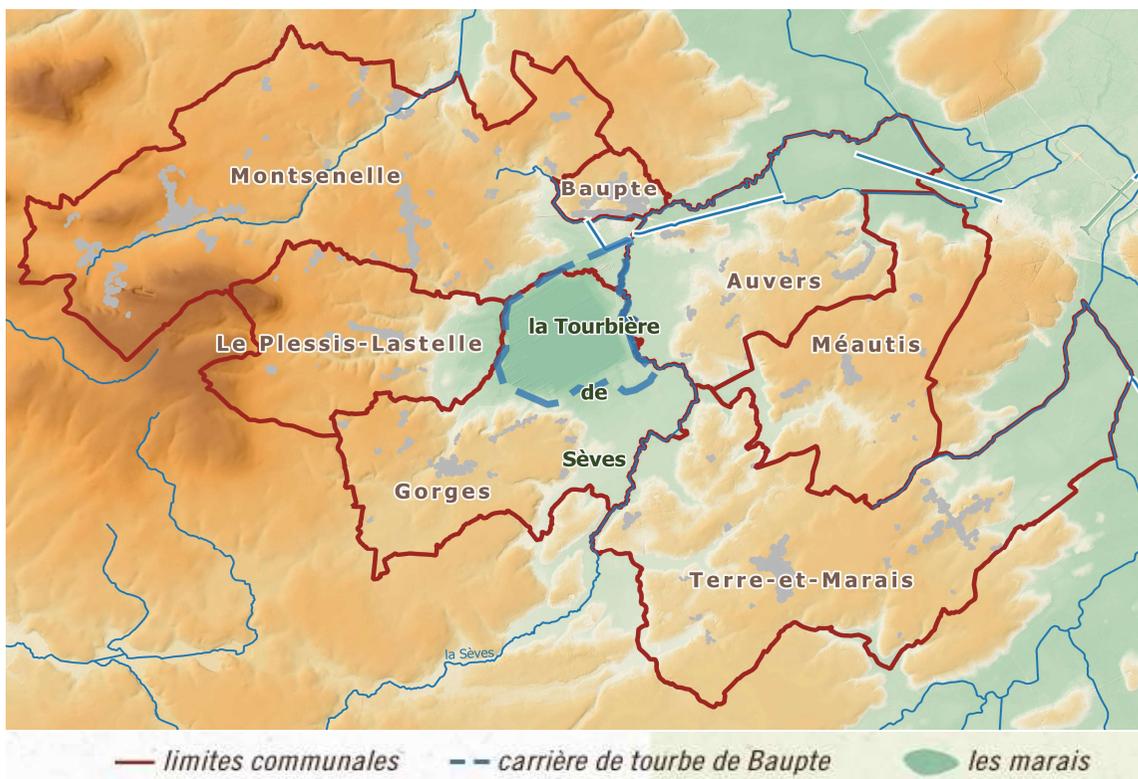


Synthèse du diagnostic socio-économique et paysager des sept communes ayant la Tourbière de Sèves en partage

1. Contexte et enjeux généraux



► Les communes ayant en partage la Tourbière de Sèves (Source : PnrMCB)

La tourbière de Sèves, située dans le Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin (PNRMCB), fait l'objet d'un **accompagnement majeur pour l'arrêt programmé de son exploitation industrielle en 2026.**

L'assèchement du marais depuis 70 ans a favorisé des activités agricoles et cynégétiques, structurant l'économie locale. La remontée des eaux post-exploitation entraînera une reconfiguration des usages du territoire et aura des incidences économiques pour les propriétaires privés et publics.

Le projet de territoire autour de cette reconversion vise à concilier restauration écologique, activités économiques et qualité de vie locale.

Ce document constitue la synthèse du diagnostic réalisé entre septembre 2024 et mars 2025, dans le cadre de l'accompagnement du territoire en ingénierie proposé par l'Agence nationale de la cohésion des territoires.

Le diagnostic a été réalisé sur la base d'entretiens, d'études documentaires, d'analyse de données statistiques et de visites de terrain.

L'enjeu du projet de territoire sera d'articuler ces différentes dimensions dans une stratégie cohérente et pragmatique, garantissant pour améliorer le cadre de vie des habitants, à l'échelle de chaque commune et des communes entre elles.

2. Dynamiques démographiques

Des communes rurales de faible densité

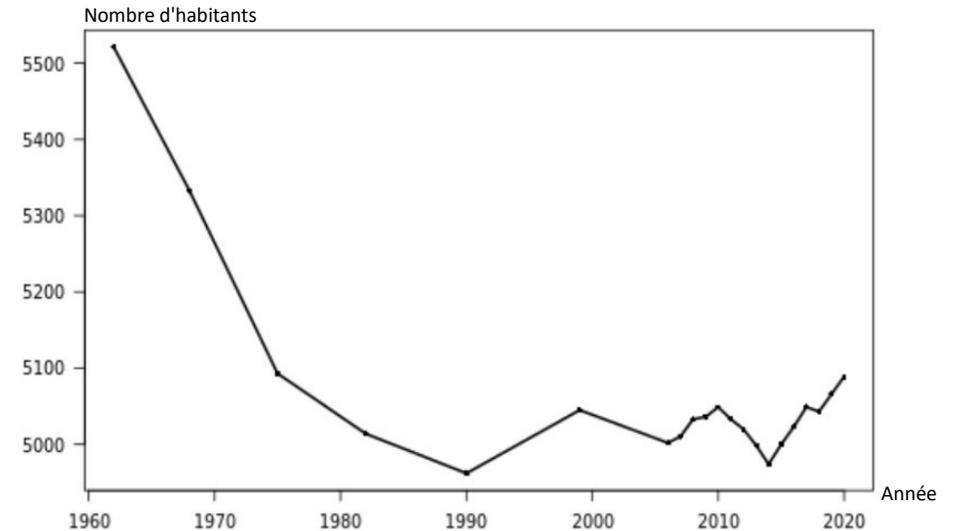
- Une densité moyenne qui avoisine **33 habitants au km²**, contre 50 habitants au km² à l'échelle du PNR.

