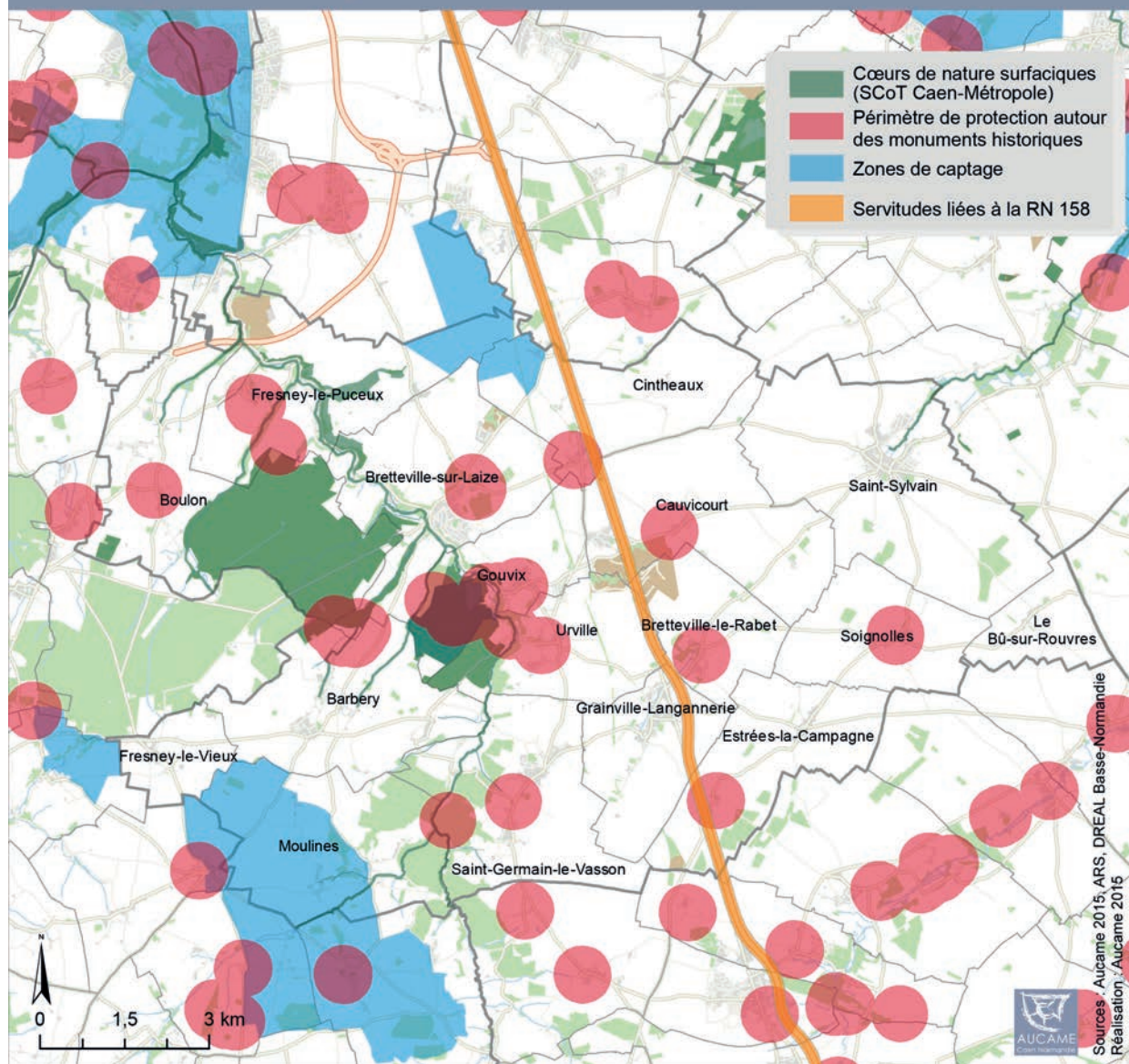
L'ensemble des communes accueillent également un ou des monuments historiques classés ou inscrits. Cette classification entraîne une servitude qui oblige, pour toute modification, démolition ou nouvelle construction dans un rayon de 500 m autour du monument, de demander l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les captages de Moulines sont des captages stratégiques, notamment pour la ville de Caen, car ils alimentent en eau potable une grande partie de la population de l'agglomération. Afin de préserver la qualité des eaux de ces points de captage, notamment vis-à-vis des nuisances d'une activité agricole de plus en plus prégnante, des périmètres de protection ont été mis en place autour de ces points. Selon les différents périmètres (immédiat/rapproché/ éloigné), l'occupation du sol est réglementée, voire interdite.

