

Envoyé en préfecture le 12/02/2026

Reçu en préfecture le 12/02/2026

Publié le

ID : 050-200067205-20260205-DEL2026_015-DE



Plan Local d'Urbanisme
Infracommunautaire du Cotentin

TOME 1 – RAPPORT DE PRESENTATION



Territoire
de l'Est Cotentin

Crédit photo : Aymeric Picot | Cotentin Unique



Plan Local d'Urbanisme
Infracommunautaire du Cotentin

PIECE N°1.1. DIAGNOSTIC



Territoire
de l'Est Cotentin



Credit photo : Aymeric Picot | Cotentin Unique

TABLES DES MATIERES

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE.....	4	3.10. Analyse socio-démographique : constats et enjeux.....	36
1. Présentation générale du territoire Est Cotentin.....	4	4. Analyse de l’habitat.....	38
1.1. Situation géographique.....	4	4.1. Le parc de logements de l’Est Cotentin	38
1.2. Organisation générale du territoire	5	4.2. Le parc de résidences principales (RP).....	47
1.3. Contexte territorial et administratif.....	8	4.3. L’habitat pour les populations spécifiques	59
2. Articulation du PLUi avec les autres documents, plans et programmes ...	10	4.4. Le logement touristique : de nombreuses structures d’hébergement, surtout sur la côte	64
2.1. Les différents liens juridiques.....	10	4.5. Les autres formes d’habitat.....	67
2.2. Le SCoT du Pays du Cotentin	12	4.6. Analyse de l’habitat : Constats et enjeux	70
2.3. La Charte du PNR des Marais du Cotentin et du Bessin	14	5. Les équipements et services.....	74
2.4. Le Plan de Déplacements du Cotentin (PDC).....	18	5.1. La nature des équipements, services et commerces sur le territoire.....	74
2.5. Le Programme Local de l’Habitat (PLH)	19	5.2. La répartition géographique des équipements	77
2.6. Le PCAET.....	20	5.3. L’offre en équipements et services par domaines	81
3. Analyse socio-démographique.....	21	5.4. Le tissu associatif.....	86
3.1. Un territoire en décroissance démographique.....	21	5.5. La couverture numérique.....	87
3.2. Une population très polarisée sur quelques communes	21	5.7. Equipements et services : Constats et enjeux	90
3.3. Un solde naturel de plus en plus négatif.....	23	6. Analyse des mobilités	92
3.4. Une perte importante d’habitants sur certaines communes	24	6.1. Les réseaux de circulation : routiers, maritimes et aériens	92
3.5. Une population qui augmente en période estivale.....	26	6.2. Transports collectifs, intermodalité et covoiturage	105
3.6. Une population âgée.....	27	6.3. Les modes « actifs »	112
3.7. Une taille des ménages dans la moyenne, en diminution constante	29	6.4. Les moyens de déplacements personnels des Est-Cotentinois.....	126
3.8. Une surreprésentation des couples sans enfants.....	30	6.5. Les pratiques de déplacement des Est-Cotentinois	129
3.9. Profil socio-économique de la population.....	32	6.6. Organisation des flux	132
		6.7. Analyse des mobilités : constats et enjeux	136

7. L'économie et l'emploi.....	140
7.1. Géographie de l'emploi.....	140
7.2. Population active et emploi.....	141
7.3. Le tissu économique.....	143
7.4. Les lieux de l'économie.....	150
7.5. Le commerce.....	155
7.6. Le tourisme.....	158
7.7. Analyse de l'économie et de l'emploi : constats et enjeux.....	161
8. L'agriculture.....	165
8.1. Présentation du territoire agricole.....	165
8.2. Les exploitations agricoles du territoire.....	167
8.3. L'économie agricole.....	169
8.4. L'organisation foncière du territoire.....	170
8.5. L'agriculture : synthèse des enjeux pour le PLUi.....	170
9. Analyse du paysage, du cadre bâti et du patrimoine.....	172
9.1. Les entités paysagères.....	172
9.2. Les motifs paysagers.....	181
9.3. Analyse du cadre bâti.....	185
9.4. Le patrimoine bâti.....	204
9.5. Analyse paysagère, du cadre bâti et du patrimoine : constats et enjeux.....	210
TABLES DES FIGURES.....	213
TABLE DES TABLEAUX.....	217
TABLE DES PHOTOS.....	218
LEXIQUE.....	219

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

1. PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE EST COTENTIN

1.1. Situation géographique

Le territoire Est Cotentin se situe au sein de la Communauté d’Agglomération du Cotentin, un « pays » péninsulaire excentré, situé au nord du département de la Manche (50), à la pointe de la Normandie, et dont le pôle principal est Cherbourg-en-Cotentin.

L’Est Cotentin se trouve à un peu moins de 100 km des côtes britanniques, à environ 60 km de Saint-Lô, chef-lieu du département, à environ 100 km de Caen, chef-lieu du Calvados, et à environ 330 km de Paris par la RN13/A13.

C’est un territoire rural, d’une superficie de 687 km², qui bénéficie d’une façade maritime importante (70 km). Il est caractérisé par un relief relativement accidenté dans sa moitié nord intérieur parsemée de vallons et de ruisseaux, et un relief plus « doux » sur son littoral et sa moitié sud.

L’Est Cotentin est situé à proximité de l’aéroport Cherbourg-Manche (vols d’affaires, charters et vols de loisir). Il abrite plusieurs ports de pêche/plaisance (hors transport de passagers). Il est traversé par la liaison ferroviaire Cherbourg-Caen-Paris – qui ne marque pas d’arrêt – et est relié au reste du Département par les infrastructures routières, dont la RN13 qui présente un échangeur à hauteur de la commune de Montebourg.

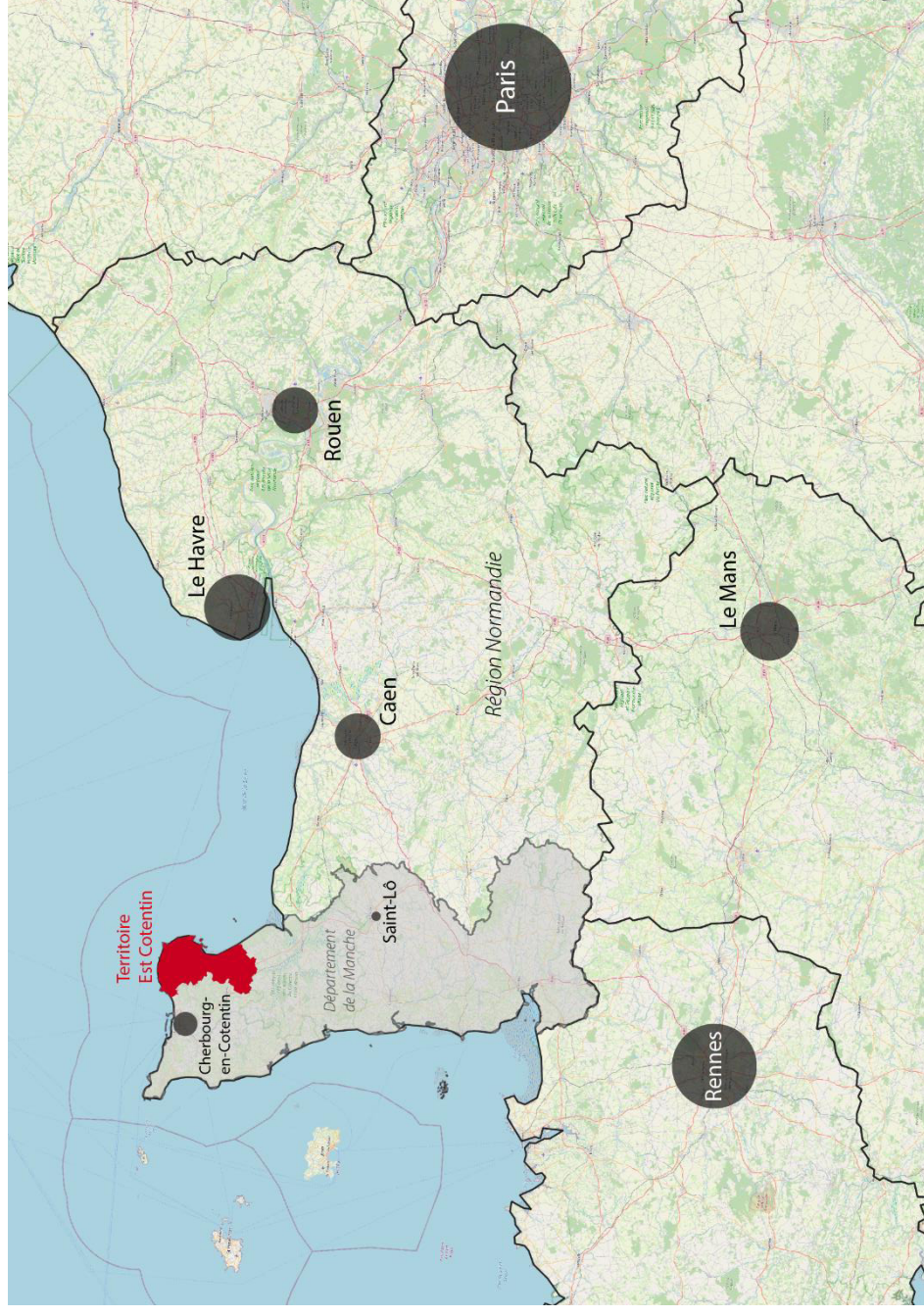


Figure 1 – Carte localisant le territoire Est Cotentin et les principaux pôles urbains l’entourant
Fond : OpenStreetMap. Réalisation : Atelier TEL

1.2. Organisation générale du territoire

L'Est Cotentin compte 50 communes. Ces dernières sont réparties en 3 pôles de proximité, qui correspondent globalement aux anciens EPCI, et qui servent aujourd'hui de relais techniques et administratifs de la Communauté d'Agglomération auprès des habitants :

▪ Pôle de Proximité (Maison du Cotentin) de Saint-Pierre-Eglise (13 communes¹)

- Saint-Pierre-Eglise – siège
- Brillevast
- Canteloup
- Carneville
- Clitourps
- Fermanville
- Gatteville-le-Phare
- Maupertus-sur-Mer
- Théville
- Tocqueville
- Varouville
- Le Vast
- Vicq-sur-Mer (commune nouvelle, née de la fusion de Cosqueville, Gouberville, Néville-sur-Mer, Réthoville)

▪ Pôle de Proximité (Maison du Cotentin) du Val de Saire (15 communes)

- Quettehou – siège (commune nouvelle née de la fusion de Quettehou et Morsalines)
- Anneville-en-Saire
- Aumeville-Lestre
- Barfleur
- Crasville
- Montfarville
- Octeville-l'Avenel

- La Pernelle
- Réville
- Sainte-Geneviève
- Saint-Vaast-la-Hougue
- Teurthéville-Bocage
- Valcanville
- Le Viceil
- Videcosville

Pôle de Proximité (Maison du Cotentin) de Montebourg (22 communes)

- Montebourg – siège
- Azeville
- Écausseville
- Émondeville
- Éroudeville
- Flottemanville
- Fontenay-sur-Mer
- Fresville
- Le Ham
- Hémevez
- Joganville
- Lestre
- Ozeville
- Quinéville
- Saint-Cyr
- Saint-Floxel
- Saint-Germain-de-Tournebut
- Saint-Marcouf
- Saint-Martin-d'Audouville
- Sortosville
- Urville
- Vaudreville

¹ Sans compter Gonneville-Le Theil qui constitue une exception : cette commune fait partie du pôle de proximité de Saint-Pierre-Eglise mais est intégrée au territoire Nord Cotentin.

Sept communes (sur les cinquante que compte l’Est Cotentin) possèdent une population supérieure à 1000 habitants : Montebourg (1 951 hab.), Saint-Pierre-Église (1 797 hab.), Quettehou (1 798 hab.), Saint-Vaast-la Hougue (1 666 hab.), Fermanville (1 291 hab.), Réville (1 038 hab.) et Vicq-sur-Mer (1 083 hab.). Ces communes concentrent 47,8% de la population du territoire, qui compte dans l’ensemble 22 222 habitants (INSEE, Population municipale 2022).

L’essentiel des espaces urbains, activités économiques, services et équipements se situent dans ces communes, auxquelles on peut ajouter Barfleur, qui concentre de nombreux commerces et services malgré ses 545 habitants. Le reste du territoire est constitué d’un tissu urbain très diffus en petits hameaux avec la présence de terres agricoles qui couvrent 72% de l’occupation du sol, et d’une trame bocagère très développée. C’est un territoire particulièrement préservé qui présente la particularité d’activités agricoles et marines fortement identitaires : le Val de Saire est la première région de production maraîchère de Normandie, l’ostréiculture s’y est développée historiquement, tout comme l’élevage.

Le territoire est entouré de pôles urbains exerçant une forte influence sur son organisation et son fonctionnement : on peut citer en premier lieu Cherbourg-en-Cotentin, cœur métropolitain du Cotentin avec ses 78 000 habitants et 40 900 emplois, qui exerce une forte attractivité (déplacements pour le travail, les commerces, services et équipements ...) notamment sur les communes au nord-ouest ; Valognes (6896 habitants en 2022) et sa gare exercent également une influence importante sur l’Est Cotentin. Dans une moindre mesure, on peut citer Sainte-Mère-Eglise, commune d’environ 2 900 habitants, qui constitue le pôle d’un « bassin de vie » (voir figure 3).

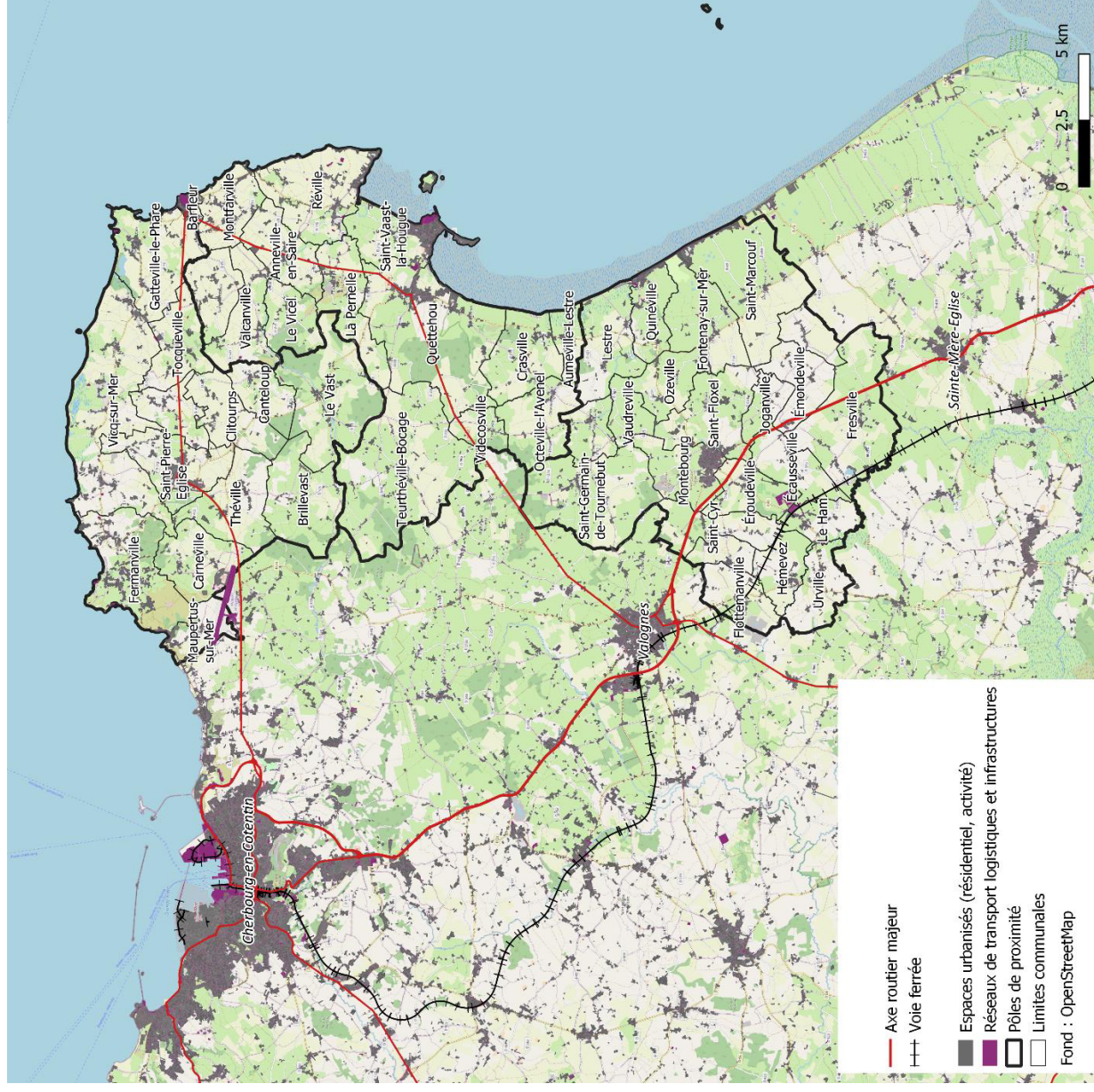


Figure 2 – Organisation générale du territoire Est Cotentin
Réalisation : Atelier TEL

Le territoire Est Cotentin se compose principalement de **3 bassins de vie**² structurés respectivement autour de Saint-Pierre-Eglise, Saint-Vaast-la-Hougue et Montebourg. Quelques communes sont incluses dans des bassins de vie dont le pôle est à l'extérieur du territoire : les communes de Maupertus-sur-Mer, Fermanville et Carneville au nord-ouest sont ainsi rattachées au bassin de vie de Cherbourg-en-Cotentin, la commune de Flottemanville au bassin de vie de Valognes et Fresville au bassin de vie de Sainte-Mère-Eglise au sud.

Signe de leur fonction de pôle de centralité sur le territoire, **Saint-Pierre-Eglise, Quettehou, Saint-Vaast-la-Hougue et Montebourg** (qui constituent par ailleurs les 4 communes les plus peuplées) sont lauréates du programme **Petites Villes de Demain 2020-2026**, qui vise à apporter un appui technique et financier dans leurs projets de revitalisation, aux communes de moins de 20 000 habitants exerçant une fonction de centralité et connaissant des phénomènes de fragilité. Ce programme vise à conforter le rôle structurant de ces villes dans le développement des territoires ruraux.

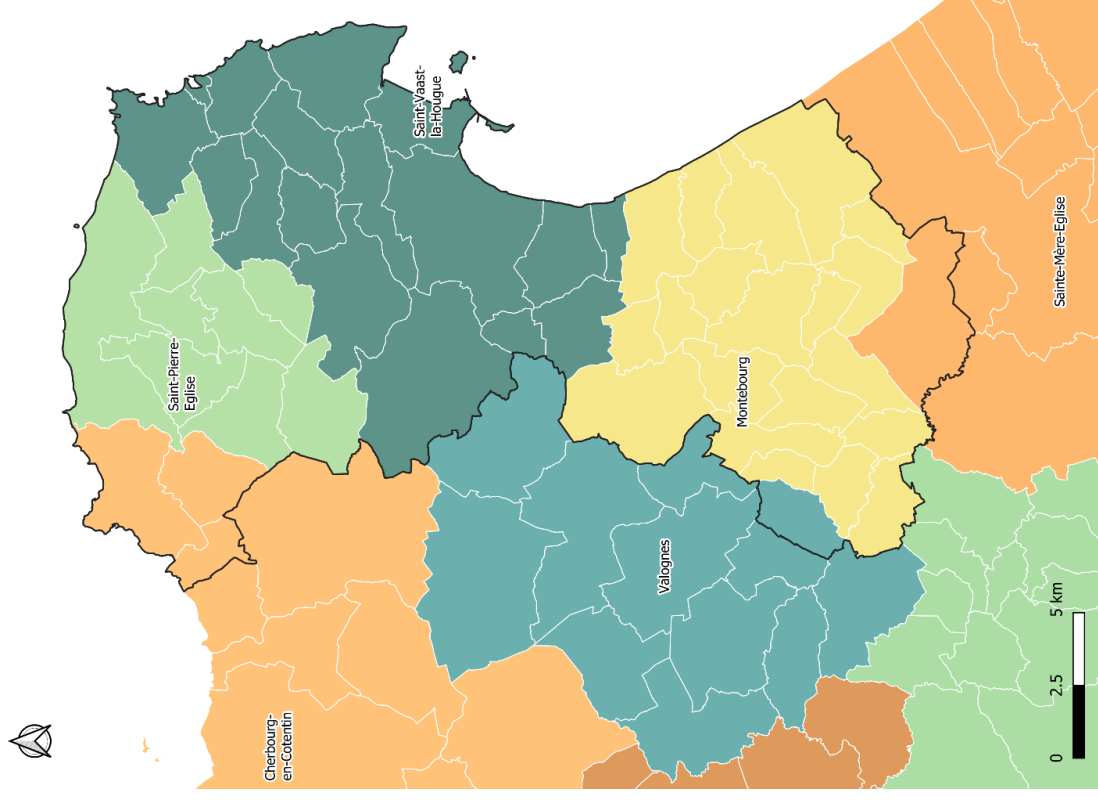


Figure 3 – Bassins de vie du nord-est du Cotentin
Réalisation : Atelier TEL.

² Le bassin de vie est défini par l'INSEE comme « le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants ». Ils sont chacun structurés autour d'un pôle de services et sa zone d'influence.

1.3. Contexte territorial et administratif

Le territoire Est Cotentin est l’un des 7 territoires intracommunautaires qui composent la **Communauté d’Agglomération du Cotentin**.

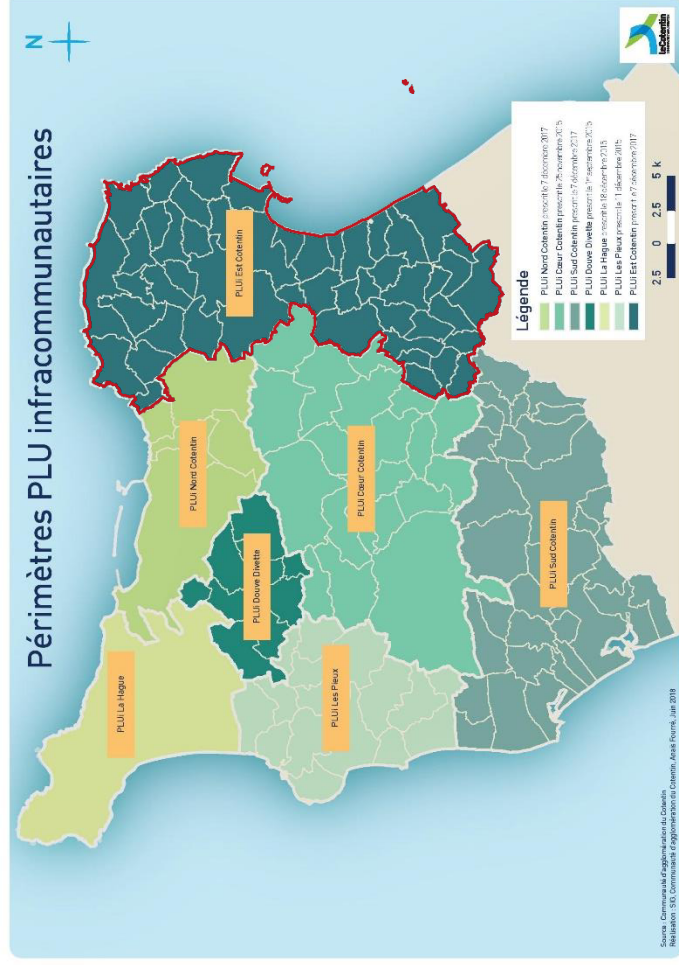


Figure 4 – Périmètre des PLU de la CA du Cotentin (source: CA du Cotentin)

Une Communauté d’Agglomération est une forme d’établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, soit une structure administrative regroupant plusieurs communes afin d’exercer certaines de leurs compétences en

³ Chaque pôle de proximité dispose d’un centre administratif appelé « Maison du Cotentin »

⁴ Source : site internet de l’agglomération

commun (ex. transports, urbanisme, économie, santé...), sur un territoire élargi jugé davantage pertinent.

Créée au 1er janvier 2017, l’agglomération du Cotentin est née de la fusion des anciennes Communautés de Communes de Cœur Cotentin, de la Région de Montebourg, de la Vallée de l’Ouve, de la Côte des Isles, des Pieux, de Douve et Divette, de La Saire, de Saint-Pierre-Eglise, du Val de Saire, et des deux communes nouvelles que sont Cherbourg-en-Cotentin et La Hague.

Les Communautés de communes, devenues à présent « Pôles de Proximité³ » restent néanmoins les portes d’entrée de l’agglomération pour les habitants du territoire.

L’agglomération du Cotentin est devenue la 3ème plus vaste collectivité de France grâce à ses 129 communes membres et la 4ème agglomération de Normandie grâce à ses 185 000 habitants⁴.

Lors de sa création, le Conseil de Développement⁵ de la CAC (Communauté d’Agglomération du Cotentin) a approuvé le Projet de Territoire de l’agglomération, qui se structure autour de 4 ambitions :

- Un territoire d’attractivité
- Un territoire de vie
- Un territoire de transition
- Un territoire de solidarité

La Communauté d’Agglomération du Cotentin est, avec la Communauté de communes de la Baie du Cotentin, intégrée au **territoire du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du « Pays du Cotentin »**.

A noter également qu’une partie du territoire Est Cotentin fait partie du **Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin** et est soumise à sa Charte (voir partie 2.3).

⁵ « Le Conseil de développement est un organe autonome de démocratie participative, créée, lors du Conseil communautaire du 21 septembre 2017. Cette instance remplit une mission consultative sur toutes les questions relatives au périmètre d’action de l’agglomération. » - lecotentin.fr

La Figure 5 présente les compétences de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.



Figure 5 - Compétences de la CA du Cotentin
Source : <https://lecotentin.fr/competences>

2. ARTICULATION DU PLUJ AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES

Ce chapitre correspond à l’alinéa 1 demandé par l’article R.151-3 du Code de l’Urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment « l’articulation du plan avec les autres documents d’urbanisme et les plans et programmes mentionnés à l’article L.122-4 du Code de l’Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu’il doit prendre en compte ».

2.1. Les différents liens juridiques

Le rapport de **conformité** implique un respect strict de la norme supérieure (exemples : les Servitudes d’Utilités Publiques (SUP) qui s’imposent au PLU et aux autorisations d’urbanisme, le règlement du PLU qui s’impose aux autorisations d’urbanisme).

Le rapport de **compatibilité** signifie que le projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu’il n’est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu’il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

La **prise en compte** est une obligation juridique à peine plus souple que celle relative à la compatibilité. Selon le Conseil d’Etat, la prise en compte impose de « ne pas s’écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l’intérêt [de l’opération] et dans la mesure où cet intérêt justifie ». Des dérogations sont possibles à condition de les motiver (intérêt général de l’objectif poursuivi).

Extrait du Porter à Connaissance PLUJ – EST COTENTIN Décembre 2018

Le PLU entretient des rapports de compatibilité ou de prise en compte avec plusieurs documents de rang supérieur. Selon l’**article L.131-4** du code de l’urbanisme, les **plans locaux d’urbanisme** doivent ainsi être **compatibles** avec :

- 1° Les **schémas de cohérence territoriale** prévus à l’**article L.141-1** ;
- 2° Les **schémas de mise en valeur de la mer** prévus à l’**article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l’Etat** ;
- 3° Les **plans de mobilité** prévus à l’**article L.1214-1 du code des transports** ;

4° Les **programmes locaux de l’habitat** prévus à l’**article L.302-1 du code de la construction et de l’habitation**.

Depuis l’ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d’urbanisme, ils doivent également être **compatibles** avec (et non plus seulement prendre en compte) « le **plan climat-air-énergie territorial** prévu à l’**article L.229-26 du code de l’environnement** ».

Le PLUJ Est Cotentin doit donc être compatible avec :

- Le SCoT intégrateur du Pays du Cotentin, approuvé le 15 décembre 2022 ;
- Le Programme Local de l’Habitat (PLH), adopté le 1er mars 2022 ;
- Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET), approuvé le 7 décembre 2021.

Par ailleurs, un Plan de Déplacements du Cotentin (PDC) a été arrêté en conseil communautaire le 26 février 2020. Toujours en attente d’approbation, ses objectifs ont néanmoins été pris en compte par le présent projet de PLUJ.

Le territoire n’est pas concerné par un schéma de mise en valeur de la mer.

A noter que le **SCoT intégrateur du Pays du Cotentin**, conformément aux dispositions prévues par les articles L.131-1 et L.131-2 du code de l’urbanisme et compte tenu du contexte local **est lui-même compatible** avec les documents suivants :

- Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.
- Le Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Douve Taute.
- Le Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vire.
- Le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de la Vire.
- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de Saint-Vaast-la-Hougue.
- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux de Carentan.

- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux de Barneville-Carteret.
- Le Plan de Prévention Multi-Risques de Cherbourg-Octeville.
- Le Plan Particulier d’Intervention du site Areva La Hague.
- Le Plan Particulier d’Intervention du centre national de production électrique de Flamanville.
- Le Plan Particulier d’Intervention du port militaire de Cherbourg.
- Le Plan d’exposition au bruit (PEB) de l’aéroport de Cherbourg-Maupertus.
- La Charte du Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin.
- Le Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Égalité des Territoires (SRADDET).
- Les Stratégies des gestions du risque d’inondation :
 - o SLGRI (stratégies locales de gestion du risque d’inondation).
 - o TRI (Territoire à Risque Important d’inondation) Cherbourg-Octeville.
 - o PGRI (Plan de gestion des risques d’inondation) Seine Normandie.

De même, le **SCoT prend en compte** :

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique Basse-Normandie (SRCE).
- Le Schéma Départemental des Carrières de la Manche.
- Le Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Énergies Renouvelables (S3RER).
- Le Schéma régional de développement de l'aquaculture marine (SRDAM).

Enfin, le SCoT **s’appuie** sur d’autres plans et programmes de référence :

- Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Énergie de la Région Basse-Normandie (SRCAE).
- Le Schéma Régional de l’Eolien de la Région Basse-Normandie (SRE).
- Le Plan Départemental de Gestion des Déchets du Bâtiment et des Travaux Publics.
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).
- Le Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS).
- Le Schéma Départemental d’Accueil et d’Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV).
- Le Schéma Directeur Territorial d’Aménagement Numérique (SDTAN).
- Les programmes situés à l’intérieur des sites Natura 2000 – DOCOB.
- Le Plan pluriannuel régional de développement forestier.
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial.

- Le Plan départemental de l’habitat (PDH).
- Le Plan départemental d’action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).
- Le Plan régional pour une agriculture durable (PRAD).
- La Charte pour une gestion économe et partagée de l’espace rural (GEPER).

Il est à souligner que le SCoT ayant été élaboré avant l’ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, **le cadre juridique a depuis évolué**. Ainsi, depuis cette ordonnance, les SCoT (et les PLU non soumis à un SCoT) doivent être compatibles avec les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE) et les Schémas Départementaux des Carrières, et non plus seulement les prendre en compte. Le présent PLU devra donc s’assurer d’être bien compatible avec le **SRCE Basse-Normandie** et le **Schéma Départemental des Carrières de la Manche**.

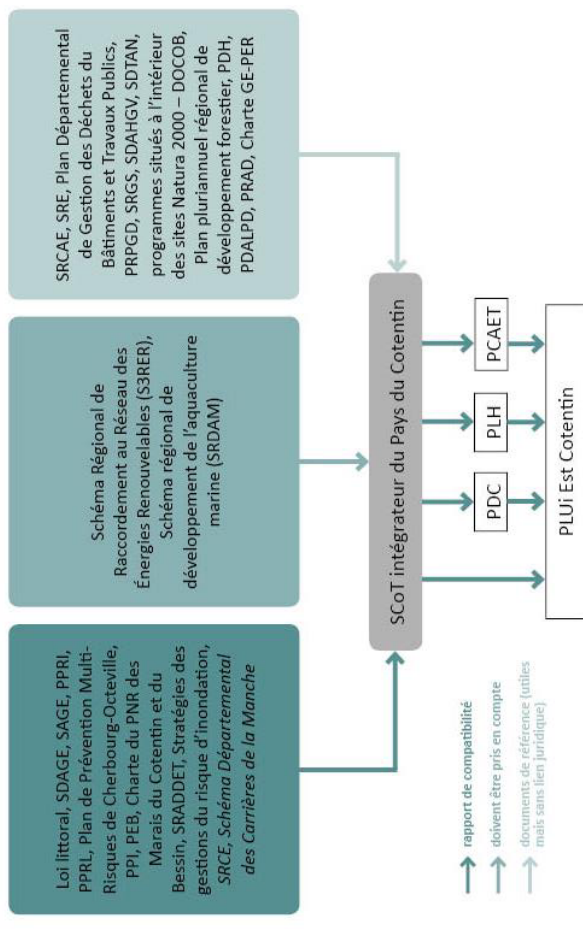


Figure 6 – Schéma synthétisant la hiérarchie et les liens juridiques entre les documents d’urbanisme auxquels est soumis le territoire Est Cotentin
Réalisation : Atelier TEL

2.2. Le SCoT du Pays du Cotentin

Le SCoT du Pays du Cotentin, approuvé le 15 décembre 2022, couvre un vaste territoire d’une superficie totale de 1 884 km² correspondant à la Communauté d’Agglomération du Cotentin et la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin, soit **152 communes** et 201 646 habitants en 2022.

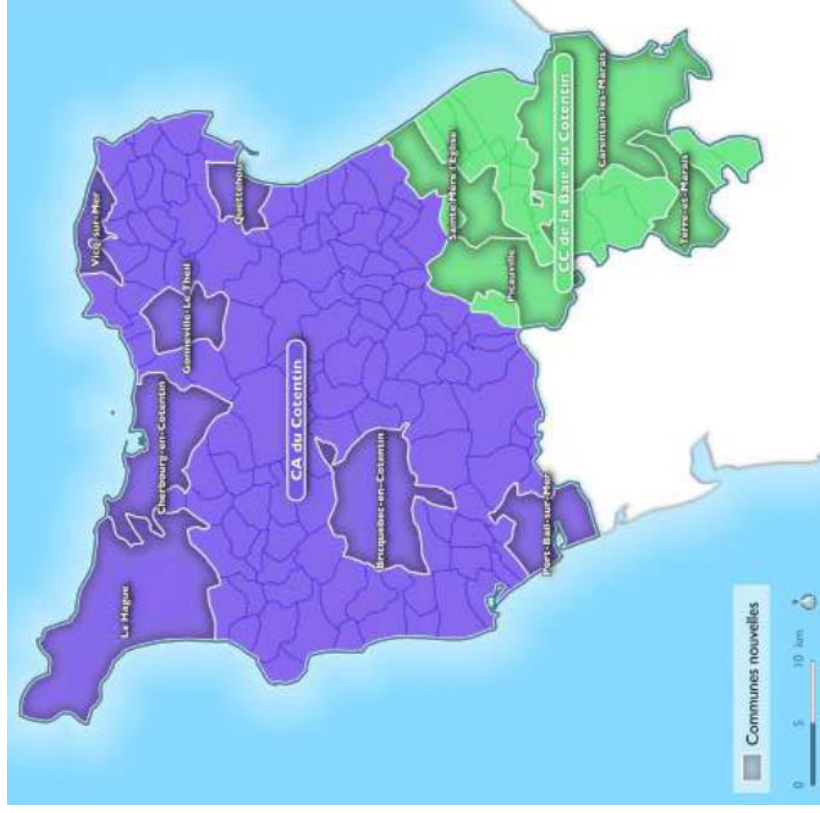


Figure 7 – Périmètre du SCoT du Pays du Cotentin au 31/12/2019
Source : Introduction générale du SCoT

Conformément à l’article L.121-4 du Code de l’urbanisme, le SCoT s’impose dans un rapport de compatibilité aux PLU(i). Son rôle intégrateur a été renforcé avec la loi ALUR.

Le Schéma de Cohérence Territoriale respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3. Comme rappelé dans l’introduction générale du SCoT du Pays du Cotentin, « *Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification et de programmation, mais aussi stratégique. Il a pour fonction de définir les orientations d’aménagement du territoire à long terme : 20 ans. Plus encore, il doit assurer d’une part la cohésion d’ensemble des documents d’urbanisme locaux intercommunaux en cours d’élaboration et, d’autre part, la cohérence des politiques sectorielles mises en œuvre par des règles du jeu applicables à tous.* »

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT du Pays du Cotentin s’articule autour des **trois grands axes** suivants :

- Partie 1 : L’authenticité au service de la transition écologique et économique.
- Partie 2 : La solidarité comme principe d’organisation et de fonctionnement.
- Partie 3 : Une économie innovante tirée par la transition économique, énergétique et l’ouverture du territoire.

Le Document d’Orientations et d’Objectifs (DOO), qui constitue le seul document opposable du SCoT, est organisé en 3 parties qui reprennent les 3 grands axes définis dans le PADD. Il définit un ensemble d’orientations (16 en tout), auxquelles correspondent des objectifs, eux-mêmes déclinés en un ensemble de prescriptions que le PLUi ne doit pas contrarier.

Les orientations du SCoT du Pays du Cotentin sont les suivantes :

- **Partie 1** : L’authenticité au service de la transition écologique et économique
Orientation 1. Protéger et valoriser les ressources environnementales pour une gestion dynamique favorisant durabilité et capacité de renouvellement
Orientation 2. Préserver la qualité de la ressource en eau
Orientation 3. Renforcer la culture d’adaptation aux risques face au changement climatique
Orientation 4. Valoriser et gérer les façades littorales
Orientation 5. Renforcer la politique de valorisation patrimoniale
Orientation 6. Prendre en compte les enjeux de gestion de l’espace agricole
- **Partie 2** : La solidarité comme principe d’organisation et de fonctionnement
Orientation 1. Renforcer les fonctions métropolitaines et de proximité pour un mode de développement solidaire

Orientation 2. Favoriser le développement des mobilités sous toutes ses formes pour améliorer les connexions internes et externes des espaces de vie du territoire

Orientation 3. Accompagner le parcours résidentiel des ménages par une offre suffisante et qualitative

Orientation 4. Organiser l'offre commerciale de manière à s'adapter aux évolutions dans les modes de consommation des personnes

Orientation 5. Déployer les équipements pour des usages différenciés et complémentaires

• **Partie 3** : une économie innovante tirée par la transition économique, énergétique et l'ouverture du territoire

Orientation 1. Faire du Cotentin le territoire de toutes les énergies

Orientation 2. Amplifier l'ouverture sur la mer et renforcer le rôle économique des ports

Orientation 3. Mettre en œuvre un projet marin, agricole et agroalimentaire de proximité cotentinois

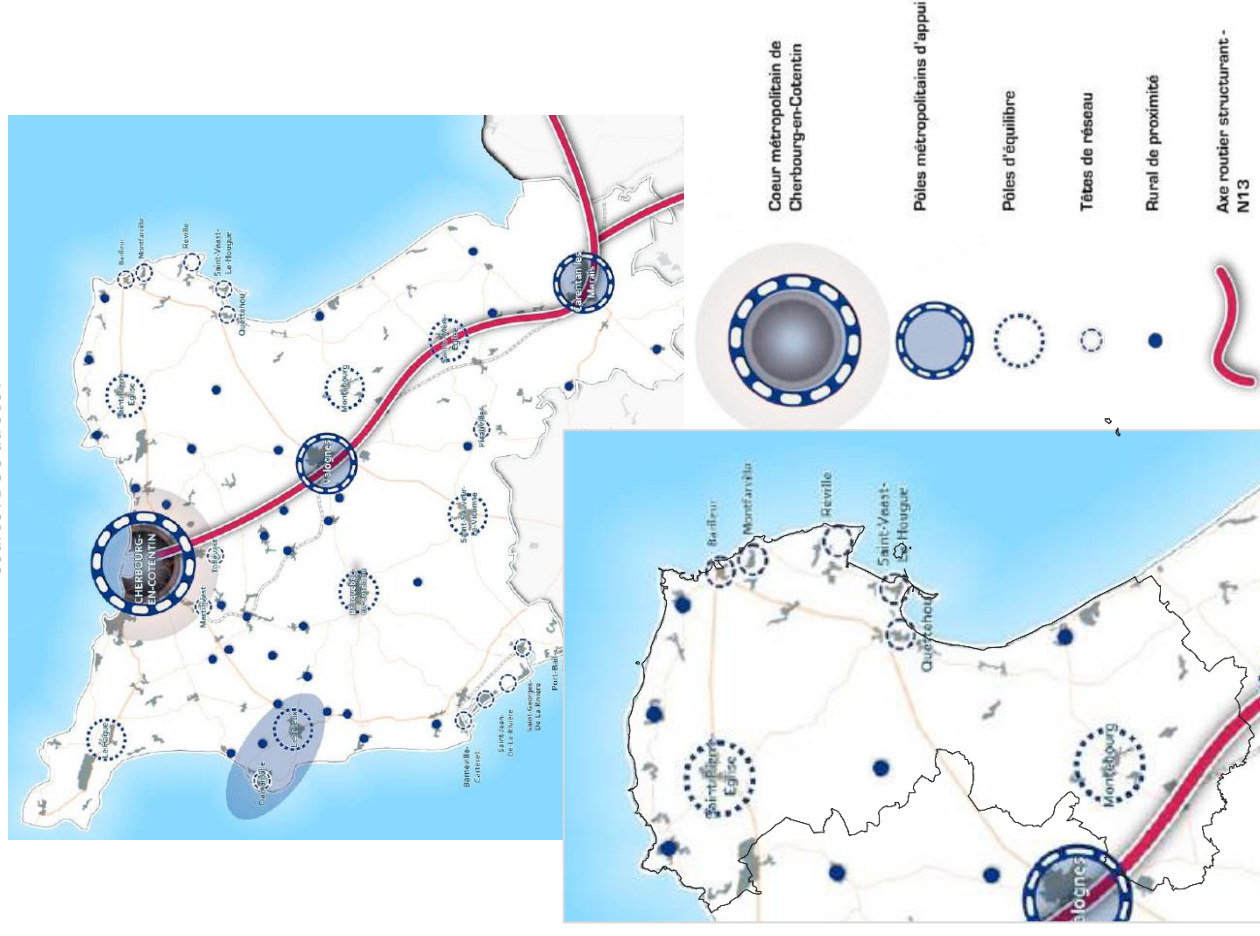
Orientation 4. Structurer les espaces économiques pour le développement d'une réalité métropolitaine et locale

Orientation 5. Penser le tourisme comme un moyen d'amplifier la dynamique économique

A noter que plusieurs des objectifs du SCoT se basent sur l'armature urbaine du territoire identifiée dans le DOO (voir ci-contre).

Un rappel plus détaillé de ces orientations et objectifs sera fait ponctuellement dans le présent diagnostic en fonction des thématiques concernées.

Figure 8 – Armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin (et zoom sur l'est Cotentin)
Source : DOO du SCoT



2.3. La Charte du PNR des Marais du Cotentin et du Bessin

Le Parc naturel régional des Marais du Cotentin et du Bessin a été créé en 1991 et couvre 146 650 hectares (dont 30 000 ha de zones humides constituées par les marais du Cotentin et du Bessin), ce qui en fait le plus grand PNR de Normandie.

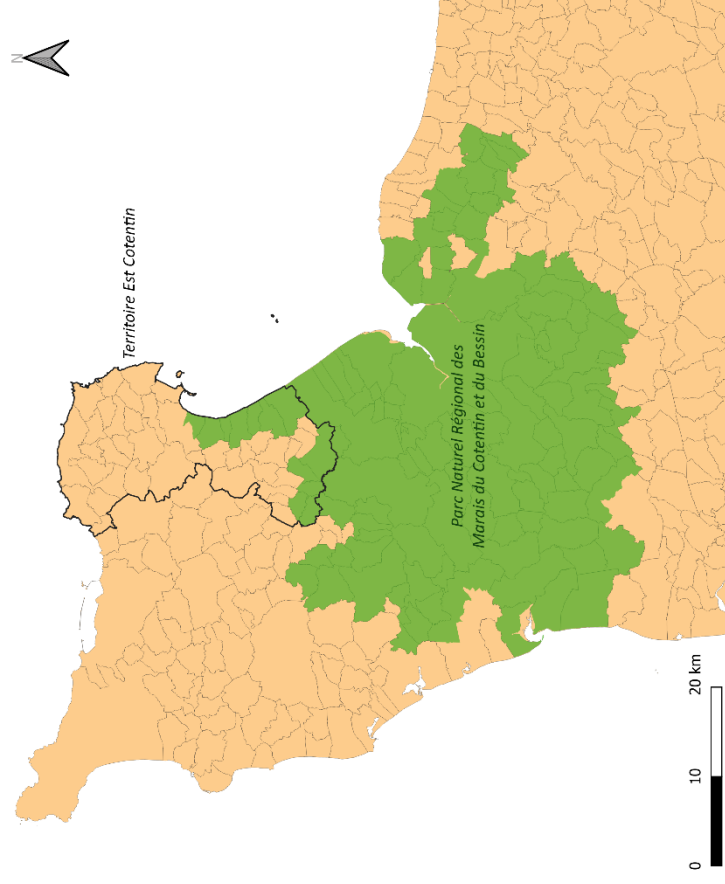
Depuis 2021, une procédure de révision de la Charte est en cours. Un nouveau périmètre est à l'étude, couvrant 148 120 Ha. En effet, Le périmètre d'étude proposé pour la Charte 2025-2040 est composé du territoire actuel du Parc + de 2 élargissements sur la base de critères environnementaux historiques : secteur 1 de Castilly, commune d'Isigny-sur-Mer, et secteur 2 de Formigny, commune de Formigny-la-Bataille (<https://parc-cotentin-bessin.fr/territoire-dadhesion>).

Concernant le territoire Est Cotentin, 12 communes ont choisi d'intégrer tout ou partie de leur territoire au PNR :

- Aumeville-Lestre
- Crasville
- Ecausseville
- Fontenay-sur-Mer
- Fresville
- Le Ham
- Hémevez
- Lestre
- Quettehou
- Quinéville
- Saint-Marcouf
- Urville

Pour rappel, un Parc naturel régional est avant tout un territoire dont la valeur du patrimoine (qu'il soit naturel, paysager, culturel, humain, bâti...) est reconnue, et dont les acteurs qui le composent ont choisi volontairement de s'associer pour créer un document et une structure visant à protéger ce patrimoine tout en assurant un développement (durable) du territoire. Il est géré et animé par un

syndicat mixte réunissant toutes les collectivités territoriales et offrant expertise et ingénierie à ses membres. Ses documents, que sont sa Charte (qui regroupe ses orientations et ambitions) et son Plan (qui spatialise ces orientations), s'imposent aux communes (et EPCI) qui le composent.



Conformément aux derniers statuts en vigueur (4 mai 2017), le Syndicat Mixte du Parc naturel régional des Marais du Cotentin et du Bessin comprend :

- les communes adhérentes du Calvados et de la Manche (30 délégués) : ces délégués représentent les 110 communes du territoire,
- le Conseil régional de Normandie (10 délégués),
- le Conseil départemental du Calvados (2 délégués),
- le Conseil départemental de la Manche (8 délégués),
- les EPCI du territoire (8 délégués).