Un territoire en regain d'attractivité depuis quelques années

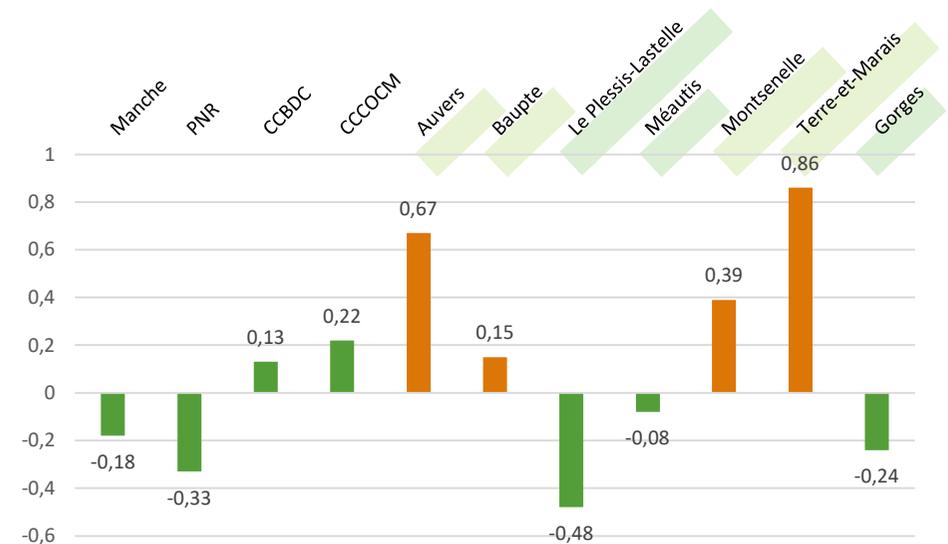
- Le territoire a perdu 500 habitants en 30 ans, entre 1962 et 1990 : une déprise liée aux évolutions du secteur agricole et du phénomène d'exode rural observé à l'échelle nationale sur la même période historique.
- Un regain démographique depuis 2015 environ, observé sur certaines communes (Auvers, Baupte, Montsenelle, Terre-et-Marais...), à lier notamment avec leur proximité aux aires d'attraction urbaines et à l'arrivée de nouveaux habitants.

Une population relativement jeune

- Un indice de jeunesse élevé et qui se maintient, ce qui pourrait ouvrir des perspectives en termes d'éducation notamment : 82 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans sur les 7 communes (contre 65 dans le PNR).



► Courbe d'évolution de la population des sept communes entre 1962 et 2020 (Source: Base SIDDT de l'INSEE)



► Taux annuel d'évolution de la population 2014-2020, en pourcentage (Source : Observatoire des territoires 2020)

3. Un tissu économique dominé par l'agriculture et l'industrie

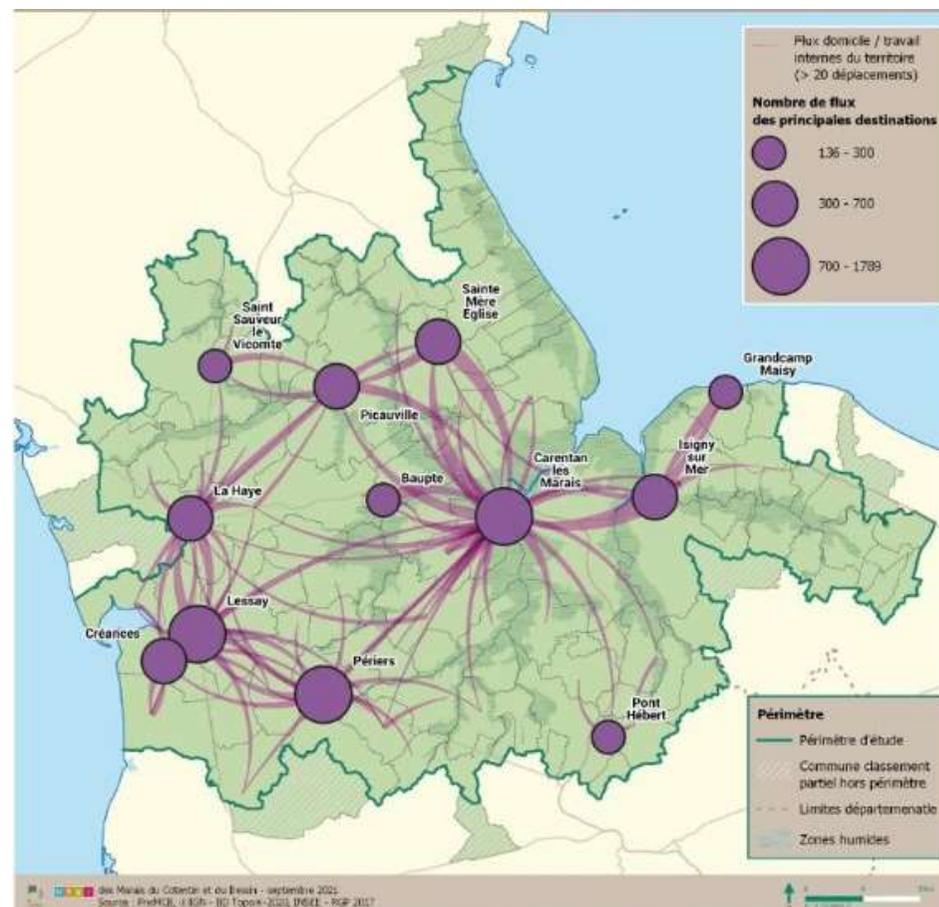
- L'industrie représente 39 % des emplois, (industrie laitière, usine Cargill, etc), tandis que l'agriculture occupe 24 % des actifs ayant un emploi (contre 2,7% au niveau national).

Spécialisation de l'emploi dans les sept communes

Commune	Spécialisation dominante
Auvers	Admin. publique, enseignement, santé et action sociale (56 %)
Baupte	Industrie (89%)
Gorges	Agriculture (63%)
Le Plessis-Lastelle	Agriculture (52%)
Méautis	Industrie (89%)
Montsenelle	Construction (30%) et agriculture dans une moindre mesure (14%)
Terre-et-Marais	Industrie (26%) Agriculture (24%)

Lecture: Pourcentage en nombre de postes dans les établissements (Source : INSEE). Ne sont représentés ici que les secteurs qui se démarquent des moyennes nationales.