La richesse environnementale et naturelle du Cingal fait l'objet de dispositions particulières visant à protéger ces espaces mais qui n'ont pas de valeur réglementaire. La forêt du CINGLAIS et la Vallée de la Laize sont les deux principaux espaces classés en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) et en Zone Spéciale de Conservation (ZSC). Il s'agit d'inventaires des espèces et des milieux qui composent ces espaces, visant à mieux les connaître et faciliter leurs gestions. Ces inventaires doivent néanmoins être pris en compte lors de tout projet d'aménagement impactant ces zones.



## Les dispositions réglementaires



# Synthèse des dispositions applicables au Cingal

SERVITUDES	COMMUNES CONCERNÉES	RÉGLEMENTATION
<b>Zone d'exposition au bruit autour des infrastructures de transports terrestres</b>	Cintheaux, Cauvicourt, Urville, Bretteville-le-Rabet, Grainville-Langannerie, Estrées-la-Campagne	Isolation acoustique renforcée des constructions autorisées dans la zone de bruit (zone tampon de 100 m autour de la RN158)
<b>Routes à grande circulation</b>	Cintheaux, Cauvicourt, Urville, Bretteville-le-Rabet, Grainville-Langannerie, Estrées la Campagne, Boulon, Fresney-le-Puceux	En dehors des espaces urbanisés, constructions sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des voies express et des déviations et de 75 m des autres routes classées à grande circulation
<b>Plan de prévention des risques miniers</b>	Boulon, Bretteville sur Laize, Barbery, Gouvix, Urville, Saint-Germain-le-Vasson, Moulines, Grainville-Langannerie, Estrées-la-Campagne	Constructions soumises à autorisation selon le plan de zonage et règlement du PPRM
<b>Plan de prévention des risques technologiques</b>	Boulon, Bretteville-sur-Laize, Fresney-le-Puceux	Constructions et exploitations du sol soumises au plan de zonage et au règlement du PPRT
<b>Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits</b>	Toutes les communes exceptées : Saint-Sylvain, Le Bû-sur-Rouvres, Grainville-Langannerie, Fresney-le-Vieux	Demande d'autorisation auprès de l'Architecte des bâtiments de France pour toute nouvelle construction, modification, démolition dans un rayon de 500 m
<b>Périmètres de protection des points de captages</b>	Moulines	Occupation du sol interdit ou réglementée selon les périmètres de protection définis

PRISE EN COMPTE	LIEUX CONCERNÉS	COMMENTAIRES
<b>Les Zones d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF)</b>	De type I : Forêt du Cinglais et Bois de l'Obélisque, Coteau de Jacob Mesnil et du Moulin Neuf, la Laize et ses affluents De type II : Bassin de la Laize	Inventaire naturel patrimonial sans valeur réglementaire. A prendre en compte lors de la définition de tout projet d'aménagement impactant le secteur.
<b>Zone Spéciale de Conservation (ZSC)</b>	La Vallée de l'Orne et ses affluents (Vallée de la Laize, secteur Fresney-le-Puceux et Bretteville-sur-Laize)	Inventaire européen, constitutif du réseau NATURA 2000 et visant, par une gestion cohérente et partagée des acteurs, à protéger les milieux naturels et habitats de la faune. Pas de valeur réglementaire.