La Charte actuellement en vigueur du PNR des Marais du Cotentin et du Bessin a été approuvée par décret le 17 février 2010. Etablie pour la période 2010-2022 et prolongée jusqu'au 17 février 2025, elle identifie 4 vocations pour le territoire :

- Gérer et préserver notre biodiversité et notre ressource en eau pour les générations futures
- Maintenir et améliorer l’attractivité de notre cadre de vie
- Utiliser l’environnement comme atout pour le développement économique
- Cultiver notre appartenance au territoire pour être acteurs de notre projet et s’ouvrir aux autres.

Pour rappel, « *La charte d’un Parc naturel régional est le contrat qui concrétise le projet de protection et de développement durable élaboré pour son territoire. Après avoir été soumise à enquête publique, elle est approuvée par les communes constituant le territoire du Parc, la (ou les) Région(s) et Départements concernés, les partenaires socioprofessionnels et associatifs. Elle fixe les objectifs à atteindre, les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du Parc, ainsi que les mesures qui lui permettent de les mettre en œuvre.* »⁶

Gérer et Préserver		Cf. Rapport
Espaces à forts intérêts écologiques et paysagers		
ZIEM : Zone d'Intérêt Ecologique Majeur	Pôles de biodiversité exceptionnels, coeurs de nature, au sein des zones classées (Natura 2000, Ramsar, ...). ~ Accompagner la mise en oeuvre de plans de gestion et/ou de mesures réglementaires de protection.	p. 114
Marais	Zones humides présentant une biodiversité extrêmement riche et un paysage ouvert. ~ Maintenir et conforter les pratiques agricoles, concilier les différents usages et assurer une gestion optimale des niveaux d'eau, ...	p. 116
Espaces à intérêts écologiques et paysagers		
Franges bocagères remarquables sur les marais des marais	Transition entre deux milieux : les marais et le bocage, ces zones sont perceptibles et offrent des vues ~ Maîtriser le développement de l'urbanisation et des aménagements, favoriser le maintien des exploitations agricoles et de la trame bocagère.	p. 119
Bocages	Zone présentant d'importants maillages de haies, constituant une forêt linéaire et des corridors écologiques. ~ Maintenir une trame bocagère, restaurer la qualité des haies et les valoriser dans une filière énergétique.	p. 122

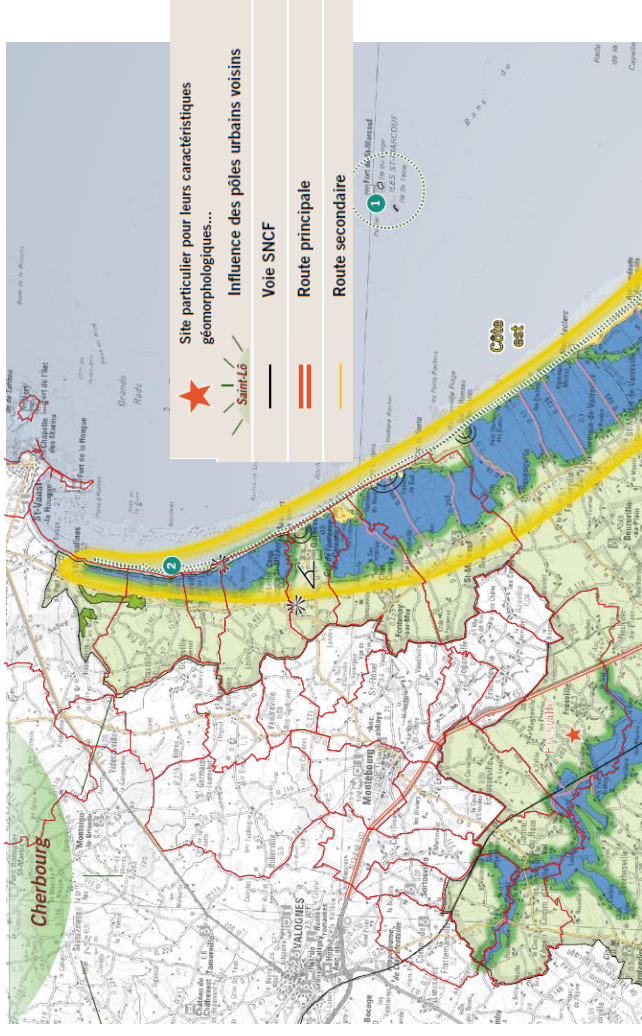


Figure 10 – Extraits du Plan de Parc et de sa légende (édition mai 2010) et superposition des contours communaux de l’Est Cotentin (en rouge)

Continuités écologiques	Zones dans lesquelles les structures végétales continues (réseaux de fossés et de haies, ensembles de prairies et de boisements) permettent aux espèces d'évoluer. ~ Intégrer le maintien de ces éléments structurants dans les aménagements, dans les projets d'urbanisme et dans les pratiques d'entretien de l'espace.	p. 122
Ensemble de massifs boisés		
Marais		
Impulser et Accompagner un éco-développement Sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement dans les zones à enjeux spécifiques		
Zones de développement touristique et résidentiel		
Littoraux	Zones où les milieux naturels de grandes richesses sont imbriqués, attractives pour le développement touristique et l'habitat résidentiel (). ~ Maîtriser et accompagner le développement urbain, notamment dans les secteurs les plus convoités, en intégrant les enjeux environnementaux et paysagers, et à long termes, les changements climatiques. ~ Mettre en valeur les milieux naturels et les paysages dans les aménagements.	p. 124
Aménager et Découvrir		
Cônes de vue	Le long des routes, ils offrent la possibilité de découvrir les paysages du Parc.	p. 128
Points de vue aménagés	Aménagés par le Parc, ces points de vue offrent des panoramas de qualité sur les paysages du territoire.	p. 128
Traversées de marais	Elles apportent aux utilisateurs de ces routes un cadre privilégié de découverte des paysages de marais.	p. 129
Voies vertes	Réservées à la circulation non motorisée, elles rendent l'offre de randonnée du Parc dense et de qualité.	p. 129

Si la Charte du PNR est déjà intégrée par le SCoT du Cotentin, ce dernier y fait cependant de nombreux renvois, et le plan du Parc établit une spatialisation plus fine des enjeux et orientations de la Charte. C'est pourquoi il apparaît pertinent de présenter synthétiquement le PNR, sa Charte et son plan au sein de cette partie.

En 2021, le Parc naturel régional des Marais du Cotentin et du Bessin a sollicité, auprès de l'État, le renouvellement de son label « Parc naturel régional » (PNR) pour la période 2025-2040 et a ainsi engagé une procédure de révision de sa charte. Une nouvelle charte 2025-2040 a ainsi été élaborée en concertation avec les acteurs du territoire en 2022 et soumise aux avis des instances régionales et nationales et des habitants lors de l'enquête publique en 2024.

Sollicités par la Région Normandie, compétente en matière de Parcs naturels régionaux, entre le 03 février et le 03 juin 2025, pour renouveler leur adhésion au Parc, 112 communes sur 114, les départements de la Manche et du Calvados et les six EPCI territorialement concernés (CA du Cotentin, CA Saint-Lô Agglo, CC de la Baie du Cotentin, CC Côte Ouest Centre Manche, CC Coutances Mer et Bocage, CC Isigny-Omaha Intercom) ont voté favorablement.

Le décret, signé du Premier Ministre, est attendu pour le début de l'année 2026.

Un extrait du plan de Parc – Charte 2025-2040 concernant les communes du territoire Est Cotentin est présenté ci-contre. L'ensemble des documents de la nouvelle charte sont disponibles sur le site internet du PNR : <https://parc-cotentin-bessin.fr/>

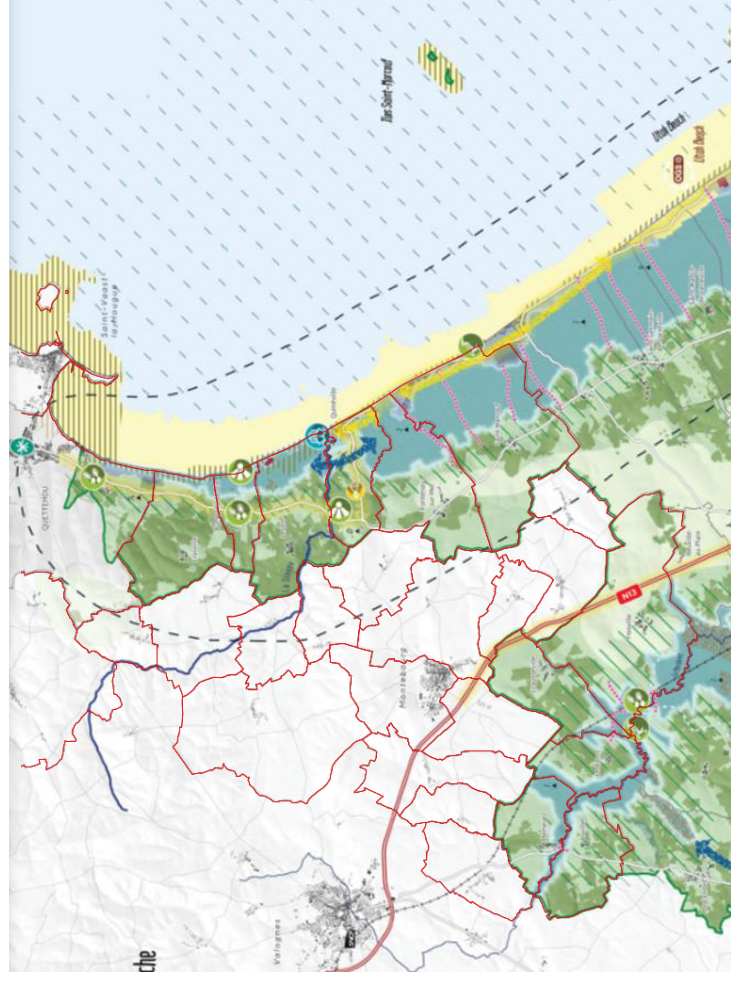


Figure 11 – Extraits du Plan de Parc et de sa légende (édition juin 2025) et superposition des contours communaux de l'Est Cotentin (en rouge)

PRÉSERVER LES SPÉCIFICITÉS PAYSAGÈRES ET LA BIODIVERSITÉ

Protéger et valoriser les paysages emblématiques **Sous-zonage spécifique à protéger de l'urbanisation**

- Marais
- Zones de vigilance en voie d'emboisement dans les secteurs de marais
- Espaces littoraux
- Landes de l'Ouest Cotentin
- Monts
- Forêt domaniale de Saint-Sauveur
- Périmètre Natura 2000
- Dunes en périmètre Natura 2000
- Périmètre Natura 2000
- Périmètre en ZNIEFF de type 2

Comforter des paysages de bocages diversifiés, fonctionnels et qualitatifs, et préserver les silhouettes urbaines

- Paysages de bocage
- Franges bocagères ouvrant des perspectives sur les paysages de marais
- Silhouettes urbaines et linéaires bâties des villes et villages

Protéger, gérer et améliorer la biodiversité des espaces remarquables

- Marais
- Landes de l'Ouest Cotentin
- Espaces littoraux
- Espaces maritimes
- Réservoirs humides
- Réservoirs de landes
- Réservoirs dunaires
- Réservoirs bocagers
- Corridors de zones humides
- Corridors de landes
- Corridors dunaires
- Espaces de bocages fragilisés

Préserver les réservoirs de biodiversité, restaurer les corridors fragilisés et les espaces de bocages dégradés

Accompagner les stratégies de protection

- Espace proposé pour la protection du paysage (Opération Grand Site Normandie 44)
- Espaces proposés par la Stratégie Nationale des Aires Protégées (SNAP) en protection forte

Prendre en compte les enjeux paysagers dans les aménagements, requalifier les espaces dégradés

- Zones d'activités en entrée de ville et zones d'activités conchylicoles
- Voies routières ouvrant des perspectives sur les grands paysages
- Espaces peuplés depuis les sites aménagés et dans les cônes de vue
- Carrières
- Tirevues des marais

Protéger les sites aménagés pour la lecture du paysage

- Sites aménagés avec table de lecture du paysage

Encadrer les projets éoliens

- Zones n'ayant pas vocation à recevoir des projets
- Zones n'ayant pas vocation à recevoir de nouveaux projets

Mesures 13, 14, 21

Mesures 14, 15, 21, 22

Mesures 07, 12

Mesures 08, 12, 14, 15

Mesures 07, 13

Mesures 10, 14

Mesure 14

Mesures 21, 22

AGIR FACE AUX RISQUES LIÉS À LA MONTÉE DU NIVEAU DE LA MER

Protéger, s'adapter et se relocaliser face aux risques d'inondations, de submersions et de salinisation des nappes souterraines

- Marais
- Rives de marais
- Espaces littoraux en Zone Potentiellement sous le Niveau Marné (ZPNM)
- Bandes côtières concernées par les démarches « Notre littoral pour Demain »

PROMOUVOIR DES ACTIVITÉS ET DES PROJETS POUR ATTÉNUER ET S'ADAPTER FACE AUX CHANGEMENTS

Favoriser une agriculture multifonctionnelle

- Paysages de bocage
- Marais

Protéger les sièges d'exploitation dans les espaces proches des marais

- Rives de marais
- Franges bocagères de marais

Assurer une gestion de l'eau durable

- Aquifère de l'estime du Cotentin

Promouvoir la filière terre et les éco-matériaux dans l'habitat

- Bas Querney : lieu d'implémentation et de transformation du matériau terre

Amplifier le rôle de puits de carbone des tourbières et du bocage

- Tourbières inventoriées
- Paysages de bocage

Accompagner les acteurs locaux dans la reconversion du marais tourbeux de la Sèves

- Périmètre du marais tourbeux de la Sèves
- Périmètre actuel de la carrière de Bauple

Reconquérir et valoriser la qualité de vie et développer des complémentarités entre villes et villages

LA HAVRE Villes structurantes à conforter

- Bouille
- Villages à caractériser et à dynamiser

Développer et promouvoir un tourisme de nature

- Maison du Parc : lieu d'accueil, de sensibilisation, laboratoire d'idées et d'initiatives citoyennes
- Sites aménagés avec table de lecture
- Sites de découverte ornithologique
- Points de départ de sentiers de découverte
- Embarcadères
- Principaux ports maritimes

Mesures 15, 17

Mesures 12, 21

Mesure 11

Mesure 19

Mesure 16

Mesure 09

Mesure 22

Mesures 02, 06, 14, 20

2.4. Le Plan de Déplacements du Cotentin (PDC)

Comme le rappelle le Porter à Connaissance établi par la préfecture de la Manche dans le cadre de l’élaboration du PLUi, « **Le plan de déplacements urbains détermine les principes régissant l’organisation du transport de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l’autorité organisatrice de la mobilité (Articles L.1214-1 à L.1214-8-2 du code des transports). Le PDU doit répondre à 11 objectifs définis par le code des transports, art. L.1214-2. L’établissement d’un plan de déplacements urbains est obligatoire dans les ressorts territoriaux des autorités organisatrices de la mobilité inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants mentionnées au deuxième alinéa de l’article L.221-2 du code de l’environnement ou recoupant celles-ci (article L1214-3 du code des transports).** »

La Communauté d’Agglomération du Cotentin, née le 1^{er} janvier 2017 et compétente en matière d’organisation de la mobilité, a donc engagé par délibération le 29 juin 2017, l’élaboration d’un Plan de Déplacements pour son territoire. L’appellation PDU étant réglementaire et ce PDU ne pouvant se limiter qu’aux secteurs urbains, les élus ont fait le choix de l’intituler « **Plan de Déplacements du Cotentin** » (PDC). Ce dernier a été arrêté en conseil communautaire le 26 février 2020. Toujours en attente d’approbation, son diagnostic et ses objectifs ont néanmoins été pris en compte par le présent PLUi.

Le scénario proposé par le PDC s’appuie sur 3 enjeux thématiques, déclinés en 12 orientations :

- **Enjeu 1** – Mailler le Cotentin par une desserte efficace en transports en commun
 - Orientation 1 : Créer un réseau unifié à l’échelle du Cotentin
 - Orientation 2 : Développer des solutions de transports en commun performantes et adaptées à la diversité des usages et des territoires
 - Orientation 3 : Favoriser l’intermodalité par des aménagements multimodaux hiérarchisés à l’échelle du Cotentin

- **Enjeu 2** – Rééquilibrer la place des différents modes de déplacement au service de l’équité territoriale et de la qualité de vie

- Orientation 4 : Mettre en place une hiérarchisation fonctionnelle du réseau routier du Cotentin
- Orientation 5 : Améliorer les conditions de transports et de livraisons
- Orientation 6 : Utiliser l’outil stationnement comme levier de report modal et d’attractivité
- Orientation 7 : Conforter les centralités du territoire par des aménagements favorables à la marche et aux déplacements de proximité
- Orientation 8 : Développer un écosystème en faveur de l’usage du vélo et des autres modes assimilés

- **Enjeu 3** – Accompagner les habitants et les acteurs du territoire dans l’évolution de leurs pratiques de mobilité

- Orientation 9 : Promouvoir les usages partagés de l’automobile
- Orientation 10 : Communiquer / Informer sur la nouvelle mobilité souhaitée et mise en place dans le Cotentin
- Orientation 11 : Renforcer l’accompagnement au développement des Plans de Mobilité Entreprises sur les principales zones d’activités du territoire
- Orientation 12 : Œuvrer en faveur de l’amélioration de l’accessibilité de la presqu’île

Ces orientations sont elles-mêmes déclinées en plusieurs actions. Certaines actions feront l’objet d’un rappel plus détaillé dans le volet « Mobilités » de ce présent diagnostic, lorsque jugé pertinent.

2.5. Le Programme Local de l’Habitat (PLH)

Par délibération en date du 6 avril 2017, la Communauté d’Agglomération du Cotentin a engagé la procédure d’élaboration du Programme Local de l’Habitat (PLH) au titre de sa compétence en matière d’équilibre social de l’habitat. Il constitue un programme sur 6 ans, de 2022 à 2027. Le PLH a été adopté en conseil communautaire le 1^{er} mars 2022.

Comme rappelé dans la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2021 portant sur l’arrêt du projet d’élaboration du PLH, « *Au-delà du contenu réglementaire fixé par le Code de la Construction et de l’Habitation, le Programme Local de l’Habitat constitue un document stratégique en matière d’habitat permettant de définir les grands axes de la future politique de l’habitat que la collectivité souhaite développer pour les six années à venir. Afin d’en assurer la mise en œuvre, le PLH s’appuie sur un programme d’actions visant à répondre aux besoins en logements des habitants et futurs habitants du Cotentin, à favoriser l’amélioration et la réhabilitation du parc de logements existant et son renouvellement, à assurer les conditions d’une répartition équilibrée et diversifiée de l’offre de logements sur l’ensemble de son territoire en précisant notamment les interventions en matière foncière nécessaire à la réalisation des actions.* »

Le PLH comprend trois volets : un **diagnostic** local de l’habitat (basé sur une analyse du marché de l’habitat, des besoins en logements et des dynamiques du territoire en matière économique et démographique), des **orientations et objectifs stratégiques** (permettant de répondre aux enjeux d’attractivité du territoire, environnementaux et enjeux de solidarité et de mixité sociale), et un **programme d’actions**.

Le projet de PLH de la communauté d’agglomération du Cotentin s’articule autour de **quatre grandes orientations stratégiques** dont la mise en œuvre se décline autour de 15 actions :

- Orientation n°1 : Répondre à l’ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants
- Orientation n°2 : Massifier la rénovation thermique des logements - Poursuivre et amplifier l’amélioration de l’habitat
- Orientation n°3 : Accompagner la dynamique de l’agglomération, en assurant un développement de l’habitat équilibré et diversifié entre les pôles, privilégiant les centralités et luttant contre la vacance
- Orientation n°4 : Organiser le PLH pour faire de l’habitat une politique structurée de développement territorial

Certains éléments de diagnostic et objectifs issus du PLH seront rappelés plus en détails dans le présent diagnostic lorsque jugé pertinent.

2.6. Le PCAET

Comme le rappelle le Porter à Connaissance, « *Les plans climat air énergie territoriaux (PCAET) ont été introduits par la loi relative à la transition énergétique du 18 août 2015, ils modernisent les plans climat énergie territoriaux (PCET) existants qui initialement pouvaient être élaborés par toute collectivité de plus de 50 000 habitants et portaient principalement sur le champ de compétences de cette collectivité.*

Le plan climat air énergie territorial (PCAET) est défini à l’article L.229-26 du code de l’environnement et précisé aux articles R.229-51 à R.229-56.

Ce document-cadre est un projet territorial de développement durable qui définit les objectifs stratégiques et opérationnels afin d’atténuer le changement climatique, le combattre efficacement et de s’y adapter, de développer les énergies renouvelables et de maîtriser la consommation d’énergie, en cohérence avec les engagements internationaux de la France. Il intègre les enjeux de qualité de l’air. Il doit être révisé tous les 6 ans. »

Un PCAET a été élaboré à l’échelle de l’agglomération du Cotentin. Il a été adopté en conseil communautaire le 7 décembre 2021.

Le nouveau PCAET comporte 3 volets : un **diagnostic** des enjeux locaux climat-air-énergie du territoire, une **stratégie** climat-air-stratégie, et un **plan d’actions** 2022-2027. Ce dernier se décline en 6 orientations, elles-mêmes déclinées en 34 actions :

- Orientation 1 : le Cotentin, un territoire **énergétiquement sobre**
- Orientation 2 : le Cotentin, un territoire **producteur d’énergie**
- Orientation 3 : le Cotentin, un territoire **vivant à adapter**
- Orientation 4 : le Cotentin, un territoire de **proximité à renforcer**
- Orientation 5 : le Cotentin, un territoire **agricole compétitif et durable**
- Orientation 6 : le Cotentin, un territoire **vivant à partager**

3. ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

3.1. Un territoire en décroissance démographique

Le territoire Est Cotentin comptait **22 222 habitants** en 2022 (dernier recensement de l’INSEE). Un nombre très proche de celui du premier recensement INSEE en 1968 : le territoire comptait alors 22 116 habitants. Entre-temps, le territoire a connu de fortes fluctuations de sa démographie : il a d’abord connu une baisse importante de sa population entre 1968 et 1975 (ce qui correspond à la fin de la grande période d’exode rural d’après-guerre d’après l’INSEE), suivie d’une croissance démographique continue jusqu’en 2008, avant que le territoire ne voie son niveau démographique décroître à nouveau – une **tendance à la décroissance démographique** que l’on retrouve sur l’ensemble du territoire de la CA du Cotentin sur la période 2008-2022 (-4 898 habitants).

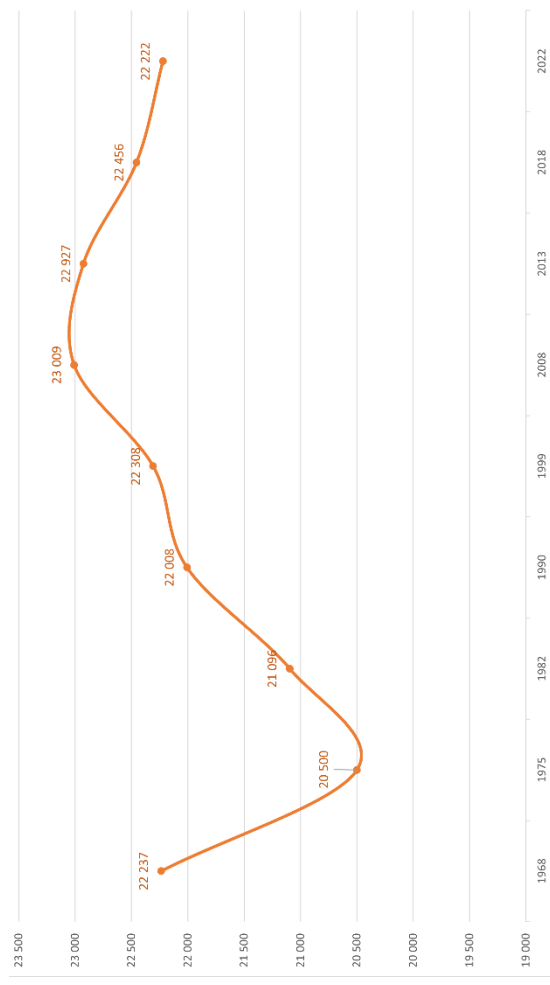


Figure 12 – Evolution démographique en valeur absolue du territoire Est Cotentin
Source(s) : INSEE, Recensements de la population, Géographie au 01/01/2020 – Traitement : Atelier TEL

3.2. Une population très polarisée sur quelques communes

En termes de répartition géographique de la population (cf. Figure 13 et Figure 14), on constate une **forte polarisation sur quelques communes**, en particulier concernant la moitié sud du territoire (région de Montebourg) où la commune de Montebourg concentre près de 2000 habitants, quand les communes alentours en comptent moins de 500 chacune. Parallèlement, on constate une concentration en équipements et services très marquée sur la commune de Montebourg (cf. partie 5.2.2).

La moitié nord du territoire (Val de Saire) offre un tableau différent : la population y est plus dispersée, 6 communes comptent plus de 1000 habitants (Saint-Vaast-la-Hougue, Quettehou, Saint-Pierre-Eglise, Réville, Vicq-sur-Mer, Fermanville).

En termes de densité de population, seules 6 communes comptent plus de 100 habitants au kilomètre carré : ce sont les communes de Barfleur (908 hab./km²), Saint-Vaast-la-Hougue, Saint-Pierre-Eglise, Montebourg, Montfarville et Fermanville. Excepté Saint-Pierre-Eglise et Montebourg qui constituent des pôles urbains locaux historiques, ces communes sont toutes des communes littorales.

Tableau 1 – Synthèse de la population et la densité (hab/km²) des communes de l’Est Cotentin comptant le plus d’habitants et de celles en comptant le moins – INSEE RP2022

Commune	Population	Densité
Montebourg	1951	331,2
Quettehou	1798	90,7
Saint-Pierre-Eglise	1797	223,0
Saint-Vaast-la-Hougue	1666	265,3
Fermanville	1291	111,3
Vicq-sur-Mer	1083	52,6
Réville	1038	98,4
Montfarville	798	147,8
Teurthéville-Bocage	594	27,7

Barfleur	545	908,3
Saint-Floxel	490	58
...
Écausseville	112	21,3
Videcosville	88	35,1
Joganville	85	29,6
Sortosville	78	31,5
Azeville	77	25,7
Vaudreville	72	23,8

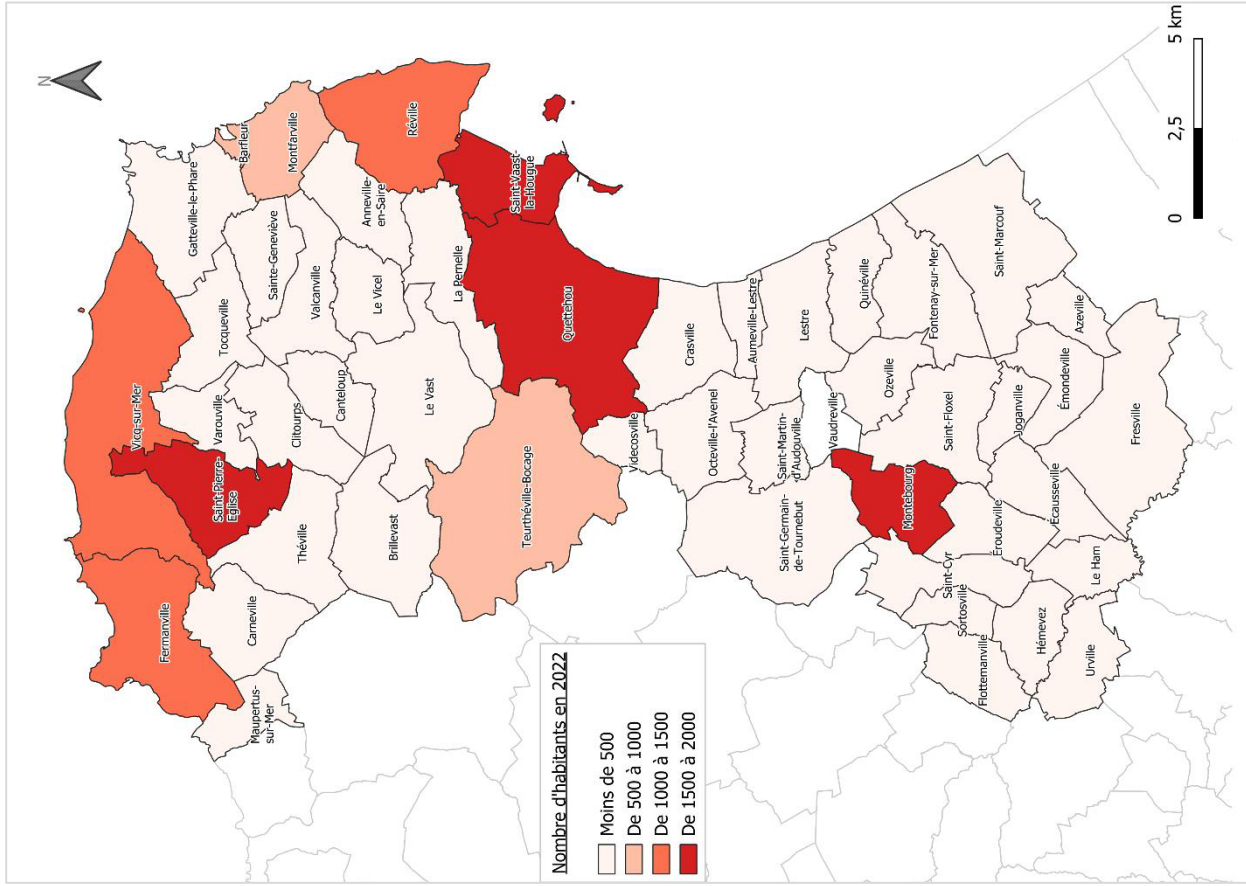


Figure 13 – Nombre d’habitants en 2022
Données INSEE – Réalisation : Atelier TEL

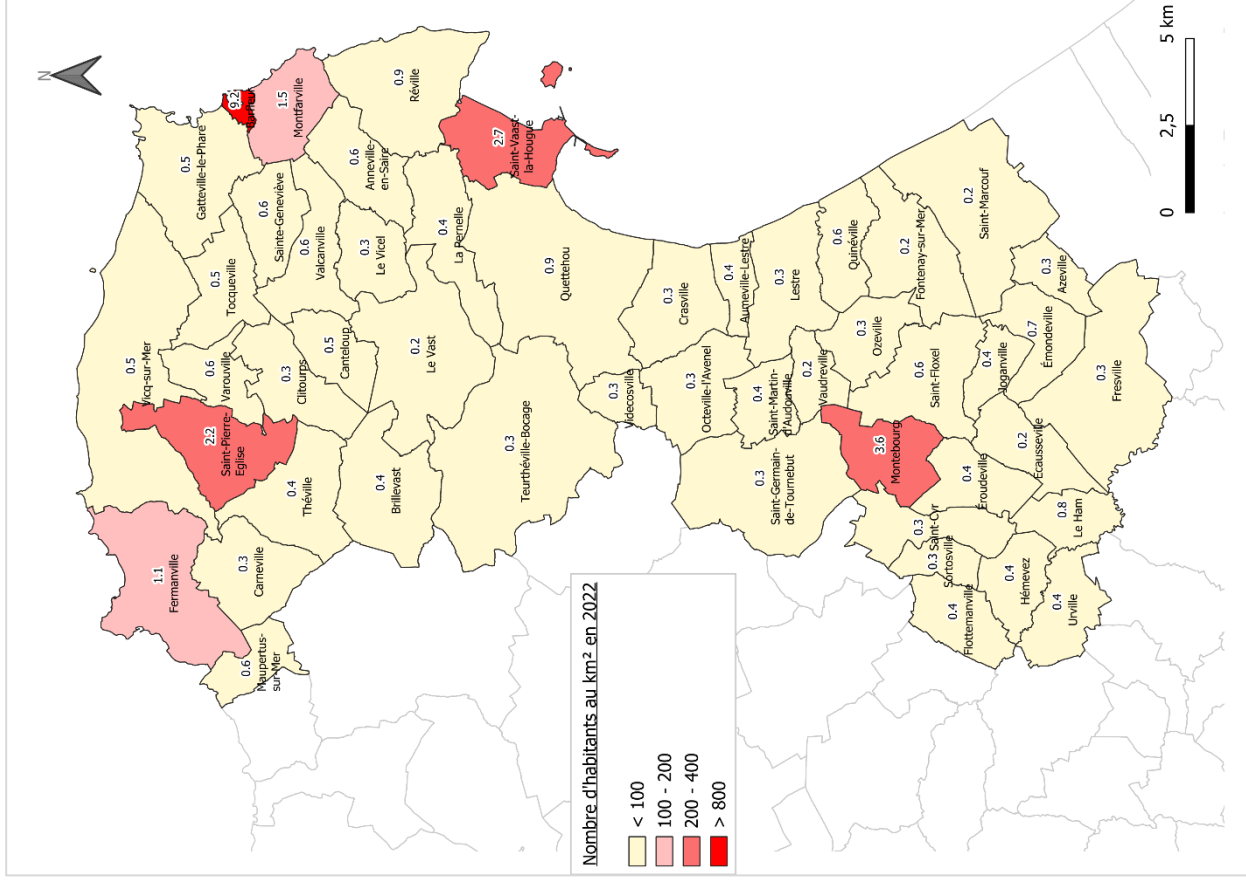


Figure 14 – Nombre d’habitants au km² en 2022
Données INSEE – Réalisation : Atelier TEL

3.3. Un solde naturel de plus en plus négatif

Sur la période 2016-2022, la population a diminué en moyenne de 0,3% par an. Cette diminution est **très majoritairement due à un solde naturel négatif** – soit un nombre de décès supérieur au nombre de naissances sur le territoire. La décroissance démographique constatée à l'échelle de l'agglomération sur cette période (-0,2% par an en moyenne) est due à la fois à un solde naturel négatif et à un solde apparent des entrées/sorties (ou solde migratoire) négatif – soit un nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire inférieur au nombre de personnes qui en sont sorties.



Figure 15 – Variation annuelle moyenne de la population sur la période 2016-2022
Données INSEE – Traitement : Atelier TEL

En analysant les soldes naturels et migratoires sur le temps long, on constate un solde migratoire très négatif sur la période 1968-1975 qui vient corroborer l'hypothèse d'un phénomène d'exode rural pendant cette période (-1,33%/an). Par la suite, de 1975 à 2008, la **croissance démographique est essentiellement portée par le solde migratoire** qui devient positif, tandis que le solde naturel oscille entre +0,07% par an (sur la période 1982-1990) et -0,16% (sur la période 1999-2008).

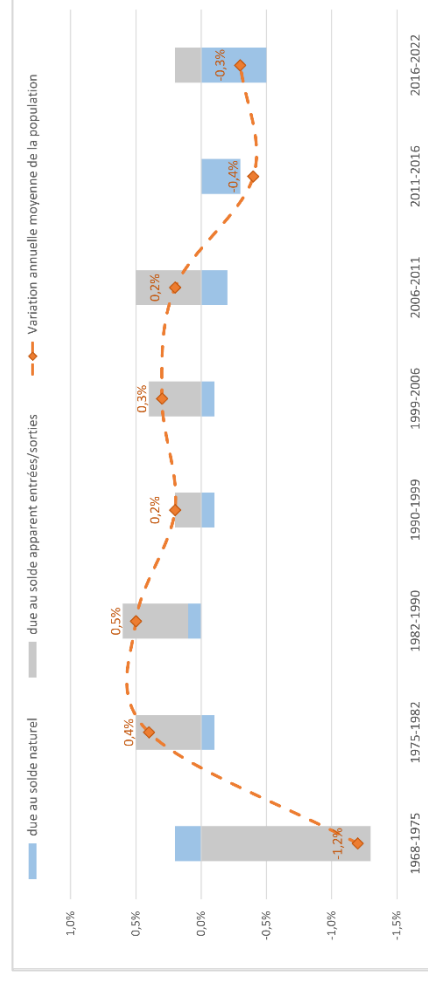


Figure 16 – Variation annuelle de la population du territoire Est Cotentin
Données INSEE – Traitement : Atelier TEL

Depuis 2008, le solde entrées/sorties est de plus en plus faible (jusqu'à être quasiment nul sur la période 2011-2016) et **ne parvient donc plus à compenser un solde naturel de plus en plus négatif** depuis les années 1990.

3.4. Une perte importante d'habitants sur certaines communes

À l'échelle des communes, la variation annuelle moyenne de population ne permet pas toujours de faire une analyse juste, du fait des disparités importantes en termes de nombres d'habitants d'une commune à l'autre. Sur les petites communes notamment, l'installation ou le départ d'une famille provoque une variation importante de population en pourcentage (cf. Figure 17). C'est le cas des petites communes au sud de Montebourg – Flotte manville, Eroudeville, Saint-Cyr, Sortosville, Joganville – qui alors qu'elles connaissent entre 2016 et 2022 une variation annuelle moyenne de plus de 2% par an (à la baisse ou à la hausse), ont en réalité gagné ou perdu entre 15 et 56 habitants au total sur cette même période (cf. Figure 18). À l'inverse, les communes qui perdent le plus d'habitants sur la période 2016-2022 – Montebourg, Saint-Vaast-la-Hougue – connaissent une variation annuelle moyenne autour de -1,1%.

L'évolution du nombre d'habitants de chaque commune entre 2016 et 2022 révèle une **chute démographique importante sur certaines communes**, notamment les grands pôles urbains que sont Saint-Vaast-la-Hougue, et Montebourg (qui perdent plus de 100 habitants), les communes du littoral de Gatteville-le-Phare à Réville, mais aussi des communes rurales comme Eroudeville (-56) et Varouville (-44).

Le point de vue des élus

Lors des ateliers « diagnostic », les élus ont identifié comme priorité notamment la nécessité de :

« Développer et de créer du logement accessible en location et en accession, pour la population locale (familles, nouveaux arrivants, primo-accédant, jeunes, ...) »

« Favoriser l'installation des résidents locaux : les résidences secondaires dérèglent le marché immobilier et augmentent la pression foncière au détriment des résidents permanents »

« Pour attirer des familles, développer et maintenir des services aux habitants et répondre aux attentes des jeunes familles (équipements petite enfance, commerces) : Crèches, garderies, écoles, mais aussi permettre l'installation de nouveaux commerces et ainsi répondre aux attentes de la population »

3.5. Une population qui augmente en période estivale

Le territoire Est Cotentin – et en particulier ses communes littorales – présente un fort attrait touristique, comme en témoignent les nombreuses structures d’hébergement touristiques présentes sur son territoire (cf. partie 4.4).

Ces capacités d’accueil suggèrent une **présence importante de touristes** sur les communes littorales, en particulier pendant la saison estivale. Ces flux touristiques augmentent nettement la population présente en moyenne chaque jour sur le territoire.

D’après les données de **l’Observatoire du tourisme** mis en place par le département de la Manche dans le cadre de l’agence d’attractivité Attitude Manche, le mois d’août est celui le plus actif en matière d’accueil de touristes : c’est le mois lors duquel le taux d’occupation des hôtels, des campings et des meublés de tourisme est le plus élevé. A l’échelle du département, en août 2019, le taux d’occupation des hôtels a été de 79%, celui des campings de 60%, et celui des meublés de tourisme de 87%. Rapporté au nombre de lits respectifs de ces types de structure (qui constituent l’essentiel des structures d’accueil touristique, cf. partie 4.4), cela suppose une présence moyenne de **4 300 touristes sur le territoire en août uniquement dans ces structures**, soit une augmentation de la population de 19,2% à l’échelle du territoire Est Cotentin, sans compter l’afflux de population lié aux résidences secondaires dont le nombre de lits représente près des trois quarts de la capacité d’accueil du territoire (cf. Figure 68).

L’Office de Tourisme du Cotentin a quant à lui enregistré, sur l’année 2020, sur l’ensemble du territoire de PLUJ Est, **236 512 nuitées touristiques payantes** (comprenant les établissements touristiques type hôtels, campings, etc., mais aussi les Gîtes de France et les AirBnB), dont 134 802 (soit plus de la moitié) dans le pôle de proximité du Val de Saire – soit une fréquentation touristique importante rapportée à la population habitante, notamment dans le Val de Saire.

3.6. Une population âgée

3.6.1. Une tendance marquée au vieillissement

Le territoire Est Cotentin présente une **population plus âgée que celle des échelles de comparaison** (la CAC, le département et la région) : les plus de 60 ans y sont particulièrement surreprésentés, et les moins de 45 ans, sous-représentés.

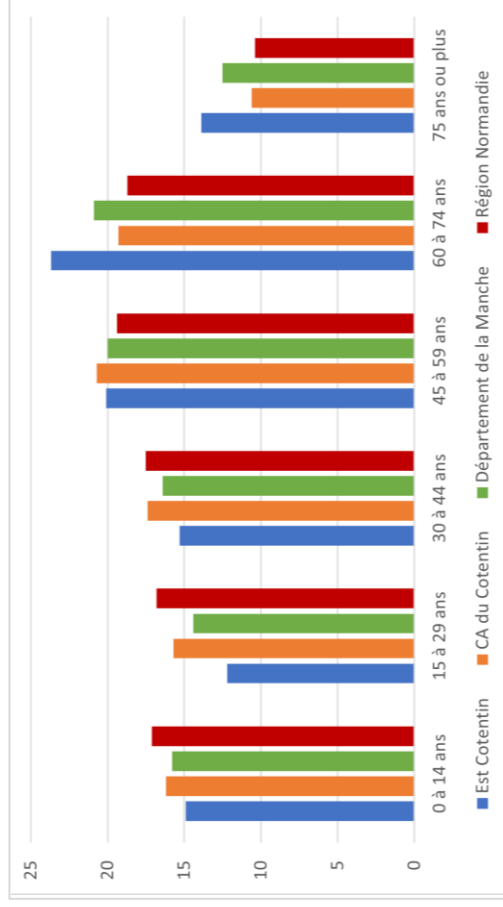


Figure 19 – Comparaison des profils démographiques à différents niveaux géographiques en 2022 (chiffres en %)
Données INSEE – Traitement : Atelier TEL

Sur la période 2011-2022, on constate un **vieillissement important de la population**, avec une augmentation de la part des plus de 60 ans au détriment de celle des moins de 45 ans. Si cette tendance au vieillissement est observable à toutes les échelles, notamment l'échelle nationale, le phénomène est **encore plus marqué sur l'Est Cotentin** : ainsi, la part des plus de 60 ans a augmenté de 7,1 points entre 2011 (29,7%) et 2022 (37,6%), contre 3,8 points à l'échelle nationale (de 23,2% à 27%). Cette évolution s'inscrit dans celle de l'agglomération du Cotentin, qui a également connu un vieillissement important de sa population, avec une part des plus de 60 ans qui a augmenté de 5,7 points entre 2011 (24,2%) et 2022 (29,9%).

Cette tendance au vieillissement est **caractéristique des territoires disposant d'un taux élevé de résidences secondaires** (cf. partie 4.1.2). La pression foncière qui s'exerce peut s'avérer un frein à l'installation des jeunes ménages, tandis que le cadre de vie attire l'installation de retraités. Aussi, l'analyse des données immobilières (cf. partie 4.1.6) montre une stagnation des valeurs pour les maisons entre 2013 et 2018 sur l'Est Cotentin ; en revanche, les prix sont en forte augmentation depuis 2018. Le phénomène de vieillissement du territoire est donc fait susceptible de s'amplifier, en particulier sur les communes littorales, à moins de la mise en place d'une offre adaptée aux jeunes ménages.

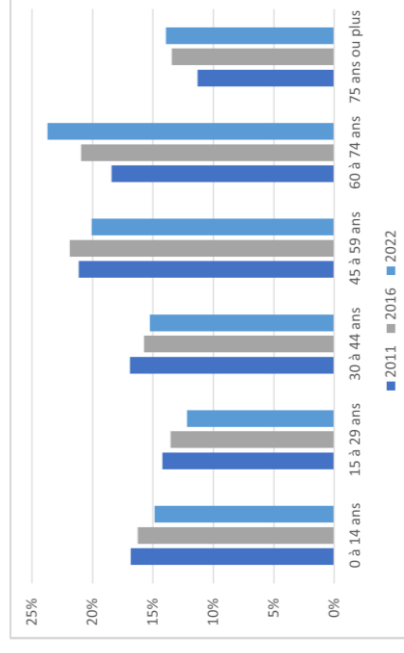


Figure 20 – Evolution du profil démographique de l'Est Cotentin
Données INSEE – Traitement : Atelier TEL

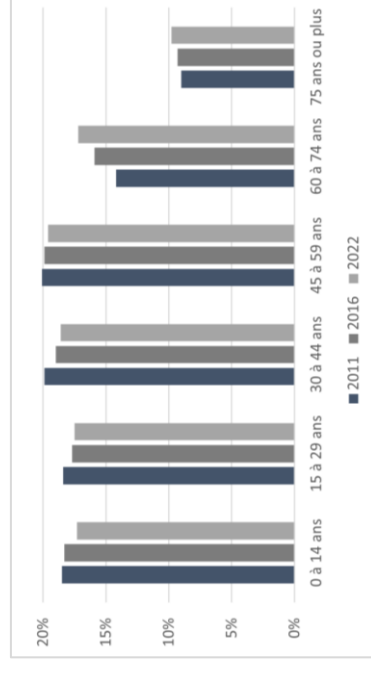


Figure 21 – Evolution du profil démographique de la France
Données INSEE – Traitement : Atelier TEL

3.6.2. Une population particulièrement âgée dans les communes littorales et touristiques

Selon l’Observatoire des Territoires, « l’indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire ; plus l’indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées. » Il permet d’évaluer l’équilibre ou le déséquilibre démographique d’un territoire et de comparer les territoires entre eux.

Sur le territoire Est Cotentin, l’indice de vieillissement en 2022 est de **149,3**, contre 104,6 à l’échelle de l’EPCI et 122,4 à celle du département. Un indice donc élevé, mais similaire voire inférieur à d’autres territoires ruraux et littoraux comparables comme le territoire Sud Cotentin, dont l’indice de vieillissement est de 164,8 (INSEE).

Tableau 2 – Indice de vieillissement en 2018
Données : INSEE

	Indice de vieillissement en 2022
Est Cotentin	149,3
CA du Cotentin	104,6
Département de la Manche	122,4
Région Normandie	96,6
France entière	88,7

Spatialement, on remarque que les communes où l’indice de vieillissement est le plus élevé correspondent dans l’ensemble aux communes littorales⁷, qui s’avèrent globalement les plus chères en valeur immobilière (cf. partie 4.1.6).