Flux principaux domicile-travail internes au périmètre du PnrMCB
(Source : diagnostic de territoire 2022 du PnrMCB)



- Une forte dépendance à un bassin d'emploi extérieur : **70 %** des actifs travaillent dans une autre commune du département de la Manche.

4. L'importance de l'agriculture dans le territoire

De nombreux agriculteurs

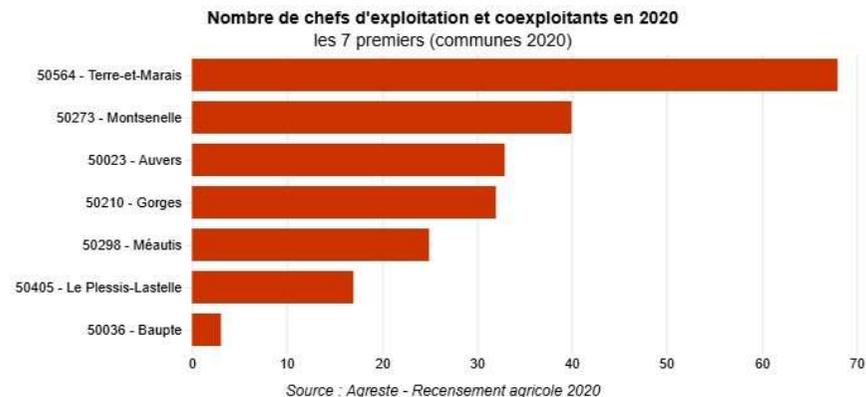
- Le périmètre des 7 communes compte 218 exploitants pour 135 exploitations agricoles.
- L'exploitation agricole des marais de la Tourbière de Sèves a pu se développer grâce à l'assèchement qu'a permis l'exploitation de cette dernière. Une partie de ces parcelles perdront leur usage agricole avec l'arrêt des pompages. D'autres devront adapter leur mode d'exploitation.

De jeunes exploitations

- La présence **d'exploitants assez jeunes** (27% des exploitants ont moins de 40 ans contre 20% au niveau national) implique une certaine vulnérabilité à prendre en compte lors de la reconversion.

Une orientation technico-économique fortement ancrée sur la production laitière et sur des pratiques herbagères

- L'élevage laitier est majoritaire et intégré à l'AOP « Beurre et crème d'Isigny ».



Nombre d'exploitants agricoles dans les 7 communes (Source : Agreste)



Parcelle de pâturage (Source: Rouge Vif Territoires)

5. Les services et infrastructures

Une offre de services présente...

- Présence de commerces de proximité répartis dans les sept communes.
- Les communes sont pourvues de structures scolaires primaires et de garde d'enfants.

... qui présente des faiblesses :

- **Santé**: on compte sur le territoire 6 infirmiers (Montsenelle, Baupte, Terre-et-Marais), mais il faut se rendre à Carentan-les-Marais ou à La Haye-du-Puits pour trouver un médecin généraliste ou une pharmacie. A noter que Montsenelle accueille deux hébergements de personnes âgées.
- **Mobilité** fortement dépendante de la voiture : 88 % des déplacements domicile-travail sont effectués en voiture, et l'offre de transports en commun limitée aux transports scolaires.
- **Commerce**: il faut également se rendre par exemple à Carentan-les-Marais ou à La Haye-du-Puits pour les courses en grandes surfaces.

Des projets en cours ou réalisés :

- **Mobilité** : des initiatives telles que la plateforme de conseil mobilité « COCM'obilité » ; une étude sur le covoiturage en cours avec le CEREMA à un niveau supra-intercommunal, l'adoption de Plans de mobilité et schémas cyclables intercommunaux.
- **Aménagements de centre-bourgs** : travail autour de la mise en valeur du patrimoine local au **Plessis-Lastelle** (lavoir, église, donjon); des réaménagements autour des écoles pour la sécurité routière et l'accès au sport (**Auvers, Gorges, Terre-et-Marais et Monstenelle**); un travail autour de la redynamisation des commerces de proximité (**Méautis** a repris à son compte le commerce « Le Myotis », **Baupte** engage des réflexions similaires...).



Epicerie et dépôt de pain « Le Myotis », Méautis



Epicerie et bar tabac, Gorges



Commerce multiservice, Baupte

6. Valorisation touristique et transition écologique

Un lieu valorisé par différents acteurs mais une offre touristique limitée

- Un potentiel touristique sous-exploité : Le tourisme est principalement axé sur la nature et le patrimoine bâti, mais l'offre d'hébergement est limitée.
- Actions en cours : Réseau de randonnées et circuits à vélo, valorisation du programme "Marais blancs" par le PNR pour attirer les visiteurs hors saison.
- Besoin d'une stratégie touristique cohérente : Coordination entre les différentes intercommunalités pour structurer et valoriser l'offre.

Des projets énergétiques en place

- Deux parcs éoliens sur le territoire (Méautis-Auvers, Gorges), des installations solaires, une filière bois-énergie en place pour le réseau de chaleur et une unité de méthanisation récemment installée.
- Des infrastructures à conforter avec la participation des acteurs du territoire, notamment agriculteurs, industriels, et des citoyens (projets solaires, éoliens, biogaz...).

Importance de la sobriété foncière et énergétique

- Besoin d'adapter les bâtiments anciens aux exigences environnementales actuelles: la part de passoires énergétiques est importante sur le territoire (28 % de passoires énergétiques à Baupte, 19% à Montsenelle, 15% à Méautis... contre 17% en France).
- Les PCAET envisagent la rénovation énergétique massive du parc de logements existants avec un accompagnement sur la réhabilitation des logements et des systèmes de chauffage.