# Zoom sur les dispositions du SCoT

## La trame verte et bleue

Le SCoT, projet de territoire à l'échelle de Caen-Métropole, a été approuvé le 20 octobre 2011. Il prévoit un développement maîtrisé et équilibré du territoire, qui respecte et protège la fonctionnalité écologique de l'ensemble de l'espace naturel métropolitain.

A ce titre, le SCoT définit une trame verte et bleue dont le but est d'assurer les continuités écologiques entre les grands ensembles naturels et milieux accueillants.

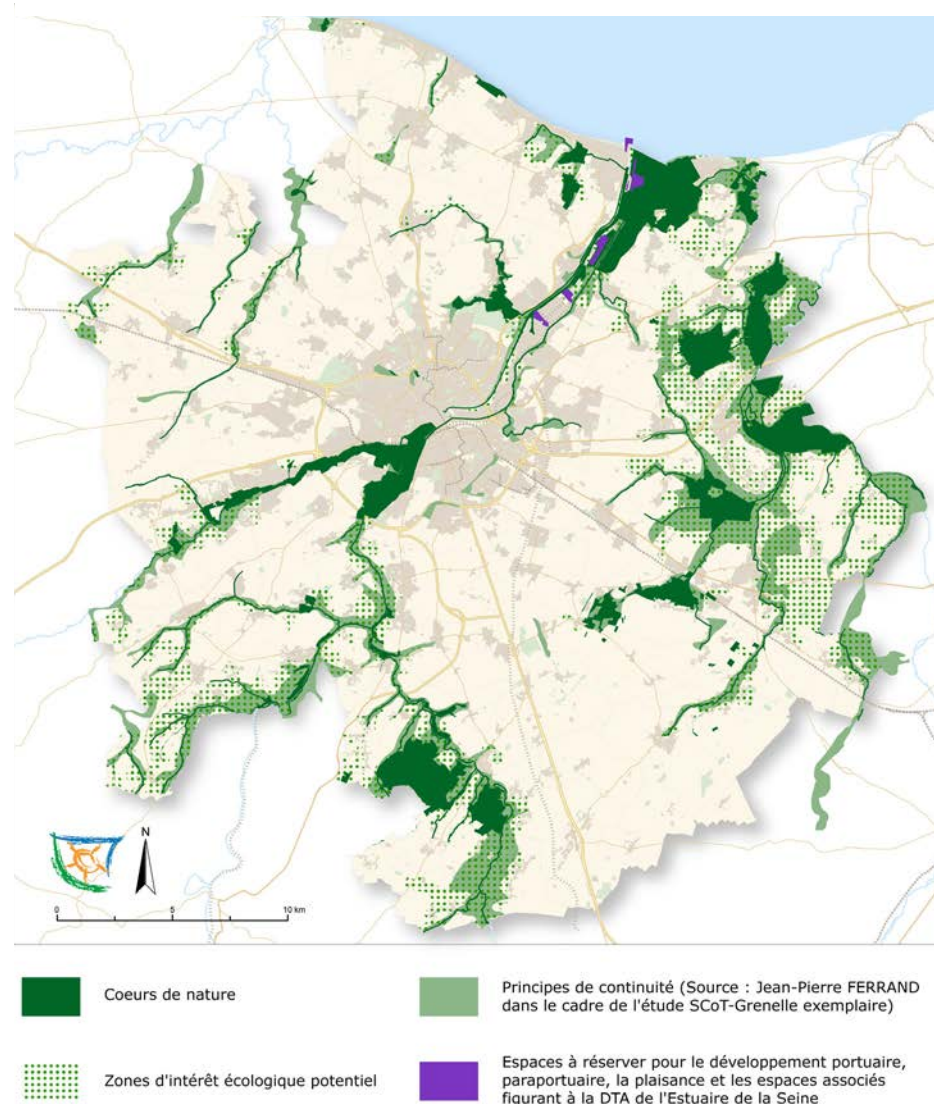
Les espaces classés comme cœurs de nature sont directement rendus inconstructibles par le SCoT. Pour le Cingal, il s'agit de la vallée de La Laize à Fresney-le-Puceux et Bretteville-sur-Laize, classée en ZSC (voir ci-dessus) et donc constitutive du réseau NATURA 2000.