⁷ A noter cependant que l’INSEE précise, concernant l’usage de ses données statistiques, que « les effectifs supérieurs à 500 peuvent normalement être utilisés en toute confiance. Les effectifs inférieurs

à 200 doivent être maniés avec précaution, car, en raison de l’imprécision liée au sondage, ils peuvent ne pas être significatifs. »

cependant être **interprétés avec précaution** concernant les très petites communes, où les moyennes peuvent fortement varier d’une année sur l’autre.

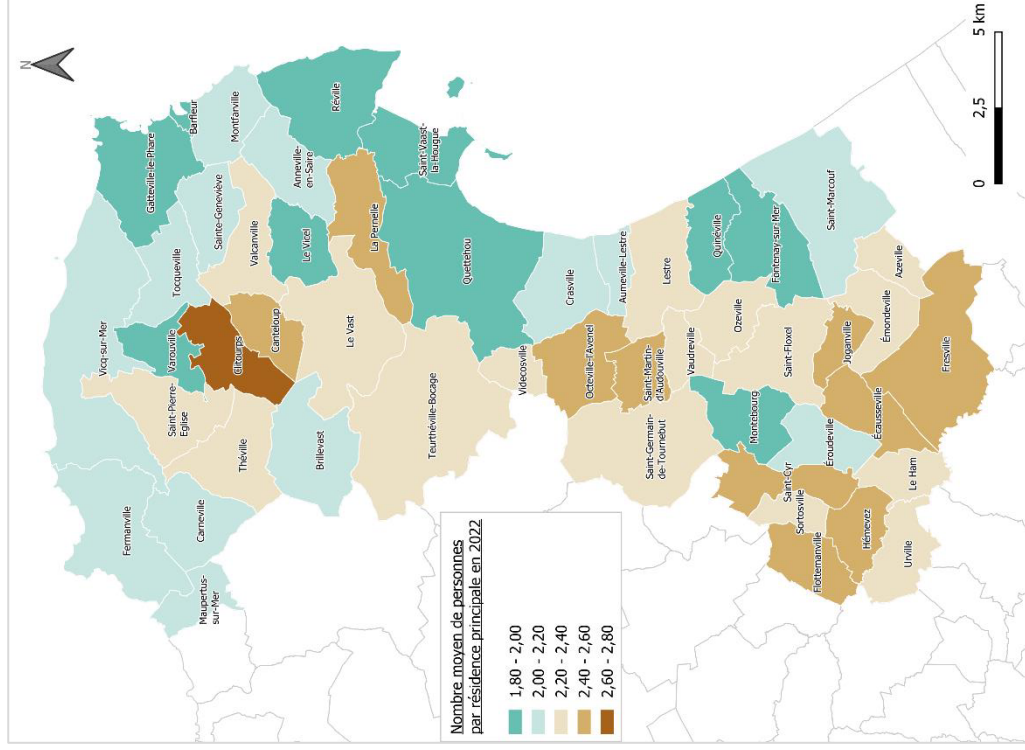


Figure 24 – Nombre moyen de personnes par résidence principale pour les communes de l’Est Cotentin en 2022
Source des données : INSEE – Traitement et réalisation : Atelier TEL

⁸ Est considérée comme enfant d’un ménage selon l’INSEE une « personne célibataire, qui n’est pas en couple avec une personne de son ménage, ayant un parent dans son ménage, et n’étant pas lui-même parent d’une personne de son ménage ».

3.8. Une surreprésentation des couples sans enfants

Les ménages de l’Est Cotentin sont en majorité composés de ménages familiaux (63,2%), tandis que les ménages d’une personne sont sous-représentés par rapport aux échelles supérieures, avec 36% contre 39,1% à l’échelle de l’agglomération, 38,4% à l’échelle du département et 38,1% à l’échelle de la région.

Parmi ces ménages familiaux, **les couples sans enfants⁸ sont clairement surreprésentés** : ils constituent ainsi 33,4% des ménages de l’Est Cotentin, tandis que les moyennes des échelles supérieures varient entre 28% pour la région et 31,3% pour le département. Cette donnée peut être mise en **corrélation avec le profil assez âgé** de la population, dont on peut supposer qu’elle est majoritairement composée de couples âgés venus s’installer sur le territoire ou dont les enfants ont quitté le foyer.

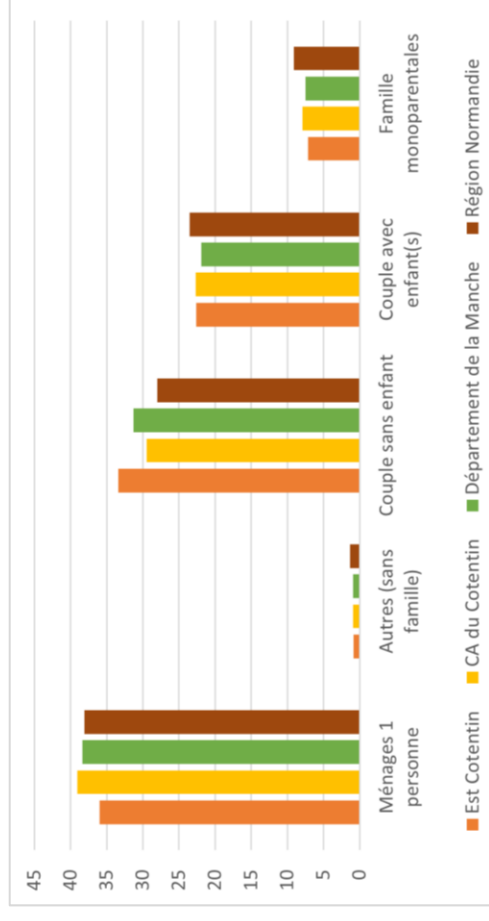


Figure 25 – Comparaison de la composition des ménages en 2022 (répartition en %)
Données INSEE – Traitement : Atelier TEL

Si les **ménages d'une personne** sont sous-représentés dans l'Est Cotentin par rapport aux échelles de comparaison, ils sont cependant **en augmentation** sur la période 2011-2022 : ils ne représentaient en effet que 30,4% des ménages en 2011, contre 36% en 2022. A l'inverse, **les couples avec enfant(s) ont connu une baisse importante** (-4,8 points entre 2011 et 2022), tandis que la part des couples sans enfant est restée sensiblement la même (-1 point), et celle des familles monoparentales a légèrement augmenté (+1,4 point). Ces tendances qui concourent au **phénomène de vieillissement** de la population de l'Est Cotentin trouvent leur origine à plusieurs niveaux, notamment : le départ des enfants du foyer, le desserrement des ménages, le décès des conjoints au sein des couples composés de personnes âgées. Elles sont susceptibles d'engendrer des difficultés à se loger chez les populations concernées : offre en logements locatifs privés insuffisante (cf. partie 4.2.4), offre en accession pas toujours accessible (cf. partie 4.1.6), trop peu d'emplois sur le territoire (au vu du déséquilibre entre le nombre d'actifs en emploi résidant sur le territoire et le nombre d'actifs travaillant sur le territoire, cf. partie 7).

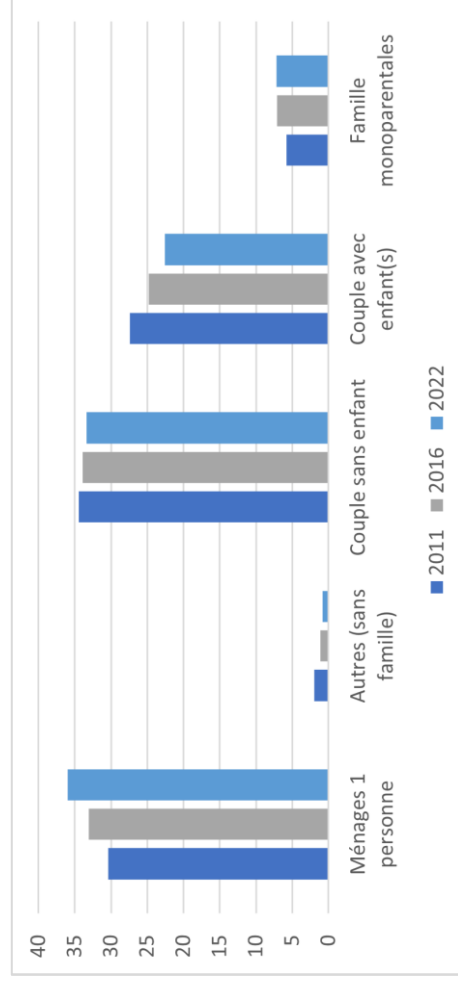


Figure 26 – Evolution de la composition des ménages de l'Est Cotentin (répartition en %)
Données INSEE – Traitement : Atelier TEL

3.9. Profil socio-économique de la population

3.9.1. Une forte surreprésentation des retraités

En termes de catégories socio-professionnelles (CSP) telles que définies par l’INSEE, **la part des retraités est particulièrement élevée dans l’Est Cotentin** : ils représentent 40,6% de la population de 15 ans ou plus en 2022 (INSEE), un taux largement supérieur à la moyenne départementale (36,2%) et régionale (31,3%). Les « autres personnes sans activité professionnelle » sont, à l’inverse, sous-représentées dans l’Est Cotentin, avec seulement 9,8%. Cette catégorie regroupe notamment les personnes au foyer et les élèves et étudiants.

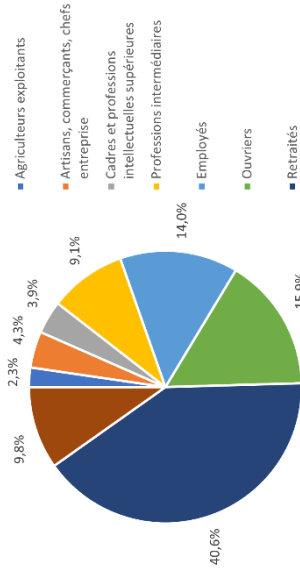


Figure 27 – Groupes socio-professionnels de la population de 15 ans ou plus en 2022 dans l’Est Cotentin

Données : INSEE – Traitement : Atelier TEL

Concernant la population active, les agriculteurs, les artisans/commerçants/chefs d’entreprise et les ouvriers sont davantage représentés que les moyennes des échelles supérieures, signe entre autres d’un **territoire marqué par la présence d’exploitations agricoles**. A l’inverse, les cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS) et les professions intermédiaires sont largement sous-représentés.

Sur la période 2013-2022, on observe les mêmes tendances qu’aux échelles départementale, régionale ou nationale, à savoir une diminution de la part des agriculteurs et des employés au profit des CPIS et surtout des retraités, conséquences d’un vieillissement de la population et d’une certaine tertiarisation de l’économie.

En revanche, il est à noter que l’augmentation de la part des ouvriers dans l’Est Cotentin est à contre-courant de la tendance observable aux échelles supérieures, qui eilles connaissent une diminution de la part des employés dans la population de 15 ans ou plus.

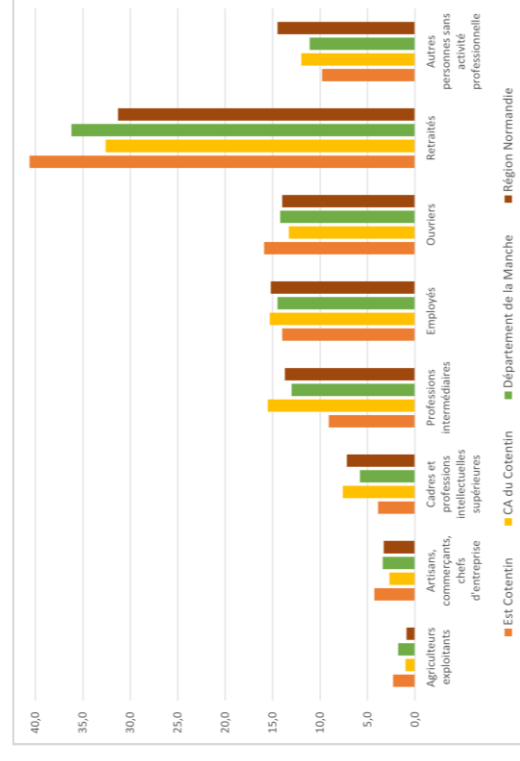


Figure 28 – Classes socio-professionnelles de la population de 15 ans ou plus en 2018 (parts en %) Données : INSEE – Traitement : Atelier TEL

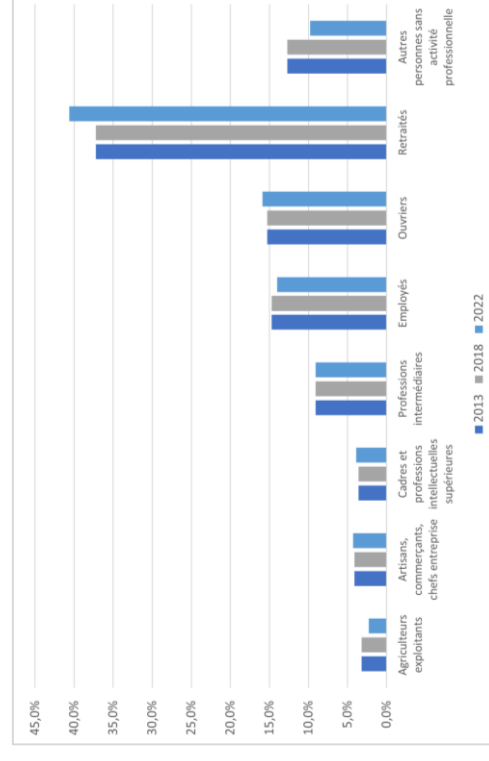


Figure 29 – Evolution des CSP de la population de 15 ans ou plus dans l’Est Cotentin (parts en %) Données : INSEE – Traitement : Atelier TEL

3.9.2. Un niveau de revenus disponibles assez faible

Le **Fichier localisé social et fiscal** (Filosofi) est une base de données permettant l’observation du revenu disponible des ménages à tous les échelons géographiques. Cependant, pour des raisons statistiques, cette donnée n’est pas disponible pour les communes comptant moins de 100 personnes dans les ménages fiscaux. Sur le territoire Est Cotentin, c’est le cas des communes d’Azeville, Joganville, Sortosville et Vaudreville.

L’observation de la « **médiane du niveau de vie** », qui correspond à la médiane du revenu disponible par « unité de consommation »⁹, permet d’estimer le niveau de vie des habitants d’un territoire et de comparer les territoires entre eux. Parmi les 46 communes du territoire Est Cotentin pour lesquelles des données sont disponibles, on constate que parmi **les communes dont la médiane du niveau de vie est la plus élevée, on retrouve celles situées dans l’aire d’influence de Cherbourg-en-Cotentin**, à savoir Maupertus-sur-Mer (28 180€), Carneville (24 080€) et Fermanville (25 300€).

A l’inverse, **la population des pôles urbains du territoire présente des revenus médians assez bas** : seulement 20 120€ à Montebourg et 21 010€ à Saint-Pierre-Eglise, qui constituent des « pôles d’équilibre » selon le SCoT, tandis que dans les « têtes de réseau » (Quettehou, Saint-Vaast-la-Hougue, Réville, Barfleur et Montfarville), le revenu médian varie entre 21 580 et 23 050€.

A titre de comparaison, la médiane du niveau de vie en 2021 était de :

- 23 310€ à l’échelle de la Communauté d’Agglomération du Cotentin
- 22 480€ à celle du département de la Manche
- 22 480€ à celle de la région Normandie
- et 23 080€ à celle de la France métropolitaine

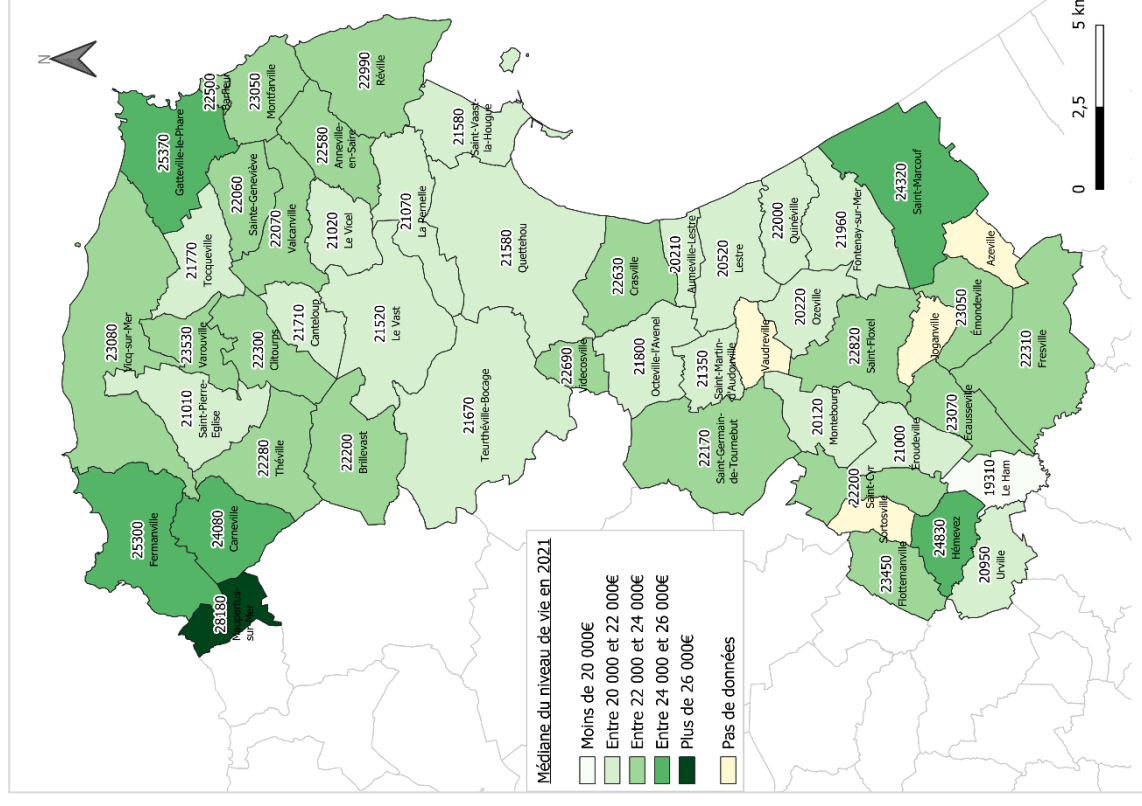


Figure 30 – Niveau de vie médian en 2021
Données : Filosofi – Réalisation : Atelier TEL

⁹ Le revenu disponible par unité de consommation (UC), également appelé "niveau de vie", est le revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage

au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC (ou niveau de vie).

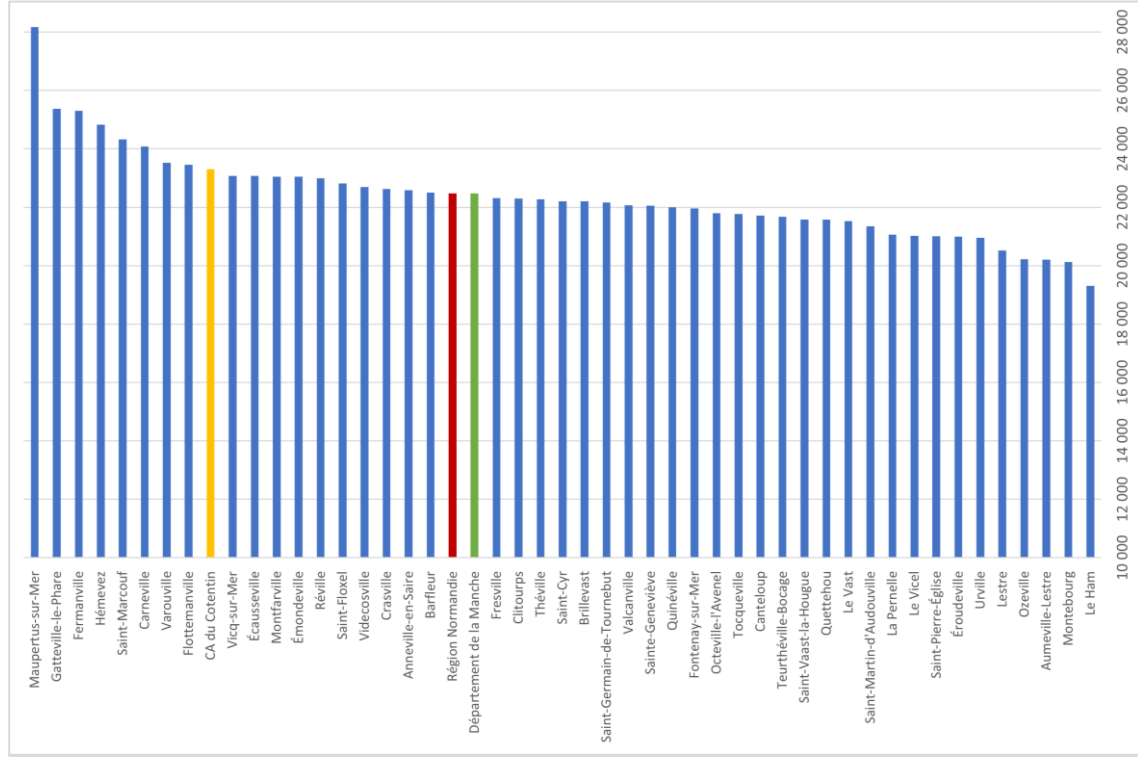


Figure 31 – Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2021 (en €)
Données : Filosofi – Traitement : Atelier TEL

Le Programme Local de l’Habitat (PLH) adopté en conseil communautaire du 1^{er} mars 2022, analyse, dans sa partie diagnostic, la médiane du niveau de vie sur le territoire de l’agglomération. Si ces données sont plus anciennes que celle analysées ci-avant (2014), elles permettent néanmoins de mieux comprendre la dynamique du territoire de la CAC et la place qu’occupe l’Est Cotentin dans celle-ci. La carte ci-dessous révèle ainsi les **fortes disparités du territoire de l’agglomération** en termes de revenus disponibles des ménages et la concentration des richesses sur la partie nord-ouest du territoire, tandis que **les parties sud et est sont caractérisées par des populations aux revenus plus faibles**.

Médiane du niveau de vie 2014

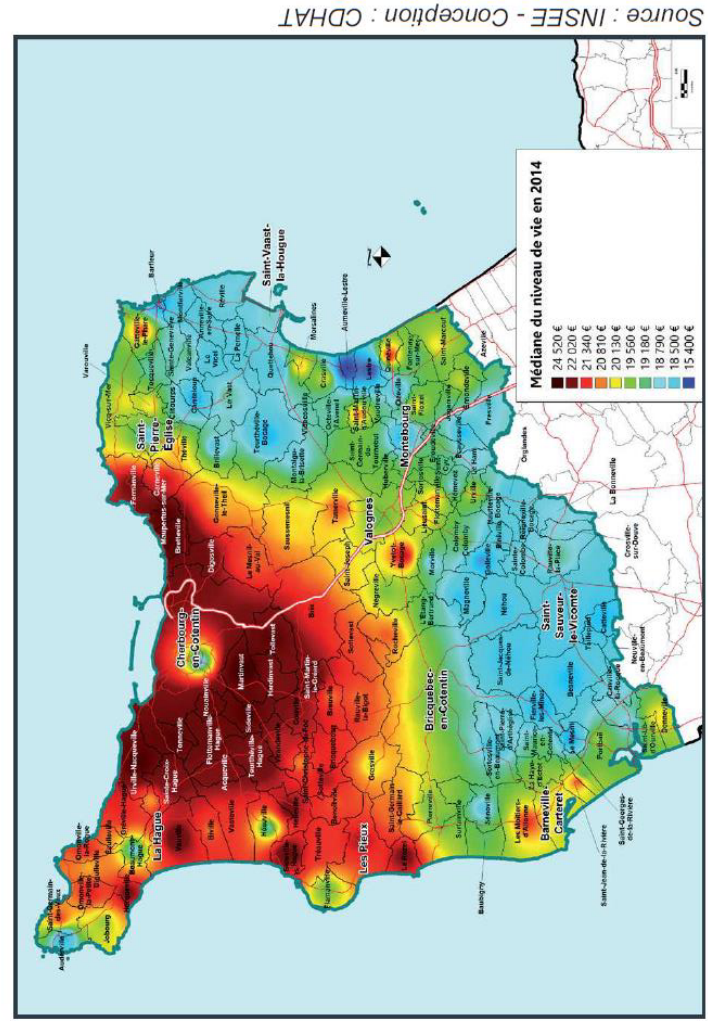


Figure 32 – Médiane du niveau de vie en 2014
Extrait du diagnostic du PLH 2018

Ces données permettent par ailleurs de constater une **apparente augmentation de la médiane du niveau de vie à l’échelle du département et de la région entre 2014 et 2021**, à mettre au regard de l’inflation sur la même période.

3.9.3. Un niveau de diplôme dans l’ensemble peu élevé

La population de l’Est Cotentin présente dans l’ensemble un **niveau de diplôme peu élevé** : 24,4% de la population non scolarisée de 15 ans ou plus n’a aucun diplôme (ou seulement un certificat d’études primaires), contre 23% à l’échelle régionale. De même, la part de personnes dont le diplôme le plus élevé est un CAP, BEP ou équivalent est élevée (32,2%) au détriment notamment des personnes ayant un diplôme de l’enseignement supérieur (seulement 20,9% contre 26,3% à l’échelle de la région Normandie).

Ces niveaux de diplômes sont cependant **cohérents avec le profil socio-professionnel de la population**, composée pour l’essentiel de personnes retraitées (donc âgées et issues de générations généralement moins diplômées), d’ouvriers, d’artisans et d’agriculteurs.

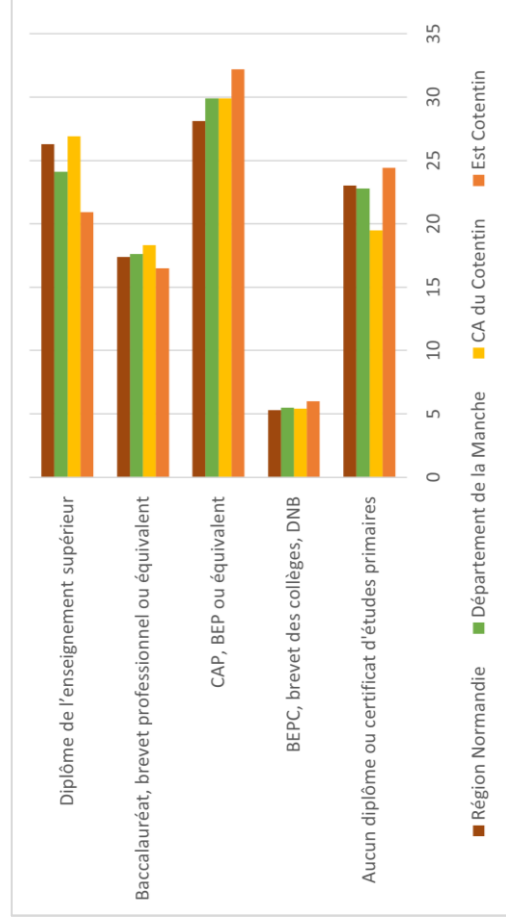


Figure 33 – Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2022 (en %)
Données : INSEE – Traitement : Atelier TEL

L’Agenda 2030 est un programme universel pour le développement durable. Il porte l’ambition de transformer notre monde en éradiquant la pauvreté et les inégalités en assurant sa transition écologique et solidaire à l’horizon 2030.

3.9.4. En revanche, des indicateurs de fragilité sociale bas

L’INSEE et la SDES (Service des données et études statistiques, service statistique du ministère de la Transition écologique) ont développé un **ensemble d’indicateurs de développement durable cohérents avec les objectifs de l’Agenda 2030**¹⁰. Dans le cadre de l’objectif 1 « Eradication de la pauvreté », l’INSEE a notamment retenu **deux indicateurs pour caractériser la « fragilité sociale » de la population d’un territoire** : la part des 0-17 ans dans une famille sans actif occupé et la part de la population de moins de 65 ans à bas revenu.

Dans l’Est Cotentin, **ces indicateurs sont inférieurs à toutes les échelles de comparaison** ; sa population est donc peu concernée par ces types de fragilité sociale.

Tableau 3 – Indicateurs de fragilité sociale (en %)
Source : Insee, Recensement de la population (RP) exploitation principale et complémentaire ; Cnaf, Fichiers des allocataires des CAF

	Est Cotentin	CAC	Département de la Manche	Région Normandie	France
Part des 0-17 ans dans une famille sans actif occupé (2018)	6,3	8,8	8,4	11,2	11,1
Part de la population de moins de 65 ans à bas revenu (2020)	10,3	12,5	13,5	18,0	18,8

N.B. : le taux de pauvreté n’est pas disponible à l’échelle de l’Est Cotentin. Il est de 10,6% sur la CAC, 11,4% à l’échelle du département et 13,3% à l’échelle de la région.

3.10. Analyse socio-démographique : constats et enjeux

Les principaux constats

- ❖ Un territoire en décroissance démographique – une tendance due à un solde naturel négatif et un solde migratoire faible
- ❖ Une population essentiellement concentrée sur quelques communes et une polarisation très forte sur Montebourg pour la moitié sud du territoire
- ❖ Une population âgée (et vieillissante), en particulier dans les communes littorales
- ❖ Une taille des ménages en diminution constante
- ❖ Des ménages de petite taille dans les communes littorales
- ❖ Une nette surreprésentation des couples sans enfants et une baisse des couples avec enfants
- ❖ Une part de ménages constitués d’une seule personne relativement faible mais en augmentation
- ❖ Une part très importante de retraités
- ❖ Une surreprésentation des ouvriers, artisans/commerçants/chefs d’entreprise et des agriculteurs, et une forte sous-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS) et professions intermédiaires
- ❖ Un niveau de revenus médian moyen, voire faible, à l’exception notables des communes situées dans l’aire d’influence de Cherbourg-en-Cotentin
- ❖ Un niveau de diplôme peu élevé, cohérent avec le profil socio-professionnel de la population
- ❖ Une population peu concernée par la fragilité sociale au sens de l’INSEE
- ❖ Une population présente sur le territoire qui augmente sensiblement en période estivale, surtout sur les communes littorales

Les objectifs du SCoT en matière de démographie

Dans la partie 2 du DOO, l’orientation 1 comprend plusieurs objectifs portant sur l’évolution de la population du territoire :

Orientation 1. Renforcer les fonctions métropolitaines et de proximité pour un mode de développement solidaire

Objectif 1.1. Organiser le territoire autour de pôles aux vocations affirmées

Objectif 1.1.2. Constituer des pôles d’équilibre pour assurer la vitalité de la ruralité cotentinoise

Objectif 1.1.3. Prendre en compte les enjeux d’espaces spécifiques

Objectif 1.1.4. Renforcer les échelles d’hyper proximité

Objectif 1.1.5. Maintenir une vie rurale dynamique

L’objectif 1.2 de l’orientation 1 résume quant à lui les objectifs démographiques fixés pour la population du Cotentin par types de polarités entre 2020-2040.

Objectif 1.2. Permettre l’insertion dans les réseaux de développement métropolitain normand au travers d’une démographie dynamique

Territoire	Typologie de polarité	Population supplémentaire 2020-2026	Population supplémentaire 2026-2033	Population supplémentaire 2033-2040	Population 2040 (arrondi)
PLUI Est Cotentin	Pôle d’équilibre	42	103	146	4 050
	Tête de réseau	80	176	245	6 340
	Rurale de proximité	40	87	121	3 840
	Rurale	74	168	235	9 840
Total		236	534	747	24 070

Les enjeux du territoire en matière de démographie

Le point de vue des élus

Principaux enjeux soulevés par les élus du territoire Est Cotentin lors des ateliers « diagnostic »

- ❖ Développer et de créer du logement accessible en location et en accession, pour la population locale (familles, nouveaux arrivants, primo-accédant, jeunes, ...)
- ❖ Favoriser l’installation des résidents locaux : les résidences secondaires dérèglent le marché immobilier et augmentent la pression foncière au détriment des résidents permanents
- ❖ Pour attirer des familles, développer et maintenir des services aux habitants et répondre aux attentes des jeunes familles (équipements petite enfance, commerces) : Crèches, garderies, écoles, mais aussi permettre l’installation de nouveaux commerces et ainsi répondre aux attentes de la population

Autres enjeux du territoire en matière de démographie

- ❖ A l’échelle du territoire Est Cotentin : attirer de nouveaux habitants en lien avec les objectifs démographiques du SCoT
- ❖ A l’échelle des communes : renouveler la population ou attirer de nouveaux habitants en lien avec les objectifs du SCoT (démographie et structuration du territoire par types de polarité)
- ❖ Maintenir une offre immobilière à prix maîtrisés au regard des revenus médians et du niveau de formation de la population
- ❖ Adapter les logements, les équipements, les services et l’économie au vieillissement de la population
- ❖ Adapter le parc de logements à la baisse de la taille des ménages

❖ Prendre en compte l’augmentation saisonnière de la population sur les communes littorales

4. ANALYSE DE L'HABITAT

4.1. Le parc de logements de l'Est Cotentin

4.1.1. Un parc de logement croissant et polarisé

Le territoire Est Cotentin compte, en 2022, **15 617 logements**. Sur les 50 communes du territoire, seules 5 d'entre elles comptent plus de 1 000 logements ; il s'agit de Saint-Vaast-la-Hougue, Quettehou, Réville, Montebourg et Fermanville. Comparativement, on peut noter le faible nombre de logements à Saint-Pierre-Eglise (moins de 1 000) par rapport à son nombre d'habitants (il s'agit de l'une des 4 communes de plus de 1 500 habitants). On note par ailleurs une concentration importante du parc de logements sur les communes limitrophes de Quettehou, Saint-Vaast-la-Hougue et Réville, qui à elles trois regroupent 25,1% des logements du territoire.

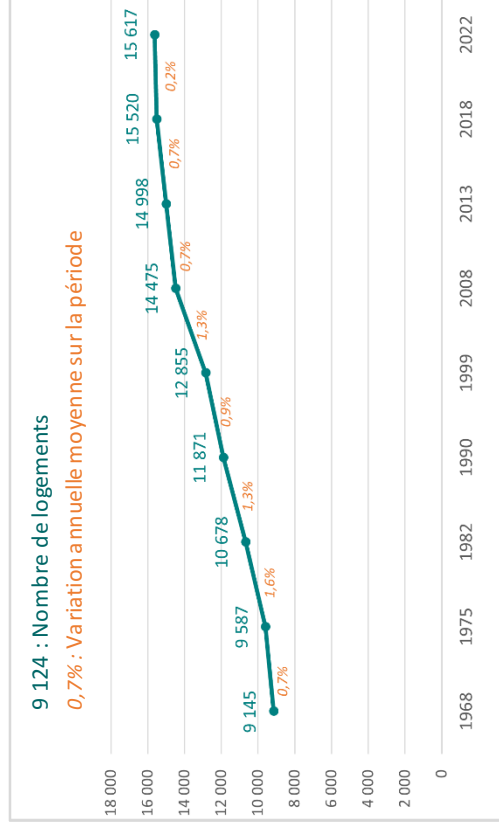


Figure 34 – Evolution du nombre de logements dans l'Est Cotentin entre 1968 et 2022
Données INSEE

Depuis les premiers recensements de l'INSEE en 1968, le parc de logements a été en **croissance continue** sur le territoire, avec une production plus marquée sur les périodes 1975-1990 et 1999-2008. Celles-ci correspondent aux périodes où la

croissance démographique a été la plus importante. A l'inverse, les périodes où la croissance du parc de logements a été la plus faible (1968-1975 et 2008-2022) correspondent à des périodes de décroissance démographique. La reprise de la construction est donc nécessaire, à minima pour stabiliser la population, du fait de la baisse constante de la taille des ménages.

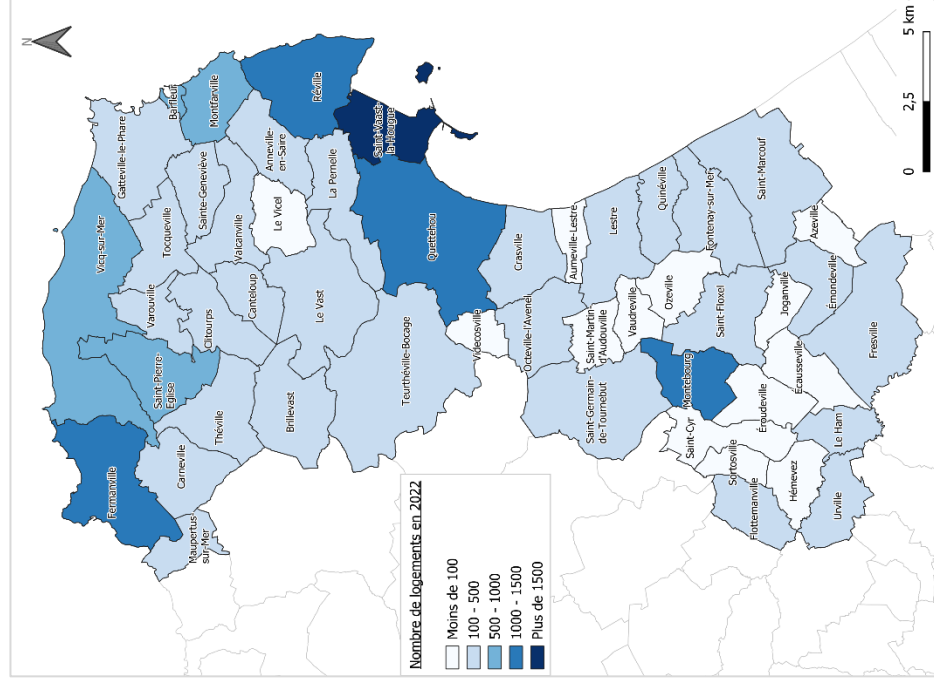


Figure 35 – Nombre de logements par commune en 2022
Données : INSEE – Réalisation : Atelier TEL

Le point de vue des élus

Lors des ateliers « diagnostic », les élus ont identifié comme prioritairement la nécessité de :

« Développer et de créer du logement accessible en location et en accession, pour la population locale (familles, nouveaux arrivants, primo-accédant, jeunes, ...) »

« Favoriser l'installation des résidents locaux : les résidences secondaires déréglent le marché immobilier et augmentent la pression foncière au détriment des résidents permanents »

Sur le temps long, on constate une croissance de la part de ces résidences secondaires dans le parc de logements de l'Est Cotentin entre 1968 et 2008, puis une stabilisation autour de 26%.

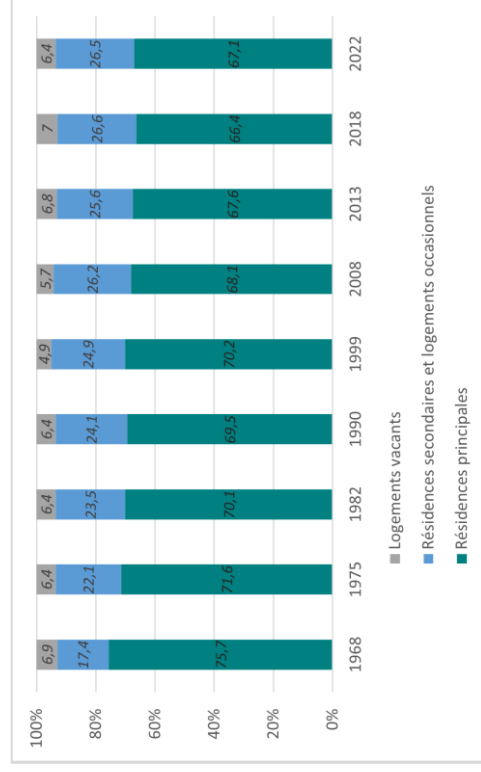


Figure 38 – Evolution des catégories de logements dans l'Est Cotentin
Données INSEE

4.1.3. Une vacance faible en moyenne, mais élevée sur certaines communes

Le parc de logements de l'Est Cotentin présente un **taux de vacance relativement faible (6,4%)** par rapport aux moyennes départementale et régionale (7,7% chacune) en 2022 (INSEE). A noter qu'une vacance excessivement faible est généralement synonyme d'un marché immobilier en tension. Aussi régulièrement, il est constaté que le marché immobilier reste fluide avec une vacance ne descendant pas sous les 6%. Enfin, on constate que le taux de logements vacants est élevé (10% ou plus) dans 10 communes du territoire. Il est particulièrement élevé sur les **communes de Joganville (18,8%) et Ecausseville (16,4%)**. Cette donnée est cependant à nuancer, car ces communes n'ont respectivement que 48 et 55 logements sur leur territoire, dont 9 vacants chacune.

Le point de vue des élus

Lors des ateliers « diagnostic », les élus ont identifié comme priorité notamment la nécessité de « *Développer des outils adaptés pour réinvestir et aménager des bâtiments anciens, vacants ou à l'abandon : granges, anciens commerces vacants et de favoriser le changement de destination afin de permettre la création de logements sur du bâti existant* ».

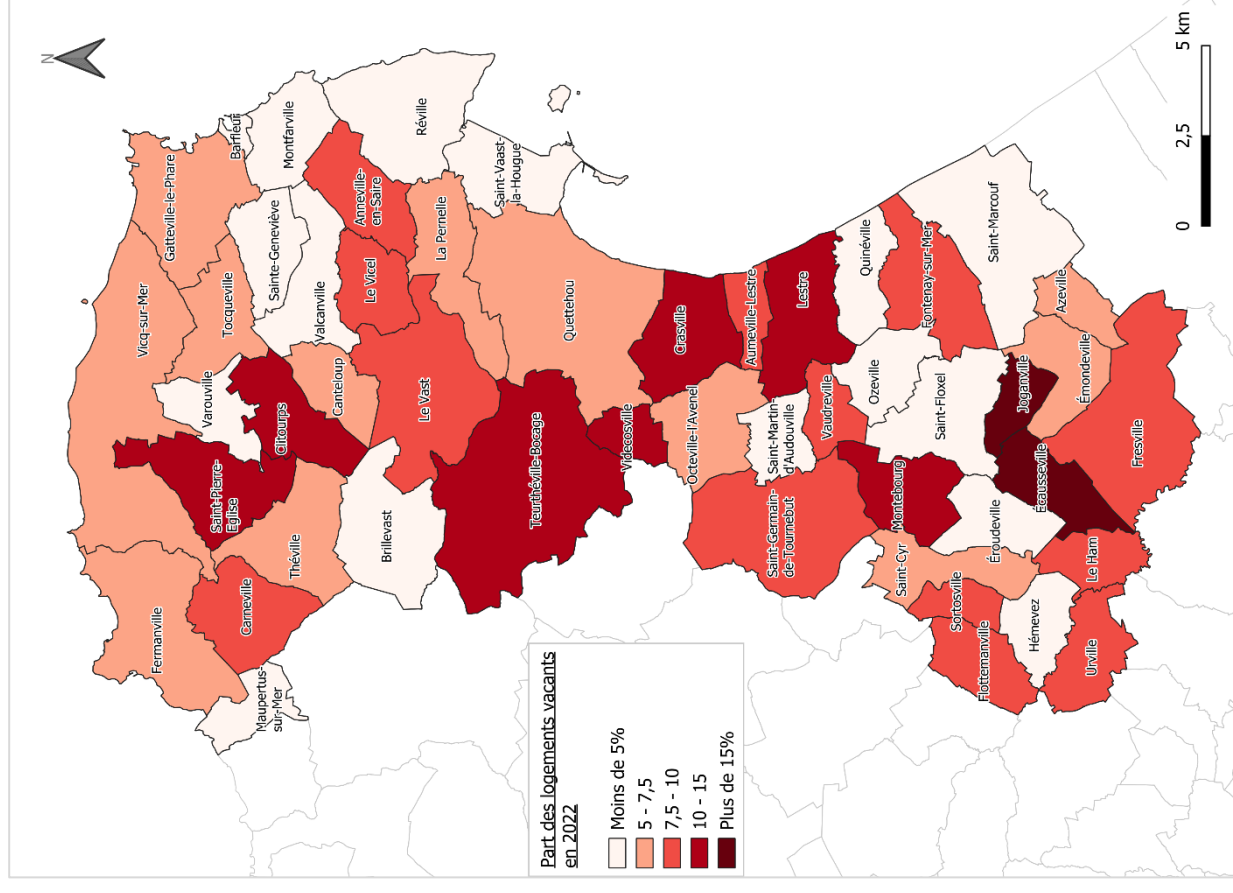


Figure 39 – Taux de logements vacants dans le parc de logements de chaque commune en 2022
Données : INSEE – Réalisation : Atelier TEL

Les données en valeur absolue permettent de mieux visualiser la localisation des logements vacants sur le territoire Est Cotentin. On en trouve un nombre important sur certains pôles, notamment Montebourg et Saint-Pierre-Eglise (plus de 100 chacun).

Une attention toute particulière doit être portée au parc de logements de ces communes ; lutter contre les logements vacants représentent un enjeu important en termes de maintien de l’attractivité et de la vitalité des espaces urbains (centres-bourgs en l’occurrence) et de lutte contre la consommation d’espaces naturels et agricoles, tout comme de préservation de la qualité paysagère des villages et hameaux.

Extrait du diagnostic du PLH :

« L’analyse des caractéristiques des logements [sur le territoire de la Communauté d’Agglomération du Cotentin] montre que les logements vacants sont essentiellement des logements anciens (47 % ont été construits avant 1946), de taille moyenne, peu qualitatifs (4,7 % des logements vacants, soit 351, ne disposent ni de baignoire ni de douche). Les logements vacants sont d’abord des logements individuels. Il est à noter une sur-représentation des appartements (41 %) par rapport à la composition du parc dans son ensemble (25 %). Les logements vacants se composent majoritairement de logements privés. »

Selon le diagnostic du Programme Local de l’Habitat, « sur la côte Est, la vacance pourrait être liée à un parc ancien, en mauvais état, qui ne correspond pas aux attentes des ménages ».