Vue de la tourbière (et éoliennes) depuis le donjon du Plessis-Lastelle (Photo Rouge Vif Territoires)



Toiture solaire photovoltaïque (Gorges)

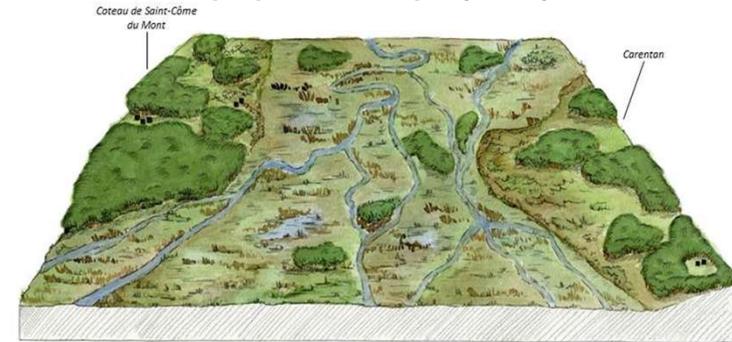
Toiture photovoltaïque à Gorges (Source: Rapport d'activité 2023 du PNR)

7. Le paysage, une grande richesse pour ce territoire

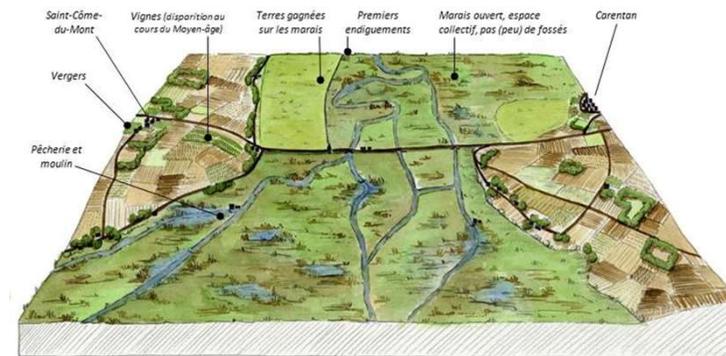
Des paysages en constante évolution

- Des paysages lentement façonnés par l'Homme depuis le Néolithique et la naissance de l'agriculture (à partir de -6000 av JC) Développement d'une **agriculture vivrière**, construction avec des matériaux issus de **ressources locales**.
- Une première accélération de l'évolution des paysages au moment de la **révolution industrielle** (à partir du 18^{ème} siècle) : assèchement des marais, amélioration du réseau viaire, développement d'une **agriculture d'exportation** dans les marais (production laitière), importation de nouveaux matériaux de construction, développement du bocage.
- Des changements rapides et très profonds depuis le milieu du 19^{ème} siècle : début de l'exploitation de la tourbière et pompage, **transformation du système agricole** (remembrement, évolution du matériel agricole), **standardisation** d'une architecture « hors-sol » avec la généralisation de l'utilisation du béton et du ciment après la Seconde guerre mondiale.

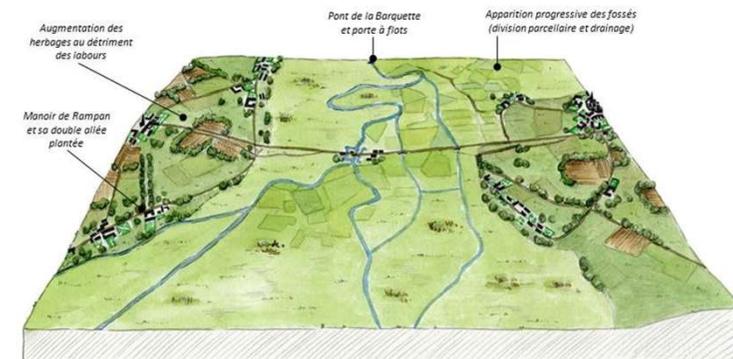
Epoque néolithique (-5000)



Début époque moderne (1500)



Fin époque moderne (1750)



Enjeux

- La redécouverte et la valorisation de savoir-faire locaux très anciens (bâti terre, chaume, osier...)
- La mise en valeur d'un territoire à l'histoire riche et à l'identité forte
- L'inscription du projet de territoire dans une évolution ancienne et à long terme

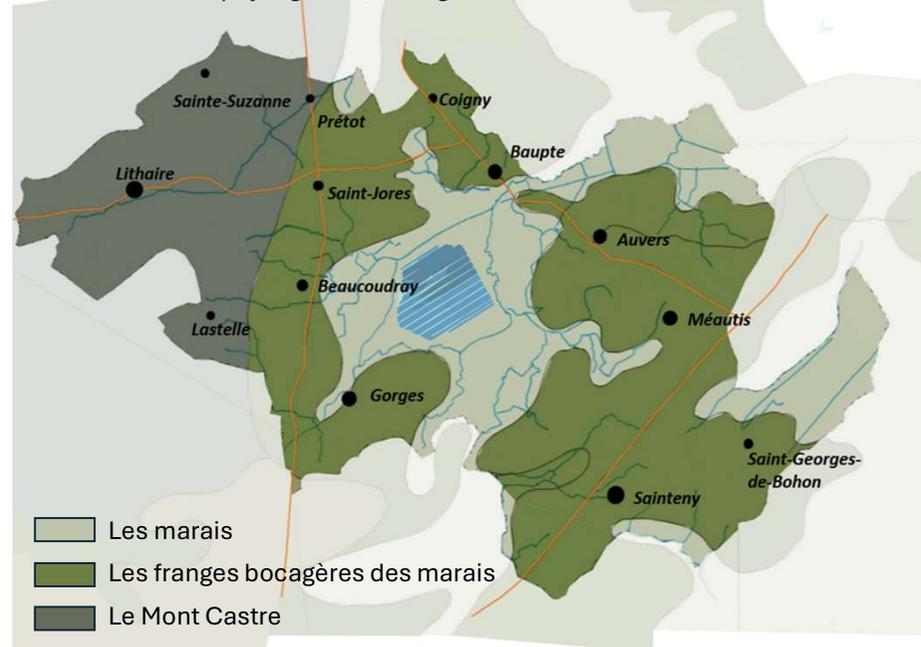
Des paysages de qualité, riches et contrastés

- **Trois entités paysagères** bien marquées (les marais, les franges bocagères du marais, le 5 monts du Cotentin) offrant des **paysages variés** et contrastés sur l'ensemble du territoire.
- Des **paysages très changeants** au fil des saisons (marais vert / marais blanc)
- Peu de points de vue permettant d'observer le paysage dans toute sa **diversité** du fait de son faible relief et de la présence d'un réseau dense de haies. Paysages parfois difficiles à appréhender.
- Le **plan d'eau de la tourbière** attirant mais que l'on aperçoit difficilement, notamment durant la saison estivale
- Le **plan d'eau de Lithaire** et le **mont castre** : un site attractif pour les promenades au quotidien et pour les touristes, remarquable par ses paysages, sa géologie et son histoire.
- De nombreux **périmètres de protection** qui témoignent de la richesse du patrimoine naturel et culturel mais également de sa sensibilité.