Au titre de la protection des cours d'eau, le reste de la vallée est protégée de toute nouvelle construction dans une bande de 10 m de part et d'autres des berges.

Les espaces boisés classés en ZNIEFF ne sont pas directement considérés comme cœurs de nature mais devront faire l'objet d'une délimitation spécifique par les documents d'urbanisme locaux afin de préciser les périmètres de ce qui est considéré comme cœur de nature et donc inconstructible.

Au final, les communes s'assureront dans leurs documents d'urbanisme locaux du respect des continuités écologiques entre les cœurs de nature tels qu'identifiés dans le SCoT, « c'est-à-dire que les aménagements sont autorisés sous réserve de respecter les principes de continuité » et devront préserver ces espaces sur une largeur d'au moins 10 m.

*La trame verte et bleue de Caen-Métropole  
(extrait du SCoT, p. 63 du DOG)*



## L'armature urbaine de Caen-Métropole

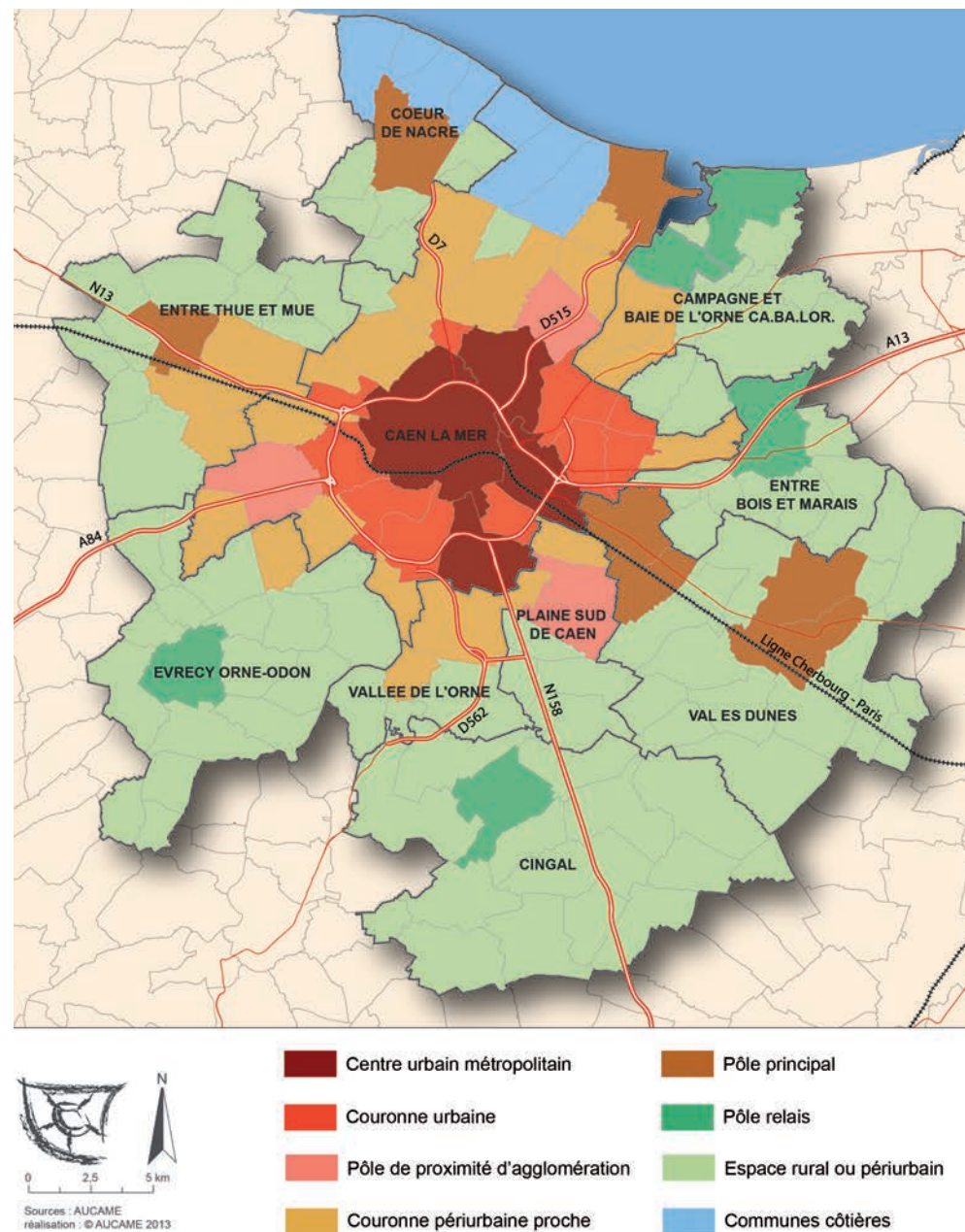
Le projet de développement maîtrisé et équilibré du SCoT se base sur une armature urbaine qui définit le rôle de chaque commune dans cette armature.