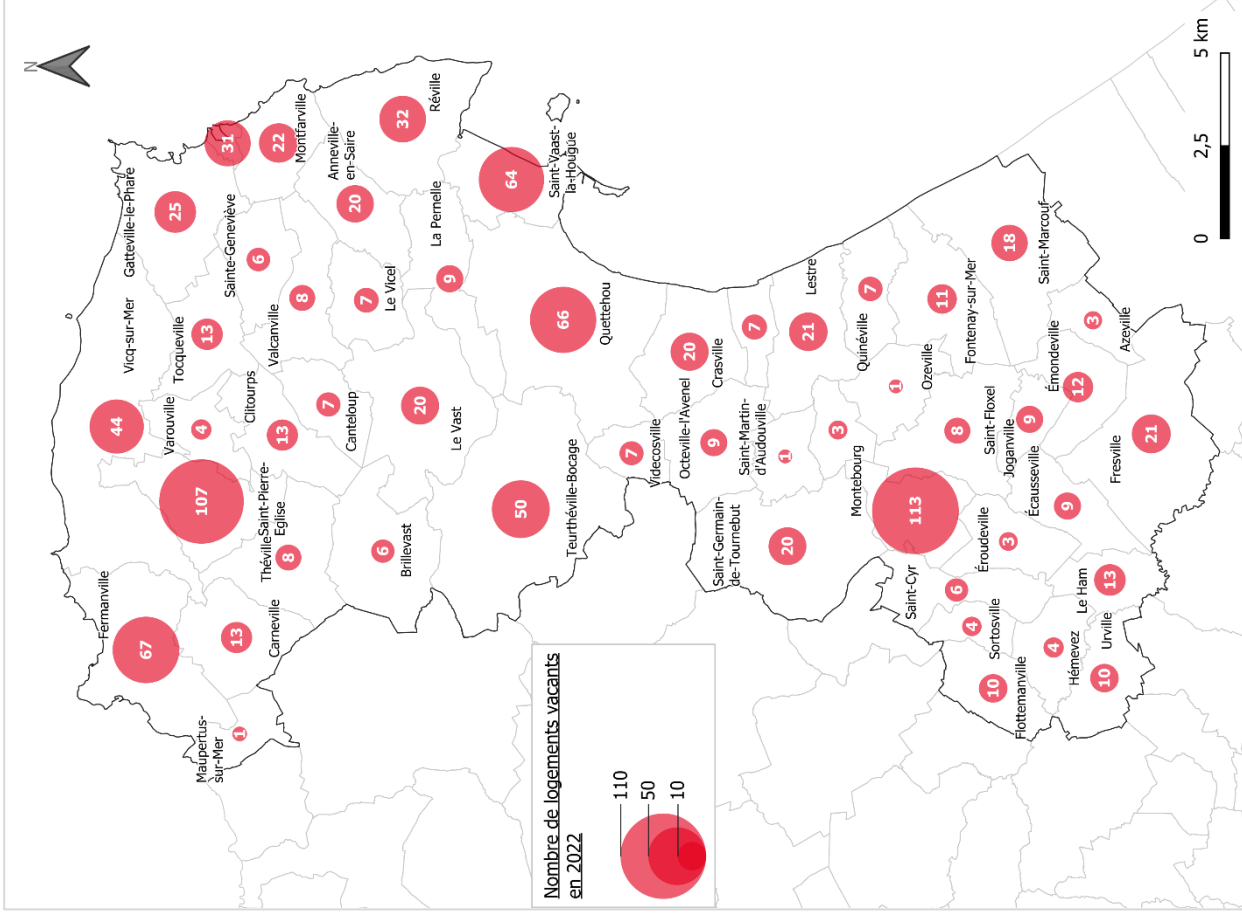


Figure 40 – Nombre de logements vacants dans chaque commune de l’est Cotentin en 2022
Données : INSEE – Réalisation : Atelier TEL

4.1.4. Une majorité écrasante de maisons

Dans l'Est Cotentin, territoire principalement rural, les logements sont **très majoritairement des maisons** : ces dernières représentent, en 2022, **92,3%** (soit 14 407 logements) du parc de logements, un nombre très largement supérieur à celui de la Communauté d'Agglomération (74,2%), du département (79,9%) et de la région (66,1%).

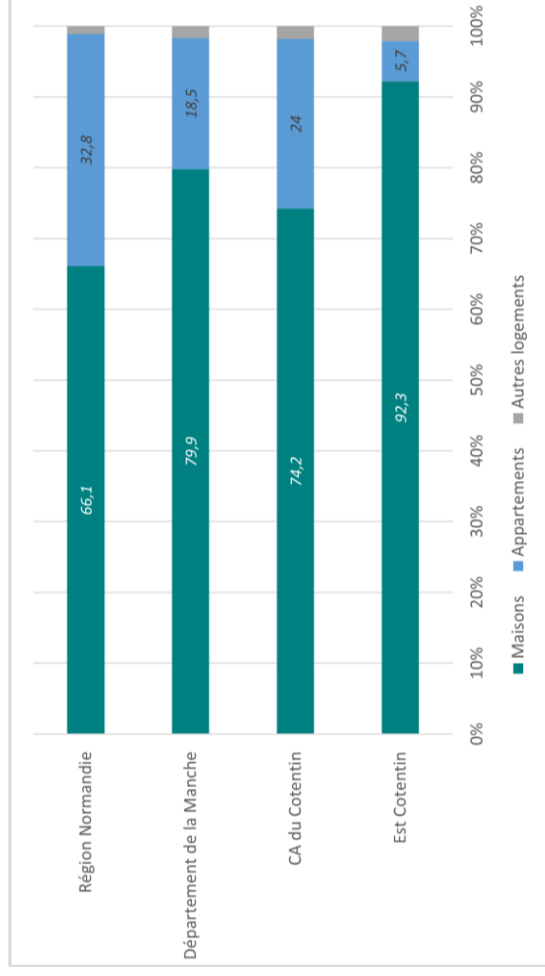


Figure 41 – Types de logements (en %)
Données INSEE (RP2018)

Si l'on s'intéresse aux **5,7% d'appartements** (soit 887) que comporte le territoire (données INSEE 2022), on constate une **très forte concentration** dans quelques communes, à savoir Saint-Vaast-la-Hougue (241 appartements), Montebourg (171), Barfleur (119), Saint-Pierre-Eglise (111) et Quettehou (107) : ces cinq communes réunissent à elles seules 83,9% des appartements du territoire.

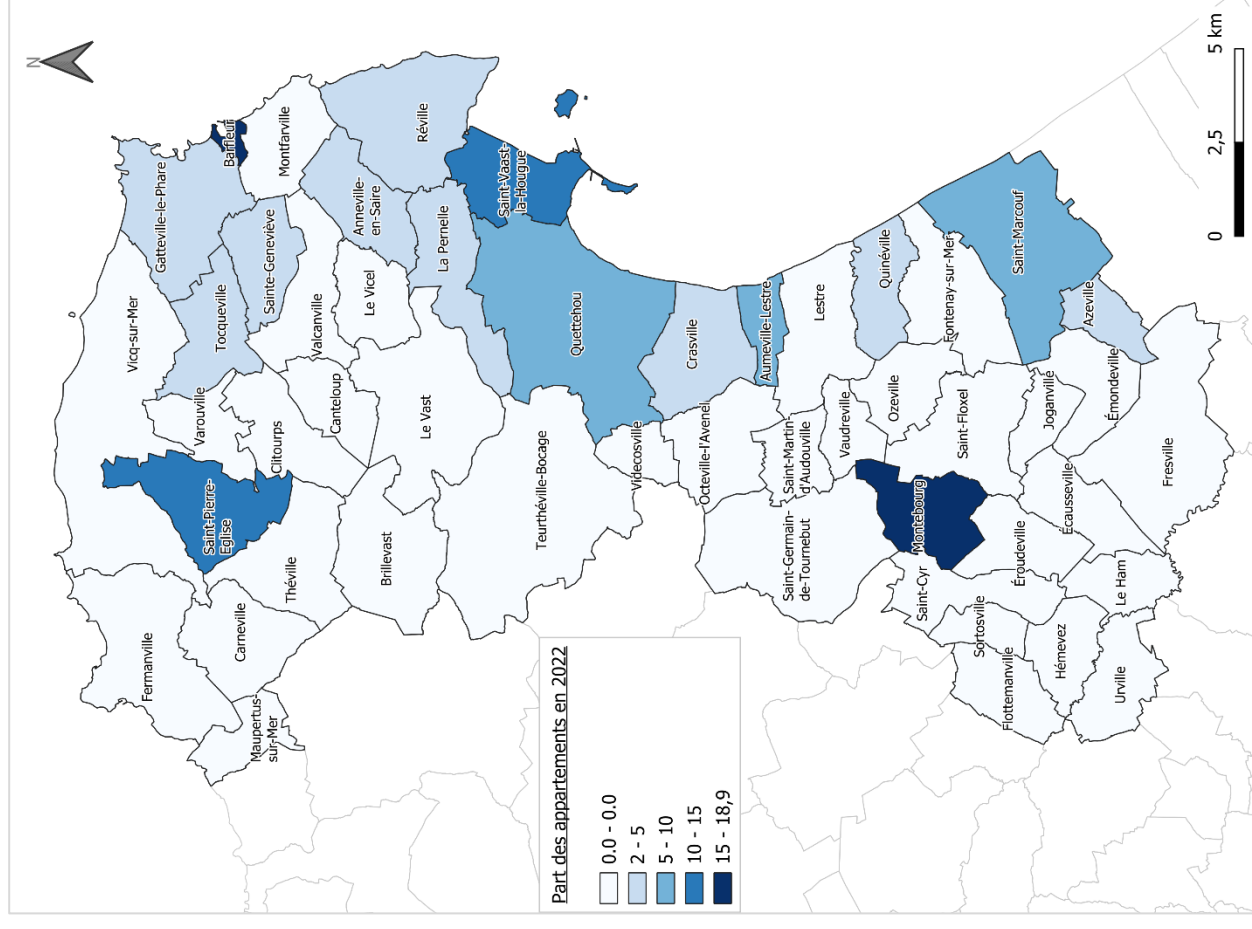


Figure 42 – Part des appartements dans le parc de logements de chaque commune en 2022
Données : INSEE – Réalisation : Atelier TEL

4.1.5. Une dynamique de construction en berne

L'activité liée à la construction de logements est en diminution ces dernières années (cf. Figure 43). Ce phénomène est constaté sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin. En effet, selon le diagnostic du PLH (mars 2019), « Avec la crise de 2008, le volume de production globale de logements chute et atteint en 2015 son niveau le plus bas en dix ans, en dépit d'un regain d'activité en 2010 et 2011. »

Extrait des « éléments de constats » relevés dans le programme d'actions du PLH :

« Même si la population était en diminution depuis les années 1990, le territoire [de l'agglomération du Cotentin] voit son parc de logements s'accroître régulièrement, du fait du desserrement des ménages, et d'une inadaptation d'une partie du parc existant notamment... Cet accroissement s'est surtout produit par des constructions neuves, basées sur le mono-produit pavillonnaire, en accession à la propriété, en périphérie des centres villes/bourgs. Ce développement ne s'est pas toujours fait dans le sens d'une mixité sociale, d'une économie des sols agricoles et naturels et d'une diversité de l'habitat. Il a été favorisé par une offre importante de terrains disponibles. »

Sur le territoire Est Cotentin, on note un nombre relativement important de logements autorisés en résidence sur l'année 2017 : cela correspond à une opération de 27 logements en résidence autorisée cette année-là sur Montebourg (données Sit@del2). On note également un nombre très important de logements collectifs autorisés en 2024, dont 85 sur la commune de Quinéville (données Sit@del2) autorisés dans le cadre d'un projet de reconversion d'un ancien centre de vacances. Les nombreux logements en collectif autorisés en 2022 et 2024 laissent présager un rééquilibrage du parc de logements en termes de typologie dans les années à venir.

Spatialement (cf. Figure 44), les logements autorisés à construire de 2011 à 2020 se concentrent principalement sur les pôles urbains. Les nombres sur ces dernières années (2021-2024) sont plus surprenants, avec de nombreux logements autorisés à Quinéville et peu à Saint-Pierre-Eglise (cf. Figure 45).

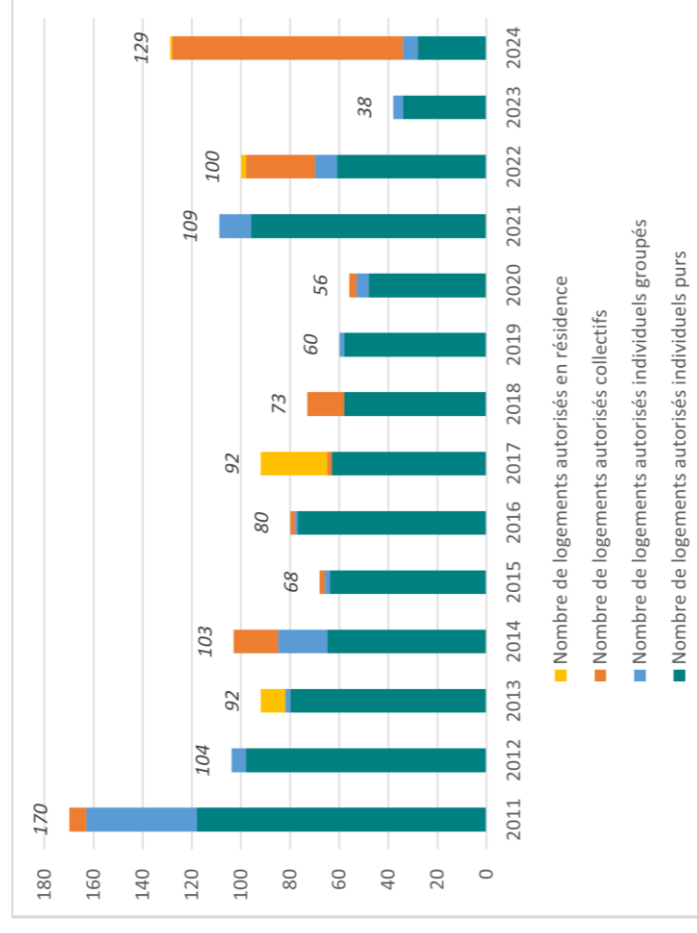


Figure 43 – Nombre de logements autorisés à la construction sur le territoire Est Cotentin
Données : SIT@DEL2 – Traitement : Atelier TEL

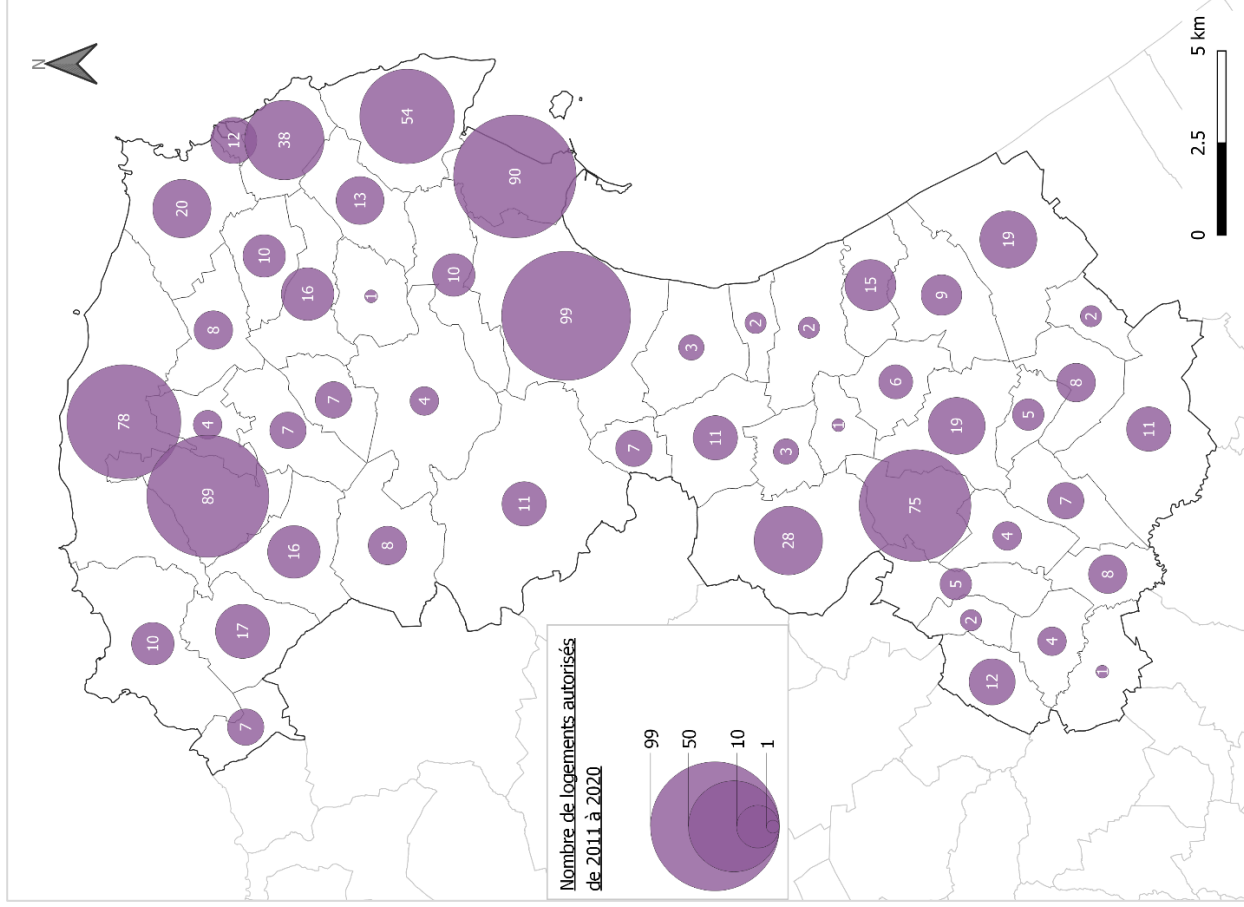


Figure 44 – Nombre de logements autorisés à la construction entre 2011 (inclus) et 2020
Données : SIT@DEL2 – Réalisation : Atelier TEL

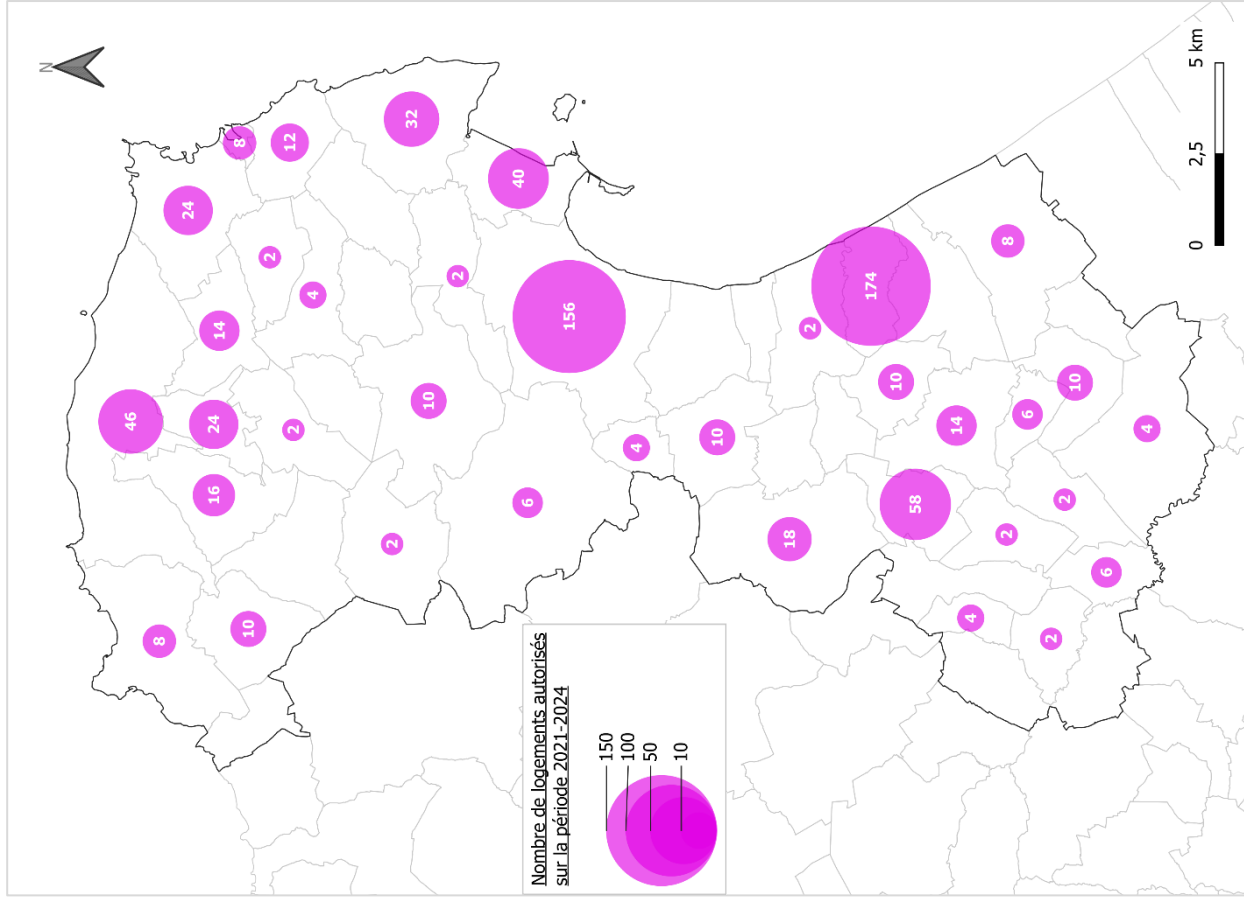


Figure 45 – Nombre de logements autorisés à la construction entre le 01/01/2021 et le 31/12/2024
Données : SIT@DEL2 – Réalisation : Atelier TEL

4.1.6. Le marché immobilier

La Direction générale des finances publiques produit annuellement un jeu de données géolocalisées sur les transactions immobilières en France : les **Demandes de Valeurs Foncières (DVF)**. Ce jeu de données mentionne le prix de vente, la nature et la date de transaction, la localisation, la nature et la surface du bien. Il permet d'estimer les grandes tendances du marché immobilier d'un territoire. Ainsi, si la construction sur l'Est Cotentin est en berne ces dernières années, les données DVF depuis 2014 révèlent un **marché de l'immobilier dynamique** (voir graphique ci-dessous), avec seulement un ralentissement net dans le nombre de transactions sur l'année 2020 (explicable par la crise sanitaire).

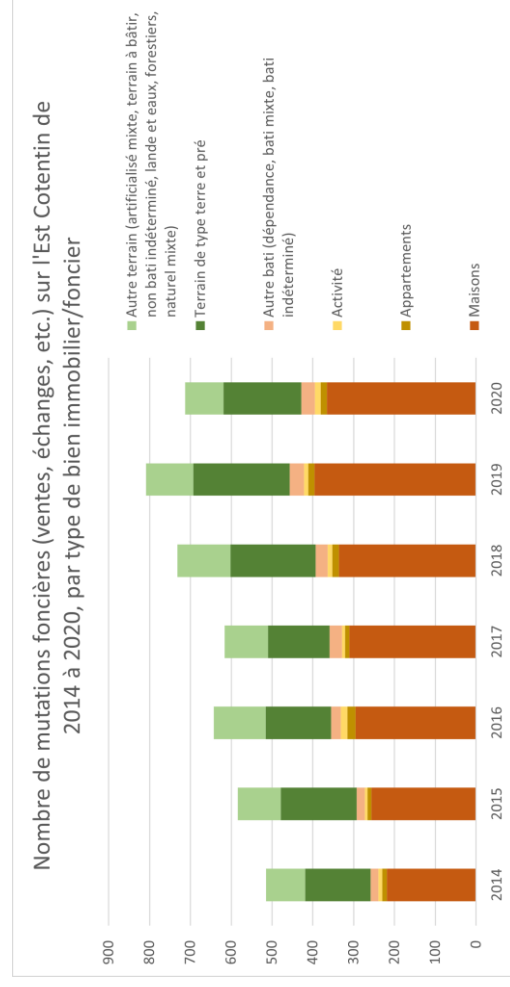


Figure 46 - Nombre de mutations foncières (ventes, échanges, etc.) sur l'Est Cotentin de 2014 à 2020 par type de bien immobilier/foncier
Source: données DVF, traitement : Atelier TEL

Le prix au mètre carré observé dans les données DVF montre une **croissance importante du prix des maisons** depuis 2017, et en particulier sur les dernières années (2020 et 2021). Ce dernier rebond est à nouveau explicable par la crise

sanitaire, qui a suscité un regain d'intérêt pour les maisons avec jardins (ce qui constitue l'essentiel des maisons de l'Est Cotentin).

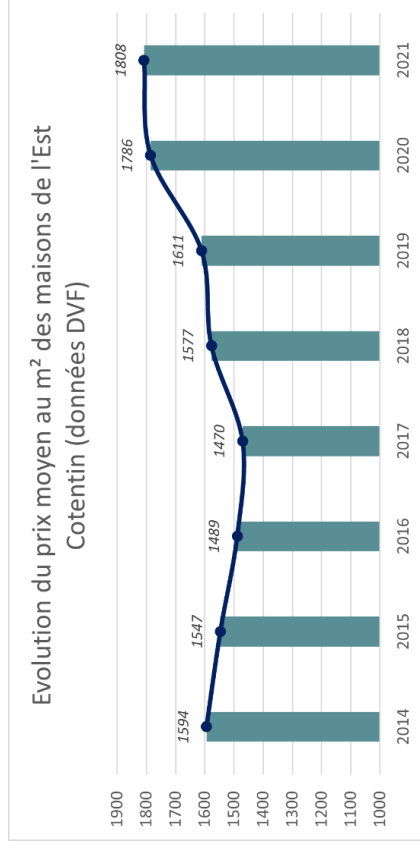


Figure 47 - Evolution du prix moyen au m² des maisons de l'Est Cotentin entre 2014 et 2021
Données DVF, traitement : Atelier TEL

N.B. : Le nombre de transactions concernant les appartements est trop faible pour en tirer une tendance claire

Le prix des terrains non bâtis, que ce soit des terrains agricoles ou des terrains à bâtir, est en revanche à la baisse depuis 2019.

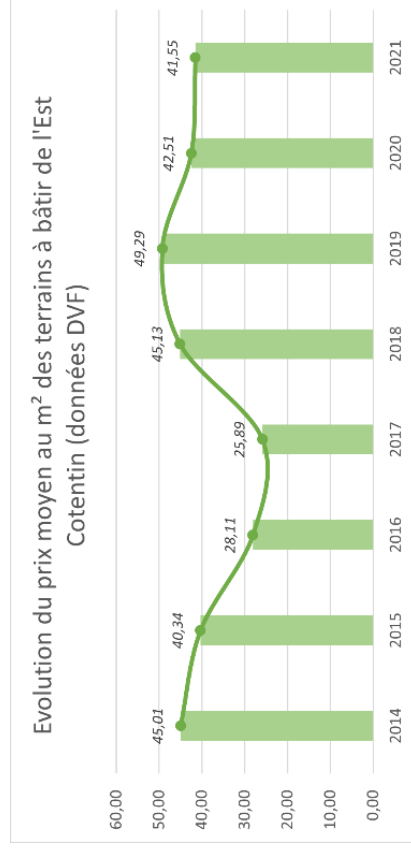


Figure 48 - Evolution du prix moyen au m² des terrains à bâtir de l'Est Cotentin entre 2014 et 2021
Données DVF, traitement : Atelier TEL



Figure 49 - Evolution du prix moyen au m² des terrains agricoles de l'Est Cotentin entre 2014 et 2021
Données DVF, traitement : Atelier TEL

En 2017, le territoire Est Cotentin était indiqué en quasi-totalité comme secteur en « haute tension » dans le diagnostic du SCoT.

La comparaison des dernières données immobilières (juin 2022) avec celles figurant dans le diagnostic du SCoT (juin 2017) révèle bien la hausse des prix sur le territoire, **en particulier sur la côte**, avec Barfleur, Saint-Vaast-la-Hougue, Réville, Quinéville et Maupertus-sur-Mer parmi les communes les plus chères de l’Est Cotentin.

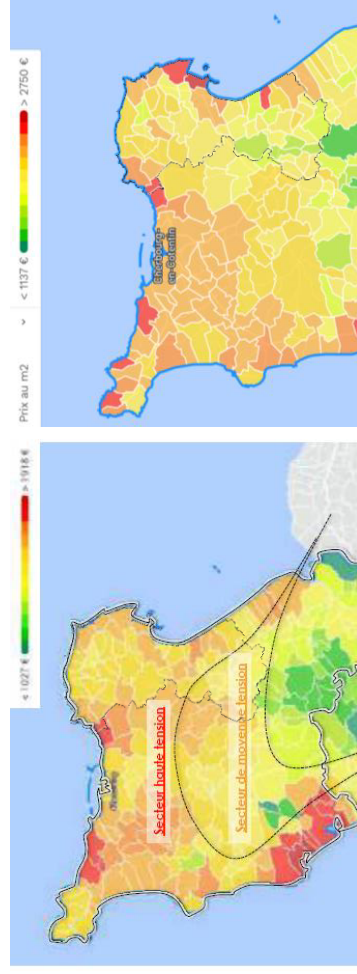


Figure 50 - A gauche : Prix de l'immobilier en juin 2017 / A droite : Estimations du prix de l'immobilier au m² Source : extrait du diagnostic du SCoT 2018 (à gauche) ; Meilleurs Agents au 1^{er} juin 2022 (à droite)

4.2. Le parc de résidences principales (RP)

Sur les 15 617 logements existants sur son territoire, l’Est Cotentin compte **10 480 résidences principales** (données INSEE 2022).

4.2.1. Un parc de résidences principales très ancien

Le territoire Est Cotentin se caractérise par un parc de résidences principales particulièrement ancien. En effet, **25,6% d’entre elles ont été construites avant 1919** ; une part très importante, que ce soit en comparaison aux échelles supérieures ou à la CA du Cotentin. La part de logements construits pendant l’entre-deux-guerres est également, dans une moindre mesure, supérieure aux échelles de comparaison.

Ce parc très ancien soulève des enjeux de maintien en bon état et de réhabilitations éventuelles (lutte contre la précarité énergétique et le réchauffement climatique).

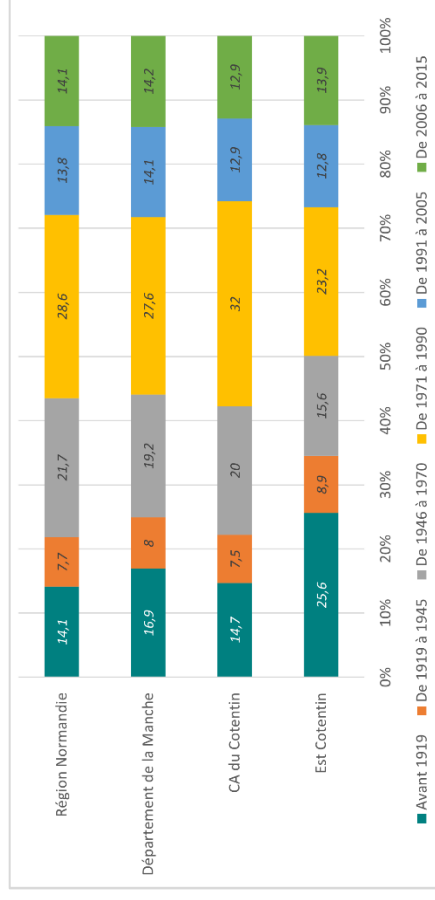


Figure 51 – Résidences principales (construites avant 2020) selon la période d’achèvement
Données INSEE – Traitement : Atelier TEL

A l’inverse, on constate une dynamique de construction beaucoup moins importante dès l’après-guerre et jusqu’en 1990 par rapport à la forte dynamique de construction de logements observable sur de nombreux territoires. C’est cependant sur cette période 1946-1990 que la construction d’appartements a été

la plus importante dans l'Est Cotentin (244 appartements datent de cette période, soit 45,6% des appartements de résidences principales construits avant 2020).

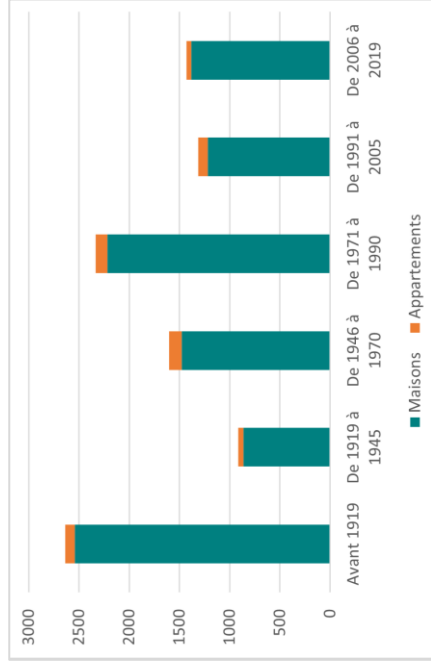


Figure 52 – Résidences principales selon le type et la période d'achèvement dans l'Est Cotentin
Données : INSEE – Traitement : Atelier TEL

Dans l'ensemble, **50,1% du parc de logements de l'Est Cotentin a été achevé avant 1971**, soit avant la première réglementation thermique de 1974. Cette réglementation thermique (et celles qui lui ont succédé) encadre les caractéristiques thermiques des bâtiments neufs et assure leur efficacité en matière de consommation d'énergie et d'isolation. Les logements construits avant cette première réglementation sont donc le plus souvent moins bien isolés et performants énergétiquement que des logements plus récents.

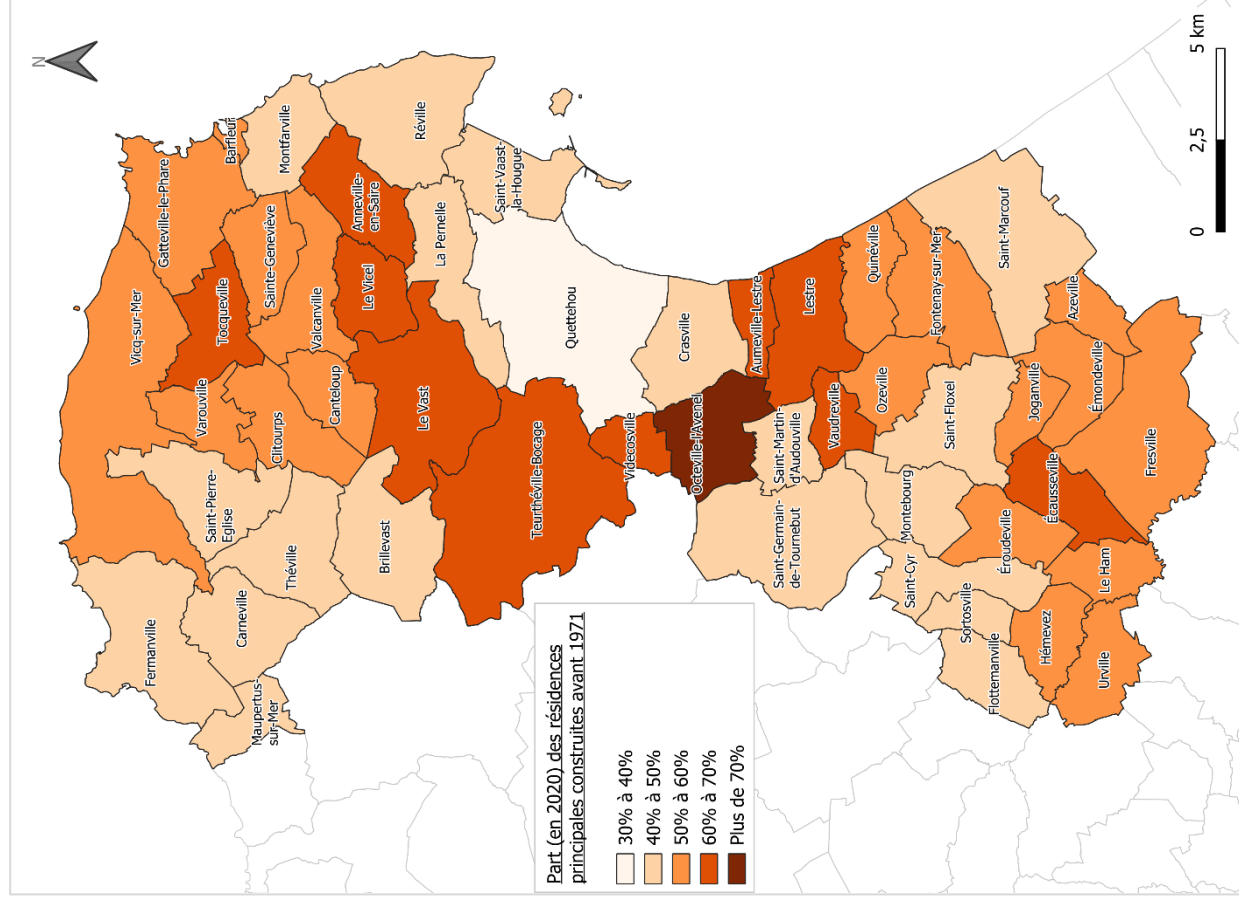
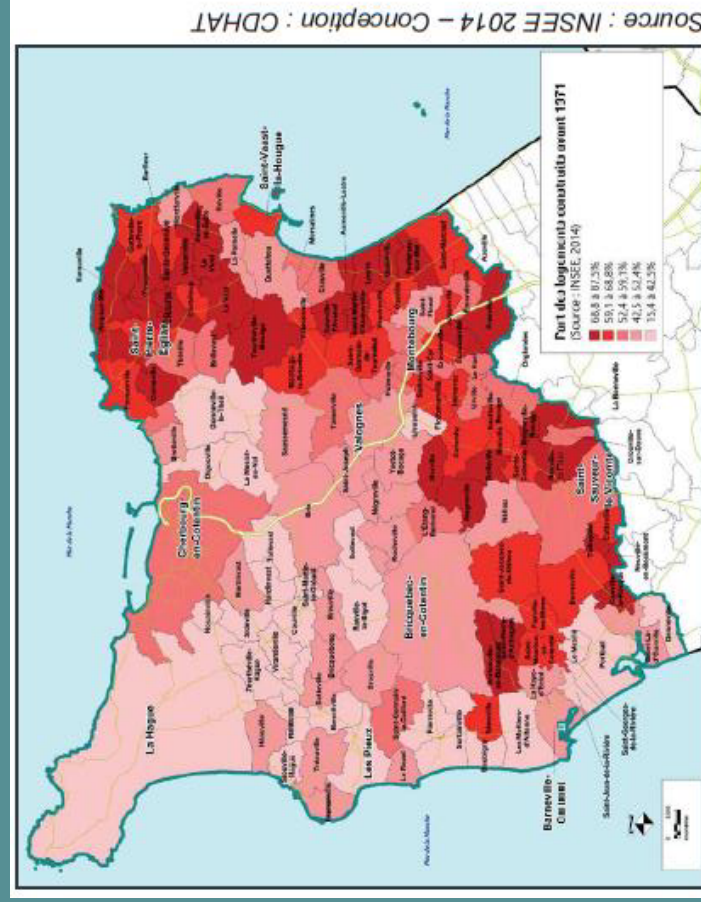


Figure 53 – Part (en 2020) des résidences principales construites avant 1971 sur chaque commune de l'Est Cotentin
Données : INSEE – Réalisation : Atelier TEL

Extrait des « éléments de constats » relevés dans le programme d'actions du PLH :

« [Sur le territoire de l'agglomération,] le parc de logements est considéré comme vieillissant, avec 51 % d'entre eux achevés avant la 1ère réglementation thermique de 1975. D'une manière générale, les logements souffrent d'un manque de confort, particulièrement en secteur rural. Les logements des années 1970 souffrent également d'inadaptation aux modes de vie actuels, en termes de qualité thermique et également de configuration. La présence importante de chauffage électrique pour des logements mal isolés a pour conséquence un classement conséquent de logements en E, F ou G au DPE, exposant les ménages à des difficultés. »



Part des logements construits avant 1971 en 2014

4.2.2. De grands logements, en corrélation avec la part importante de maisons

Le territoire Est Cotentin comporte une part importante de grands logements : 78,2% des résidences principales sont des 4 pièces ou plus, dont **52,2% de 5 pièces ou plus**, et seuls 7,1% ne comptent qu'une ou deux pièces. Le nombre moyen de pièces des résidences principales de l'Est Cotentin atteint ainsi 4,7, un nombre supérieur à toutes les échelles de comparaison.

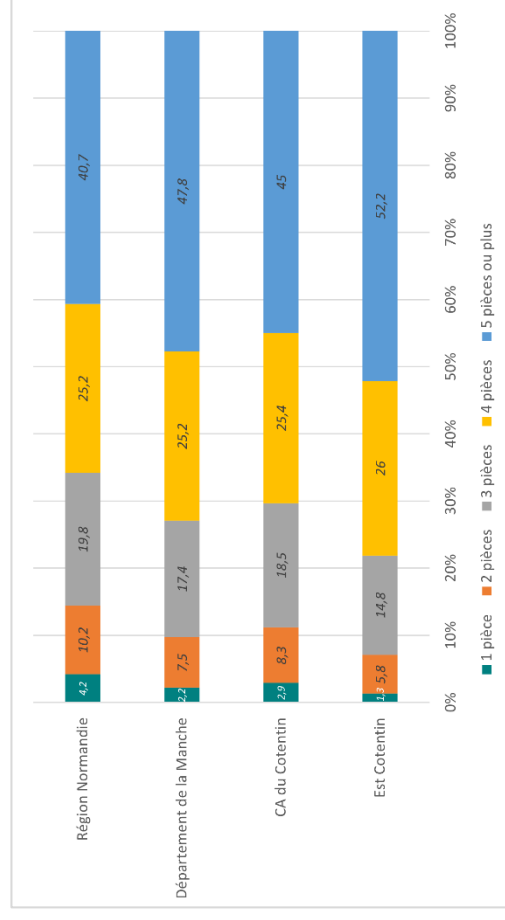


Figure 54 – Résidences principales selon le nombre de pièces en 2018
Données INSEE

On peut cependant remarquer que le nombre moyen de pièces des maisons et des appartements du territoire s'inscrit dans la moyenne des échelles supérieures, voire est inférieur dans le cas des appartements (2,7 contre 3 pour la CA et le département). **La part importante des grands logements dans l'Est Cotentin s'explique donc par la surreprésentation des maisons** (en moyenne plus grandes que les appartements, avec un nombre moyen de pièces de 4,8) par rapport à d'autres territoires et aux moyennes départementale et régionale.

Tableau 4 – Nombre moyen de pièces des RP
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale – 2022

	Est Cotentin	CA du Cotentin	Département de la Manche	Région Normandie
Ensemble des RP	4,7	4,4	4,5	4,2
Maisons	4,8	4,9	4,9	4,8
Appartements	2,7	3	2,9	2,9

Cette part très faible de petits logements est caractéristique d’un territoire rural, mais se révèle **inadapté à des ménages de taille de plus en plus réduite**, et ne facilite pas le parcours résidentiel (autrement dit le changement de logement en réponse à l’évolution des besoins du ménage) au sein du parc de logements du territoire, sauf dans les secteurs où les prix sont raisonnables et que des petits ménages peuvent vivre dans des logements plus spacieux.

Extrait des « éléments de constats » relevés dans le programme d’actions du PLH :

« Même si globalement la population dispose d’un niveau de ressources moyen, la CAC accueille une population fragile, disposant de faibles ressources. Or, l’offre de petits logements et à bas coûts est faible et ne permet pas de répondre aux besoins. La collectivité souhaite faciliter le parcours résidentiel au sein du parc social et notamment favoriser l’accession sociale à la propriété. »

4.2.3. Une part importante de propriétaires occupants

Les ménages de l’Est Cotentin se caractérisent par une **part importante de propriétaires occupants : 72,9%** des résidences principales (soit 7 518) sont ainsi occupées par des propriétaires, contre 59,6% pour la Communauté d’Agglomération et 63,5% pour le département de la Manche. Le nombre de résidences principales occupées par des propriétaires a par ailleurs augmenté de 8,1% entre 2008 et 2018.

Le taux important de propriétaires est corrélé à un faible taux de locataires (24,7%), et plus particulièrement de locataires d’un logement HLM loué vide : **seuls 8,7%** des ménages occupent un **HLM loué vide**, contre 20,7% sur toute la CA et 14,9% sur le département, une situation notamment due au fait que les communes de l’Est Cotentin ne sont pas concernées par les obligations de disposer d’un taux minimum de logement social (cf. partie 4.2.5).

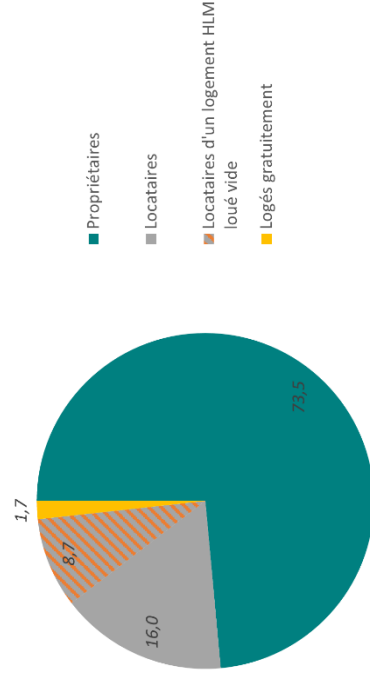


Figure 55 – Résidences principales de l’Est Cotentin selon le statut d’occupation (en %)
Données INSEE – Traitement : Atelier TEL

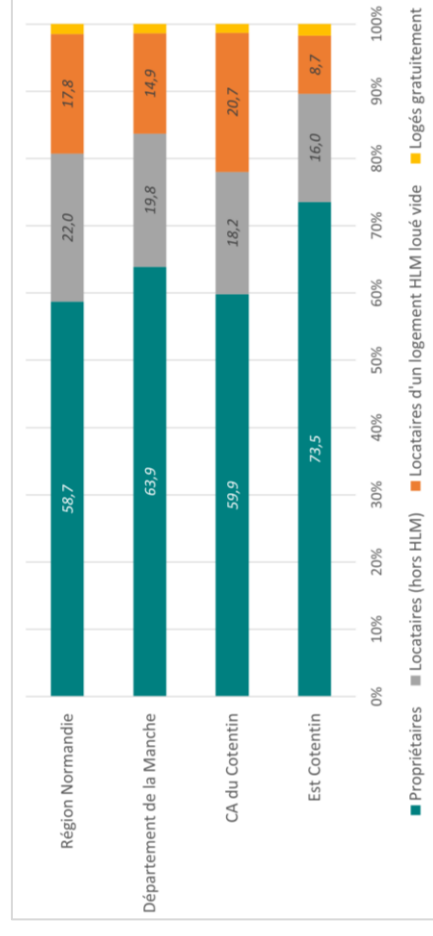


Figure 56 – Résidences principales selon le statut d’occupation en 2022
Données INSEE

4.2.4. Un parc locatif (privé) jugé insuffisant

Sur la période 2011-2022, on observe une hausse du nombre de résidences principales mais une **baisse du nombre de ménages locataires**, une situation susceptible de compliquer les parcours résidentiels. Le diagnostic du PLH souligne en effet « le rôle important du locatif privé dans le parcours résidentiel des ménages », que ce soit pour les jeunes ménages en première installation ou pour les personnes âgées qui peuvent ainsi se rapprocher des centres-bourgs et services.

Tableau 5 – Résidences principales de l’Est Cotentin selon le statut d’occupation
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2022

Résidences principales selon le statut d’occupation	Nombre (2022)	Évol. 2011-2022
Propriétaires	7 707	+8.1%
Locataires	2 590	-3.9%
- dont locataires d’un logement HLM loué vide	908	+4.4%
Logés gratuitement	183	-17.6%
Ensemble	10 480	+4.3%

Cette baisse peut s’expliquer notamment par un report de certaines locations nouvelles en locations saisonnières à des fins touristiques, souvent plus rémunératrices pour les propriétaires.

Le diagnostic du PLH souligne par ailleurs le caractère **inadapté et insuffisant** de l’offre en logements locatifs privés sur le territoire de l’agglomération en général, et dans les territoires ruraux comme l’Est Cotentin en particulier. Il relève un manque de petits logements et/ou de loyers abordables, et une qualité du parc locatif globalement insuffisante par manque d’investissement des propriétaires (voir encadré ci-dessous).