Enjeux

- La prise en compte homogène des composantes du paysage dans les documents d'urbanisme des deux intercommunalités
- L'accompagnement de l'entretien et du développement des activités de loisirs et de découverte pour les deux plans d'eau, riches pour leur histoire et offrant deux contextes paysagers aux ambiances très différentes.

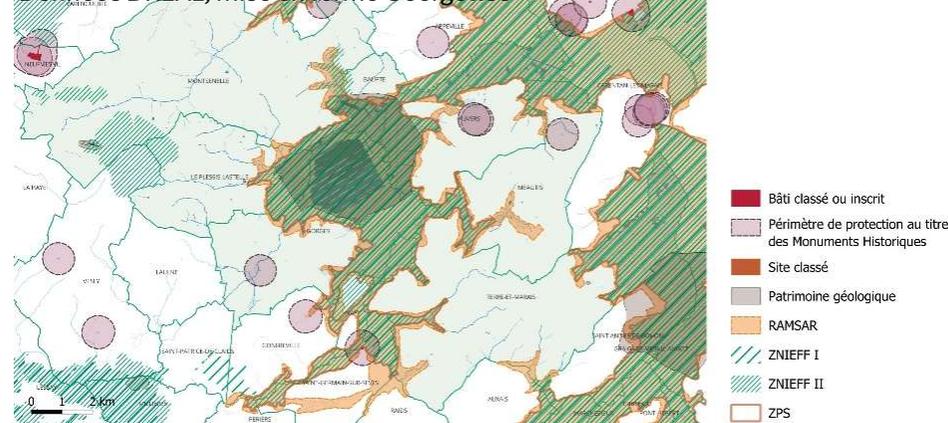
Carte des entités paysagères @Georgettes



Le bourg de Lithaire depuis le point de vue du Mont Castre



Données DREAL, mise en forme Georgettes



Enjeux | les marais

- La gestion de la végétation dans les marais afin d'éviter ou limiter la fermeture des paysages
- Les possibilités d'observation du marais et l'accès pour les visiteurs
- Le contrôle et la régulation de l'accès au marais afin d'éviter les nuisances envers la faune, la flore et les habitants
- L'entretien du réseau de fossés et la gestion des niveaux d'eau
- La cohabitation de différents usages aux intérêts parfois contradictoires
- La mise en place d'un nouveau fonctionnement agricole adapté à l'évolution des niveaux d'eau

Enjeux | les franges bocagères du marais

- La gestion de la végétation sur les franges afin d'éviter ou limiter la fermeture des paysages et les dortoirs à étourneaux
- Le fonctionnement des exploitations agricoles implantées en bord de marais
- L'insertion paysagère du bâti (implantation, couleurs, matériaux)
- L'entretien du bocage et la préservation d'une strate arborée de qualité
- Le maintien des prairies sur les coteaux

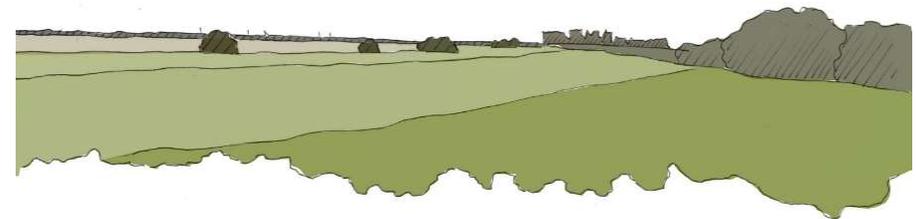
Enjeux | les 5 monts du Cotentin

- La fermeture des points de vue
- La gestion des sites patrimoniaux et de leur accès
- L'insertion paysagère du bâti (implantation, couleurs, matériaux) notamment lorsqu'il est situé en hauteur dans le paysage

Marais du Mesnil vu de la RD 903 au sud de Baupte @Georgettes



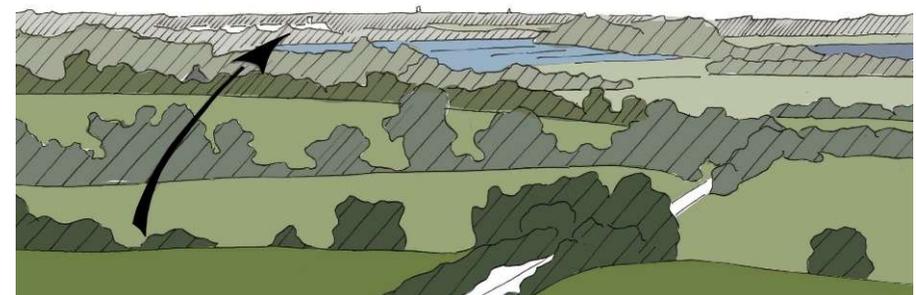
Dominante de lignes horizontales, toute verticale crée un événement visuel. Omniprésence visuelle des éoliennes. Fermeture en cours (ripisylve, saules)