Les communes du Cingal ont été classées comme espace rural ou périurbain, excepté la commune de Bretteville-sur-Laize, qui a été élevée au rang de pôle relais.

Les communes dites rurales ou périurbaines doivent avoir un développement modéré, proportionné à leur taille dans le but de préserver l'activité agricole productive et les richesses naturelles et écologiques du territoire.

Les pôles relais sont là pour animer et structurer le développement des espaces ruraux et des communes qui les composent. Ils bénéficient donc d'un développement résidentiel plus conséquent avec un renforcement des capacités de construction mais selon le respect de normes de densité et de mixité fonctionnelle et sociale. Ils accueillent les équipements et activités nécessaires aux besoins des communes rurales qu'ils structurent et ils jouent un rôle économique structurant pour ces espaces. Les liaisons en transports collectifs sont renforcées entre les pôles relais et l'agglomération caennaise.

Pour maîtriser le développement territorial de Caen-Métropole, le SCoT définit dans l'horizon temporel du projet, soit 20 ans, des capacités foncières de construction à destination d'habitat, qui diffèrent selon le rôle de chacune des communes.



## Les potentiels d'urbanisation

Les potentiels d'urbanisation à destination d'habitat pour le territoire du Cingal sont régis par le SCoT selon les règles suivantes :

Type d'espace	Espace urbanisable maximal	Densité minimale sur terrain >1 ha	Part maximale de l'individuel sur terrain > 1 ha	Surface moyenne maximale sur terrain < 1ha
<b>Pôle relais</b>	Pas de règle	20 log./ha	60 %	500 m <sup>2</sup>
<b>Espace rural ou périurbain</b>	Parc de log. x 0,025 (avec mini. de 2 ha)	12 log./ha	Pas de règle	Pas de règle

Le parc de logements pris en compte est le parc de logements au 1er janvier de l'approbation du SCoT, soit le 1er janvier 2011. Le SCoT définit une enveloppe foncière urbanisable de 84 ha d'ici à 20 ans pour les communes de l'espace rural du Cingal. Le pôle relais de Bretteville-sur-Laize bénéficie de dispositions différentes. Si son potentiel d'espace urbanisable n'est pas limité, l'ouverture à l'urbanisation de toute zone, si celle-ci dépasse 1ha, est soumise à des règles précises de densité et de type de construction.