Extrait du diagnostic du Programme Local de l’Habitat :

« Des écarts existent entre les souhaits des populations et les caractéristiques du parc locatif privé. [...] »

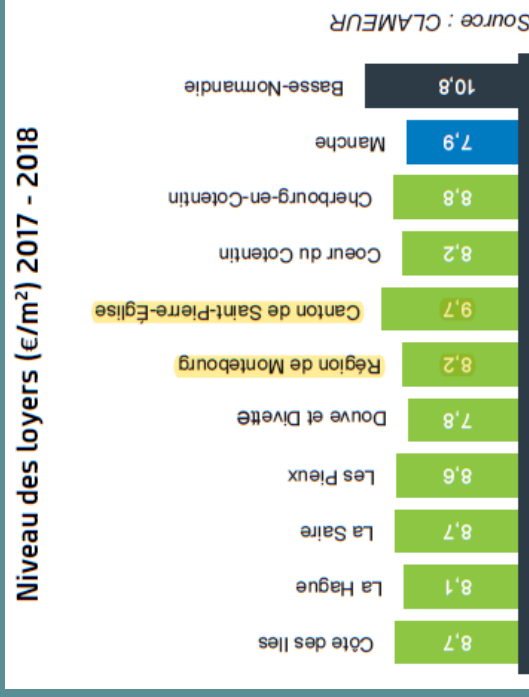
L’offre en locatif privé à l’extérieur de l’agglomération cherbourgeoise est jugée insuffisante et inadaptée par de nombreuses communes. Pour les élus, l’inadaptation des logements s’explique par l’absence d’une offre suffisante. Lors des ateliers territoriaux, des élus du Val de Saire ont notamment fait état d’un phénomène de concurrence entre les locations de logements occasionnels (gîtes), à des fins touristiques, et les locations annuelles, en résidence principale. Le déficit d’offre locative de qualité a été particulièrement souligné pour ce territoire.

Comme pour Cherbourg-en-Cotentin, la qualité du parc locatif a été jugée notamment insuffisante. Ce constat a été révélé tant par les enquêtes communales que les ateliers territoriaux. Le phénomène toucherait particulièrement les secteurs de la Vallée de l’Ouve, de Douve et Divette et de la Saire. Cette situation est notamment le fait de propriétaires bailleurs vieillissants, qui « ne se projettent pas sur leur logement locatif à long terme » et ne mènent donc pas de travaux de réhabilitation. Il peut s’agir également de propriétaires qui manquent de moyens financiers ou qui ne jugent pas nécessaire d’engager des travaux dans la mesure où ils parviennent à trouver des locataires.

Aussi, les élus souhaitent un renforcement de l’accompagnement des propriétaires afin de les motiver à engager des travaux de rénovation nécessaires et souhaitables.

Bien que la qualité des logements soit insuffisante, les loyers restent élevés, et ne correspondent pas au niveau de ressource de nombreux ménages vivant sur le territoire. Les professionnels de l’immobilier notent que les personnes seules ou en situation précaire ont des difficultés à trouver un logement en milieu rural.

Enfin, il apparaît que la taille et la typologie actuelles des logements du parc privé locatif ne sont pas toujours en adéquation avec les attentes de la population. Selon les professionnels de l’immobilier, il y aurait un manque de petits logements locatifs à l’extérieur de Cherbourg-en-Cotentin. »



4.2.5. Un parc de logement social réduit

Les communes de l’Est Cotentin ne sont pas concernées par l’article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) adoptée le 13 décembre 2000, qui oblige certaines communes à disposer d’un taux minimum de logement social. Cette loi concerne en effet « *Les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants dans l’agglomération parisienne – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants* ».

Un parc de logements social existe néanmoins sur le territoire. D’après le **répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)** élaboré par le Service des données et études statistiques (SDES) du Ministère de la Transition Ecologique, le parc social de l’Est Cotentin compte, au 1^{er} janvier 2023, **890 logements sociaux** (cf. Tableau 6), les principales communes accueillant des logements sociaux sur le territoire Est Cotentin étant Montebourg (290), Saint-Vaast-la-Hougue (207), Saint-Pierre-Eglise (105), et Quettehou (91). D’après le RPLS, tous ces logements sont individuels, sauf 41 logements sociaux en collectif à Montebourg et 2 à Réville.

Parmi ces 890 logements sociaux, 1 sont vides (1 à Montebourg, 1 au Ham et 1 à Barfleur) et, parmi les 849 proposés à la location, 14 sont vacants (12 à Montebourg et 2 à Saint-Vaast-la-Hougue), soit un taux de vacance de 1,6% pouvant être considéré comme structurel (temps de latence entre 2 emménagements) car très faible.

Tableau 6 – Extrait du RPLS 2021

Commune (DEP)	Répartition par mode (en effectif)								Ensemble du parc social	Parc non conventionné des SEM	Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux	Densité pour 100 résidences principales (source : RP 2017)
	proposés à la location		vides	pris en charge par une association	occupés avec ou sans contrepartie financière	occupé pour de l'hébergement temporaire						
	loués	vacants										
Barfleur	54	0	1	10	1	0		66	0	66	22,7	
Fermanville								10	0	10	1,6	
Le Ham	25	0	1	0	0	0		26	0	26	18,7	
Montebourg	274	12	1	2	1	0		290	0	290	29,8	
Montfarville	26	0	0	0	0	0		26	0	26	7,0	
Quettehou	91	0	0	0	0	0		91	0	91	10,4	
Quinéville	12	0	0	0	0	0		12	0	12	8,8	
Réville	56	0	0	0	1	0		57	0	57	11,1	
Saint-Pierre-Eglise	98	0	0	0	7	0		105	0	105	13,1	
Saint-Vaast-la-Hougue	199	2	0	1	5	0		207	0	207	23,2	
Total Est Cotentin	835	14	3	13	15	0		890	0	890	15	

Extrait du diagnostic du Programme Local de l’Habitat :

Selon le diagnostic du PLH,

« les bailleurs sociaux rappellent que le territoire de la CAC est un secteur détendu du point de vue du logement social. Dans les secteurs ruraux, le développement du logement social se fait généralement à la demande des communes, qui peuvent mettre à disposition des bailleurs le foncier nécessaire et prendre en charge la viabilisation des terrains. Il s’agit essentiellement de construction de logements individuels sur ces territoires. Les bailleurs sont par ailleurs intéressés par un développement de leur parc par de la réhabilitation en centre-bourg. »

« Au-delà du parc des bailleurs sociaux, l’agglomération du Cotentin propose des logements sociaux par l’intermédiaire de logements locatifs privés conventionnés. En outre, les collectivités locales disposent également d’un parc de logements locatifs.

L’enquête menée auprès des communes de la Communauté d’Agglomération [dans le cadre du diagnostic du PLH], à laquelle 73 communes ont répondu, a permis de recenser un parc communal composé d’environ 400 logements. Seules quatre communes ont indiqué qu’elles n’en étaient pas dotées.

Ce parc apparaît suffisant pour 50 d’entre elles, insuffisant pour 16 autres. Seules dix communes envisageraient un développement de leur parc, pour au total une dizaine de logements, notamment en réhabilitant le parc ancien. Quatre communes justifient ce choix par un souhait de loger des jeunes ménages et des jeunes travailleurs, trois autres afin de loger des personnes âgées, d’accueillir des familles ou des personnes seules. »

Le **Programme Local de l’Habitat 2022-2027** de la Communauté d’Agglomération du Cotentin, dans le cadre de son orientation stratégique n°3 « Accompagner la dynamique de l’agglomération, en assurant un développement de l’habitat équilibré et diversifié entre les pôles, privilégiant les centralités et luttant contre la vacance », prévoit en ce sens la construction de 4 652 logements sur le territoire de l’agglomération sur la période 2022-2027, dont 551 logements sur l’Est Cotentin.

Parmi les nouveaux logements, **l’action n°12 du plan d’actions**, qui consiste à « rééquilibrer l’offre locative sociale sur le territoire en s’appuyant sur la programmation de 750 logements locatifs sociaux et une politique d’aides adaptée », prévoit une part de logements locatifs sociaux (LLS) afin de répondre au manque de petits logements locatifs sur le territoire. Pour atteindre cet objectif de 750 LLS, est fixé un **pourcentage de logements sociaux parmi les nouveaux logements construits**, en fonction du rôle de la commune dans l’armature urbaine du territoire déterminée par le SCoT (voir Figure 8, p. 13). Cette action « a pour objectif d’amorcer un rééquilibrage de l’offre » de logements sociaux, aujourd’hui très concentrée sur Cherbourg-en-Cotentin.

Elle prévoit ainsi 18% de LLS parmi les nouveaux logements des pôles d’équilibre et 17% pour les têtes de réseaux. **En résultat, pour l’Est Cotentin, la création de 49 LLS** répartis sur les communes de Montebourg, Saint-Pierre-Eglise, Barfleur, Montfarville, Quettehou, Réville et Saint-Vaast-la-Hougue.

Tableau 7 - Tableau extrait du Plan d’actions du PLH 2022-2027

Nom de la commune	Pôle de proximité	Référence armature du SCoT	Objectifs	% de l’objectif total	Objectifs en logements sociaux
Montebourg	Région de Montebourg	Pôle d’équilibre	54	18%	10
Saint-Pierre-Eglise	Saint-Pierre-Eglise	Pôle d’équilibre	47	18%	8
Barfleur	Val de Saire	Tête de réseau	17	17%	3
Montfarville	Val de Saire	Tête de réseau	25	17%	4
Quettehou	Val de Saire	Tête de réseau	56	17%	10
Réville	Val de Saire	Tête de réseau	32	17%	5
Saint-Vaast-la-Hougue	Val de Saire	Tête de réseau	55	17%	9

4.2.6. L'ancienneté d'emménagement : des ménages installés de longue date sur le territoire Est Cotentin

Les ménages des résidences principales de l'Est Cotentin restent en moyenne plus longtemps que sur d'autres territoires. Ainsi, 60% d'entre eux ont emménagé il y a 10 ans ou plus, contre 53,2% sur le territoire de l'intercommunalité et 54% sur le département (INSEE, RP2022).

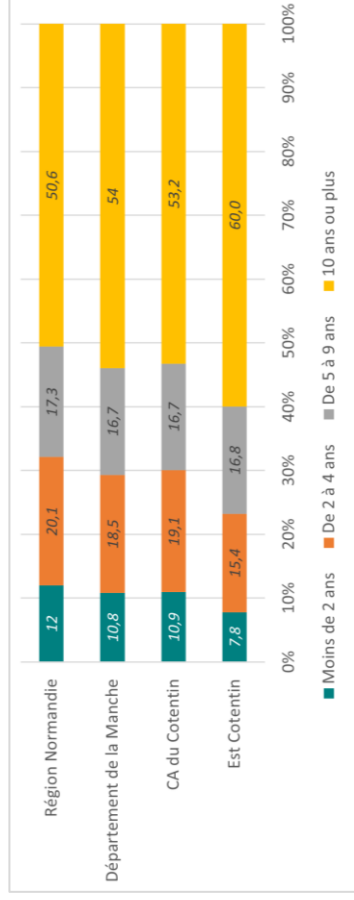


Figure 57 – Ménages selon l'ancienneté d'emménagement en 2022 (part en %)
Données INSEE

L'ancienneté d'emménagement est généralement supérieure pour les propriétaires : la part très importante de propriétaires sur le territoire Est Cotentin peut ainsi expliquer, au moins en partie, cette ancienneté d'emménagement très marquée, et donc cette faible rotation des ménages.

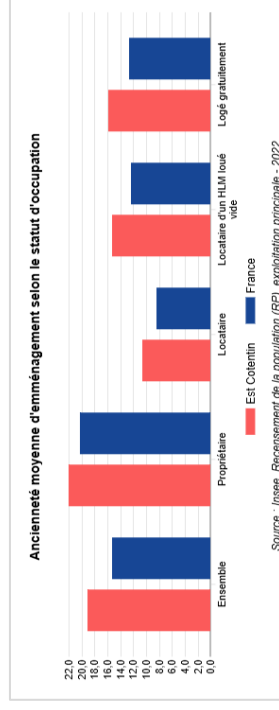


Figure 58 - Ancienneté moyenne selon le statut d'occupation
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2022
Source : <https://statistiques-locales.insee.fr/>

4.2.7. Les conditions de vie

A) DES RESIDENCES PRINCIPALES MAJORITAIREMENT CHAUFFEES A L'ELECTRICITE ET AU FIOUL

Les résidences de l'Est Cotentin sont majoritairement chauffées à l'électricité (41,3%). Si cette énergie – majoritairement d'origine nucléaire en France¹¹ – reste d'une certaine manière moins polluante que le fioul ou le gaz en ce qui concerne les émissions de gaz à effet de serre, son prix (qui a connu une hausse importante ces dernières années) peut conduire les ménages fragiles à la **précarité énergétique**, en particulier dans les logements mal isolés.

Un autre combustible largement utilisé est le fioul, à 18,7%, ce qui représente un enjeu en matière de transition écologique, ce combustible étant très polluant. A noter que depuis le 1er juillet 2022, il est interdit d'installer une chaudière neuve au fioul ou au charbon, sauf si des contraintes techniques empêchent d'utiliser un autre mode de chauffage.

Enfin, le gaz (tous types confondus) ne représente que 4,8% des résidences principales équipées (ce qui peut s'expliquer par la faible densité observée sur le territoire et l'absence de réseau), tandis que 32,4% des résidences principales sont chauffées par un combustible « autre », qui comprend notamment le bois, le solaire ou encore la géothermie.

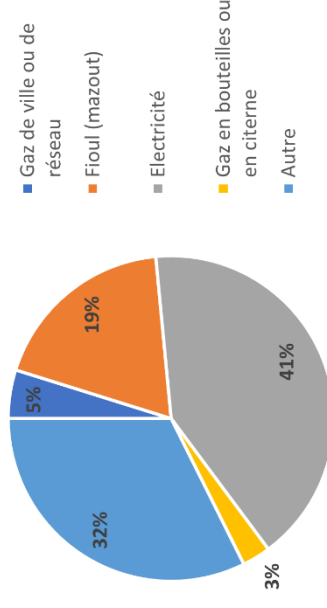


Figure 59 – Combustible principal des résidences principales de l'Est Cotentin en 2022
Données INSEE – Traitement : Atelier TEL

B) LE PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE

Indicateur établi par l'ANAH à partir du fichier foncier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) et des revenus des ménages, le **parc privé potentiellement indigne (PPPI)** est un outil de pré-repérage des logements indignes qui permet de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne.

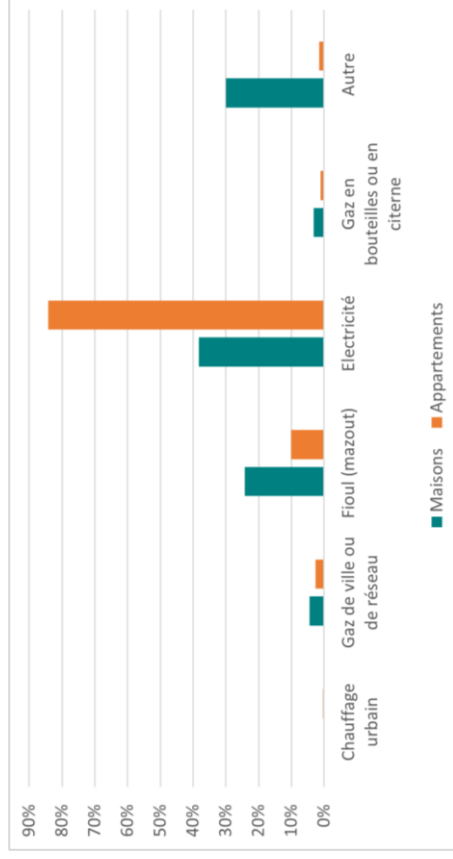


Figure 60 – Combustible principal en fonction du type de logement en 2018 dans l'Est Cotentin
Données INSEE – Traitement : Atelier TEL

La surreprésentation de l'électricité comme combustible principal concerne en particulier les appartements et les logements en location, tandis que le fioul et les combustibles « autres » sont surreprésentés dans les maisons et les logements occupés par un ménage propriétaire.

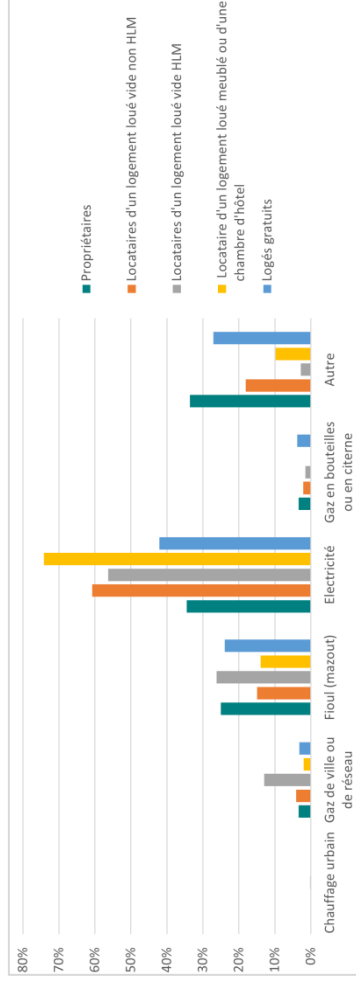


Figure 61 – Combustible principal en fonction du statut d'occupation en 2018 dans l'Est Cotentin
Données INSEE – Traitement : Atelier TEL

C) L'INDICE DE PEUPELEMENT DES LOGEMENTS

• Des cas de sur-occupation des logements peu nombreux

La sur-occupation constitue l'une des dimensions du mal-logement, et fait référence à la place disponible et à l'intimité pour un ménage. La sur-occupation est estimée en rapprochant le nombre de pièces du logement de la composition du ménage qui l'occupe. Par définition, cela ne concerne pas les personnes vivant seules, mais les ménages de deux personnes ou plus.

Selon l'INSEE, « Un logement est sur-occupé s'il comporte moins de pièces que le nombre théorique nécessaire au ménage occupant le logement (norme). La sur-occupation peut être modérée (une pièce de moins que la norme) ou accentuée (deux pièces ou plus).

Le nombre de pièces théoriquement nécessaire (norme) est calculé ainsi :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour chaque personne de 19 ans ou plus ne vivant pas en couple dans le ménage ;
- pour les personnes de moins de 19 ans, une pièce pour deux personnes si elles ont le même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par personne.

La cuisine n'est comptée dans le nombre de pièces du logement que si elle mesure plus de 12 m².

Sur le territoire Est Cotentin, l'essentiel des communes rurales ne présente aucune situation de sur-occupation. Les pôles urbains (Saint-Pierre-Eglise, Montebourg, Quettehou et Saint-Vaast-la-Hougue) présentent un taux de sur-occupation faible, inférieur à 2%. Certaines communes, surtout dans le nord, ont en revanche un taux de sur-occupation élevé dans leur parc de résidences principales : il s'agit notamment de Gatteville-le-Phare, Clitourps, Ozeville (+de 6%) et Canteloup (+de 4%). Ces taux sont cependant à relativiser au regard du nombre très bas de résidences principales sur ces communes.

Dans l'ensemble, **1,9% des résidences principales de l'Est Cotentin sont en état de sur-occupation** (voir Tableau 8), un nombre inférieur à toutes les moyennes. Cela peut être mis en corrélation avec la taille moyenne très grande des logements sur le territoire.

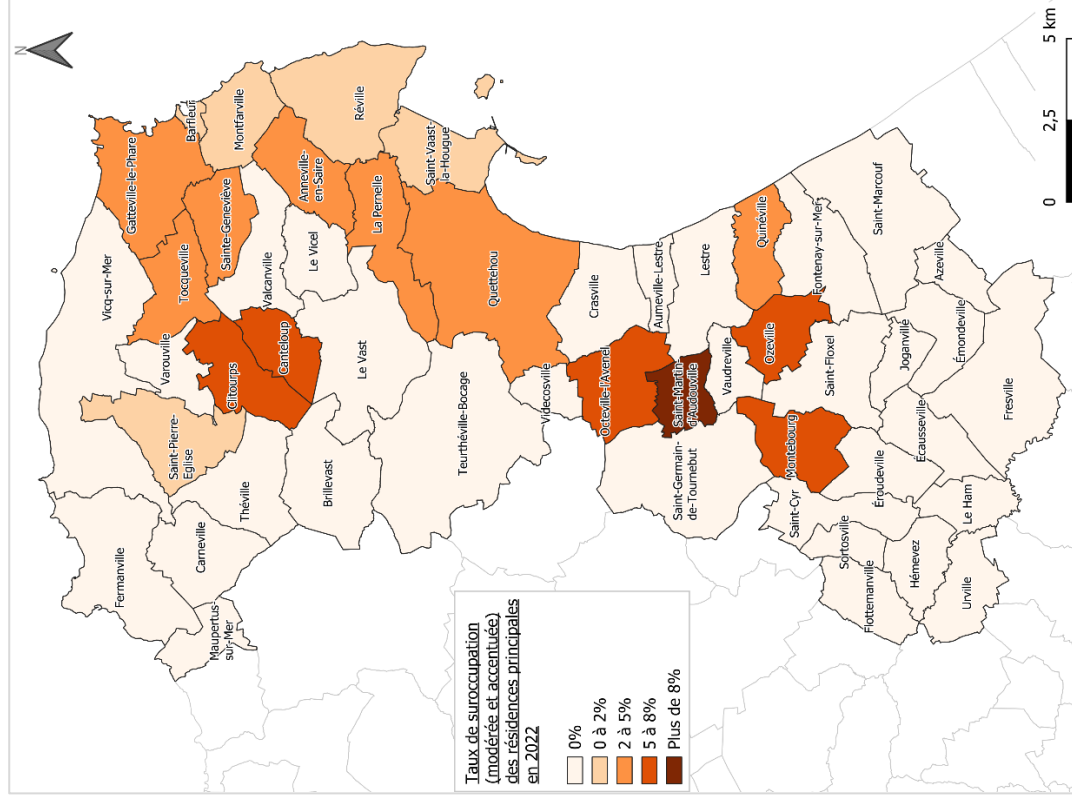


Figure G2 – Taux de sur-occupation des résidences principales de chaque commune en 2022
Données : INSEE – Réalisation : Atelier TEL

- **Une grande part du parc de logement en état de sous-occupation**

La sous-occupation ne constitue pas un indice de mal-logement, mais plutôt un indicateur du potentiel d'accueil de population au gré des futurs changements d'occupants des résidences principales du territoire.

Selon l'INSEE, « Un logement est sous-occupé s'il comporte plus de pièces que le nombre de pièces théoriquement nécessaire au ménage qui l'occupe (norme). La sous-occupation peut être modérée (une pièce de plus que la norme), accentuée (deux pièces de plus) ou très accentuée (au moins trois pièces de plus) »

Sur le territoire de PLUi Est Cotentin, la part de logements jugés sous-occupés est particulièrement élevée. Ces statistiques ne sont pas surprenantes au regard de la taille des logements du territoire et de l'âge de sa population, et sont par ailleurs courantes dans les territoires ruraux.

C'est en effet principalement au sein des petites communes rurales de l'Est Cotentin que l'on retrouve les taux les plus importants de sous-occupation des résidences principales (voir carte ci-contre), comme à Ecausseville où il atteint 95,5%, alors que la commune de Montebourg présente le 2^e taux le plus bas du territoire (46,8%) après Lestre. A noter toujours que les statistiques des plus petites communes sont à considérer avec précaution.

Tableau 8 – Indice de peuplement des résidences principales

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2022

Indice de peuplement	Est Cotentin	CA du Cotentin	Département de la Manche	Région Normandie
Occupation dans la norme	11,5	13,4	12,1	17,3
Sur-occupation modérée	1,7	3,3	2,8	5,6
Sur-occupation accentuée	0,1	0,1	0,1	0,3
Sous-occupation modérée	22,2	25,1	23,7	25
Sous-occupation accentuée	26,7	25,3	25,3	23
Sous-occupation très accentuée	38,3	32,8	36	28,8

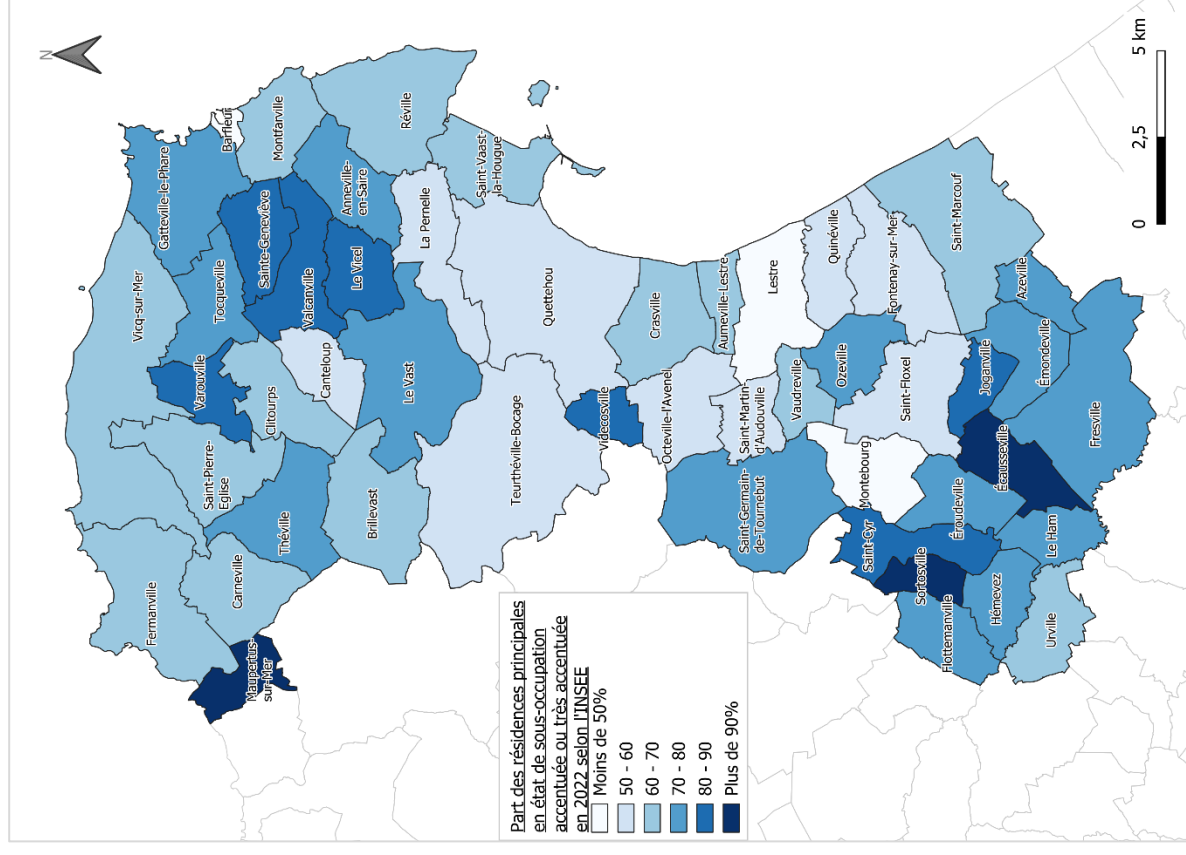


Figure 63 – Part de résidences principales en état de sous-occupation accentuée ou très accentuée dans chaque commune en 2022

Données : INSEE – Réalisation : Atelier TEL

4.3. L’habitat pour les populations spécifiques

4.3.1. Le plan départemental d’action pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées

Co-piloté par l’État et le Département, le plan départemental d’action pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2025-2030 vise à garantir un accès effectif au logement et à l’hébergement pour les personnes les plus en difficulté.

Le département de la Manche fait face à plusieurs défis : vieillissement de la population, progression des familles monoparentales, tension croissante sur le parc social, saturation de l’offre d’hébergement, et difficulté d’accès au parc privé pour les ménages modestes. C’est pourquoi, une attention particulière est portée aux publics les plus vulnérables : jeunes isolés sans ressources, notamment sortant de l’ASE, personnes en perte d’autonomie ou en situation de handicap, personnes cumulant des difficultés sociales, économiques ou de santé, victimes de violences intrafamiliales, travailleurs précaires et saisonniers, Bénéficiaires de la protection internationale.

Le PDALHPD 2025-2030 s’appuie sur un diagnostic partagé du territoire et propose des actions ciblées, opérationnelles et coordonnées. Il est structuré autour de trois axes :

- Repérer, accompagner et orienter dans une logique de parcours
- Développer et rééquilibrer l’offre d’hébergement et de logement adapté
- Favoriser le maintien dans les lieux

Le plan renforce ainsi la logique de parcours sans rupture, développe une offre de logement adapté, améliore la lisibilité des dispositifs, et agit pour prévenir les expulsions.

Le PDALHPD 2025-2030 comprend également en annexes :

- Le schéma départemental de la domiciliation des personnes sans domicile stable ;

- Le Programme régional pour l’accès à la prévention et aux soins des personnes les plus démunies (PRAPS) Normandie 2023-2028, composante du PRS Normandie 2023-2028 ;
- Le Schéma régional d’accueil des demandeurs d’asile et d’intégration des réfugiés (SRADAIR) Normandie.

4.3.2. Les jeunes étudiants, stagiaires, saisonniers

À l’échelle de l’agglomération, des solutions de logements existent pour les jeunes et les stagiaires (cité universitaire, foyer de jeunes travailleurs), principalement localisées à Cherbourg-en-Cotentin qui dispose d’un Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT) destiné au logement pour les jeunes entre 16 et 30 ans. Le centre offre 158 logements meublés.

En ce qui concerne le logement des travailleurs saisonniers, la vocation maraîchère et touristique du territoire Est Cotentin induit une présence importante d’emplois saisonniers. Depuis janvier 2024, le FJT a ouvert une antenne sur Valognes (territoire de la CA du Cotentin « Cœur Cotentin ») avec 12 logements destinés à moins de 30 ans.

Le point de vue des élus

Lors des ateliers « diagnostic », les élus ont identifié comme prioritairement la nécessité de « Répondre aux besoins en logement des différents types de travailleurs saisonniers ».

Le diagnostic du Programme Local de l’Habitat souligne à plusieurs reprises le **manque de logements pour les travailleurs saisonniers** sur le territoire, en particulier sur les secteurs de Saint-Vaast-la-Hougue et Réville (voir encadré ci-dessous). Cette question représente un enjeu important quant à la pérennisation de l’activité agricole et doit être articulée avec le caractère touristique de ces territoires, qui a pour conséquence **une pression foncière importante avec de nombreuses locations saisonnières tournées vers le tourisme, et dont les prix ne permettent pas aux travailleurs saisonniers de se loger.**

Extraits du diagnostic du PLH :

« Il a été évoqué, lors des ateliers, l’absence de logements pour les saisonniers à Réville, pour répondre aux besoins. La solution retenue est alors le camping municipal » « L’offre de logements notamment pour les travailleurs saisonniers (secteurs de Saint-Vaast-la-Hougue et Réville) est insatisfaisante. Une offre de meublés permettrait notamment de répondre à cette demande. »

« Lors des ateliers territoriaux, les élus ont fait état des difficultés qu’ils ont rencontrées :

- des équipes de travailleurs venues pour faire « la saison » à Saint-Vaast-la-Hougue se sont installées dans la friche d’un magasin, qui doit être démolie.
- des saisonniers vivent dans leur camion sur l’espace dunaire, à Vicq-sur-Mer, posant la difficulté de l’occupation illégale. »

« Globalement, des solutions d’hébergement existent sur le territoire, mais elles sont proposées essentiellement sur Cherbourg-en-Cotentin. Se pose le problème des déplacements vers des lieux de travail dispersés et la question de l’opportunité de solutions locales pour certains métiers aux horaires décalés (hôtellerie, restauration). »

4.3.3. Les gens du voyage

Le territoire Est Cotentin ne dispose d’**aucune aire d’accueil aménagée**. Deux aires (soit une capacité de 46 places) sont situées à Cherbourg-en-Cotentin (territoire de PLUi Nord Cotentin), et une aire d’une capacité de 25 places a été ouverte en juillet 2018 à Valognes (territoire de PLUi Cœur Cotentin).

Selon le PLH, il est constaté le stationnement illégitime de « voyageurs » sur quelques communes, dont Saint-Vaast-la-Hougue et Quettehou.

De plus, le Schéma Départemental d’Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) a recensé durant l’été 2017 des stationnements des gens du voyage sur le territoire Est Cotentin (cf. Figure 64).

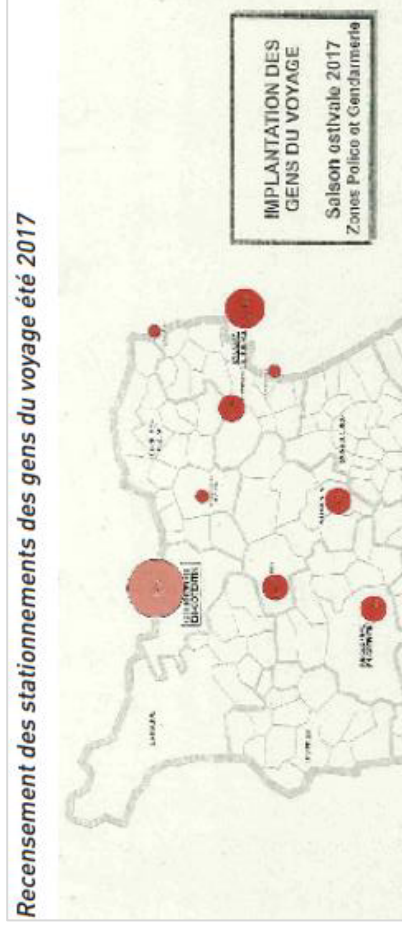


Figure 64 – Extrait Schéma départemental d’accueil des gens du voyage de la Manche

Le Schéma Départemental d’Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l’accueil et à l’habitat des gens du voyage a instauré la mise en œuvre de Schémas Départementaux d’Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) afin d’assurer un principe d’équilibre entre, d’une part, la liberté constitutionnelle d’aller et venir et l’aspiration légitime des gens du voyage à pouvoir stationner dans des conditions décentes et, d’autre part, le souci légitime des élus locaux d’éviter des installations illicites qui occasionnent des difficultés de coexistence avec leurs administrés et des coûts de remise en état élevés.

Le schéma départemental définit les conditions dans lesquelles l’État intervient pour assurer le bon déroulement des rassemblements traditionnels ou occasionnels et des grands passages. Les communes de plus de 5000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental. Aucune commune de l’Est Cotentin n’est donc concernée directement par les obligations prévues par la loi n°2000-614 dite loi « Besson ».

Le SDAGV de la Manche (2019-2025) prévoit la création de cinq nouvelles **aires de grand passage**, dont trois sur le territoire de la Communauté d’Agglomération du Cotentin. Deux d’entre elles concernent des communes de l’Est Cotentin(cf. Figure 64 et Figure 65).

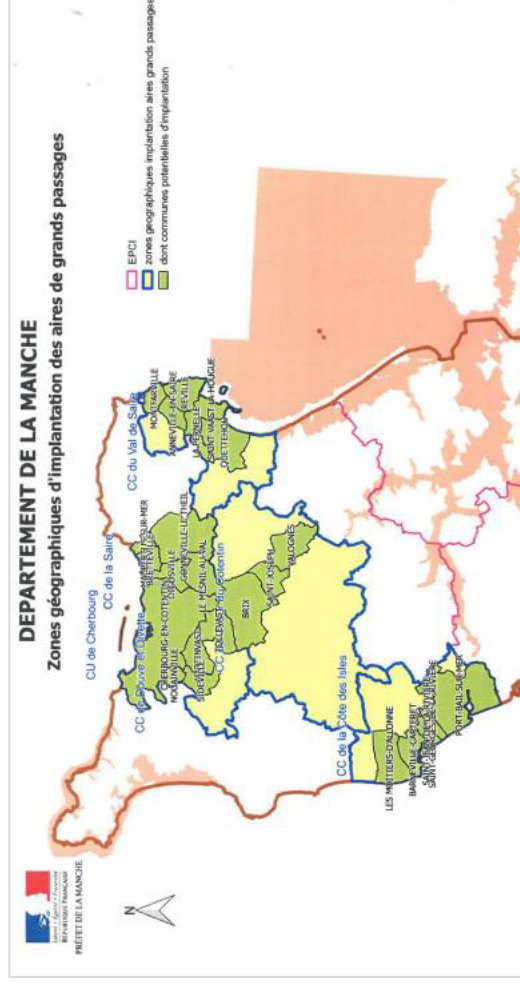


Figure 65 – Extrait Schéma départemental d’accueil des gens du voyage de la Manche

Extrait du SDAGV concernant les aires de grands passages :

« Les grands passages résultent de la convergence de groupes de 50 à 200 caravanes vers des lieux de rassemblement traditionnels ou occasionnels faisant de courtes étapes sur leur trajet. Elles sont destinées à recevoir des groupes jusqu’à 200 caravanes pour une durée maximale de deux semaines. Elles n’ont donc pas vocation à accueillir des groupes familiaux de moins de 50 caravanes chacun. **À ce jour le département ne dispose d’aucune aire de grands passages.** Le diagnostic relève que des stationnements illicites estivaux dus aux grands passages sont récurrents d’une année à l’autre sur certaines parties du territoire. Ce diagnostic conduit à la **réalisation de 5 aires de grands passages sur le département**, réparties comme suit :

- Sur le territoire de la Communauté d’Agglomération Le Cotentin :

- Une aire d’environ 120 places minimum sur le secteur géographique de Cherbourg-en-Cotentin/communes voisines situées notamment sur les secteurs de Cœur en Cotentin-Douve-Divette-La Saire (communes de Digosville, Mesnil-au-Val, Brix, Tollevast, Martinvast, Nouainville, Bretteville-en-Saire, Maupertus-sur-Mer, Gonneville-Le Theil, Sideville, Saint-Joseph, Valognes).
- Une aire de 60 places sur le secteur du Val de Saire (communes de Saint-Vaast-la-Hougue, Réville, Quettehou, Anneville-en-Saire, La Pernelle, Montfarville.)
- Une aire de 60 places sur le secteur de Côte des Isles (communes de Barneville-Carteret, Port-Bail-Sur-Mer, Saint Jean de la Rivière, Saint Georges de la Rivière, Les Moitiers d’Allonne) »

Dans le cadre de ce schéma co-piloté par le Conseil Départemental et l’Etat, l’Agglomération du Cotentin a, en 2023/2024, **créé sur la commune de Valognes une aire de grands passages** conforme aux normes en vigueur et permettant l’accueil de 200 caravanes.

En matière d’aires d’accueil permanentes, le Cotentin est donc à présent conforme aux attendus du schéma en proposant une aire de 16 emplacements (32 places de caravanes) sur la commune déléguée de Cherbourg-Octeville, une aire de 7 emplacements (14 places) sur la commune déléguée de Tourlaville et une aire de 12 emplacements (25 places) sur la commune de Valognes.

Le Cotentin a cessé les recherches foncières relatives à la création de petites aires d’accueil temporaire de petits et moyens passages sur le secteur Val de Saire et Côte des Isles, ce type de terrains d’accueil ne correspondant plus aux **réalités vécues du territoire**. Le schéma est à ce jour en cours de révision.

4.3.4. Les personnes âgées et handicapées

Le territoire Est Cotentin connaît un phénomène important de vieillissement de sa population : les plus de 60ans représentent aujourd’hui plus du tiers (37,6%)de sa population (cf. partie 3.6). Ce phénomène implique une adaptation de l’offre en logements et services sur le territoire, en prévention notamment de la perte d’autonomie des personnes âgées.

Un Diagnostic Local de Santé a été élaboré par le cabinet Acsantis en 2018 pour le compte de la Communauté d’Agglomération du Cotentin, en vue de l’élaboration d’un Contrat Local de Santé¹², afin « *d’évaluer les besoins de santé de la population du territoire, l’offre de soins actuelle, et d’identifier les dynamiques déjà existantes ou potentielles à mettre en place.* »

Concernant les structures pour personnes âgées, ce diagnostic estime que l’offre est bien répartie sur le territoire de la communauté d’agglomération.

Comme prévu par le **décret n° 2022-734 du 28 avril 2022**, des informations concernant les EHPAD sont disponibles sur le site pour-les-personnes-agees.gouv.fr.

Le territoire Est Cotentin compte **4 EHPAD et 2 résidences autonomie** offrant **389 places d’hébergement permanent**, soit environ 47 places pour 1000 personnes de 60ans ou plus sur le territoire (60ans étant l’âge minimum pour entrer en EHPAD), et 126 places pour 1000 personnes de 75 ans ou plus.

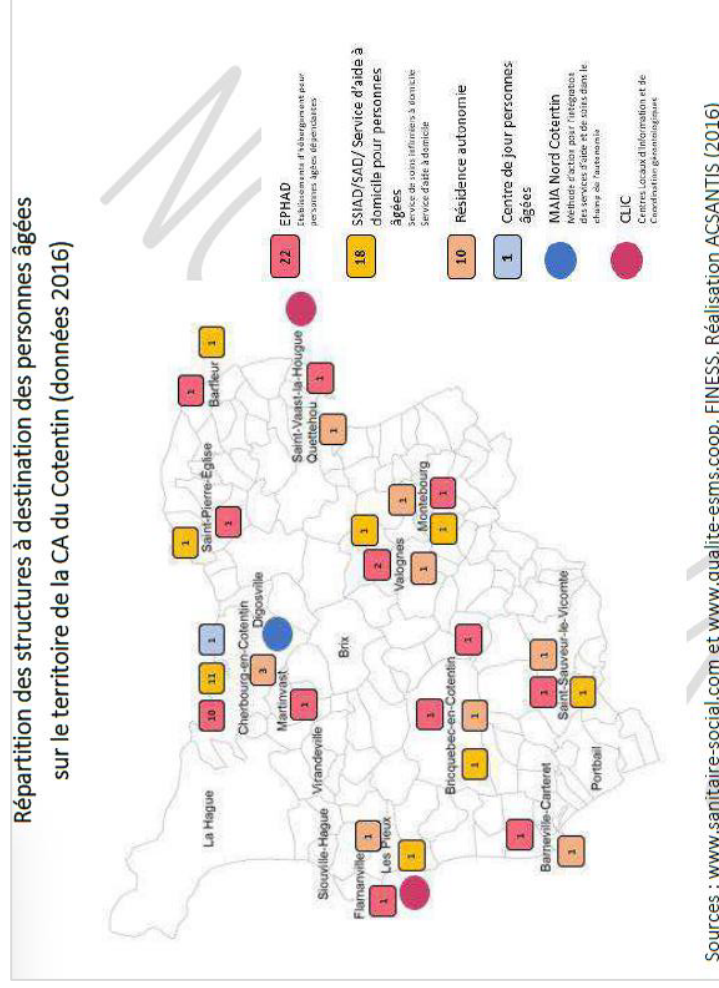
A noter qu’un **nouvel EHPAD de 87 lits dont 15 Alzheimer est en cours de construction à Saint-Vaast-la-Hougue.**

Aussi, la commune de Montebourg porte un projet d’implantation d’une dizaine logements de plain-pied pour personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap.

Tableau 9 – Structures d’hébergement pour personnes âgées et nombre de places sur le territoire Est Cotentin
Données extraites du Diagnostic Local de Santé et mises à jour avec celles disponibles sur pour-les-personnes-agees.gouv.fr

Commune	Etablissement	Hébergement permanent	Hébergement temporaire	Dont unité Alzheimer	Places accueil de jour Alzheimer autorisées
Barfleur	EHPAD Le Chosel	48			
Montebourg	EHPAD Demeure Cassine	81	7	15	2
Montebourg	Résidence autonomie du Dr Eliard	52			
Quettehou	Résidence autonomie Fondation Delange Lemerre	30			
Saint-Pierre-Eglise	EHPAD L’Espérance	65	3	12	3
Saint-Vaast-la-Hougue	EHPAD Val-de-Saire	113			

¹² La partie 7 « Equipements » revient plus en détails sur ce document.



Concernant la **prise en charge des personnes en situation de handicap**, l'offre de l'agglomération est essentiellement concentrée à Cherbourg, Valognes et la Hague. Le territoire Est Cotentin comporte néanmoins, à Montebourg, le **foyer d'hébergement pour personnes handicapées le plus important du territoire de l'agglomération** : ce foyer propose 46 places hébergement et service d'aide par le travail de la CAC) et est couplé à un ESAT (établissement et service d'aide par le travail) géré par L'Association Normande d'Entraide aux Handicapés Physiques (ANEHP).

A ces offres de logements s'ajoutent des **services à domicile permettant le maintien à domicile** des personnes âgées/handicapées : un Service d'aide et d'accompagnement à domicile (S.A.A.D.) est ainsi proposé à Fermanville, ainsi que deux centres de services de soins à domicile à Barfleur et à Montebourg.

4.4. Le logement touristique : de nombreuses structures d’hébergement, surtout sur la côte

4.4.1. Les données INSEE

Selon les données de l’INSEE, au 1^{er} janvier 2022, l’Est Cotentin comptait **8 hôtels** (offrant 165 chambres), **12 campings** (offrant 1 450 emplacements), et aucun « autre hébergement collectif » (auberge de jeunesse, village vacances...).

Tous ces logements touristiques sont situés sur des communes littorales. Les hôtels en particulier se concentrent à Saint-Vaast-la-Hougue (3 hôtels, 81 chambres - dont les « Maisons de Tatihou » ouvertes en 2020), Quinéville (2 hôtels, 40 chambres), Quettehou (2 hôtels, 25 chambres) et Réville (1 hôtel, 19 chambres). L’**absence d’hôtel à Barfleur** est à relever, au regard de l’attractivité touristique de cette commune, la seule de la Manche labellisée parmi « Les Plus Beaux Villages de France », et qui par ailleurs justifie d’une inscription¹³ en tant qu’ « ensemble urbain » depuis 1988.

4.4.2. Les données de l’Observatoire du tourisme

L’**Observatoire du tourisme**, mis en place par le département de la Manche dans le cadre de l’agence d’attractivité Attitude Manche, suit les données liées au tourisme dans le département. Il recense notamment l’**ensemble des offres d’hébergements du territoire**, y compris les chambres d’hôtes, meublés de tourisme, centres d’hébergement, résidences secondaires, etc.

¹³ L’inscription est une mesure nationale reconnaissant la qualité locale d’un paysage. Elle permet d’alerter et de sensibiliser les acteurs locaux aux qualités pittoresque, historique, scientifique ou légendaire d’un lieu.