Les franges bocagères du marais depuis le donjon du Plessis-Lastelle



Effet point d'appel, point de repère des usines la Florentaises et Cargill

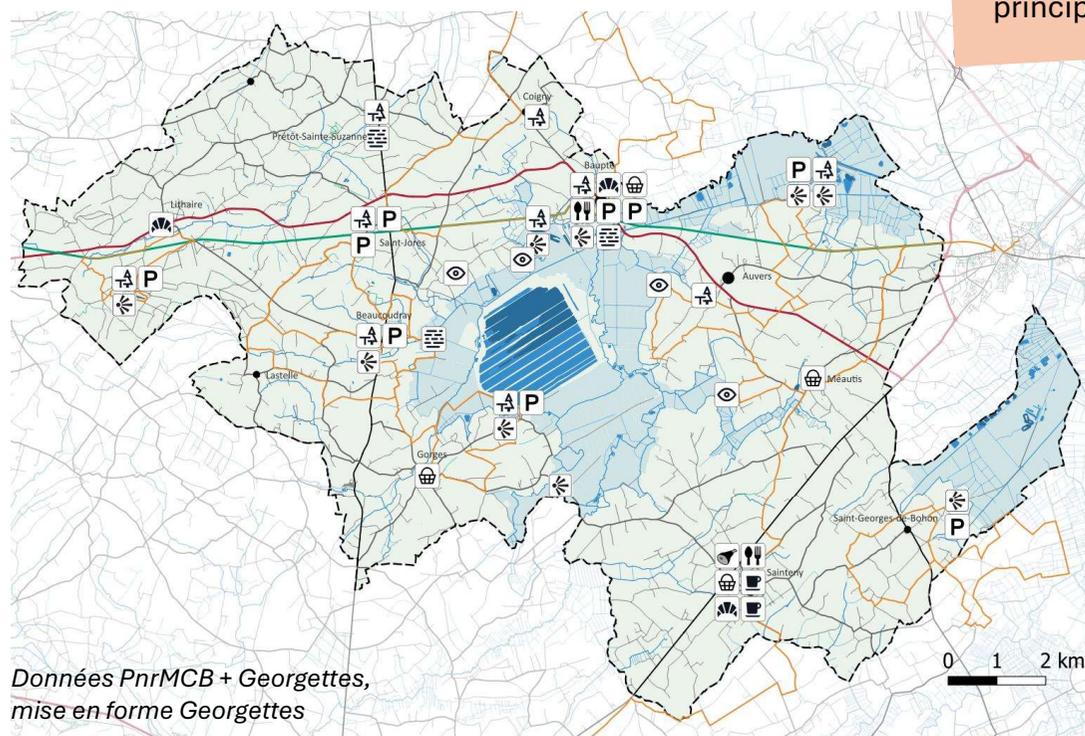


Les vecteurs de découverte du territoire

- Un **réseau viaire dense** sur l'ensemble du territoire.
- Une offre d'itinéraires de découverte bien répartie mais une **rupture** des continuités au cœur du territoire (le plan d'eau, la tourbière exploitée).
- La présence de la voie verte Transcotentine, structurante sur un axe Est-Ouest.
- Des aires de stationnement et de pique-nique qui facilitent **l'accueil des visiteurs**.
- Une circulation à vélo qui nécessite d'être **sécurisée**.
- Le besoin exprimé par certains habitants de pouvoir « faire le tour » à vélo ou à pied (**pouvoir boucler autour du plan d'eau**).
- Un **manque de liens** entre les bourgs, avec la voie verte, avec les commerces.

Les enjeux

- La perception du grand paysage et de ses nuances
- La valorisation des points de contact avec le marais
- Le maintien des échappées visuelles vers les marais. Leur valorisation ? (question de la praticabilité des accès, du désir de tranquillité de certains habitants)
- L'ouverture de vues dans la végétation qui bordent la voie verte et une réflexion autour de la signalétique
- La prise en compte et la sécurité des cyclistes
- La mise en relation des boucles existantes entre elles et avec les bourgs
- La gestion et l'entretien des balisages
- La sécurisation des cheminements le long et en traversée des RD
- La création d'une boucle pour « faire le tour » de la tourbière
- La promotion des commerces et services en lien avec les boucles de découverte
- La mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite des principaux sites d'intérêt touristique



- D903 route principale
- RD secondaires
- Petites routes et chemins empierrés
- Sentiers
- Itinéraires balisés de découverte
- Voie Verte Transcotentine
- 🍴 Aire de pique-nique
- 🍞 Boulangerie
- 🏪 Magasins multiservices
- 🍖 Boucherie-charcuterie
- 🍷 Bar ou bar-tabac
- 🍽️ Restaurant
- P Parking
- 👁️ Point de vue aménagé et/ou facile d'accès
- 👁️ Point de vue confidentiel
- 🌊 Point de contact avec l'eau

Des paysages façonnés par l'homme

- Des paysages dont l'avenir est intimement lié à l'évolution des **pratiques agricoles** et à la gestion de la future réserve naturelle.
- Une **trame bocagère** en cours de dégradation : perte progressive de la strate arborée (abattage des vieux arbres, senescence, maladie, évolution du climat).
- Des **vergers** quasiment disparus.
- Des secteurs en déprise agricole et des paysages qui se ferment notamment sur les **franges du marais** et en pourtour du plan d'eau.
- Des milieux amenés à évoluer rapidement suite à l'arrêt de l'activité de la Florentaise (niveaux d'eau, site désaffecté, changement de propriété des terrains)
- Une opportunité pour inventer un nouveau modèle économique agricole en lien avec les paysages, le changement climatique et le **développement du territoire**.

Les enjeux

- La mise en place d'un nouveau mode d'exploitation dans le maintien d'un accompagnement végétal pour les exploitations agricoles
- La prise en compte du changement de fonctionnement hydraulique du site et la gestion de la végétation dans les zones de franges des marais
- Le maintien et le renforcement d'une maille bocagère de qualité
- L'accompagnement des propriétaires (agriculteurs et particuliers) vers une meilleure gestion du patrimoine arboré
- La replantation de vergers, notamment au-niveau des franges urbanisées
- Améliorer les connaissances sur les fonctions du bocage et des arbres
- Le renforcement de la filière bois-énergie couplé à une gestion vertueuse du bocage et de ses ressources
- La préservation du patrimoine industriel de la Florentaise et sa mise en valeur
- La restauration des milieux dégradés par l'exploitation de la tourbe
- Développer de nouvelles pratiques agricoles pour anticiper les conséquences du changement climatique et produire de nouvelles spécificités

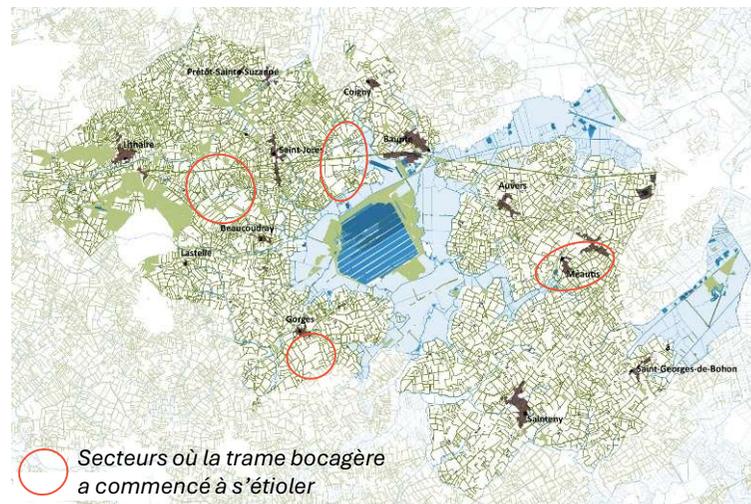


Exploitation agricole en bord de marais (@DDTM 10/01/2024)