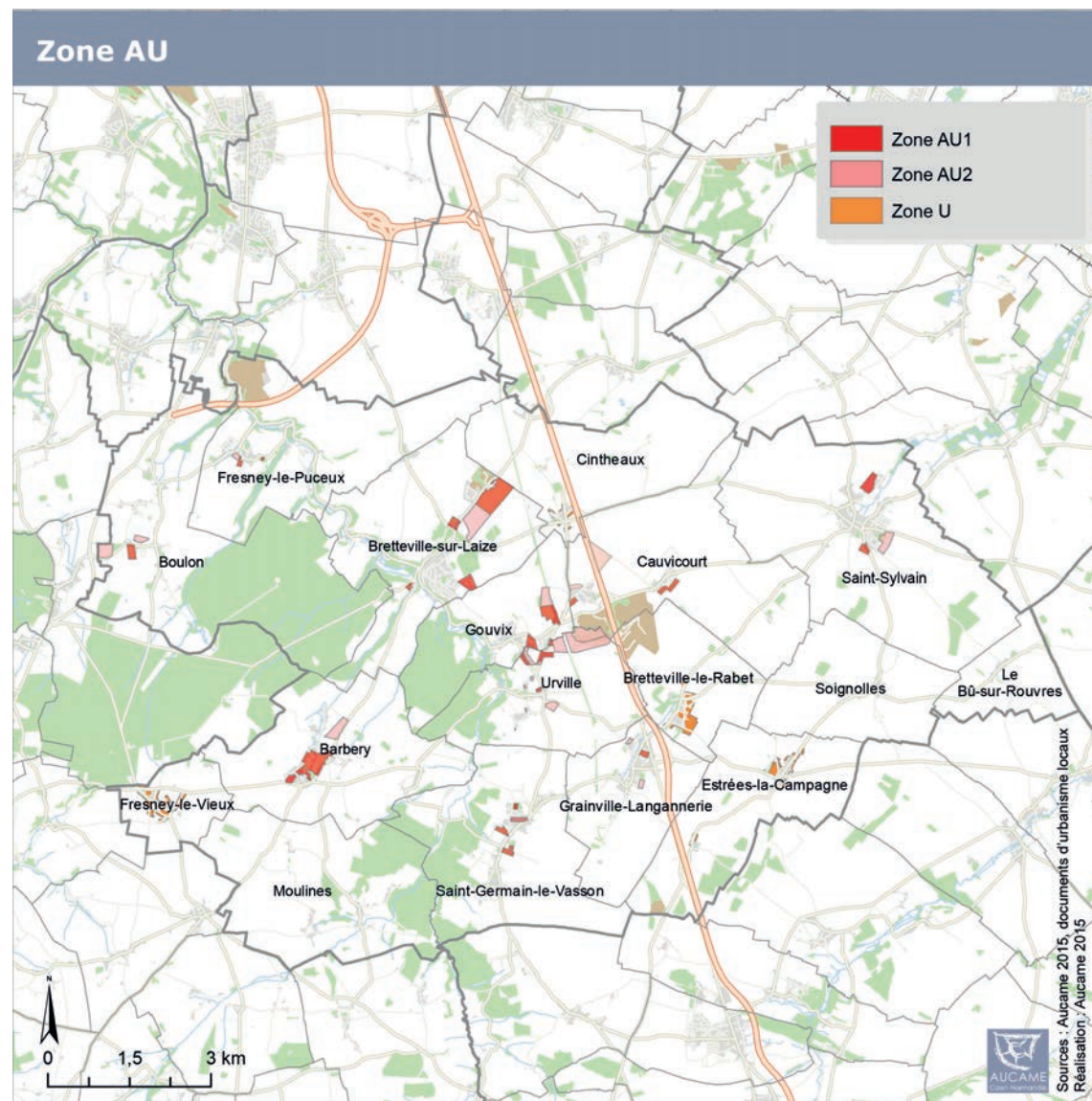
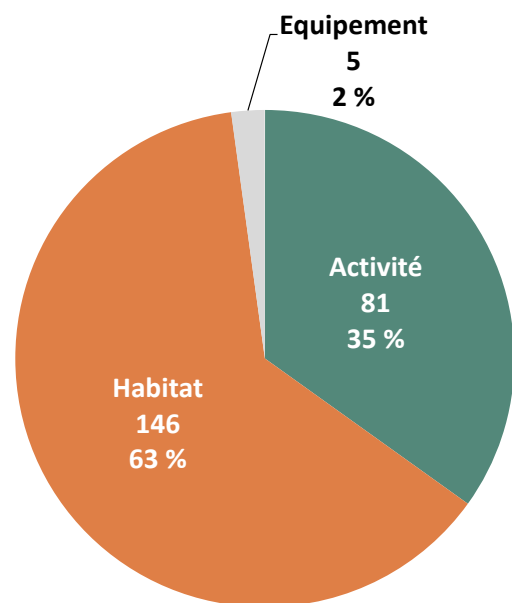
Concernant l'ouverture de zones d'activité, le SCoT l'autorise si celles-ci sont reconnues d'intérêt communautaire.