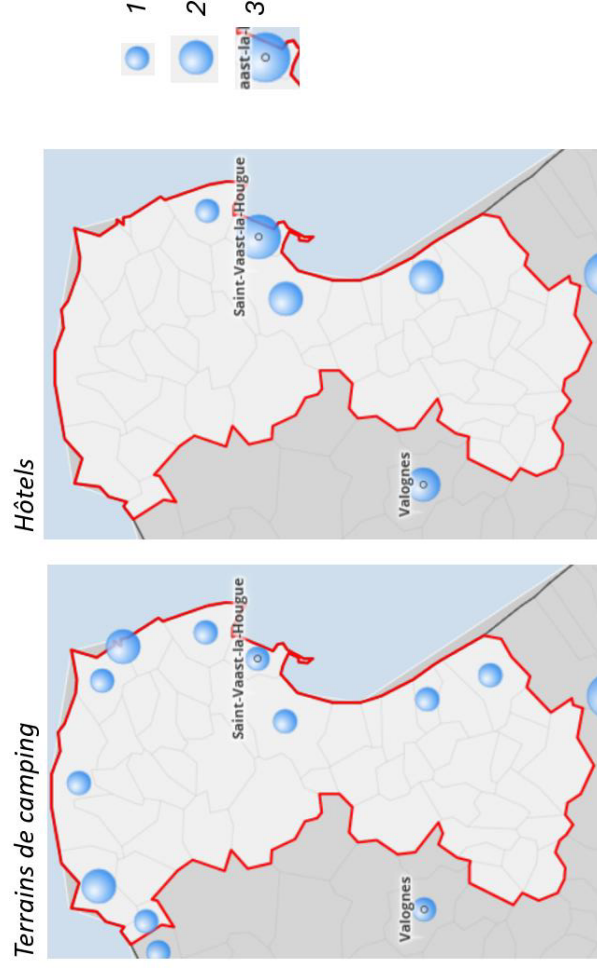


Figure 67 - Localisation et nombre de terrains de camping et d’hôtels sur l’Est Cotentin
Source : INSEE 2022, via statistiques-locales.insee.fr

Il estime également la **capacité d'accueil en lits** de l'ensemble de ces structures. Ces capacités d'accueil en lits sont estimées de la façon suivante :

Hébergement	Sources	Coefficient
Hôtel	Latitude Manche	1 chambre non classée = 2 lits Classé = au réel
Camping		1 emplacement = 3 lits
Parc résidentiel de loisirs		1 emplacement = 4 lits
Chambre d'hôtes	Labels et Latitude Manche	Réel
Meublés		Réel
Hébergements collectifs	Latitude Manche	Réel
Résidences secondaires	INSEE 2017	1 résidence = 5 lits

Tableau 10 - Méthode d'estimation du nombre de lits touristiques, extraite de la « Capacité d'accueil de la Manche au 1er janvier 2021 »
Source : Observatoire du tourisme d'Attitude Manche

Sur le territoire Est Cotentin, au 1^{er} janvier

2025, 4 658 structures d'hébergements touristiques sont recensées, dont 4 145 résidences secondaires (un chiffre cohérent avec ceux de l'INSEE, qui estimait 4 140 résidences secondaires sur le territoire en 2022).

Tableau 9 – Somme des données de l'Observatoire du tourisme de la Manche pour toutes les communes de l'Est Cotentin. Capacités d'accueil au 1^{er} janvier 2025.

	Nombre de structures	Capacité en lits
Aire de camping-car	5	150
Aire Naturelle	2	150
Auberge de jeunesse	1	56
Centre d'hébergement	1	120
Chambre d'hôtes	43	275
Hébergement groupe	8	127
Hôtel	4	148
Hôtel-Restaurant	4	140
Insolite	5	14
Meublés, locations, gîtes	429	2 283
Résidences secondaires	4 145	20 723
Terrain de camping	11	4 098
TOTAL Est Cotentin	4 658	28 284

Cela représente un total de **28 284 lits touristiques estimés** sur le territoire Est Cotentin, dont 73,3% de lits en résidences secondaires et **26,7% en hébergements marchands** – eux-mêmes essentiellement constitués d'emplacements en terrains de camping (14,5% des lits touristiques du territoire) et de meublés/locations/gîtes (8,1%). Cette répartition est proche de celles observées à l'échelle de la communauté d'agglomération et du département.

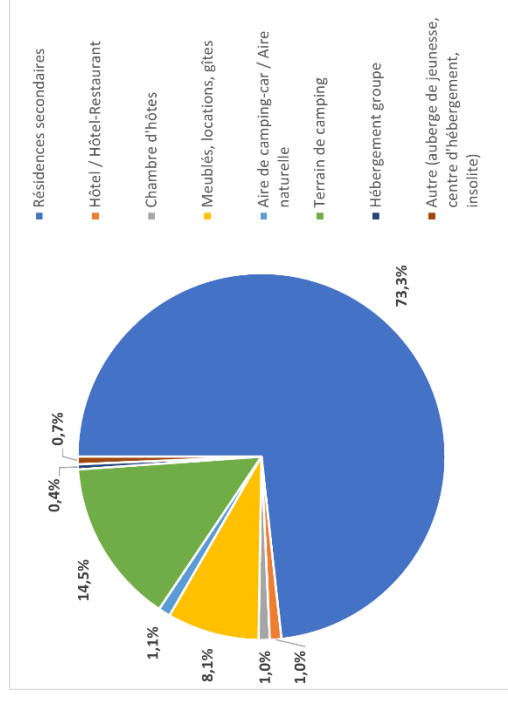


Figure 68 – Capacités d'accueil (selon le nombre de lits estimé) par type de logement touristique sur l'Est Cotentin
Données : Observatoire du tourisme 2025 – Traitement : Atelier TEL

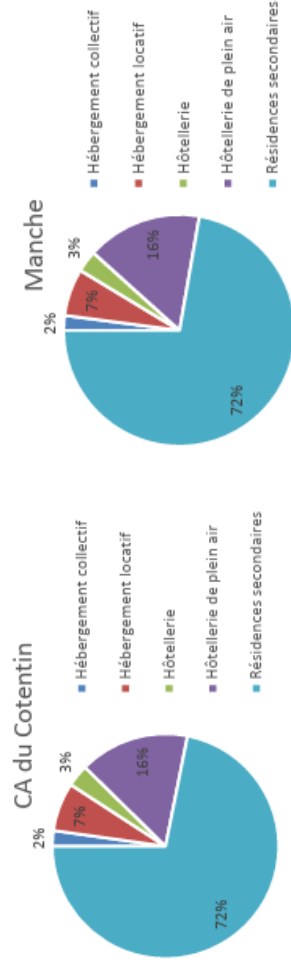
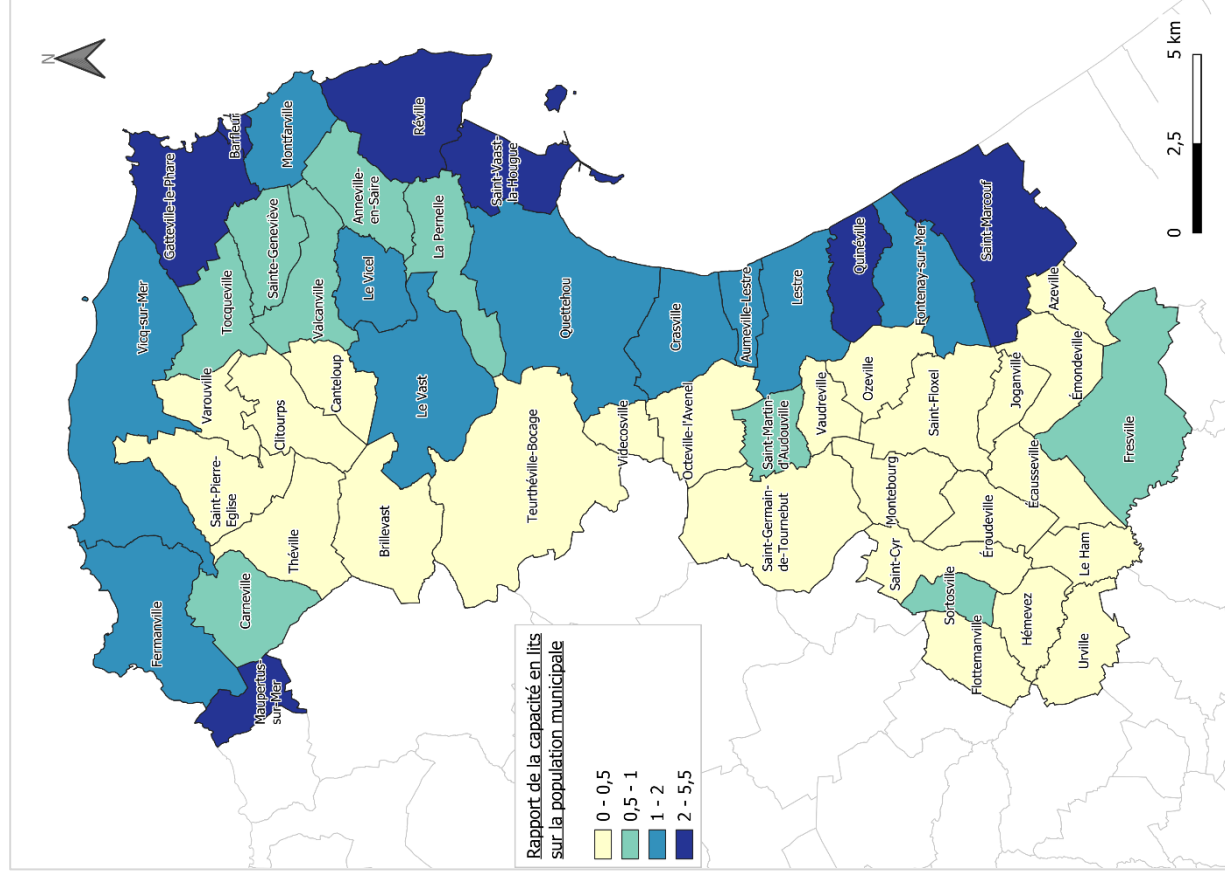


Figure 69 – Extraits de la « Cartographie des capacités d'accueil par type d'hébergement 2023 »
Source : Observatoire du tourisme d'Attitude Manche

Ces capacités d’accueil en lits estimées pour chaque commune (au 1^{er} janvier 2025 par l’Observatoire du Tourisme de la Manche), rapportées à la population municipale (au 1^{er} janvier 2022, millésime INSEE le plus récent), révèle, comme on peut s’y attendre, **une concentration des capacités d’accueil touristique sur les communes littorales** (cf. Figure 70), en particulier celles comportant une ou plusieurs aires de camping. Ces données incluent les résidences secondaires, qui se concentrent effectivement sur la côte comme constaté précédemment (cf. partie 4.1.2).

N.B. : un rapport de 1 correspond à un nombre de lits touristiques (résidences secondaires comprises) égal au nombre d’habitants ; en dessous de 1, la commune compte moins de lits touristiques que d’habitants, au dessus elle en compte plus ; un rapport de 2 traduit donc un nombre deux fois plus important de lits touristiques que d’habitants à l’année.

A noter qu’une vigilance est à avoir concernant les campings : nombre d’entre eux sont situés en bord de mer et sont soumis aux risques d’érosion ou de submersion marine, ce qui contraint leur développement et risque même d’affecter la capacité d’accueil touristique existante de la Côte Est dans les années à venir.



4.5. Les autres formes d'habitat

4.5.1. La cabanisation

La cabanisation est l'implantation sans autorisation dans des zones le plus souvent agricoles ou naturelles de constructions ou d'installations diverses occupées de façon temporaire ou permanente.

La cabanisation peut revêtir de multiples enjeux :

- **sécuritaires** (exposition des occupants à des risques tels que la submersion marine, inaccessibilité des services de secours,...)
- **sociaux** (exclusion de populations, habitat insalubre,...)
- **sanitaires** (absence de raccordement au réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité ; raccordements illégaux ; collecte de déchets,...)
- **environnementaux** (pollution des sites, déversement des eaux usées dans le milieu naturel, atteinte au paysage,...)
- **financiers** (non perception par les collectivités des taxes ; coût de la collecte des déchets,...)

Sur le territoire Est Cotentin, la commune de Réville est particulièrement concernée par ce phénomène qui s'est développé sur la frange littorale Est en lisière des espaces agricoles de la commune.



Photo 1 – Phénomène de cabanisation sur la commune de Réville
©Atelier TEL



Photo 2 – Vue aérienne d'un secteur de Réville concerné par le phénomène de cabanisation
Source : IGN 2021

Le développement de ces formes d'habitat informel, principalement en front de mer, est lié à une manière trouvée par les propriétaires des terrains de valoriser l'occupation du sol de manière plus profitable.

Afin de lutter contre le phénomène de cabanisation, des solutions existent en premier lieu desquelles une nécessaire prise en compte dans le PLUi. Le document d'urbanisme constitue en effet un outil efficace de protection des espaces, car il détermine les droits à construire et les interdictions dans certains secteurs de la commune, et fixe ainsi le cadre d'une éventuelle verbalisation.

Le PLUi permet ainsi de cibler les territoires à risques de cabanisation et d'interdire toute forme d'implantation sur ces secteurs.

En ce qui concerne les implantations illégales existantes à la date d'entrée en vigueur du document d'urbanisme, des outils coercitifs existent et permettent à la collectivité d'envisager le cas échéant une résorption a posteriori.

A noter que le secteur de Réville est identifié en tant que « zone de vigilance » du Conservatoire du Littoral (cf. Figure 71) qui précise (2015), qu'il pourra éventuellement, dans ces zones, « donner son avis sur l'outil qui lui semble le plus adapté à une protection suffisante du tiers naturel littoral ».

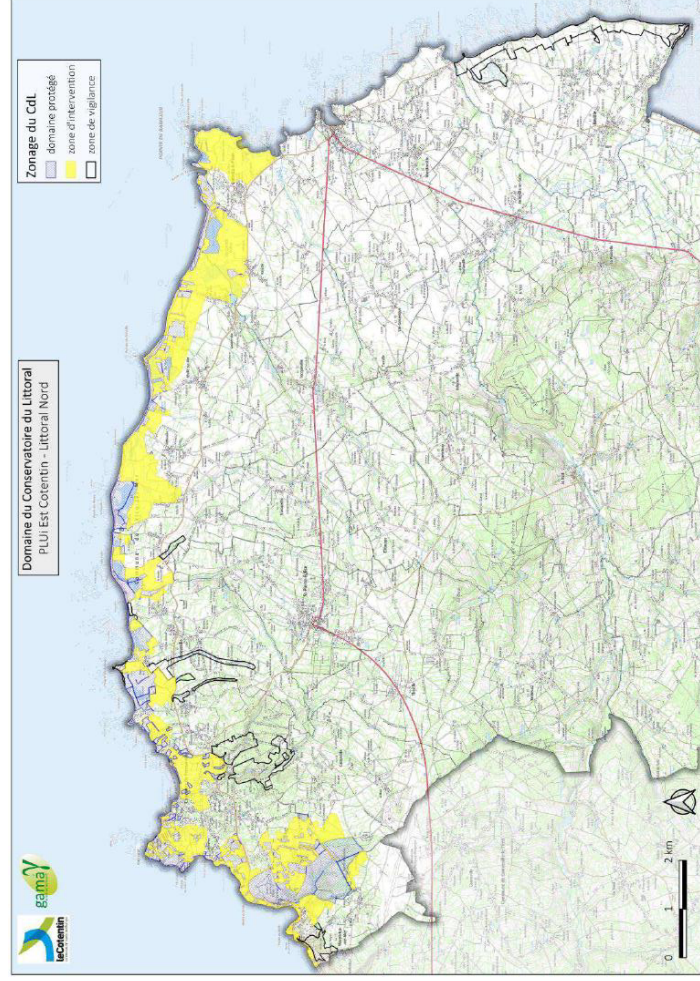


Figure 71 – Carte extraite de l'état initial de l'environnement présentant notamment le périmètre de la zone de vigilance du CdtL sur le secteur de Réville (au sud-est)
Réalisation : GAMA Environnement

4.5.2. Le caravanning

Pratique en plein essor, accentuée par les effets de la crise sanitaire de la Covid-19, le caravanning est une forme d'occupation temporaire du territoire qu'il convient d'encadrer au mieux, afin d'éviter les conflits d'usage et les risques de nuisances.

A ce titre, on recense sur le territoire Est Cotentin un certain nombre de sites dédiés à l'accueil des camping-cars¹⁴ :

- Camping La Blanche Nef à Barfleur (20 emplacements)
- Camping de l'Anse du Brick à Maupertus-sur-Mer (45 emplacements)
- Camping municipal La Sinope à Quinéville
- Camping La Ferme du bord de mer à Gatteville-le-Phare (12 emplacements)
- Camping municipal de Jonville à Réville (20 emplacements)
- Camping de la Plage à Fermanville (7 places)
- Aire naturelle du Camping du Gibert à Fermanville
- Camping le Rivage à Quettehou
- Camping Le Canada à Saint-Marcouf (32 places)
- Ferme de la Froide Rue à Réville (28 places)
- Camping La Gallouette à Saint-Vaast-la-Hougue (25 emplacements)
- Aire de stationnement et de services de Saint-Pierre-Eglise (4 places)

Toutefois, cette offre de services peut s'avérer insuffisante ou inadaptée en période de forte affluence, dès lors qu'elle ne correspond pas à certaines pratiques et modes d'usage prônant le « caravanning libre » en dehors des sites dédiés. Or, lorsqu'il est pratiqué librement et sans aucune forme de contrainte sur le domaine public ouvert, le caravanning peut dans certains cas engendrer une atteinte aux milieux, en particulier sur les sites naturels du littoral, généralement prisés pour leurs qualités environnementales et paysagères. Les atteintes à l'environnement susceptibles de se produire (milieux physiques, vivant et humain) concernent notamment la gestion des eaux usées (vidanges sauvages) ou encore l'atteinte au

¹⁴ <https://www.encotentin.fr/>

paysage (cf. partie 9). Le caravanning participe en outre à une forme d'appropriation du domaine public jugée parfois « excessive » par une partie de la population.

A noter que des outils juridiques peuvent être mobilisés par les communes, afin de régler le stationnement des camping-cars sur leur territoire (ex. espaces identifiés pour certaines catégories de véhicules à certaines périodes de l'année.

Le point de vue des élus

Lors des ateliers « diagnostic », les élus ont identifié comme prioritairement la nécessité de « *Prévoir, réguler, limiter et aménager des espaces adaptés pour le stationnement des camping-cars* ».



Photo 3 – Exemples de pratique de « caravanning libre » en front de mer (ici Quinéville et Quettehou)
©Atelier TEL

4.6. Analyse de l’habitat : Constats et enjeux

Les principaux constats du territoire Est Cotentin

- ❖ Un parc de logements en croissance continue malgré la décroissance démographique
- ❖ Une part très élevée de résidences secondaires sur les communes littorales, qui s’est stabilisée ces dernières années
- ❖ Une majorité écrasante de maisons avec pour résultante des logements plus grands que les moyennes des échelles supérieures
- ❖ Un nombre important de logements en collectif autorisés ces dernières années, ce qui laisse présager un rééquilibrage dans la typologie des logements
- ❖ Un parc de résidences principales très ancien
- ❖ Une majorité de propriétaires occupants et un parc locatif privé insuffisant et inadapté
- ❖ Un parc social existant dans 10 des 50 communes, essentiellement de l’individuel
- ❖ Une majorité de résidences principales chauffées à l’électricité
- ❖ Une part de sur-occupation des logements moins élevée que la moyenne de la CAC
- ❖ Un manque de logements pour les travailleurs saisonniers
- ❖ Une récente mise en conformité en matière d’accueil aménagé pour les gens du voyage permettant de répondre aux besoins identifiés, et un Schéma en cours de révision
- ❖ Un territoire bien doté en structures d’hébergement pour les personnes âgées et handicapées
- ❖ Un parc de logements touristiques dynamique
- ❖ Une offre d’hôtellerie de plein air (campings) située en bord de mer menacée par l’érosion et la submersion marine

❖ Un phénomène de cabanisation localisé sur les communes de Réville et Quinéville

❖ Un caravanning qui bat son plein en période estivale

Les objectifs du Programme Local de l’Habitat

Les objectifs du PLH portent sur l’ensemble du territoire de l’agglomération et/ou sur des secteurs ou types d’espace plus spécifiques. Les orientations 1 à 3 et leurs objectifs concernent de près ou de loin le territoire du PLU Est Cotentin.

Orientation 1 : Répondre à l’ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants

- Favoriser l’installation des salariés sur le territoire
- Répondre aux besoins des jeunes
- Harmoniser l’accueil et l’information des demandeurs de logements sociaux
- Favoriser une offre de logement abordable
- Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicaps
- Répondre aux besoins des mal-logés, des personnes en situation de fragilité
- Poursuivre la politique d’accueil des Gens du voyage...

Orientation 2 : Massifier la rénovation thermique des logements – Poursuivre et amplifier l’amélioration de l’habitat

- Améliorer le parc de logements existants afin de proposer une offre qualitative et complémentaire à l’offre nouvelle
- Favoriser les travaux de rénovation thermique
- Améliorer le confort du parc de logements et résorber les situations d’habitat indigne

- *Adapter le parc aux besoins des personnes vieillissantes et en perte d'autonomie*
 - *Veiller à l'évolution des copropriétés*
 - *Offrir un cadre de vie de qualité (logement, environnement, espaces publics)*
- Orientation 3 : Accompagner la dynamique de l'agglomération, en assurant un développement de l'habitat équilibré et diversifié entre les pôles, privilégiant les centralités et luttant contre la vacance**
- *Contribuer à un développement équilibré et durable des communes*

Dans ce cadre, le PLH identifie un le besoin en nouveaux logements de 4652 logements en 6 ans (2022-2027) sur toute l'agglomération, dont 551 sur l'Est Cotentin. Ces nouveaux logements sont répartis comme suit :

	Pôles	PLUi	Typologie	Objectifs Logits
Montebourg Saint-Pierre-Eglise	Région de Montebourg	EST	Pôle d'équilibre	54
	Saint-Pierre-Eglise	EST	Pôle d'équilibre	47
Barfleur	Val de Saire	EST	Tête de réseau	17
	Val de Saire	EST	Tête de réseau	25
Quettehou	Val de Saire	EST	Tête de réseau	56
	Val de Saire	EST	Tête de réseau	32
Saint-Vaast-la-Hougue	Val de Saire	EST	Tête de réseau	55
Communes rurales de proximité	Montebourg, Saint-Pierre-Eglise, Val-de-Saire	EST	Rurale de proximité	91
	Communes rurales	EST	Rurale	174

Le plan d'actions précise par ailleurs un objectif de logements sociaux pour les pôles d'équilibre et les têtes de réseau en appliquant un pourcentage de l'objectif global (18% pour les pôles d'équilibre et 17% pour les têtes de réseau)

- *Poser une stratégie foncière en faveur d'un habitat durable*
- *Remettre sur le marché les logements vacants afin de proposer une offre qualitative et complémentaire à l'offre nouvelle*

Les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial en matière d'habitat

Parmi les orientations du PCAET, l'orientation 4 adresse notamment la question du bâti et donc du logement sur le territoire. Deux actions étant plus spécifiquement concernées :

Orientation 4 : Le Cotentin, un territoire de proximité à renforcer

- *Action 18 : Intégrer des prescriptions réglementaires au service de l'énergie, de l'air et du climat dans chaque PLUi*
- *Action 19 : Préparer la résilience du territoire en tenant compte du changement climatique dans les PLUi*

Les principaux objectifs du SCoT en matière d'habitat

Parmi les orientations du DOO du SCoT :

Dans la partie 2 (« La solidarité comme principe d'organisation et de fonctionnement »), l'orientation 3 est entièrement consacrée à la question du logement :

Orientation 3. Accompagner le parcours résidentiel des ménages par une offre suffisante et qualitative

Objectif 3.1. Assurer le parcours résidentiel des ménages

Objectif 3.1.1. Satisfaire les besoins en logement pour les populations actuelles et futures

- Produire environ 22 800 logements à l'horizon 2040, soit une moyenne d'environ 1 100 logements par an sur 20 ans. Sont considérés comme nouveaux logements ceux issus de la construction neuve, de la remise sur le marché de logements vacants, du changement de destination de constructions existantes et de renouvellement urbain.
- Décliner ces objectifs chiffrés dans une relation de compatibilité avec le SCoT.

Toutefois, si le PLUi démontre qu'un faisceau de contraintes ne permet pas de réaliser les objectifs de nombre de logements à une strate de l'armature urbaine, il aura la possibilité de reporter une partie de cette capacité constructive en veillant à ce que le report respecte l'enveloppe de logements, la densité moyenne et la superficie (ha) affectée au développement résidentiel prévu à l'échelle du PLUi.

La nouvelle répartition ne pourra remettre en cause, dans l'affectation du nombre de logements, l'armature urbaine fixée par le SCoT.

Besoins supplémentaires en logements entre 2020-2040						
Territoire	Typologie de polarité	Besoin en lgts 2020-2026	Besoin en lgts 2026-2033	Besoin en lgts 2033-2040	Besoin en lgts 2020-2040	Besoin en lgts 2020-2040
PLUi Est Cotentin	Pôle d'équilibre	82	163	197	442	442
	Tête de réseau	157	280	329	765	765
	Rurale de proximité	78	138	162	378	378
	Rurale	146	267	316	729	729
Total	462	848	1003	2 314		

Objectif 3.1.2. Proposer des logements adaptés aux besoins des personnes

Objectif 3.1.3. Proposer une offre en logements abordables

- Affiner la répartition des logements à vocation sociale au travers des documents d'urbanisme locaux (PLUi) et des PLH, tout en permettant aux communes de poursuivre leurs efforts en matière d'offre en logements sociaux dans le cadre de la structuration d'un parcours résidentiel fluide.

Objectif 3.2. Développer une offre de logements qualitative en adéquation avec les exigences de développement durable

Objectif 3.2.1. Lutter contre la précarité énergétique

Objectif 3.2.2. Privilégier des nouveaux aménagements connectés au tissu urbain existant

Objectif 3.2.3. Concilier développement résidentiel et desserte en transports

Objectif 3.2.4. Renforcer les liens entre habitat et les commodités des centres villes et bourgs

Objectif 3.2.5. Concilier qualité résidentielle, identité des lieux et densité

Dans la partie 2 du DOO, l'orientation 1 comprend plusieurs objectifs portant sur le développement de l'habitat :

Orientation 1. Renforcer les fonctions métropolitaines et de proximité pour un mode de développement solidaire

Objectif 1.1. Organiser le territoire autour de pôles aux vocations affirmées

Objectif 1.1.2. Constituer des pôles d'équilibre pour assurer la vitalité de la ruralité cotentinoise

Objectif 1.1.3. Prendre en compte les enjeux d'espaces spécifiques

Objectif 1.1.4. Renforcer les échelles d'hyper proximité

Objectif 1.1.5. Maintenir une vie rurale dynamique

L'orientation 6 dans la partie 1 (« L'authenticité au service de la transition écologique et économique ») du DOO comprend également plusieurs dispositions concernant le développement du bâti, mais qui renvoient plus spécifiquement à la question de la consommation de l'espace et des capacités de densification (cf. partie 1).

Les enjeux du territoire en matière d'habitat

Le point de vue des élus

Principaux enjeux soulevés par les élus du territoire Est Cotentin lors des ateliers « diagnostic »

- ❖ Développer et créer du logement accessible en location et en accession, pour la population locale (familles, nouveaux arrivants, primo-accédant, jeunes, ...)
- ❖ Répondre aux besoins en logement des différents types de travailleurs saisonniers
- ❖ Communes littorales : Favoriser l'installation des résidents locaux (les résidences secondaires dérèglent le marché immobilier et augmentent la pression foncière au détriment des résidents permanents)
- ❖ Développer des outils adaptés pour réinvestir et aménager des bâtiments anciens, vacants ou à l'abandon (granges, anciens commerces vacants) et favoriser le changement de destination (possible création de logements sur du bâti existant)
- ❖ Développer un habitat de qualité qui s'intègre dans le paysage local et pour les bâtiments d'activités, s'assurer d'un traitement paysager des abords pour minimiser leur impact sur le paysage

Autres enjeux du territoire en matière d'habitat

- ❖ Adapter le parc de logements aux nouveaux besoins de la population (diminution de la taille des ménages, vieillissement de la population...) et en lien avec les objectifs du SCoT, du PLH et du PCAET.
- ❖ Combler le manque de petits logements afin de s'adapter à la taille des ménages et de faciliter le parcours résidentiel des ménages
- ❖ Offrir des logements adaptés aux besoins des personnes travaillant sur le territoire

- ❖ Améliorer la quantité et la qualité du parc locatif privé
- ❖ Porter attention à la performance énergétique des logements, notamment dans le parc ancien, pour éviter les situations de précarité énergétique (étude de développement de la vacance associée) et contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique
- ❖ Développer une réflexion globale sur le système de chauffage des logements : évaluer la possibilité de développer des réseaux de chaleur, etc.
- ❖ Assurer l'équilibre entre tourisme et maintien d'une vie locale à l'année
- ❖ Favoriser l'adaptation et la mutation des campings situés en bord de mer et permettre le recul de ces installations face aux risques d'érosion et de submersion
- ❖ Lutter contre la cabanisation en faisant usage des outils à disposition
- ❖ Encadrer au mieux la pratique du caravanning sur le territoire

5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

L'analyse de la répartition de l'offre en équipements, services et commerces sur le territoire Est Cotentin est basée principalement sur l'exploitation statistique de la **Base Permanente des Equipements (BPE) de l'INSEE**. Cette base répartit les différents types d'équipements en **7 domaines** :

- commerces (*soit des activités dédiées à la vente de produits*),
- services aux particuliers (*ce qui comprend services publics (Poste, gendarmerie, etc.), artisans, services privés types banques, agences immobilières, etc.*),
- enseignement,
- santé,
- sports, loisirs et culture,
- transports et déplacements,
- et tourisme.

Le territoire Est Cotentin comptait au 1^{er} janvier 2024, selon la Base Permanente des Equipements de l'INSEE, **742 équipements, services et commerces** toutes catégories confondues, un nombre en augmentation par rapport aux années précédentes (702 en 2020 et 677 en 2017).

5.1. La nature des équipements, services et commerces sur le territoire

5.1.1. Une répartition par catégories caractéristique d'un territoire rural et littoral

Le territoire Est Cotentin offre tout un panel d'équipements à ses habitants. Les catégories les plus représentées sont les services aux particuliers (45,7%), suivies des commerces (18,6%), des équipements de santé et action sociale (18,3%) et des équipements de sport, loisir et culture (11,1%). Le domaine le moins présent est celui des transports et déplacements (0,1%, avec un seul équipement à Vique-sur-Mer, une borne de taxi-VTC). Cette dernière donnée étant toutefois à relativiser ;

en effet n'ont pas été recensés dans cette catégorie certains équipements tels que les arrêts de bus, stationnement vélo, etc.

Cette répartition est très proche de celles de territoires similaires, comme le Sud Cotentin, un territoire de la CA du Cotentin qui présente un **caractère rural et littoral** similaire.

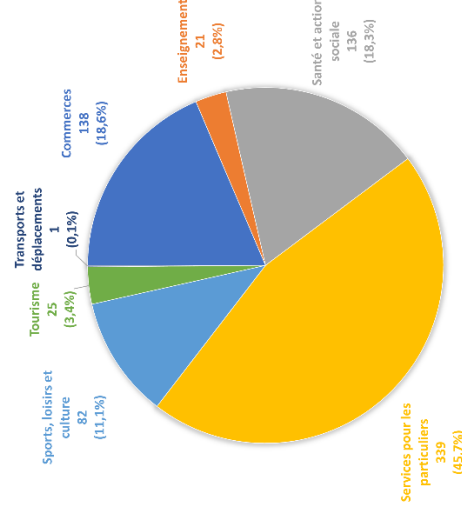


Figure 72 – Equipements de l'Est Cotentin par catégorie

Données : BPE 2024 – Réalisation : Atelier TEL

En comparaison avec les échelles supérieures (données uniquement disponibles pour 2021), on constate une **surreprésentation des services aux particuliers, des commerces et du tourisme**, et une sous-représentation des autres catégories, ce qui confirme les caractéristiques rurales et touristiques du territoire.

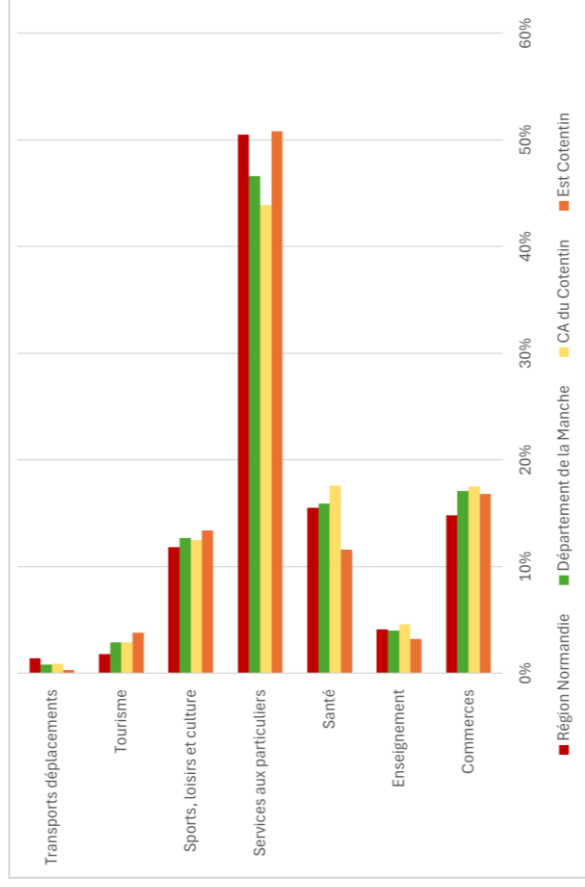


Figure 73 – Equipements par catégories
Données : BPE 2021 – Réalisation : Atelier TEL

5.1.2. Des équipements, services et commerces essentiellement de proximité

L’INSEE propose un classement par gammes des équipements répertoriés dans la Base Permanente des Equipements, afin de réunir ceux présentant des logiques d’implantation voisines. Ces regroupements permettent d’élaborer des indicateurs synthétiques reflétant l’organisation hiérarchisée des territoires en termes de services à la population.

Afin de réaliser cette analyse, certains équipements sont regroupés entre eux, tandis que d’autres sont exclus de ce classement. C’est le cas de certains équipements à caractère touristique, les équipements de loisirs ainsi que certains équipements sportifs, qui fournissent leurs services davantage à une clientèle de passage qu’à la population résidente et/ou obéissent à des logiques d’implantation spécifiques, comme les centres équestres, ports de plaisance, baignades aménagées, boucles de randonnée, agences de voyage, hôtels et campings, etc.

Ainsi, sur les 229 types d’équipements répertoriés dans la BPE 2024, l’INSEE en a retenu 130 se répartissant en 3 gammes :

- gamme de proximité (26 types d’équipements) ;
- gamme intermédiaire (45 types d’équipements) ;
- gamme supérieure (59 types d’équipements).

Sur les 742 équipements de l’Est Cotentin, 651 d’entre eux sont répartis parmi les trois gammes de desserte. Aussi, il apparaît que l’offre relève essentiellement de la gamme de proximité : **71,3%** (soit 464) de ces 651 équipements **sont des équipements, services et commerces de proximité**. Ce ratio s’avère légèrement inférieur à toutes les échelles de comparaison et notamment à celui de la Communauté d’Agglomération du Cotentin (72,4%) selon le SCoT (cf. Tableau 10), dont les données datent cependant de 2016.

Tableau 10 – Nombre et densité d’équipements pour 10 000 habitants en 2016 par niveaux de gamme
Source : SCoT du Pays du Cotentin

Niveau de gamme	Proximité		Intermédiaire		Supérieure	
	Nb.	/10 000 habitants	Nb.	/10 000 habitants	Nb.	/10 000 habitants
CA du Cotentin	3 311	72,4%	1 015	22,2%	248	5,4%
Barneville-Carrières	233	80,5%	54	18,7%	2	0,7%
Becquigny	210	83,5%	38	15,1%	4	1,6%
Bricquebec	198	78,9%	49	19,5%	4	1,6%
Cherbourg-Océville	1 547	67,0%	574	24,9%	188	8,1%
Les Fleux	278	79,4%	63	18,0%	9	2,6%
Montebourg	142	82,1%	26	15,0%	5	2,9%
Saint-Pierre-Église	93	78,8%	24	20,3%	1	0,8%
Saint-Sauveur-Vicomte	112	78,9%	27	19,0%	3	2,1%
Valognes	270	68,9%	97	24,7%	25	6,4%
CC de la Baie du Cotentin	481	73,2%	137	20,9%	39	5,9%
SCoT du Pays du Cotentin	3 792	72,5%	1 152	22,0%	287	5,5%
Manche	10 814	73,9%	3 022	20,6%	804	5,3%
Normandie	73 648	75,8%	17 903	18,4%	5 659	5,8%

La gamme intermédiaire représente quant à elle 24,6% des équipements, commerces et services (soit 160), et la gamme supérieure ne représente que 4,1% (soit 27 équipements), contre 5,4% à l’échelle de la CA du Cotentin et 5,5% au niveau départemental (données INSEE 2016).

A noter que 91 des équipements du territoire ne sont pas intégrés dans la classification car davantage destinés aux touristes qu’aux habitants (cf. partie 5.1.1).

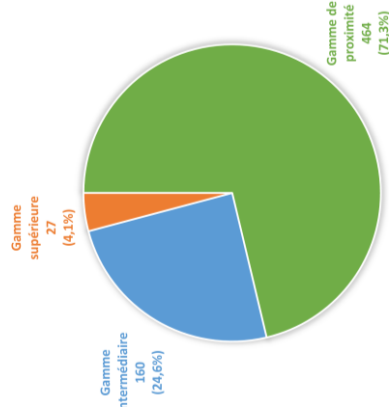


Figure 74 – Répartition des équipements de l’Est Cotentin classés en gammes
Données : BPE 2024 – Réalisation : Atelier TEL

Rapporté au nombre d’habitants, la densité des équipements est de :

- 208,8 pour 10 000 habitants pour les équipements, services et commerces de proximité,
- 72/10 000 hab. pour les équipements de gamme intermédiaire,
- et 12,15/10 000 hab. pour les équipements de gamme supérieure.

On remarque ainsi que la densité des équipements de proximité et de gamme intermédiaires est supérieure à celle de la CA du Cotentin (respectivement 182,3 et 55,9 pour 10 000 habitants). Seule la densité des équipements de gamme supérieure s’avère inférieure à celle de la CA du Cotentin (13,7 pour 10 000 habitants), ce qui témoigne d’une plutôt bonne présence des équipements, commerces et services nécessaires au quotidien sur le territoire Est Cotentin relativement au territoire d’agglomération.

5.2. La répartition géographique des équipements

5.2.1. La structuration par bassin de vie

Le bassin de vie est défini par l'INSEE comme « le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants ». Ils sont chacun structurés autour d'un pôle de services et sa zone d'influence.

Le territoire Est Cotentin se compose principalement de **3 bassins de vie** structurés respectivement autour de Saint-Pierre-Eglise, Montebourg et l'axe Valognes/Saint-Vaast-la-Hougue. Quelques communes sont incluses dans des bassins de vie dont le pôle est à l'extérieur du territoire : la commune de Maupertus-sur-Mer, au nord-ouest est ainsi rattachée au bassin de vie de Cherbourg-en-Cotentin, et Fresvilleau bassin de vie de la Haye au sud.

Sur les 742 équipements, commerces et services que compte le territoire :

- 291 se situent dans le bassin de vie de Valognes/Saint-Vaast-la-Hougue, soit 39,2% ;
- 204 dans le bassin de vie de Montebourg, soit 27,5% ;
- Et 176 dans le bassin de vie de Saint-Pierre-Eglise, soit 23,7%.

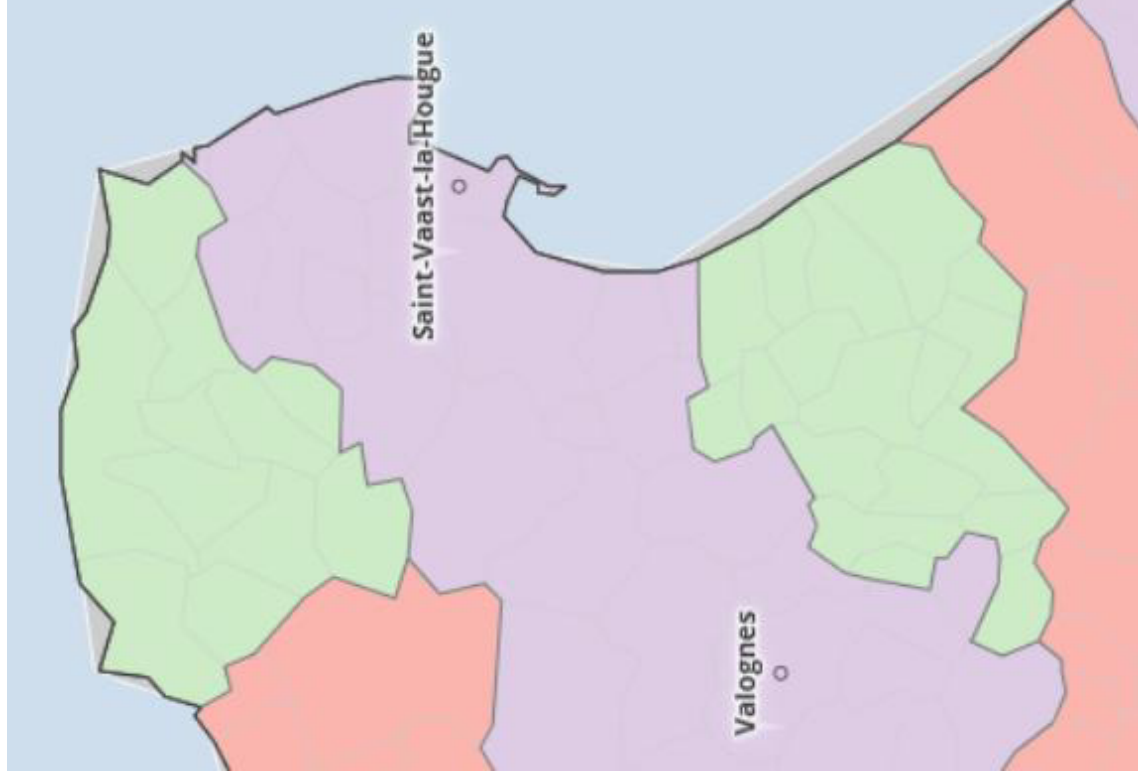


Figure 75 – Bassins de vie 2022 du nord-est du Cotentin (INSEE 2025).
Réalisation : Atelier TEL

5.2.2. Une forte polarisation sur certaines communes

Lorsque l'on regarde le nombre d'équipements, services et commerces présents sur chaque commune, les pôles de services cités précédemment ressortent distinctement, notamment en ce qui concerne **Montebourg** (115 équipements) et **Saint-Pierre-Eglise** (106 équipements). **Ces derniers concentrent en effet 56,4% et 60,2% des équipements de leurs bassins de vie respectifs.**

En ce qui concerne **Saint-Vaast-la-Hougue**, si la commune est la deuxième la plus pourvue du territoire Est Cotentin derrière Montebourg avec 109 équipements, **d'autres pôles ressortent sur son bassin de vie**, à savoir Quettehou, 67 équipements – ce qui suggère finalement l'émergence d'un pôle Saint-Vaast-la-Hougue/Quettehou, les deux communes étant limitrophes –, et dans une moindre mesure, Barfleur (45 équipements grâce à son statut de pôle touristique) et Réville (26).

Globalement (cf. Figure 77 et Figure 78), on observe, de la même façon que pour la population (cf. partie 3.2) et le logement (cf. partie 4.1.1), une **polarisation très forte des équipements sur la moitié sud** du territoire, sur la commune de Montebourg, et sur la moitié nord une répartition plus dispersée, bien que concentrée sur plusieurs pôles.

Les cartes font ressortir **5 pôles qui concentrent l'essentiel des équipements de gammes intermédiaire et supérieure** (Saint-Pierre-Eglise, Barfleur, Quettehou, Saint-Vaast-la-Hougue et Montebourg), tandis que le reste du territoire est parsemé d'équipements de proximité, par ailleurs principalement des services aux particuliers, les commerces et équipements étant concentrés sur les pôles.