Le Manoir de Bléhou, Terre-et-Marais @Georgettes



Le réseau bocager_ Données PnrMCB, mise en forme Georgettes



Une organisation bâtie caractéristique du bocage

- Une organisation des espaces bâtis **caractéristique du bocage** : implantation des bourgs dans les zones de rencontre entre haut et bas-pays, autour d'une église, bâti isolé et hameaux dispersés dans l'espace rural.
- Une organisation bâtie qui nécessite **l'usage systématique de la voiture** pour accéder aux différents services et équipements.
- Des bourgs qui dialoguent assez peu avec le marais mais où **l'eau est souvent bien présente**.
- Des **espaces bâtis discrets** dans le paysage grâce au faible relief et au bocage.
- Une place encore importante tenue par le bâti traditionnel (bâti terre notamment) qui concoure à la **richesse et à l'identité des paysages**.
- Un **patrimoine bâti historique important** à l'échelle du territoire : châteaux, manoirs, chapelles, églises.

Les enjeux

- La pérennité des savoirs-faires locaux dont la construction en terre,
- Le maintien du bâti traditionnel (éviter les rénovations avec des moyens fragilisant leur devenir)
- La prise de conscience de la valeur historique du bâti ancien
- L'aménagement des abords des constructions notamment le traitement des limites parcellaires
- La sécurisation des mobilités actives
- Le renforcement et la sécurisation du lien des bourgs avec la voie verte
- La réintroduction de zones de transition entre les bourgs et l'espace naturel ou agricole
- Le développement et le renforcement du lien visuel et fonctionnel des bourgs avec le milieu naturel

La discrétion du bâti dispersé dans le paysage de bocage @Georgettes



Altération du patrimoine bâti en terre, rénové avec des moyens de fortunes.



Exemples d'église de la reconstruction à Beaucoudray



Des bourgs et des enjeux différents

- Des bourgs qui présentent des **structures différentes** liées notamment à leur rapport aux voies de communication.
- Des **espaces publics souvent spacieux** mais qui offrent une place importante à la voiture.
- Des équipements récents qui sont parfois en décalage avec le **paysage qualitatif des bourgs** (notamment équipement sportifs)
- Des secteurs urbanisés plus récemment qui tendent vers la **standardisation**.
- De futures zones à urbaniser et à densifier qui présentent des surfaces importantes et sont donc porteuses d'enjeux pour la **qualité future des bourgs** et des paysages.



Rue de Beaucoudray RD 140, dans le cœur du bourg : deux gestions différentes des limites parcellaires

Les enjeux

- La lecture des espaces publics, leurs usages pour marquer la centralité des bourgs.
- La poursuite du développement de jardins publics
- Le renforcement de la structure urbaine des bourgs principaux en s'appuyant notamment sur des programmes d'ensemble maîtrisés par les collectivités
- La préservation de l'identité rurale des bourgs. Elle doit guider les interventions.
- L'affirmation de la centralité des bourgs
- Le renforcement des liens entre les différents pôles d'attractivités des bourgs
- Le cadrage des espaces de stationnement et de circulation pour libérer de l'espace réservé aux piétons et réduire la vitesse de circulation dans les traversées de bourg.
- La mutualisation des espaces à réfléchir
- Le renforcement de la lecture des commerces et des services
- L'amélioration de la perméabilité des sols (la désimperméabilisation des espaces existants, l'emploi de matériaux perméables dans les nouveaux aménagements)
- La végétalisation des cœurs de bourgs et la réintroduction d'essences nourricières



8. Synthèse des enjeux issus du diagnostic socio-économique :

- **Reconversion économique et sociale :**
 - Accompagner la reconversion des activités agricoles et cynégétiques suite à la remontée des eaux liée à l'arrêt des pompages.
 - Préparer l'adaptation des jeunes exploitants agricoles particulièrement vulnérables à ces changements économiques.
 - Anticiper les incidences économiques sur les propriétés privées et publiques affectées par la remontée des eaux.
- **Attractivité et revitalisation démographique :**
 - Renforcer l'attractivité résidentielle en réponse au regain démographique observé depuis 2015.
 - Anticiper et gérer le vieillissement démographique
- **Mobilités et accessibilité :**
 - Développer les alternatives à l'automobile dans un contexte où 88 % des déplacements domicile-travail se font en voiture.
 - Encourager les mobilités douces et le covoiturage, en s'appuyant notamment sur les initiatives des intercommunalités.
- **Services publics et infrastructures :**
 - Consolider l'offre locale de services publics (santé, commerces, structures scolaires et périscolaires).
 - Renforcer les centres-bourgs pour améliorer leur lisibilité et leur attractivité résidentielle et commerciale.
- **Tourisme et valorisation patrimoniale :**
 - Exploiter le potentiel touristique sous-utilisé, notamment à travers la valorisation du patrimoine bâti et naturel, en améliorant l'offre d'hébergement et les infrastructures d'accueil.
 - Développer une stratégie touristique coordonnée à l'échelle des intercommunalités concernées.
- **Énergie et rénovation thermique :**
 - Accélérer la rénovation énergétique du bâti ancien pour réduire la part importante de passoires thermiques dans les communes.
 - Favoriser les projets énergétiques locaux en associant les habitants (parcs éoliens, photovoltaïque, méthanisation...).
- **Gouvernance locale forte et fédératrice :**
 - Définir une vision commune et assurer une animation territoriale.