Aujourd'hui, les documents d'urbanisme locaux offrent au total, en prenant en compte les zones à urbaniser des PLU, des POS et les zones d'extensions urbaines des zones constructibles des cartes communales, 232 ha potentiellement urbanisables dont 146 ha de zone à vocation résidentielle. En ne prenant pas en compte le pôle relais, les capacités foncières à destination d'habitat s'élèvent à 138 ha, chiffre bien supérieure à l'enveloppe foncière définie par le SCoT.

Néanmoins, il convient de relativiser ces résultats dans la mesure où, tous secteurs confondus, les capacités foncières urbanisables à court terme inscrites dans les POS ou PLU ne se chiffrent qu'à hauteur de 94 ha et 119 ha en comptant les zones d'extension des cartes communales. Une bonne part des zones inscrites ne constituent que des projets de réserves foncières mais dont l'urbanisation est encore incertaine. En outre, une part de ces zones correspondent à des projets de territoire qui ne sont plus d'actualité, à l'image du POS de Barbey qui définit de grandes zones urbanisables à très long terme, mais qui devraient être revues lors de la transformation en PLU en cours.



*Les potentialités foncières inscrites dans les documents d'urbanisme du Cingal par vocation*



# Les projets communaux et intercommunaux

Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Territoire en transition énergétique » auquel le Cingal a répondu en 2014, un certain nombre de projets d'urbanisation à court terme, en phase opérationnelle d'ici à 2 ans, ont été identifiés :

- 10 projets de lotissements privés représentant 515 logements supplémentaires (Saint-Germain-le-Vasson, Gouvix, Barbéry, Cauvi-court, Grainville-Langannerie, Bretteville-sur-Laize, Urville et Boulon),
- 9 ha d'activités économiques intercommunales à Bretteville-sur-Laize,
- la reconversion à Saint-Sylvain de l'ancien site « SIAM » (Société industrielle de l'agriculture moderne) en pôle commercial, pôle santé et la construction d'un gymnase d'intérêt intercommunal (1,5 ha),
- l'aménagement du centre-bourg de Fresney-le-Puceux avec l'accueil de nouveaux logements, commerces et des équipements sportifs et ludiques,
- l'aménagement d'un pôle mixte santé, commerces et logements à Gouvix.

Il existe également le projet d'une zone d'activités à Boulon, qui verra le jour à horizon plus lointain, si elle est reconnue d'intérêt intercommunal (selon les dispositions du SCoT).