Tableau 11 – Communes du territoire Est Cotentin comportant le plus d'équipements, services et commerces selon la base de données BPE 2024

Commune	Nombre d'équipements, services et commerces (BPE 2024)
MONTEBOURG	115
SAINT-VAAST-LA-HOUGUE	109
SAINT-PIERRE-ÉGLISE	106
QUETTEHOU	67
BARFLEUR	45
FERMANVILLE	29
RÉVILLE	26
MONTFARVILLE	18
QUINÉVILLE	16
LE VAST	13
VALCANVILLE	13
SAINT-FLOXEL	12
TEURTHÉVILLE-BOCAGE	10

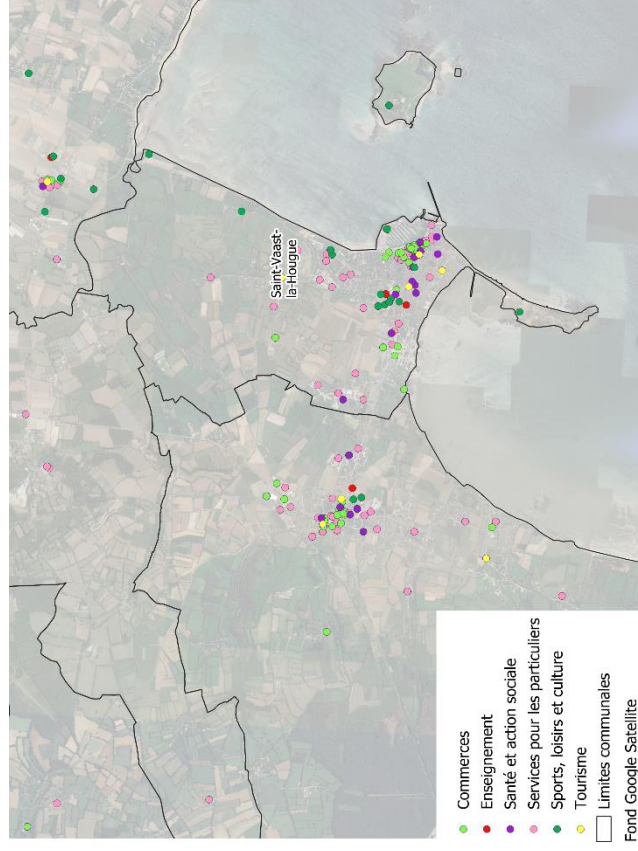


Figure 76 – Concentration des équipements sur le pôle Saint-Vaast-la-Hougue / Quettehou
Données : BPE 2024 – Réalisation : Atelier TEL

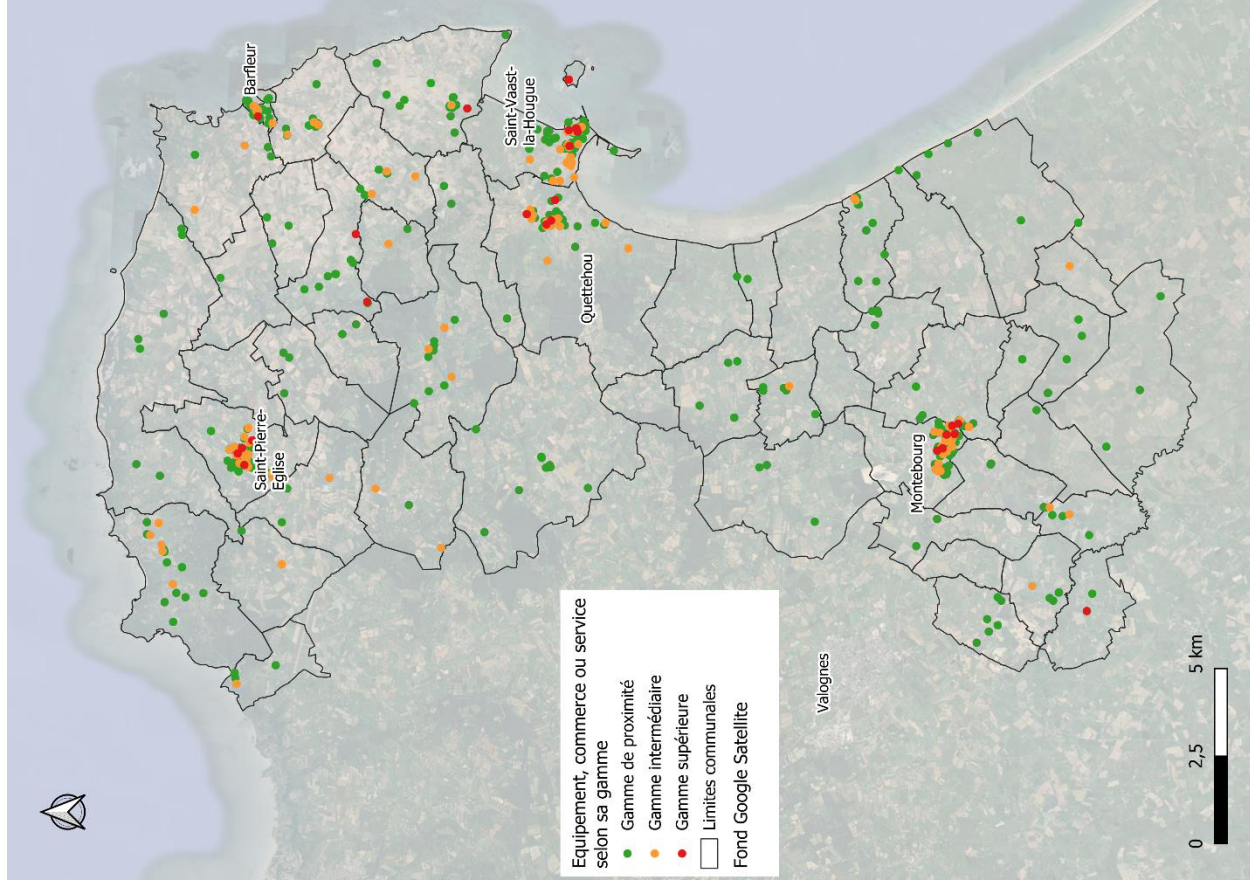


Figure 77 – Equipements, services et commerces de l’Est Cotentin en fonction de leur gamme de desserte
Données : BPE 2024 – Réalisation : Atelier TEL

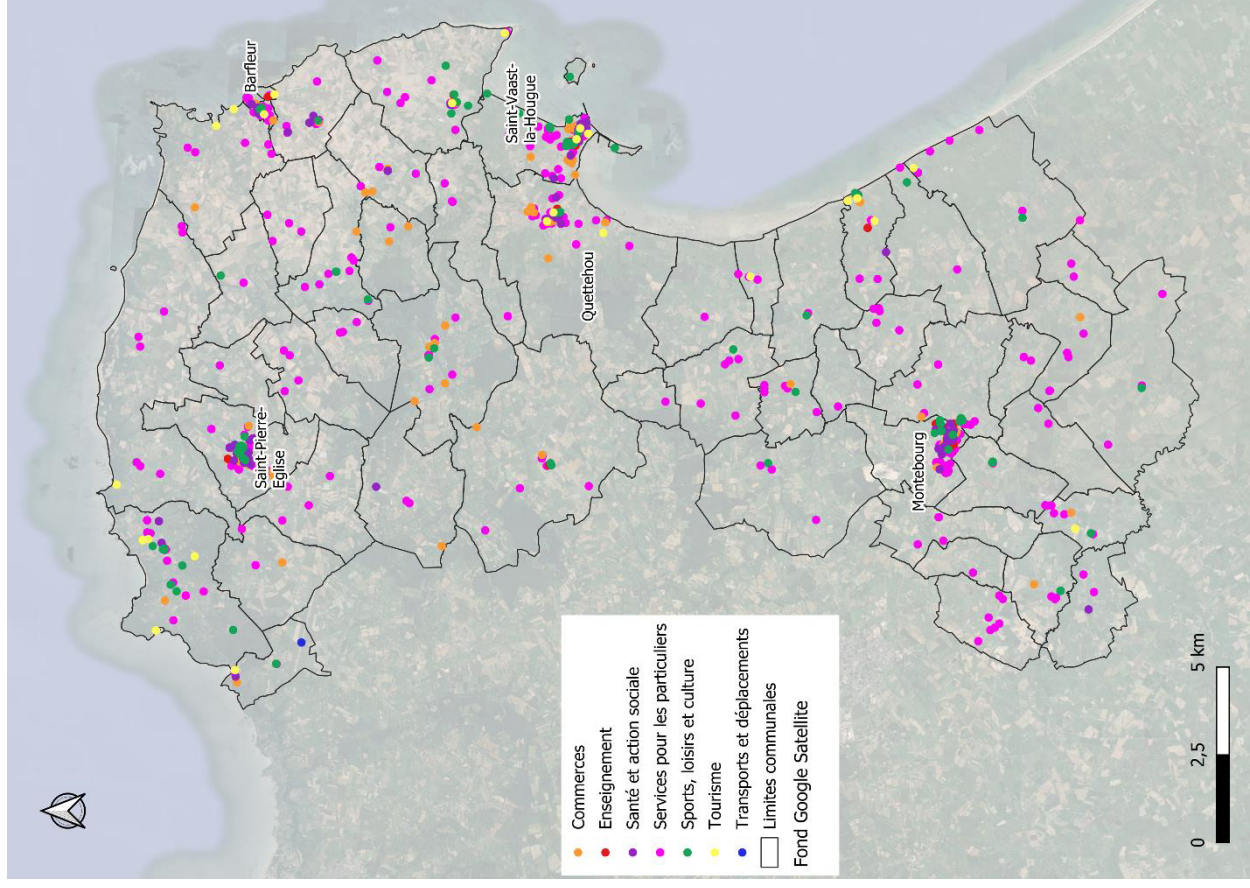


Figure 78 – Equipements, services et commerces de l’Est Cotentin
Données : BPE 2024 – Réalisation : Atelier TEL

5.2.3. La population éloignée des équipements

Si la présence de Cherbourg-en-Cotentin à moins de 30 km permet à la majorité de la population de l’Est Cotentin d’être à moins de 30 min (selon l’INSEE) des équipements de gamme supérieure, on note tout de même une **part particulièrement importante de la population** qui se trouve **éloignée des équipements et services, qu’ils soient de proximité** (soit à plus de 7 minutes en voiture), intermédiaires (15mn) ou supérieurs, par rapport à la moyenne nationale (voir tableau ci-dessous).

Ces chiffres sont **caractéristiques d’un territoire rural et diffus**, où beaucoup de petites communes n’ont pas sur leur territoire tous les équipements et commerces de proximité essentiels.

Tableau 12 – Part de la population éloignée des équipements et services dans l’Est Cotentin en 2021
Source : statistiques-locales.insee.fr au 1^{er} septembre 2025

Part de la population éloignée des équipements et services :	Est Cotentin	France métropolitaine
De proximité (plus de 7 min)	22,1%	6,7%
Intermédiaires (plus de 15 min)	20,3%	6%
Supérieurs (plus de 30 min)	15,4%	4%

On remarque que ce sont essentiellement les communes rurales qui sont concernées par l’éloignement de la population des services de proximité, conséquence d’une forte concentration de la population et des équipements sur les « pôles de proximité ». Cette situation soulève un enjeu d’accès aux équipements et services de ces populations, notamment dans un contexte de vieillissement (en particulier pour les communes situées entre Montebourg et le littoral) et de forte dépendance à la voiture (cf. partie 6.4.1).

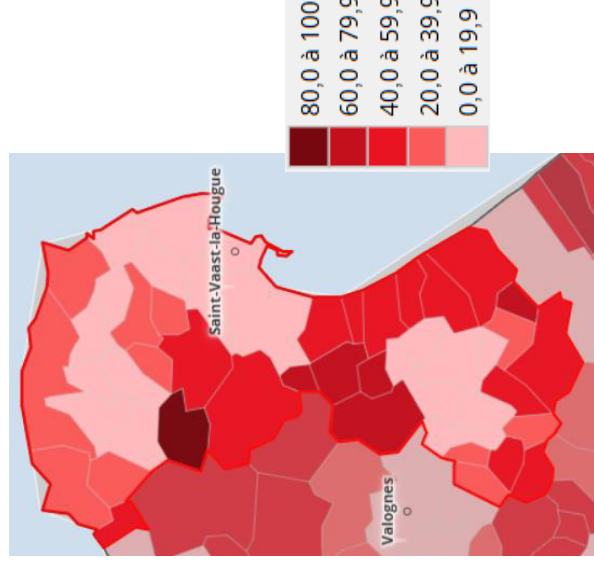


Figure 79 – Part de la population éloignée des équipements de proximité, 2021
Source : statistiques-locales.insee.fr

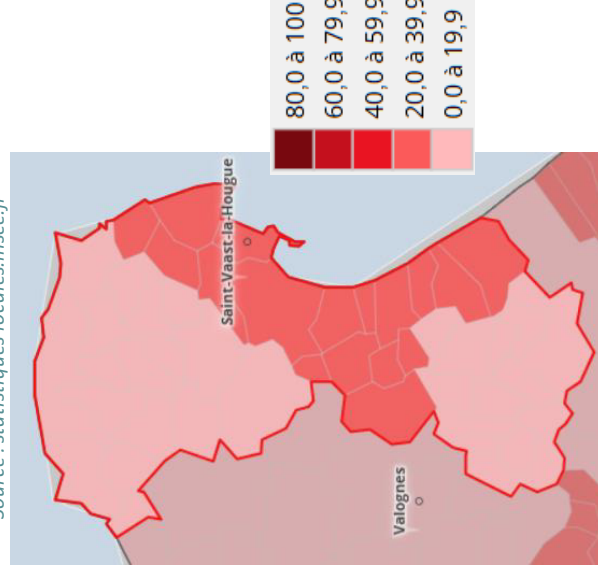


Figure 80 – Part de la population éloignée des équipements supérieurs, 2021
Source : statistiques-locales.insee.fr

Le point de vue des élus

Lors des ateliers « diagnostic », les élus ont identifié comme priorité notamment la nécessité de :

« Pour attirer des familles, développer et maintenir des services aux habitants et répondre aux attentes des jeunes familles (équipements petite enfance, commerces) : crèches, garderies, écoles, mais aussi permettre l’installation de nouveaux commerces et ainsi répondre aux attentes de la population... »

« Maintenir des services aux habitants pour préserver le cadre de vie de notre territoire »

« Maintenir les équipements de proximité sur le territoire (notamment les écoles) et répondre aux besoins des habitants en matière de santé »

5.3. L’offre en équipements et services par domaines

5.3.1. L’offre en équipements scolaires

D’après la BPE 2020, **21 établissements scolaires** (publics ou privés) sont situés dans l’Est Cotentin (cf. Figure 83), dont :

- 12 écoles maternelles et/ou élémentaires (1 à Barfleur, Fermanville, 3 à Montebourg, 1 à Montfarville, Quettehou, Quinéville, Réville, 3 à Saint-Pierre-Eglise, 1 à Saint-Vaast-la-Hougue et Teurthéville-Bocage)
- 5 collèges (2 à Montebourg, 1 à Saint-Pierre-Eglise et 1 à Saint-Vaast-la-Hougue)
- 1 lycée agricole et 1 CPFA (centre de formation pour adultes) agricole, tous deux situés à Montebourg sur le site de l’ancienne abbaye, où se trouve également le collège et une exploitation agricole à vocation laitière.

Hormis la présence du pôle d’enseignement agricole que constitue « La Salle Montebourg » occupant le site de l’abbaye à Montebourg, aucun lycée ni établissement d’enseignement supérieur n’est recensé sur le territoire, ce qui contraint les jeunes à se rendre soit sur Valognes, soit sur Cherbourg-en-Cotentin, afin de pouvoir bénéficier d’enseignement en lycée général. Ces déplacements sont toutefois facilités par le fait que le territoire dispose d’une offre de transport scolaire de bonne qualité, qui s’est vue renforcée ces dernières années à travers la mise en place du réseau Cap Cotentin.

D’après les maires des communes, les effectifs des écoles maternelles et/ou primaires sont globalement stables (pour les écoles de Saint-Pierre-Eglise, Saint-Vaast-la-Hougue, Teurthéville-Bocage, Montfarville) ou en diminution (pour les écoles de Barfleur, Fermanville, Montebourg, Quinéville, Réville) plus ou moins marquée selon les établissements. Seule la commune de Quettehou relève une augmentation des effectifs de ses écoles.

Quand ils ne sont pas scolarisés sur le territoire Est Cotentin, les enfants sont scolarisés dans les écoles de Gonneville-le-Theil, Valognes, Sainte-Mère-Eglise ou Cherbourg, notamment pour le secondaire.



Figure 81 – Localisation des équipements scolaires sur la commune de Saint-Pierre-Eglise
Données : BPE 2020 – Réalisation : Atelier TEL

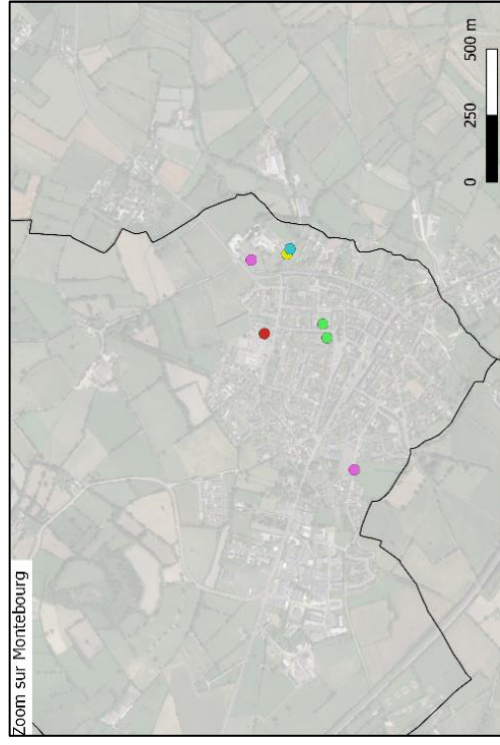


Figure 82 – Localisation des équipements scolaires sur la commune de Montebourg
Données : BPE 2020 – Réalisation : Atelier TEL

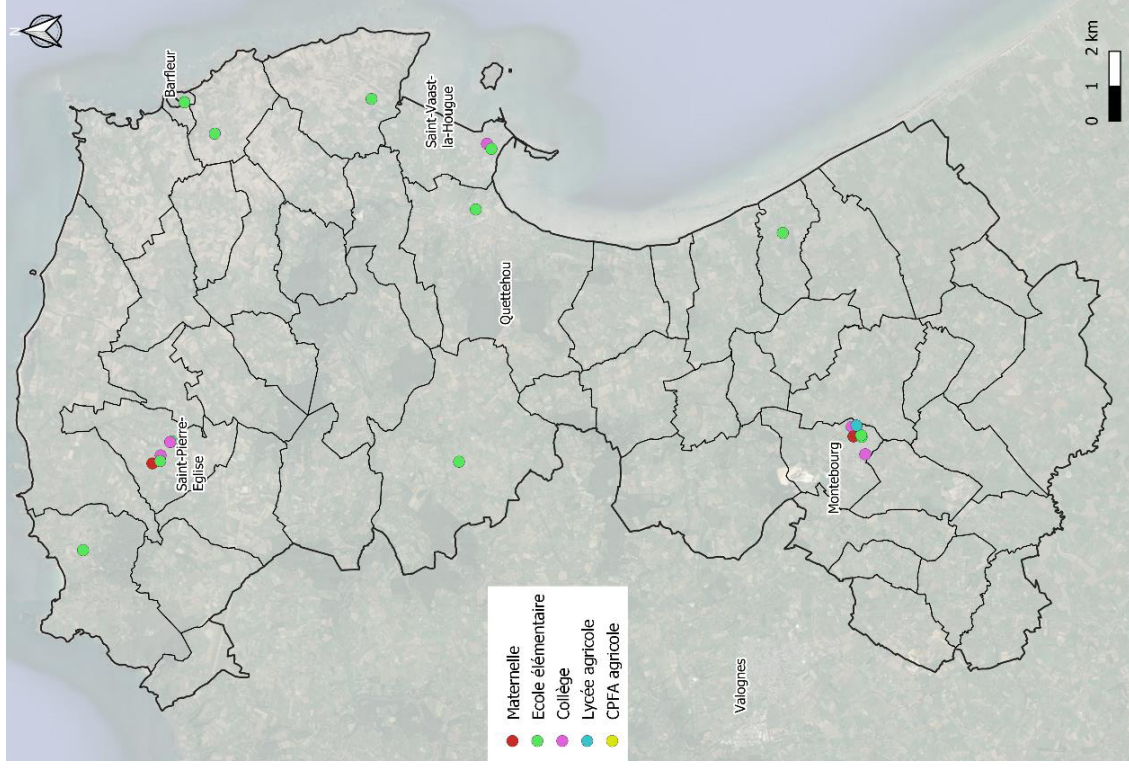


Figure 83 – Localisation des équipements scolaires sur le territoire Est Cotentin
Données : BPE 2020 – Réalisation : Atelier TEL

5.3.2. La petite enfance

Des maisons d’assistant(e)s maternel(le)s (MAM) sont présentes sur les communes d’Anneville-en-Saire, Réville et Vicq-sur-Mer, et peuvent accueillir une douzaine d’enfants chacune. La commune de Teurthéville-Bocage recense 2 assistantes maternelles sur son territoire. De façon générale, l’offre est insuffisante pour répondre à la demande.

De plus, l’INSEE recense 3 relais petite enfance (voir partie suivante) à Montebourg, Quettehou et Saint-Pierre-Eglise ; ces relais organisent des activités d’éveil et aident à informer les parents sur les possibilités d’accueil et à préparer l’accueil des enfants chez l’assistant(e) maternel(le).

Certaines communes comme Fermanville portent le projet de création d’une maison d’assistant(e)s maternel(le)s (MAM) sur leur territoire.

5.3.3. L’offre en établissements, services et professionnels de santé

L’ARS (Agence Régionale de Santé) Normandie élabore régulièrement des « zonages médecin », qui repèrent « les territoires fragilisés par une offre de soins insuffisante ou par des difficultés d’accès aux soins »¹⁵, en vue d’identifier les zones où seront attribuées les aides favorisant l’installation et l’exercice des médecins généralistes. **Un nouveau zonage a été arrêté le 4 juillet 2019, et identifie les bassins de vie de Saint-Pierre-Eglise et Saint-Vaast-la-Hougue comme des zones**

d’intervention prioritaire (ZIP), et les autres bassins de vie du nord-est de la CAC comme des zones d’action complémentaire éligibles au FIR (fond d’intervention régional).

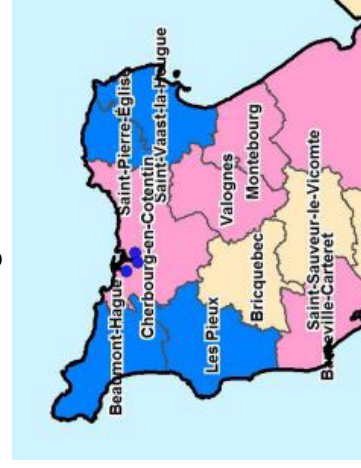


Figure 84 – Extrait du zonage conventionnel régionalisé de l’ARS Normandie arrêté le 4 juillet 2019

Source : ARS Normandie

Aussi d’après la BPE 2024, **136 équipements/services de santé et action sociale** sont situés dans l’Est Cotentin (cf. Figure 85), dont :

- 6 pharmacies (2 à Saint-Pierre-Eglise, 1 à Barfleur, 1 à Saint-Vaast, 1 à Quettehou et 1 à Montebourg)
- 4 ambulances (1 à Saint-Pierre-Eglise, 1 à Saint-Vaast et 2 à Montebourg)
- 9 établissements ou services destinés aux personnes âgées :
 - o 6 établissements d’hébergements (1 à Saint-Pierre-Eglise, 1 à Barfleur, 1 à Saint-Vaast-la-Hougue – à noter qu’un autre est en construction –, 1 à Quettehou et 2 à Montebourg)
 - o 2 services de soins à domicile (1 à Barfleur et 1 à Montebourg)
 - o 1 Service d’aide et d’accompagnement à domicile (S.A.A.D.) à Fermanville
- 3 établissements ou services destinés aux adultes handicapés :
 - o un foyer d’hébergement de 46 places / ESAT (établissement et service d’aide par le travail) géré par L’Association Normande d’Entraide aux Handicapés Physiques (ANEHP) à Montebourg
 - o 1 service de soins à domicile à Montebourg,
 - o Le SAAD de Fermanville qui s’adresse autant aux personnes âgées qu’aux personnes handicapées.
- 13 accueils de loisirs
- 3 relais petite enfance (Montebourg, Quettehou et Saint-Pierre-Eglise)
- 3 services de santé maternelle et infantile (Montebourg, Saint-Pierre-Eglise, Saint-Vaast-la-Hougue)
- 2 lieux d’accueil enfant-parent (Quettehou et Saint-Pierre-Eglise)
- Et 92 professionnels de santé.

Hormis le SAAD situé à Fermanville, **l’ensemble des établissements et services de santé** (hors professionnels de santé) du territoire **sont donc situés sur 5 communes** : Saint-Pierre-Eglise, Barfleur, Saint-Vaast-la-Hougue, Quettehou et

¹⁵ <https://www.normandie.ars.sante.fr/nouveau-zonage-medecin-lars-normandie-aide-les-medecins-generalistes-liberaux-sinstaller-et-exercer>

Montebourg. Il est à noter que le territoire ne comporte **aucun établissement ou service hospitalier**, les plus proches étant situés à Valognes et Cherbourg-en-Cotentin.

Les **professionnels de santé libéraux** sont quant à eux répartis comme suit :

- 13 médecins généralistes
- 1 chirurgien-dentiste
- 2 sages-femmes
- 51 infirmiers
- 14 masseurs-kinésithérapeutes
- 5 podologues
- 1 psychomotricien
- 4 psychologues
- 1 diététicien

Concernant les professionnels de santé libéraux, on constate encore une fois (Figure 85) une forte polarisation sur Montebourg au sud, et une offre plus dispersée au nord. En l’occurrence, il semble important de souligner la présence de seulement 4 médecins généralistes sur la moitié sud du territoire, tous à Montebourg, les 9 autres exerçant sur la moitié nord (1 à Saint-Pierre-Eglise, 1 à Barfleur, 2 à Montfarville, 1 à Réville, 1 à Quettehou et 3 à Saint-Vaast-la-Hougue).

En ce qui concerne les pharmacies et d’après la BPE 2024, rapporté à la population, le territoire comprend 2,7 établissements pour 10 000 habitants, soit une densité inférieure à celle de la CA (3,5) et du département (3,4). Toujours selon la BPE 2024 de l’INSEE, le territoire compte 5,4 médecins généralistes pour 10 000 habitants, soit une densité inférieure à celle de la CA (7,8) et du département (7,8).

Aucun médecin spécialiste n’exerce sur le territoire.

A noter la **création d’un PSLA (Pôle de santé libéral ambulatoire) à Saint-Vaast-la-Hougue**.

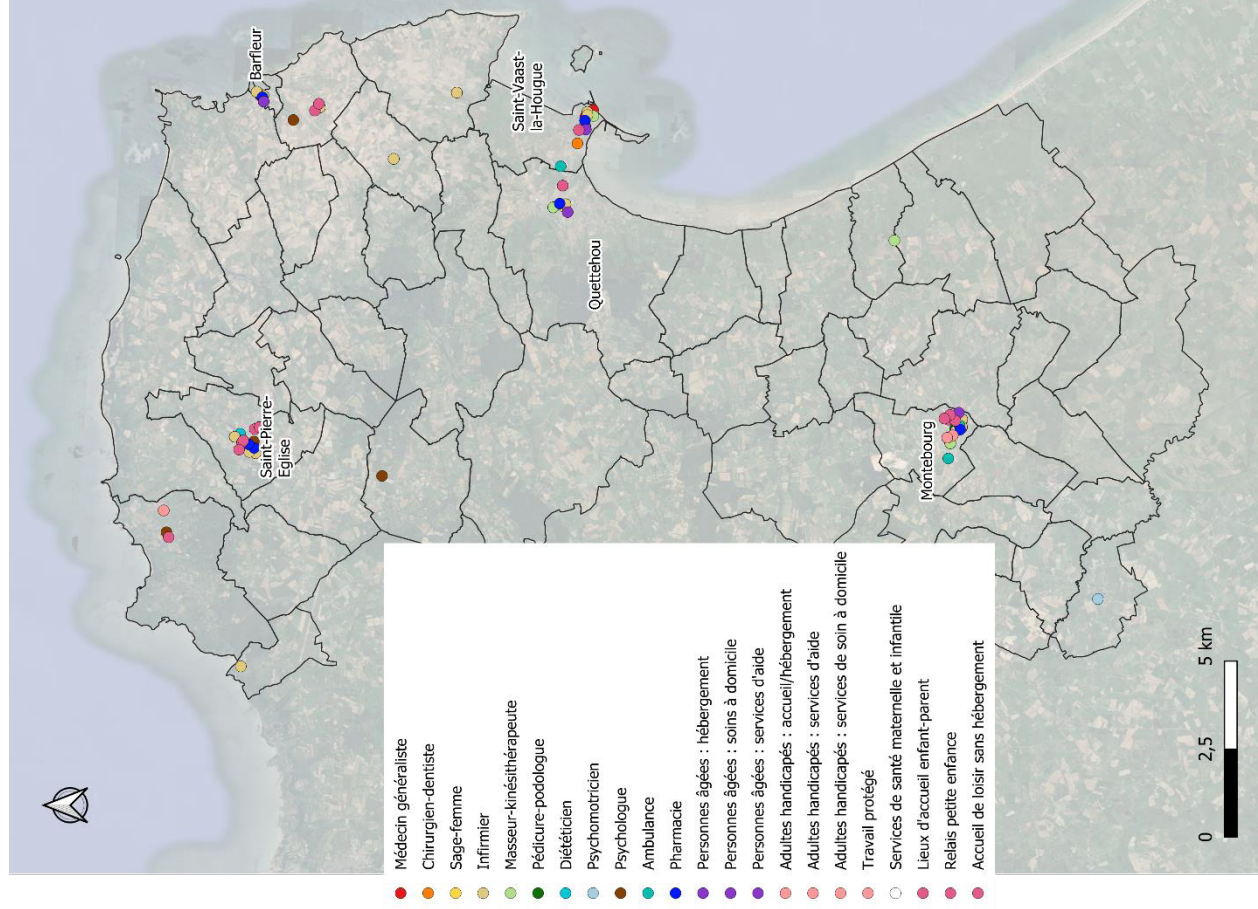


Figure 85 – Etablissements, services et professionnels de santé et action sociale sur le territoire Est Cotentin
Données BPE 2024 – Réalisation : Atelier TEL

On note en outre qu’un **Diagnostic Local de Santé** a été élaboré par le cabinet Acsantis en 2018 pour la Communauté d’Agglomération du Cotentin, en vue de l’élaboration d’un Contrat Local de Santé. Ce diagnostic permet de compléter les données issues de la BPE.

En particulier, le diagnostic local de santé relève (données 2017) que le pôle de Saint-Vaast-la-Hougue est particulièrement sous-doté en masseurs-kinésithérapeutes, en orthophonistes, en chirurgiens-dentistes. Les pôles de Saint-Pierre-Eglise et Montebourg sont quant à eux particulièrement sous-dotés en dentistes. Sur ce point en particulier, il apparaît donc comme étant nécessaire de renforcer l’offre médicale sur le territoire. Toutefois et selon le diagnostic local de santé, les acteurs de la région Normandie et du département de la Manche ont engagé, depuis 2001, une politique volontariste en matière d’offre médicale pour faciliter l’installation de jeunes médecins et ainsi répondre aux besoins de santé de la population.

En outre, les spécialistes dits de « second recours » sont tous concentrés à Cherbourg-en-Cotentin et Valognes, ils sont donc peu accessibles pour certaines communes du territoire. Il en va de même pour les centres hospitaliers, également situés à Cherbourg-en-Cotentin et Valognes (Centre Hospitalier Public du Cotentin), ainsi que pour la Polyclinique du Cotentin située elle aussi à Cherbourg-en-Cotentin.

Extrait du Diagnostic Local de Santé

« L’offre de second recours est difficilement accessible pour la population du territoire. D’une part, l’accessibilité géographique aux spécialistes est contrainte. D’autre part, l’offre hospitalière est marquée par des délais d’attente très longs. Des difficultés qui expliquent la naissance de centres de soins non programmés ».

« La prévention de la perte d’autonomie et le maintien à domicile sont des enjeux forts du conseil départemental lié au vieillissement de la population manchoise. Ils sont logiquement liés à la démographie médicale, sa proximité et son accès. »

Toujours selon le Diagnostic Local de Santé, l’offre pour la prise en charge des personnes en situation de handicap est essentiellement concentrée à Cherbourg-en-Cotentin, Valognes et la Hague. Enfin concernant les structures pour personnes âgées, le DLS précise que l’offre est bien répartie sur le territoire de la CA (données 2016).

5.3.4. L’offre en équipements sportifs

D’après la BPE 2024, **82 équipements culturels, sportifs et de loisirs** sont situés dans l’Est Cotentin, soit une **densité** de 37 pour 10 000 habitants, **supérieure** à celle de la CA (30,4) et du département (36,6).

Parmi ces 82 équipements, on peut distinguer **78 équipements sportifs** et 8 équipements culturels. Les équipements sportifs sont les suivants :

- 17 bouledromes
- 5 terrains de tennis
- 4 centres équestres
- 1 terrain de golf
- 2 parcours sportif/santé
- 5 terrains de jeux extérieurs
- 3 « salles spécialisées »
- 12 terrains de grands jeux (football, rugby...)
- 2 salles de combat
- 9 salles non spécialisées (salle polyvalente, salle des fêtes...)
- 4 skate-parks, anneaux de roller ou pistes de vélo bicross
- 3 bases nautiques (Barfleur, Quinéville et Saint-Vaast-la-Hougue)
- 6 salles multisports (gymnases)
- 5 boucles de randonnée labellisées « Promenade et randonnées », auxquelles peuvent être ajoutées 1 GRP, le GR223 et le sentier du littoral

5.3.5. L’offre en équipements culturels

Les **8 équipements culturels recensés par l’INSEE** sont les suivants :

- 1 cinéma, à Réville (le Richelieu)
- 6 bibliothèques (à Saint-Pierre-Eglise, Barfleur, Montfarville, Réville, Saint-Vaast-la-Hougue et Montebourg)
- 1 lieu d’exposition et patrimoine : le Musée Maritime de l’île de Tatihou

A cela s’ajoutent d’autres musées et établissements à vocation culturelle proposant des visites au public¹⁶ :

- World War II Museum / Mémorial de la Liberté Retrouvée (Quinéville)
- Hangar à Dirigeables (Ecausseville)
- Batterie de Crisbecq (Saint-Marcouf de l’Isle)
- Marcouf 44 – Site historique de la Grande Casemate des Batteries de Crisbecq (Saint-Marcouf de l’Isle)
- Batterie d’Azeville (Azeville)
- Manoir de la Hougue (Lestre)
- Château de Tourville (Lestre)
- Château de Tocqueville (Tocqueville)
- Musée Paul-José Gosselin (Saint-Vaast-la-Hougue)
- Musée Espace Temps (Fresville)
- Musée de l’automobile miniature du château de Courcy (Fontenay-sur-Mer)
- Le Phare de Gatteville (Gatteville-le-Phare)
- Le Moulin à eau de Marie Ravenel (Vicq-sur-Mer)
- Château de Carneville (Carneville)

5.3.6. Des équipements touristiques littoraux à améliorer ou développer

Le territoire Est Cotentin ne dispose **d’aucune plage surveillée**. De même, tous les services liés à la fréquentation des plages mériteraient d’être développés (sanitaires, restauration temporaire, signalétique, panneaux d’interprétation et de prévention), dans le respect de la Loi Littoral.

Concernant les équipements existants, la CA du Cotentin estime que **nombre d’entre eux mériteraient d’être améliorés** : la base nautique de Saint-Vaast-la-Hougue est depuis de nombreuses années hébergée dans des préfabriqués et doit trouver une installation pérenne en dur ; par ailleurs, la base nautique de Quinéville a besoin de conforter son hangar de stockage indispensable à l’activité ; enfin, le point plage de Jonville (Réville) et le local du Club Nautique de la Pointe de Saire (CNPS) nécessitent une mise à niveau.

5.4. Le tissu associatif

Le territoire comporte un tissu associatif vivant et actif. Quasiment toutes les communes recensent au moins une association (en général un Comité des Fêtes). Les communes les plus importantes démographiquement concentrent davantage d’associations (plus de 20 chacune) : à Montebourg, Saint-Pierre-Eglise, Quettehou, Saint-Vaast-la-Hougue, Barfleur et Fermeville.

La commune de Quettehou porte le projet de création d’une maison des associations sur son territoire.

¹⁶ <https://www.encotentin.fr/culture/musees>

5.5. La couverture numérique

L'accès au numérique et la qualité de la couverture numérique contribuent à l'attractivité des territoires. C'est aujourd'hui un service demandé au même titre que les divers équipements ou services à la population. Une couverture numérique de mauvaise qualité peut même constituer un frein à l'installation de nouveaux ménages comme de certaines entreprises dont les activités exigent de pouvoir bénéficier d'un réseau de télécommunications performant. L'amélioration du réseau mobile et filaire contribue ainsi à l'attractivité résidentielle et économique des territoires et permet le développement des services.

5.5.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique

Le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN), élaboré par Manche Numérique, fixe des objectifs en termes de couverture, de débits à atteindre et de calendrier, ainsi qu'une stratégie d'ensemble pour le développement des usages numériques dans le Département.

Ce Schéma Directeur a notamment pour objectifs :

- D'établir une situation à atteindre en matière de desserte numérique du territoire ;
- D'évaluer l'effort à consentir pour y parvenir et la part prévisible qu'y prendront-les opérateurs privés ;
- De fixer les orientations sur les actions publiques à mettre en œuvre pour atteindre la situation cible.

Lancé dès 2010, le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de la Manche présente une réflexion partagée en trois volets : infrastructures, usages et expérimentation. Le premier volet « Infrastructures » a été adopté en juin 2011 en Comité syndical. Ainsi, Manche Numérique a statué sur un objectif de couverture FTTH (Fiber to the Home - Fibre jusqu'à l'abonné) du Département de la Manche (100% des lignes) à horizon de 15 ans.

La première étape pour atteindre cet objectif était de desservir en très haut débit, d'ici à 2017, environ 170 000 lignes qui s'ajoutent aux 36 000 prises déjà prévues sur Saint-Lô et Cherbourg. La deuxième ambition de Manche Numérique est de prévoir une couverture FTTH public-privé de 100 % des lignes (logements et entreprises) à horizon de 15 ans. Enfin, Manche Numérique projette de réaliser des actions complémentaires pour desservir les abonnés les plus mal desservis en haut débit.

Extrait du site manchenumerique.fr

« En 2013, Manche Numérique s'est fixé un objectif de raccorder en très haut débit 66% du territoire (ce qui représente environ 200 000 prises) entre 2014 et 2019 et la totalité à l'horizon 2029 (soit plus de 300 000 foyers au total). La Manche a depuis 2014 déployé et renforcé ce réseau, pour un « plan fibre » jusqu'à l'abonné, pour tous les habitants dans un délai de 15 ans. Un projet complémentaire dans l'intervalle s'appuie sur un mix technologique pour améliorer significativement les débits dans les zones grises et blanches, pour lesquelles le haut débit d'hier n'est déjà plus satisfaisant. »

5.5.2. Des couvertures voix/SMS et 4G par les 4 opérateurs sur la plus grande partie du territoire

Afin de permettre aux usagers de connaître le service rendu par les différents opérateurs de téléphonie, l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes (Arcep) met en ligne des cartes de France des couvertures voix, SMS, 3G, 4G pour chacun des opérateurs. Les cartes permettent d'identifier les zones de couverture mobile du territoire. Elles sont réalisées à partir de simulations numériques. Aussi précises soient-elles, elles donnent une information sur l'ensemble du territoire et représentent, par nature, des visions simplifiées de la réalité. Néanmoins, ces cartes doivent respecter un niveau de fiabilité minimal établi par l'Arcep à 98%. Elles représentent la couverture accessible à un utilisateur muni d'une carte SIM de l'opérateur, le cas échéant via des accords d'itinérance.

La couverture voix, SMS en intérieur est représentée ici à partir des cartes de couverture mobile simulées en « très bonne couverture » pour le service voix, SMS en 2G et 3G. La « très bonne couverture » correspond aux zones où l’on doit pouvoir téléphoner et échanger des SMS à l’extérieur des bâtiments, et, dans la plupart des cas, à l’intérieur des bâtiments. Il s’agit du niveau de couverture le plus exigeant défini par l’Arcep.

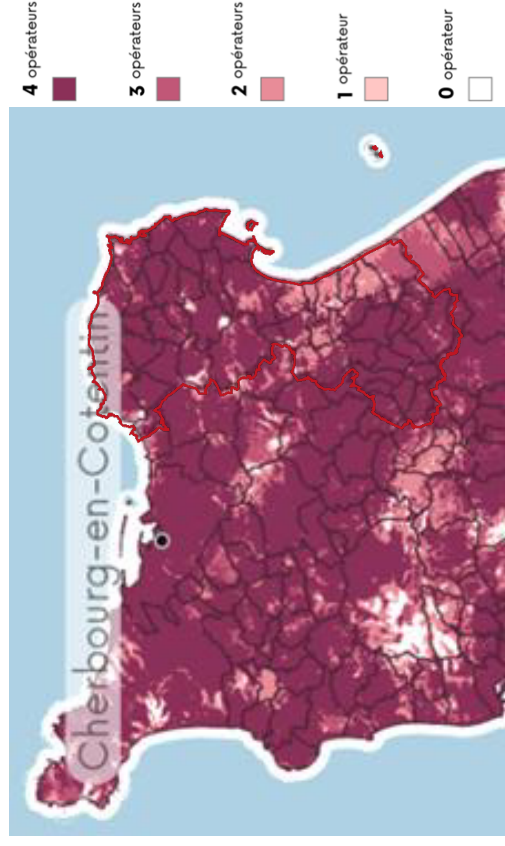
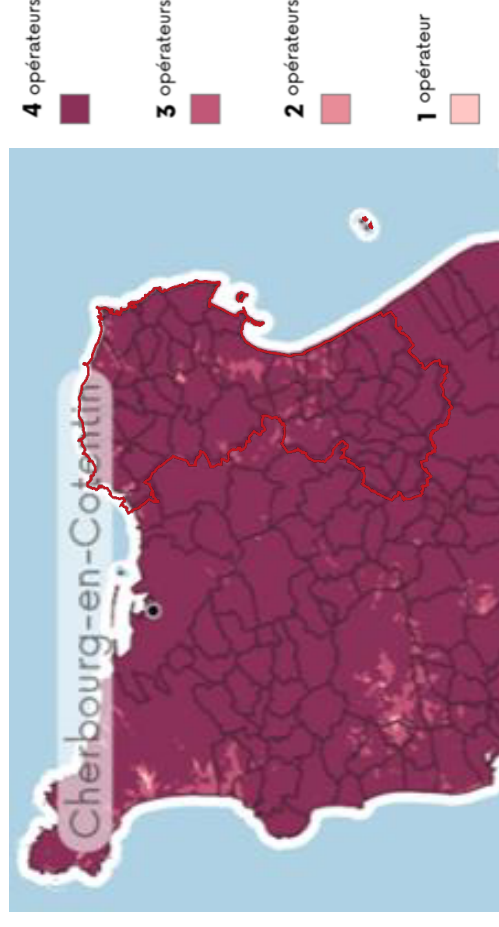


Figure 86 - Couverture en voix et SMS en intérieur par nombre d'opérateurs (4e trimestre 2024)
<https://www.arcep.fr/>

Sur l’Est Cotentin, on constate **une couverture voix et SMS en intérieur par les 4 opérateurs sur la plus grande partie du territoire.**

Il apparaît toutefois que certaines zones ne sont pas entièrement couvertes par les 4 opérateurs, notamment les communes littorales au sud de Quettehou, couvertes par seulement 2 ou 3 opérateurs. Certains « trous » dans la couverture apparaissent, comme au niveau des bois du Vast (bois de Pépinvast et le Bosné), de la vallée à l’ouest de Brillevast, de l’aéroport Cherbourg-Manche ou, plus surprenant, sur Gatteville-le-Phare.

Les cartes de couverture 4G, produites par les opérateurs et vérifiées par l’Arcep, correspondent aux emplacements où un utilisateur devrait pouvoir échanger des données en 4G à l’extérieur des bâtiments dans la plupart des cas.



Sur l’Est Cotentin, on constate **une couverture 4G par les 4 opérateurs sur la plus grande partie du territoire.**

Il apparaît toutefois que certaines zones ne sont pas entièrement couvertes par les 4 opérateurs. C’est le cas au nord du Vast, mais aussi et de manière plus limitée Lestre et les communes littorales limitrophes, ou encore l’arrière-littoral de Quettehou et Fermanville.

5.5.3. Un territoire relativement bien doté en couverture FTTH mais un déploiement prévisionnel complémentaire à échéance lointaine

Les locaux raccordables au réseau FTTH correspondent aux logements ou locaux à usage professionnel raccordables à un réseau de communications à très haut débit en fibre optique par l’intermédiaire d’un point de mutualisation.

On constate une forte progression du taux de locaux raccordables ces dernières années, avec, à l’échelle du territoire Est Cotentin en 2025, une majorité de communes dont au moins 80% des locaux sont raccordables au réseau FTTH, quand seul la frange littorale et les communes les plus au sud étaient équipées en 2021. Une **disparité** existe encore cependant, avec des communes encore peu équipées à ce jour : Fresville, Sainte-Geneviève, Gatteville-le-Phare et Sortosville (<25%).

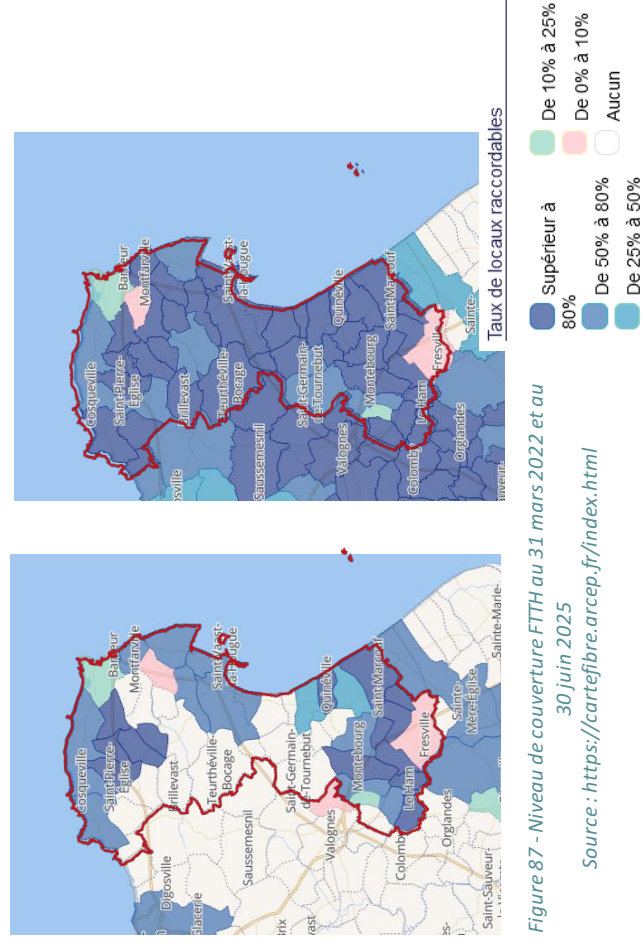


Figure 87 – Niveau de couverture FTTH au 31 mars 2022 et au 30 juin 2025

Source : <https://cartefibre.arcep.fr/index.html>

En ce qui concerne la performance du réseau filaire, on constate logiquement que les communes qui bénéficient d’un taux important de raccordement au réseau FTTH se démarquent par un débit maximum en réception assez élevé. Cette situation s’avère particulièrement favorable pour l’Est Cotentin qui dispose de fait d’un bon niveau de raccordement de son réseau FTTH avec les performances qui lui sont associées. Un certain nombre de communes rurales du territoire sont ainsi équipées de la fibre optique, ce qui de nos jours constitue un atout indéniable sur le plan de l’attractivité résidentielle et économique des territoires.