8. Synthèse des enjeux issus du diagnostic paysager :

- **Des paysages de qualité, riches et contrastés :**

- S'appuyer sur l'identité, l'histoire et les savoir-faire de ce territoire pour imaginer et construire son devenir.
- Accompagner la transformation des paysages liée à la montée des niveaux d'eau et à la déprise agricole par une gestion fine et raisonnée de la végétation, notamment dans le marais et sur ses franges.
- Limiter la fermeture des paysages, maintenir et créer des points de vue.
- Développer les équipements de loisirs existants, en développer de nouveaux dans une recherche de complémentarité et de diversité

- **Des paysages à parcourir et découvrir :**

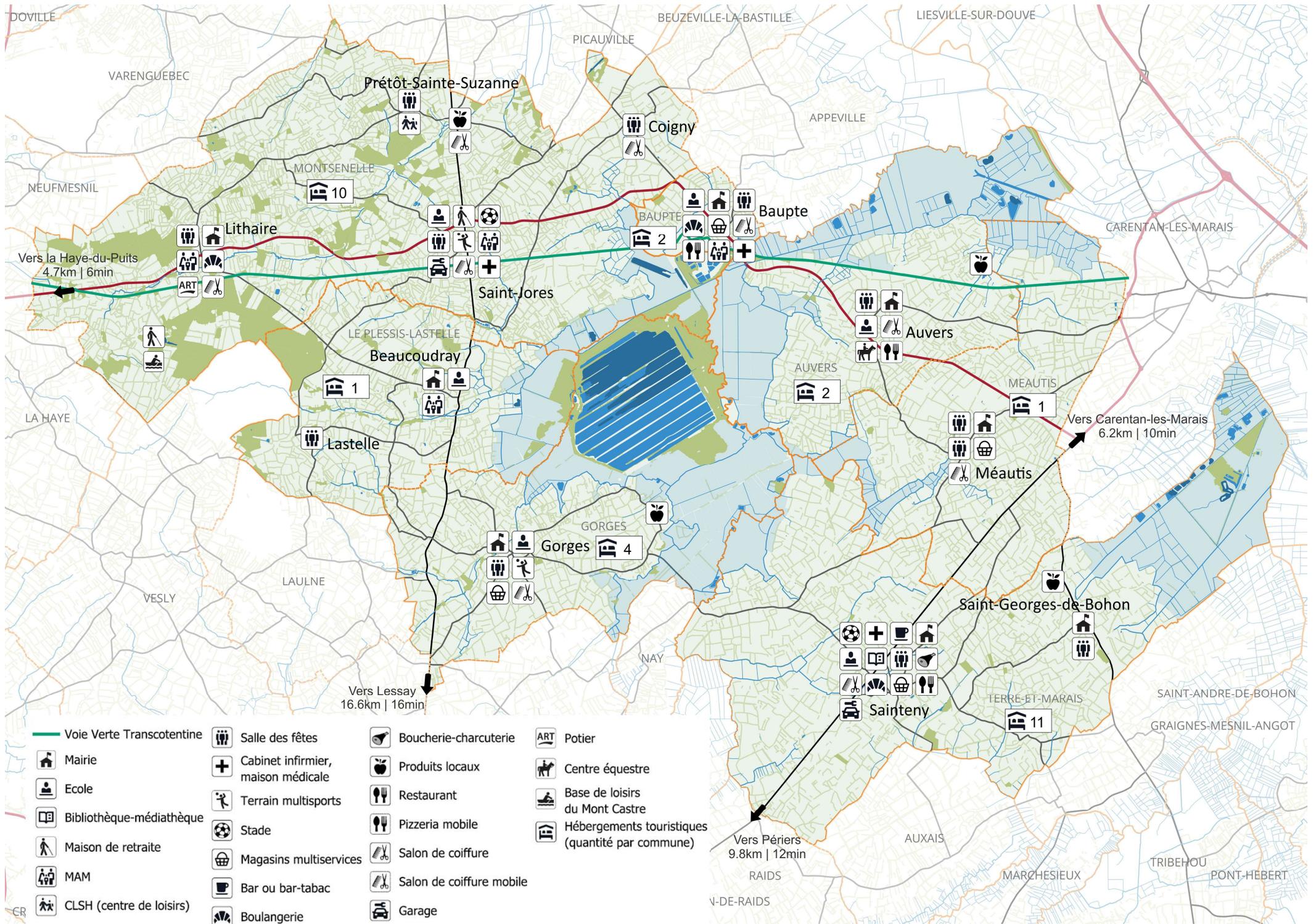
- Sécuriser et mettre en relation les boucles de découverte existantes, entre elles et avec les bourgs. S'appuyer sur ces boucles pour valoriser les commerces et producteurs locaux.
- Valoriser et enrichir les points de vue et les points de contact avec le marais, l'eau, le grand paysage.
- Créer une boucle de découverte de la tourbière dans le respect de la faune, de la flore et des habitants.
- Améliorer l'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite aux différents sites emblématiques du territoire

- **Des paysages façonnés par l'homme :**

- Développer de nouvelles pratiques agricoles pour s'adapter à la transformation de la tourbière et anticiper les conséquences du changement climatique dans le respect de la qualité paysagère du territoire.
- Maintenir et renforcer la maille bocagère, améliorer la gestion du patrimoine arboré, dans les haies mais aussi sur le reste du territoire, développer la filière bois-énergie.
- S'appuyer sur la replantation de vergers pour développer l'économie locale et améliorer la qualité paysagère des franges urbanisées.
- Préserver et valoriser le patrimoine industriel (la Florentaise, les carrières, les mines)

- **De paysages habités, porteurs d'opportunités :**

- Préserver le bâti traditionnel, notamment le bâti terre, et tous les savoir-faire en lien avec les ressources locales.
- Veiller à la qualité des espaces publics et à la qualité des limites entre espace public et espace privé. Affirmer les centralités de cœur de bourg.
- Réfléchir aux futures extensions urbaines à l'échelle des bourgs, de leur structure, leur identité et leur fonctionnement.
- Améliorer et promouvoir la perméabilité des sols, la végétalisation des espaces construits.



- | | | | |
|---------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|
| Voie Verte Transcotentine | Salle des fêtes | Boucherie-charcuterie | Potier |
| Mairie | Cabinet infirmier, maison médicale | Produits locaux | Centre équestre |
| Ecole | Terrain multisports | Restaurant | Base de loisirs du Mont Castré |
| Bibliothèque-médiathèque | Stade | Pizzeria mobile | Hébergements touristiques (quantité par commune) |
| Maison de retraite | Magasins multiservices | Salon de coiffure | |
| MAM | Bar ou bar-tabac | Salon de coiffure mobile | |
| CLSH (centre de loisirs) | Boulangerie | Garage | |