# Synthèse des marges de manœuvre du territoire

Le Cingal dispose, dans le cadre des documents d'urbanisme locaux (PLU/POS), de potentialités foncières importantes, que ce soit en matière d'habitat ou en matière d'activités. La révision de ces documents implique une mise en conformité de ceux-ci avec le SCoT de Caen Métropole et se traduit par une diminution de ces potentialités. Cette mise en conformité permet à la fois de renforcer la qualité du cadre de vie rural en limitant la consommation foncière liée à l'habitat et permet de préserver de fait les paysages du territoire. En outre, le Scot vise à protéger la qualité environnementale du territoire, à travers la protection des grands ensembles naturels du Cingal inscrits dans la trame verte et bleue.

De plus, le passé minier et le présent industriel (dépôt d'explosifs) du Cingal exposent celui-ci à un risque naturel d'affaissement du sol et un risque technologique faisant l'objet de tous deux de périmètres de protection, contraignant l'usage du sol de certains secteurs.

Les potentialités foncières, les orientations du Scot et les risques technologiques ou naturels doivent être pris en compte dans la définition d'un projet de territoire pour le Cingal. Ils en constituent à la fois les marges de manœuvre pour mener à bien ce projet, mais aussi les bornes dans lequel il s'inscrira.



# Table des matières

<i>Préambule</i>	4	<i>Une population aux revenus modestes</i>	32	<i>Une mobilité fortement motorisée</i>	56
<i>Le Cingal dans son environnement proche</i>	6	<i>Un parc de logements en pleine croissance</i>	34	<i>Une accessibilité renforcée par un bon maillage routier</i>	57
<b>Un territoire construit autour de ses richesses naturelles</b>	<b>9</b>	<i>Un territoire résidentiel</i>	36	<i>Un maillage en transport collectif incomplet</i>	58
<i>Un territoire agricole et boisé</i>	10	<i>Zoom sur le parc social</i>	37	<i>Un maillage cyclable inexistant</i>	60
<i>Des espaces naturels remarquables</i>	11	<i>Une construction neuve très dynamique</i>	38	<i>Synthèse du fonctionnement du territoire du Cingal</i>	62
<i>Une dichotomie paysagère</i>	12	<i>Un marché immobilier très attractif</i>	40		
<i>Un maillage de bourgs agricoles</i>	14	<i>Un marché attractif pour les ménages de Caen la mer</i>	41	<b>Les contraintes et potentiels d'urbanisation pour la construction d'un projet de territoire</b>	<b>65</b>
<i>La Laize, moteur économique</i>	16	<i>Une périurbanisation consommatrice de foncier agricole</i>	42	<i>Les risques naturels et technologiques</i>	67
<i>Le Cingal à l'ère minière</i>	18			<i>Les contraintes environnementales, naturelles et patrimoniales</i>	68
<i>Un sous-sol toujours exploité</i>	20	<b>Un territoire sous influence caennaise mais qui bénéficie d'une véritable vie locale</b>	<b>45</b>	<i>Synthèse des dispositions applicables au Cingal</i>	70
<i>La Reconstruction du Cingal</i>	22	<i>Une économie tertiaire</i>	46	<i>Zoom sur les dispositions du SCoT</i>	72
<i>Le développement urbain du Cingal depuis 1947</i>	24	<i>Un secteur agricole qui se renforce</i>	48	<i>Les projets communaux et intercommunaux</i>	76
<b>Un territoire en voie de périurbanisation</b>	<b>27</b>	<i>Mais un territoire surtout résidentiel et métropolisé</i>	50	<i>Synthèse des marges de manœuvre du territoire</i>	77
<i>Une démographie dynamique</i>	28	<i>Une offre en équipements et en commerces de proximité</i>	52		
<i>Une population relativement jeune</i>	30	<i>Une offre de proximité à l'origine d'une véritable vie locale</i>	54		
<i>Une structure type de ménages périurbains : familles avec enfants</i>	31				

Directeur de publication : Patrice DUNY  
Réalisation et mise en page : AUCAME 2015  
Illustrations : AUCAME (sauf mention contraire)

Contact : [xavier.lepetit@aucame.fr](mailto:xavier.lepetit@aucame.fr)

**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)