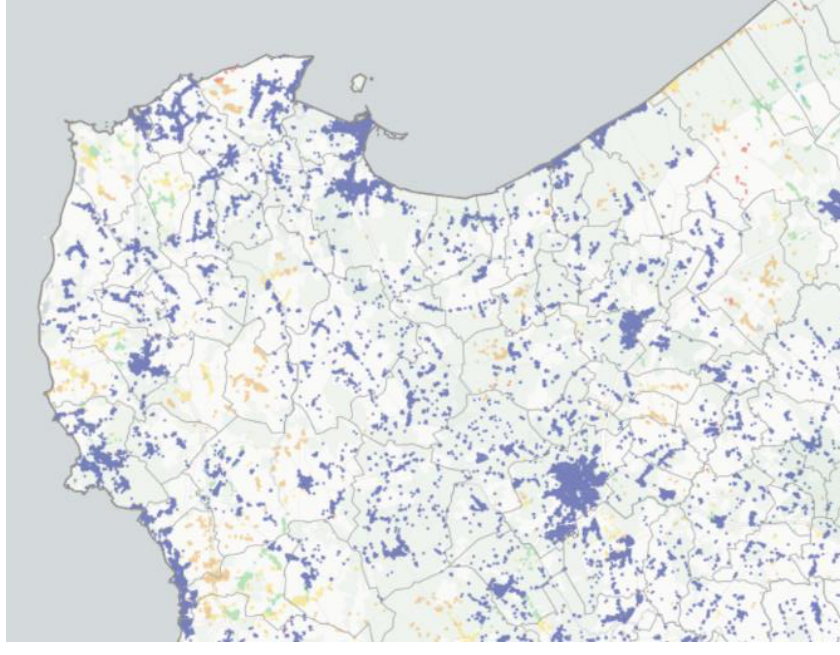


Figure 88 – Débit maximum en réception filaire au 30 juin 2025
Source : <https://maconnexioninternet.arcep.fr/>

5.7. Equipements et services : Constats et enjeux

Les principaux constats du territoire Est Cotentin

- ❖ Une répartition des équipements par catégories caractéristique d’un territoire rural mais aussi littoral et touristique
- ❖ Des équipements, services et commerces essentiellement de proximité
- ❖ Une forte polarisation sur certaines communes, en particulier une concentration des équipements de la moitié sud du territoire sur la commune de Montebourg
- ❖ Une partie de la population éloignée des équipements et services de proximité
- ❖ Une présence très réduite d’équipements de gamme supérieure
- ❖ Des équipements scolaires situés principalement sur les grands pôles
- ❖ Une offre insuffisante de garde d’enfants (assistant(e)s maternel(le)s, crèches, etc.) sur le territoire
- ❖ Un territoire sous-doté en établissements, services et professionnels de santé
- ❖ Une densité importante en équipements culturels, sportifs et de loisirs
- ❖ Certains équipements littoraux (base nautique de Saint-Vaast-la-Hougue et hangar de la base de Quinéville) vétustes
- ❖ Un bon niveau de services aux particuliers
- ❖ Une bonne couverture mobile sur la quasi-totalité du territoire
- ❖ Un territoire déjà bien doté en connexion FTTH avec un déploiement constant ces dernières années

Les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial en matière d’équipements et services

Parmi les orientations du PCAET, l’orientation 4 adresse notamment la question des équipements et services sur le territoire. Certaines actions étant plus spécifiquement concernées :

Orientation 4 : Le Cotentin, un territoire de proximité à conforter

- *Action 18 : Intégrer des prescriptions réglementaires au service de l’énergie, de l’air et du climat dans chaque PLUi*
- *Action 19 : Préparer la résilience du territoire en tenant compte du changement climatique dans les PLUi*
- *Action 21 : Déployer la mobilité partagée sur le territoire : covoiturage et autopartage*

Les principaux objectifs du SCoT en matière d’équipements et services

Parmi les orientations du DOO du SCoT, dans la partie 2 (« La solidarité comme principe d’organisation et de fonctionnement »), **l’orientation 5** adresse spécifiquement la question des équipements sur le territoire. Certains de ses objectifs concernent plus particulièrement certaines communes du territoire Est Cotentin (liste non exhaustive).

Orientation 5. Déployer les équipements pour des usages différenciés et complémentaires

Objectif 5.1. Organiser le déploiement des équipements et services

Objectif 5.1.1. Fidéliser les ménages par une offre d’équipements et de services plurielles

Objectif 5.1.2. Organiser l’offre d’équipements et de services en fonction de l’armature territoriale :

- Privilégier leur implantation dans les enveloppes urbaines existantes.
- Organiser les complémentarités dans l'offre d'équipements et de services au sein du Pays du Cotentin : [...]
 - Les équipements de rayonnement intercommunal (lycée, collège, piscine, médiathèque, théâtre, formations supérieures) seront implantés dans les pôles métropolitains relais et les pôles d'équilibre, voire dans certains cas au sein des têtes de réseau.
 - Les équipements et services de proximité peuvent être localisés sur l'ensemble des communes du territoire.

Objectif 5.2. Rendre qualitatif les lieux d'accueil des équipements et des services

Objectif 5.2.1. Rechercher la fonctionnalité des lieux

Objectif 5.2.2. Amener de la qualité dans les modalités d'aménagement des équipements et services

→ L'orientation 1 comprend plusieurs objectifs portant sur le développement des équipements :

Orientation 1. Renforcer les fonctions métropolitaines et de proximité pour un mode de développement solidaire

Objectif 1.1. Organiser le territoire autour de pôles aux vocations affirmées

Objectif 1.1.2. Constituer des pôles d'équilibre pour assurer la vitalité de la ruralité cotentinoise

Objectif 1.1.3. Prendre en compte les enjeux d'espaces spécifiques

Objectif 1.1.4. Renforcer les échelles d'hyper proximité

→ L'orientation 2 comprend également un objectif portant sur le développement du réseau numérique en lien avec la question des mobilités :

Orientation 2. Favoriser le développement des mobilités sous toutes ses formes pour améliorer les connexions internes et externes des espaces de vie du territoire

Objectif 2.4. Faciliter l'extension du réseau numérique

Les enjeux du territoire en matière d'équipements et services

Le point de vue des élus

Principaux enjeux soulevés par les élus du territoire Est Cotentin lors des ateliers « diagnostic »

- ❖ Développer et maintenir des services aux habitants et répondre aux attentes des jeunes familles (équipements petite enfance, scolaires et loisirs) : crèches, garderies, MAM, écoles...
- ❖ Maintenir des services aux habitants pour préserver le cadre de vie de notre territoire
- ❖ Maintenir les équipements de proximité sur le territoire (notamment les écoles) et répondre aux besoins des habitants en matière de santé

Autres enjeux du territoire en matière d'équipements

- ❖ Poursuivre le développement du niveau d'équipement pour répondre aux besoins des habitants actuels comme futurs en lien avec les objectifs du SCoT et du PCAET
- ❖ Attirer les professionnels de santé et faciliter leur installation sur le territoire
- ❖ Développer l'attrait culturel du territoire pour attirer de nouveaux ménages
- ❖ Assurer une qualité d'accès aux équipements publics pour les populations les plus éloignées, notamment via le réseau de transports en commun
- ❖ Réfléchir au positionnement des services nécessaires à l'accès aux plages, et améliorer et développer les équipements littoraux
- ❖ Accélérer le développement des réseaux numériques haut-débit pour ne pas freiner le développement économique comme le télétravail et les activités nécessitant des débits de données élevés

6. ANALYSE DES MOBILITES

Cette partie fait d'abord la présentation et l'analyse des différents **réseaux de transports** existants sur le territoire, puis celle des **moyens et pratiques de déplacement** de ses habitants.

Pour rappel, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a arrêté le 26 février 2020 un Plan de Déplacements Urbain dénommé **Plan de Déplacements du Cotentin (PDC)**. Ce dernier se structure en 3 grandes parties : un diagnostic, des scénarios et un plan d'actions. Le diagnostic du PDC est venu alimenter le présent diagnostic et sera cité par endroits.

Par ailleurs, une **Enquête Déplacements Villes Moyennes (EDVM)** a été réalisée en 2016 à l'échelle du SCoT, et permet de s'appuyer sur des données beaucoup plus diversifiées et précises en matière de mobilités sur le territoire. Comme expliqué dans le diagnostic du Plan de Déplacements du Cotentin :

« *L'EDVM est l'une des Enquêtes Ménages développées par le CERTU [Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques, aujourd'hui devenu CEREMA] afin de disposer d'une information statistique fiable sur l'ensemble des modes de transport et ce pour toutes les catégories de la population. Réalisée par téléphone, l'EDVM permet la constitution de bases de données représentatives du comportement des habitants d'un territoire en termes de mobilité. L'EDVM Cotentin a permis d'enquêter 4 510 personnes issues de 3 935 ménages différents sur leurs déplacements du lundi au vendredi. 903 personnes supplémentaires ont été enquêtées sur le volet « complémentaire » sur les temps du week-end.* »

N.B. : le PDC comme l'EDVM présentent des données à l'échelle plus fine des pôles de proximité (PP) ; la CA du Cotentin est divisée en 11 PP qui correspondent aux anciennes intercommunalités. Trois pôles de proximité constituent le territoire Est Cotentin : le PP de Montebourg, le PP du Val de Saire et le PP Saint-Pierre-Eglise, dont il faut cependant exclure Gonnevill-le-Theil, intégrée au territoire Nord Cotentin dans le cadre de l'élaboration des PLUi.

6.1. Les réseaux de circulation : routiers, maritimes et aériens

Ne sont présentés ici que les grandes infrastructures de transport, dont sont exclus les « modes doux » (réseaux cyclables, piétons) et transports en commun, présentés dans les parties suivantes. La carte de la Figure 89 présente le réseau de circulation principal du territoire.

6.1.1. Organisation générale

A) RESEAU ROUTIER

Le territoire Est Cotentin est irrigué par un **réseau routier assez dense**. L'axe le plus important est la **Route Nationale 13**, épine dorsale du Cotentin, qui historiquement relie Paris à Cherbourg-en-Cotentin en passant par Caen. Après avoir laissé place à l'autoroute A13 sur la plus grande partie du tracé Paris-Caen, la RN13 a conservé son statut de route nationale entre Caen et Cherbourg-en-Cotentin, avec un aménagement sous forme de voie express à 2 x 2 voies. Elle traverse le territoire Est Cotentin sur sa partie sud-ouest, en contournant le centre de Montebourg par une déviation construite au début des années 1980.

Connectées à la RN13, les **départementales** D901 et D902 forment le réseau primaire et relient les pôles urbains du territoire Est Cotentin à ceux alentours : la D901 relie Cherbourg-en-Cotentin à Barfleur en passant par Saint-Pierre-Eglise, tandis que la D902 relie Valognes à Barfleur en passant par Quettehou.

D'autres axes structurent le territoire à plus petite échelle, en reliant les pôles de l'Est Cotentin (réseau secondaire) :

- La D116, la D1 et la D14 traversent toutes les communes littorales
- La D42 relie Montebourg au littoral
- La D26 relie Saint-Pierre-Eglise à Quettehou en traversant Le Vast
- La D25 relie Le Vast à Montebourg en croisant la D902

Enfin à l'échelle locale, le territoire présente un maillage routier assez dense (cf. partie 6.1.2).

Extrait de l'Enquête Déplacements Villes Moyennes (EDVM) :

« Le secteur du Val de Saire semble relativement enclavé au regard de son accessibilité à Cherbourg-en-Cotentin et à Valognes. L'accès à Cherbourg-en-Cotentin se fait par des axes routiers secondaires (D26, D56...). Pour accéder à Valognes et à la RN13 au départ du Val de Saire, la D902 passe obligatoirement par le centre-ville de Valognes, rendant le temps de parcours peu attractif. »

B) RESEAU FERRE

S'il est traversé en sa partie Sud par la voie ferrée Paris-Cherbourg, l'Est Cotentin ne compte en revanche **aucune gare** sur son territoire. L'Est Cotentin est desservi indirectement par les gares de Cherbourg-en-Cotentin et Valognes. Un rabattement par bus est proposé par le réseau Cap Cotentin (voir partie 6.2.1. L'offre en transports en commun).

C) RESEAU MARITIME

L'Est Cotentin ne compte pas de ligne de transports collectifs maritimes type ferry; en revanche, **plusieurs ports** parsèment sa façade littorale :

- Le port du Cap Lévi
- Le port Pignot
- Le port de Roubary
- Le port de Barfleur
- Le port de Saint-Vaast-la-Hougue
- Le port de Quinéville (port de la Sinope)

Troisième plus grand port de la Manche, le port de Saint-Vaast-la-Hougue sert principalement de port de plaisance, mais accueille également une activité de pêche, qui s'est développée historiquement dans le Val de Saire. Il offre 760 places permanentes et 80 places visiteurs. Il présente sur place, tous les services

nécessaires aux pêcheurs (chantier naval, station d'avitaillement, grutage des bateaux...). A noter qu'un bateau amphibie opère dès le mois d'avril des liaisons entre le port de Saint-Vaast-la-Hougue et l'île de Tatihou (située juste en face et appartenant au territoire communal).

Le port de Barfleur est un port d'échouage avec une activité de pêche et de plaisance où se mêlent petites et grosses unités. Il compte 125 mouillages sur corps morts.

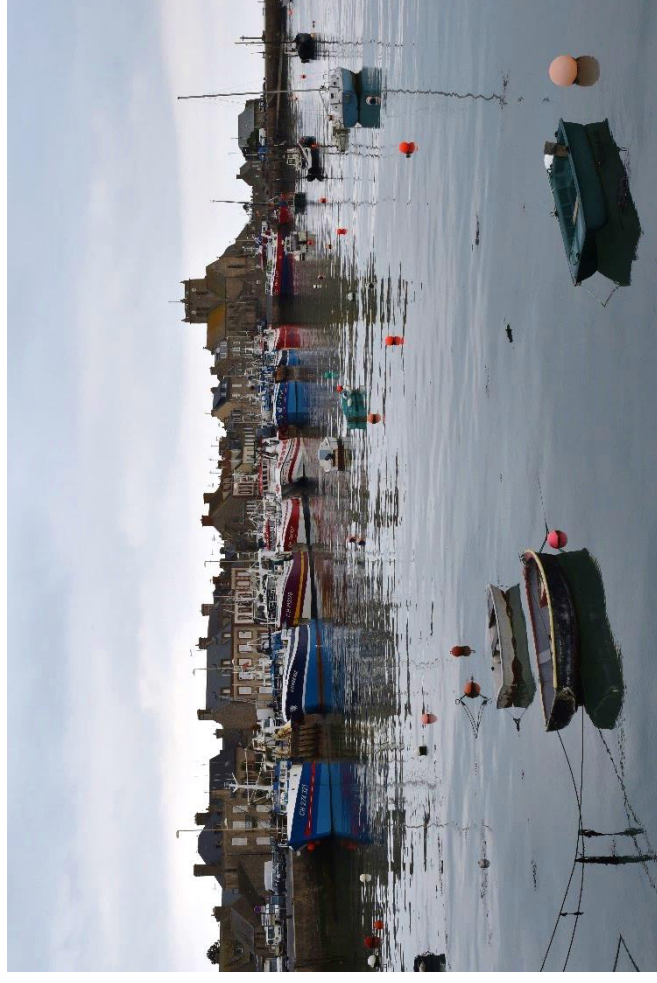


Photo 4 – Port de Barfleur
©Atelier TEL

Le port du Cap Lévi et le port Pignot sont tous deux situés sur la commune de Fermanville. Tout comme le port naturel de Roubary situé à Gatteville-le-Phare, ils ne comportent pas d'infrastructure majeure et servent essentiellement au mouillage de petits bateaux de pêche et de plaisance. Quant au port de Quinéville, il propose 140 places au mouillage le long du havre de la Sinope.



Photo 5 - Port de Quinéville
©Atelier TEL

A noter que la navigation au large du Val de Saire peut s'avérer dangereuse. Des courants de marée puissants existent au large de la pointe de Barfleur (raz de Barfleur). Aussi, la Société Nationale de Sauvetage en Mer (SNSM) dispose de trois stations équipées de bateaux de sauvetage : Fermanville (port Pignot), Barfleur et Saint-Vaast-la-Hougue.

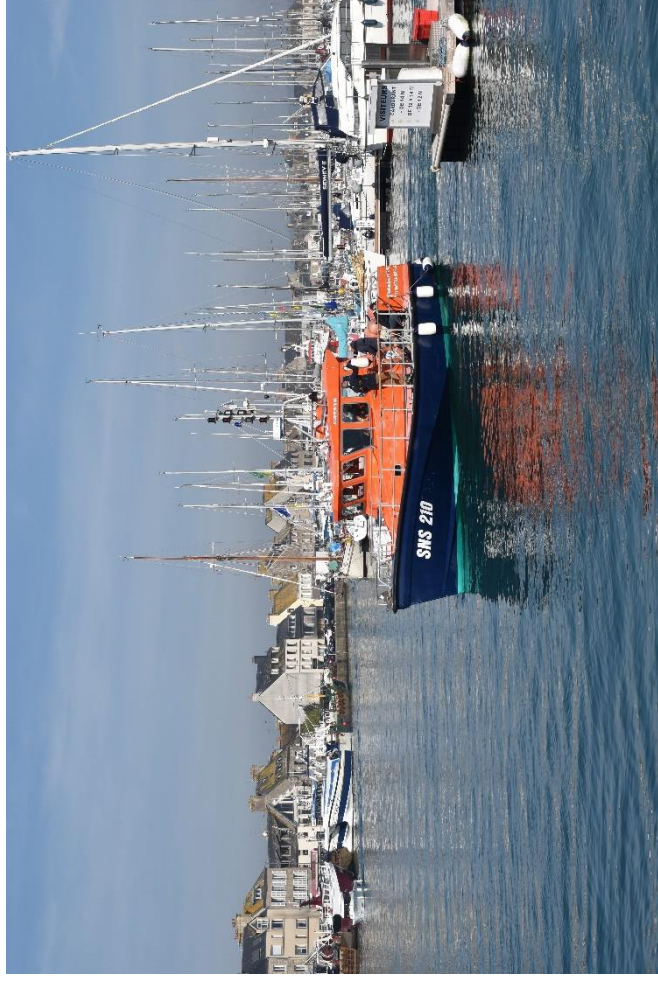


Photo 6 - Vedette SNSM de Saint-Vaast-la-Hougue
©Atelier TEL

D) RESEAU AERIEN

L’aéroport de Cherbourg-Manche est situé à la limite des territoires du PLUi Est Cotentin et Nord Cotentin. Une partie des pistes de l’aéroport se situe sur les communes de Maupertus-sur-Mer et de Carneville (territoire Est Cotentin), l’autre partie des pistes ainsi que l’aérogare se trouvent sur la commune de Gonneville-le-Theil (territoire Nord Cotentin). L’aéroport est utilisé pour le transport de passagers, les missions de service public de la sécurité civile et de la flottille 32F (force maritime de l’aéronautique navale française) ainsi que pour la pratique d’activités de loisirs et de tourisme (aviation légère).

L’aéroport n’accueille pas à ce jour de lignes de transport régulières. De plus, la construction d’un hangar de 800 m² pour l’aviation de loisir a été entamée en septembre 2025.

En ce qui concerne le niveau d’activité et de fréquentation de l’infrastructure, le site internet <https://www.aeroport.fr/> présente les statistiques suivantes pour l’aéroport Cherbourg-Manche en 2024 :

Tableau 13 – Statistiques annuelles de l’aéroport Cherbourg-Manche d’après www.aeroport.fr

	2024	VAR ° 2024/2023	VAR ° 2024/2020
MOUVEMENTS			
MOUVEMENTS COMMERCIAUX	798	-8.1 %	33.1 %
- PASSAGERS	798	-8.1 %	33.1 %
- FRET	0	0	0
- POSTAUX	0	0	0
MOUVEMENTS NON COMMERCIAUX	7 122	-1.5 %	7.9 %
- LOCAUX	7 122	-1.5 %	7.9 %
- VOYAGES	0	0	0
TOTAL	7 920	-2.2 %	9.5 %
PASSAGERS	2024	VAR ° 2024/2023	VAR ° 2024/2020
LOCAUX	5 036	35.3 %	64.5 %
INTERNATIONAUX	4 616	40 %	218.2 %
NATIONAUX	420	-1.4 %	-10.1 %
TRANSIT	0	0	0
TOTAL	9 652		

var ° = taux moyen annuel de variation

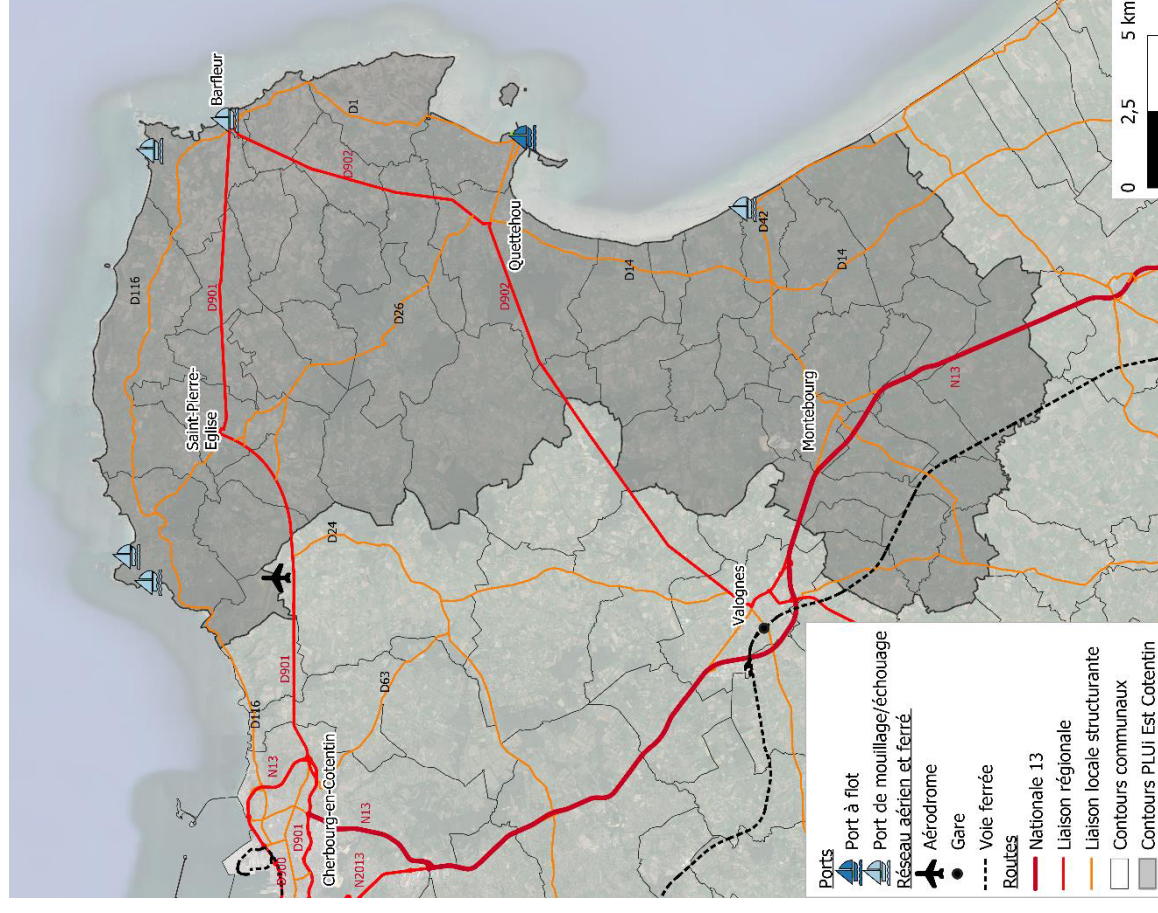


Figure 89 – Réseau de transport principal du territoire Est Cotentin

Source des données : BD TOPO 50, décembre 2021 – Fond : Google satellite – Réalisation : Atelier TEL

6.1.2. Le réseau routier

Outre les grands axes routiers cités précédemment, le territoire Est Cotentin est irrigué par tout un réseau de routes et chemins connectant les hameaux entre eux. On remarque par ailleurs l'existence d'un maillage routier plus dense au nord qu'au sud.

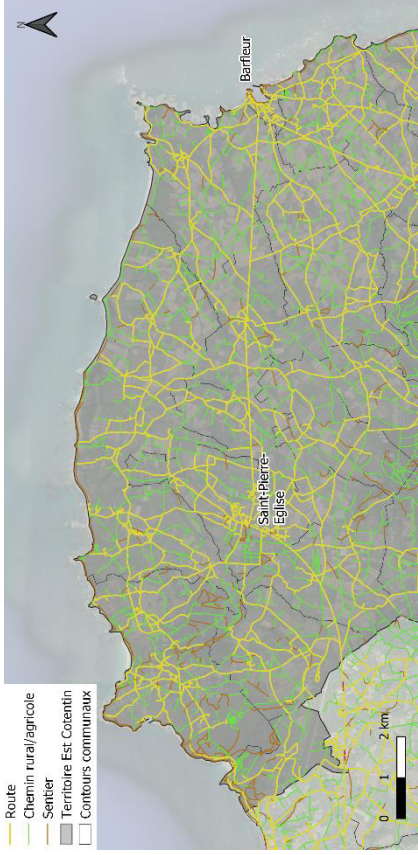
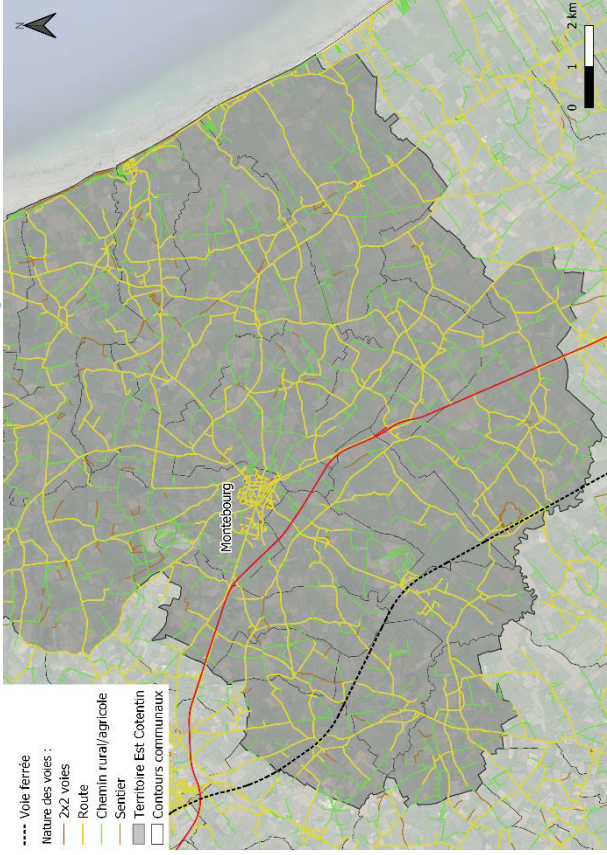


Figure 90 – Réseau routier de l'Est Cotentin : zooms sur le nord du Val de Saire et la région de Montebourg
Source des données : BD TOPO 50, décembre 2021 – Fond : Google satellite – Réalisation : Atelier TEL



À l'échelle plus globale de l'agglomération, le diagnostic du PDC identifie un réseau routier structurant organisé depuis l'axe RN13, à laquelle est rattachée la D902 qui traverse tout le territoire Est Cotentin et relie Barfleur et Quettehou à la RN13 via Valognes. Selon le PDC, 75% de la population de la CAC est à moins de 15km d'un échangeur de la RN13 : parmi les 25% restants, une partie se situe sur le secteur nord-est du territoire Est Cotentin (cf. Figure 91), secteur qui de fait s'avère plus isolé par rapport au reste du territoire. Ce dernier est par ailleurs concerné par des intersections dangereuses dans ses zones rurales et par une accidentologie marquée sur certains grands axes routiers (cf. Figure 91 et partie 6.1.3).

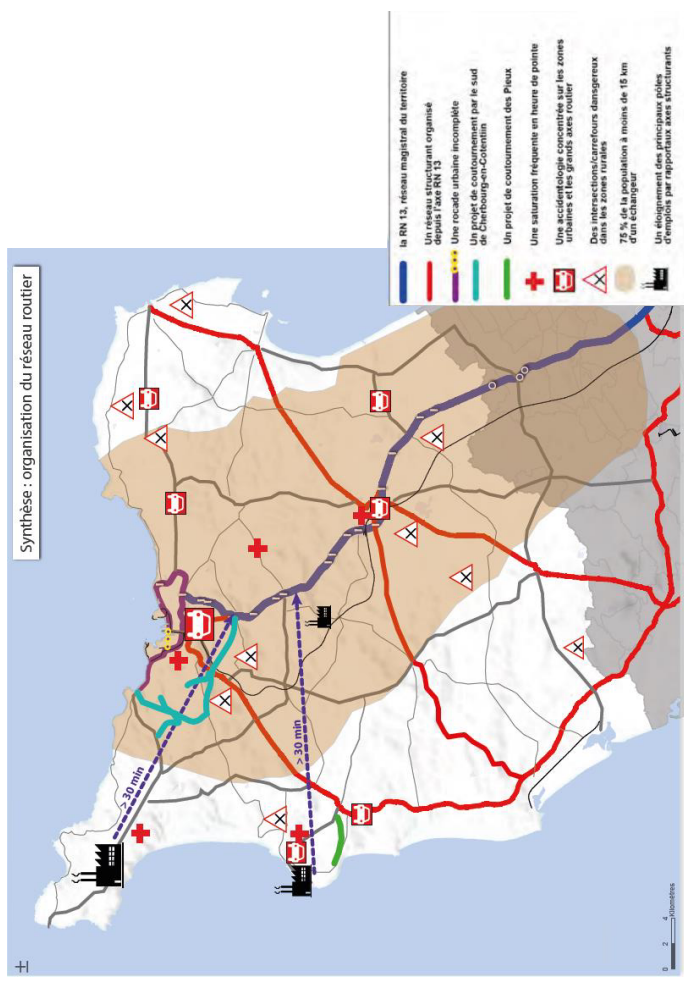


Figure 91 – Carte « Synthèse : organisation du réseau routier » extraite du diagnostic du Plan de Déplacements du Cotentin 2018

Le point de vue des élus

Lors des ateliers « diagnostic », il a été constaté la présence sur le territoire de nombreux axes structurants permettant de desservir les polarités de l’Est Cotentin. A ce titre, Quettehou s’avère un nœud routier important.

Il a toutefois été souligné que l’Est du Val de Saire, organisé autour du pôle de Réville, est « *un secteur enclavé, excentré* ».

La RN13 est quant à elle considérée comme une chance pour la partie sud du territoire (région de Montebourg). Elle offre au territoire de bonnes conditions d’accessibilité et lui offre des opportunités de développement.

6.1.3. Trafic, accidentologie et problématiques du réseau routier

On constate un **trafic routier modéré** sur le territoire, exception faite de la RN13 où circulent plus de 10 000 véhicules par jour. Les axes les plus empruntés sont la D901 entre Saint-Pierre-Eglise et Cherbourg-en-Cotentin, la D902 entre Barfleur et Quettehou et la D1 entre Quettehou et Saint-Vaast-la-Hougue : on dénombre en moyenne entre 5 000 et 10 000 véhicules par jour sur ces axes.

Ce trafic est **en augmentation** sur l’ensemble du territoire de la CAC. Sur l’Est Cotentin, la D902 à Quettehou a notamment vu son trafic moyen journalier annuel augmenter de 35,7% entre 2004 et 2016 (source : diagnostic du PDC).

A noter que les ateliers du diagnostic agricole ont fait ressortir des problématiques de partage des voiries (routes très fréquentées, difficultés pour se croiser sur celles étroites, manque de visibilité...), notamment en haute saison.

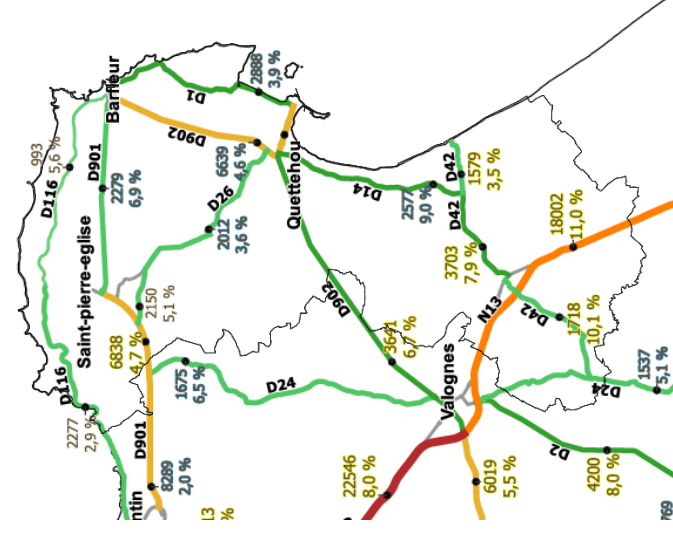


Figure 92 – Extrait de la carte « Trafics routiers 2022 » du département de la Manche
Source : DDTM50

Le point de vue des élus

Lors des ateliers « diagnostic », il a été constaté que certains secteurs de circulation du territoire offrent « *une cohabitation parfois difficile entre les différents usagers de la route (voitures, tracteurs, camions, camping-car, vélos, piétons, familles en promenade...)* ».

Les élus ont ainsi identifié comme priorité notamment la nécessité de :

« Adapter et sécuriser les espaces de circulation »

« Permettre une meilleure cohabitation entre les différents usagers de la route (voitures, tracteurs, camions, camping-car, vélos, piétons, familles en promenade) »

Concernant l’**accidentologie** du réseau routier, le bilan annuel 2024 de l’accidentalité routière dans la Manche relève une baisse du nombre d’accidents dans le département sur cette année (« Hors crise sanitaire, l’année 2024 enregistre la plus faible accidentalité corporelle de ces 20 dernières années »), mais un nombre de blessés et de tués en augmentation.

	2024	2023	2022	Évolution 2024 / 2023	Évolution moyenne 2024 / 2022
ACCIDENTS	400	424	405	-5,7 %	-1,2 %
BLESSÉS	502	491	501	+2,2 %	+0,2 %
TUÉS	35	30	32	16,7 %	+9,4 %

158 de ces 400 accidents corporels se sont produits sur le territoire de l’Agglomération du Cotentin, essentiellement à Cherbourg. 11 des 35 tués l’ont été sur le territoire de l’agglomération, dont 1 sur le territoire de PLUJ Est.

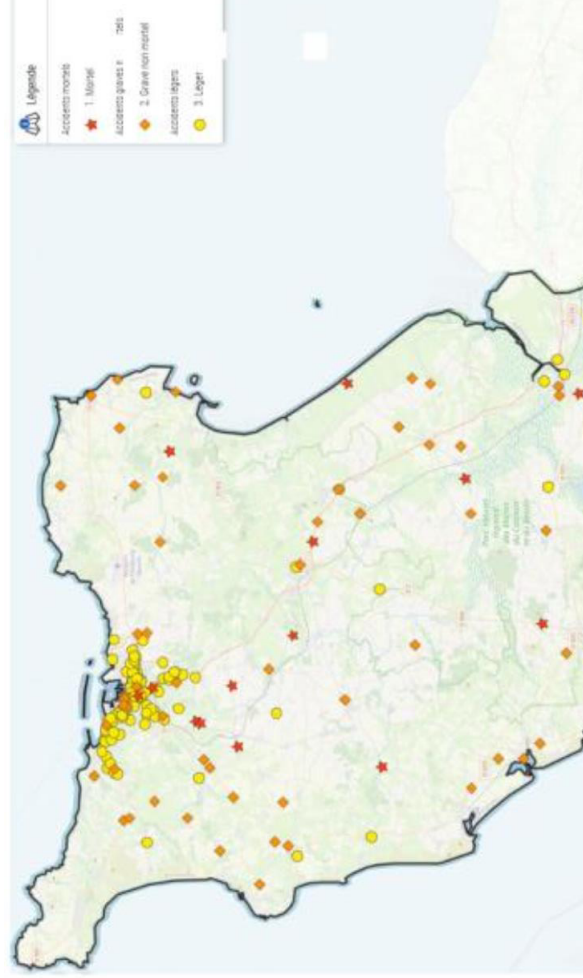


Figure 93 – Extrait de la carte « Accidents corporels dans la Manche en 2024 » du bilan annuel de la DDTM

Le bilan à l’échelle départementale constate que « les accidents corporels se concentrent dans les zones d’activités, les agglomérations ou sur les grands axes les desservant (axes structurants du département) ».

Les accidents mortels, quant à eux, « ont principalement lieu hors-agglomération. La vitesse étant plus élevée, les blessures sont plus importantes ».

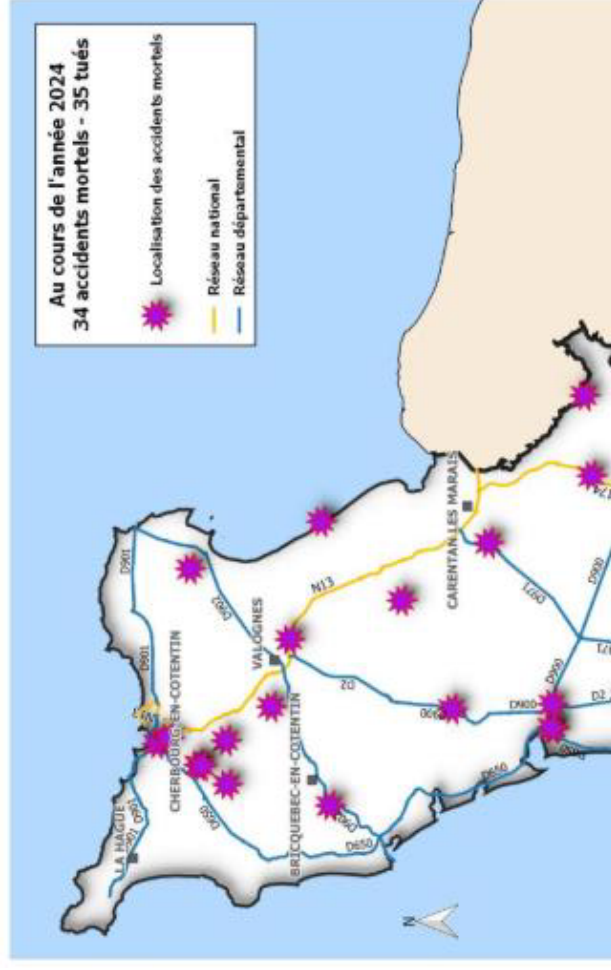


Figure 94 – Extrait de la localisation des accidents mortels en 2024 du bilan annuel de la DDTM

Des données plus anciennes de la DDTM50 relèvent 41 accidents dont 4 mortels sur les routes entre 2012 et 2016 (cf. Figure 95) sur le territoire de PLUj Est Cotentin, essentiellement sur les **axes structurants** (N13, D902, D1, D14, D42) et plutôt **hors des espaces urbains hormis pour le secteur de la D1** (Quettehou, Saint-Vaast-la-Hougue, Réville), très fréquenté en période estivale.

Accidentalité entre 2012 et 2016 sur le territoire de l’Est Cotentin

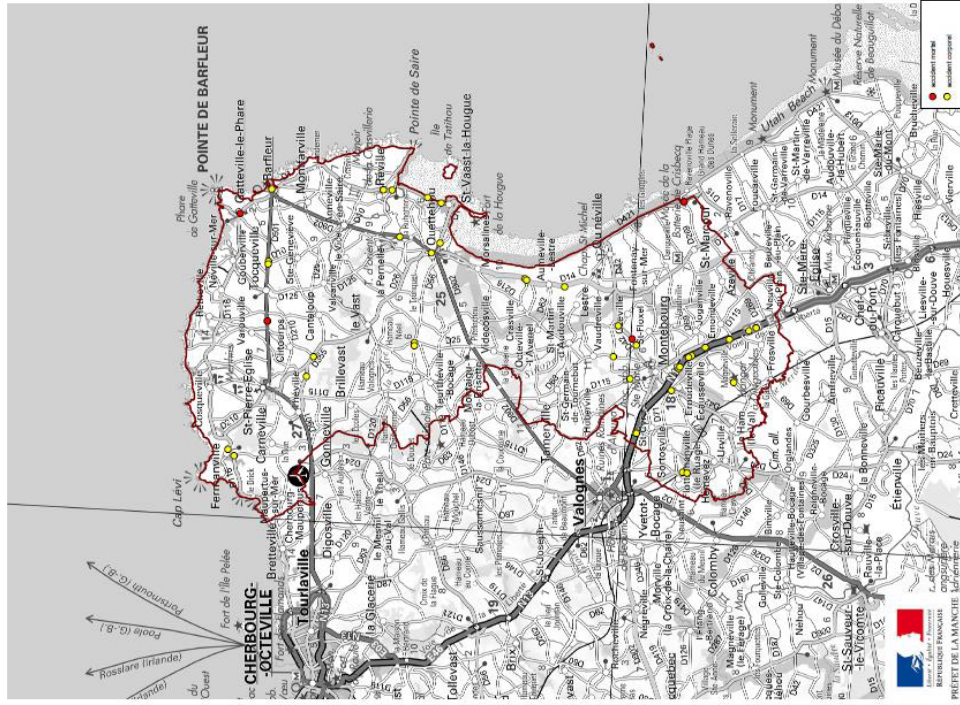


Figure 95 – Carte extraite des annexes du Porter à Connaissance PLUj Est Cotentin Décembre 2018
Données DDTM50

Le diagnostic du Plan de Déplacement du Cotentin fait l’inventaire des **problèmes de circulation** signalés par les services des pôles de proximité sur leur territoire :

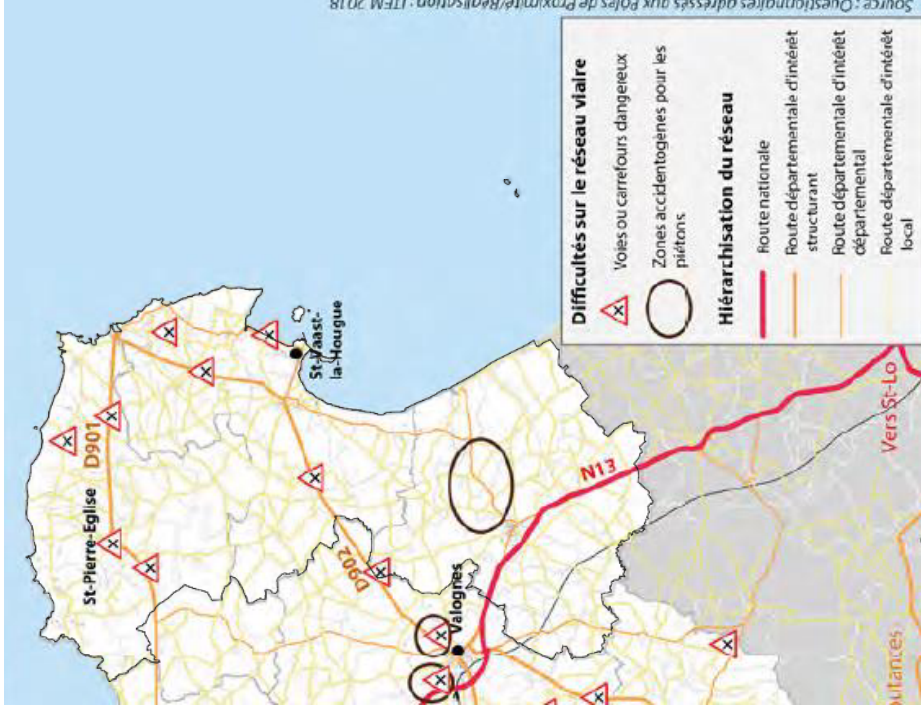


Figure 96 – Extrait de carte du diagnostic du Plan de Déplacements du Cotentin

Sur l’Est Cotentin, une **zone accidentogène pour les piétons** a été identifiée au niveau de la D42 entre Montebourg et Quinéville, ainsi que **plusieurs voies ou carrefours dangereux** sur la moitié nord du territoire, notamment sur la D901, la D902 et la D1 et la D116.

Le PDC identifie également des problématiques en termes de **transports de marchandises et trafic de poids lourds** :

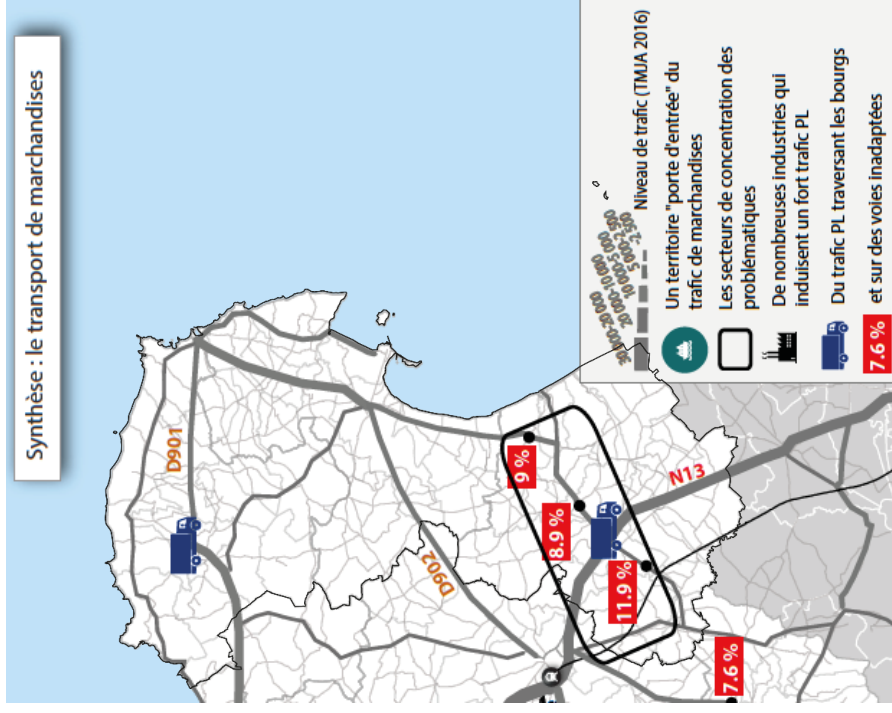


Figure 97 – Extrait de carte du diagnostic du Plan de Déplacements du Cotentin

L'Est Cotentin est concerné par du **trafic de poids lourds (PL) traversant les bourgs** de Saint-Pierre-Eglise et Montebourg (constat auquel il faut ajouter Quettehou, nœud routier majeur du territoire), et par du **trafic PL sur des voies jugées inadaptées** (la D42 et une partie de la D14), le long desquelles se trouvent des activités économiques pouvant expliquer ce trafic. Le PDC identifie le secteur Montebourg/D14/D42 comme **secteur de concentration des problématiques**. A noter qu'un des objectifs du plan d'actions du PDC est de « mettre en place un schéma d'itinéraires poids lourds » pour répondre à ces problématiques.

A ce titre, un projet de contournement du centre de Montebourg est en réflexion. Ce projet identifié au PDC est porté par le département de la Manche. Il doit permettre à terme de déplacer le trafic poids lourds à l'extérieur du centre-bourg, en participant au « désenclavement » du Val de Saire.

Extrait du Plan de Déplacements du Cotentin (PDC) :

« L'objectif du projet est multiple : il vise à la fois à améliorer la circulation dans le centre-bourg en séparant le trafic de transit du trafic local et également à désenclaver le Val de Saire.

En effet, la RN13 constitue une sorte de barrière à franchir lorsqu'on souhaite parcourir le territoire d'est en ouest. Entre l'échangeur nord et sud (Montebourg et Emondeville), seul le passage sous la RD42 permet une traversée. A l'inverse, l'accès au Val de Saire depuis la RN13 nécessite de passer par le centre de Montebourg, ce qui engendre des problèmes de sécurité et de lisibilité de l'itinéraire pour les poids-lourds »

6.1.4. L’offre de stationnement

Les **espaces de stationnement** constituent une condition indispensable à la mobilité automobile : le déplacement d’un point A à un point B en voiture est impossible s’il n’existe aucune possibilité de stationnement en ces deux points. C’est donc un enjeu central dans l’aménagement des villes, et des espaces publics en particulier, tant il est à la croisée d’intérêts parfois contradictoires : comment garantir le bon fonctionnement des activités économiques (livraison, stationnement de la clientèle...) et l’accès de chacun à son logement, aux commerces, services et équipements sans nuire aux autres usagers, à la qualité des espaces publics, à la vitalité des centres urbains, sans accorder une place démesurée à la voiture en ville et inciter à son usage, etc. ?

Trouver le juste équilibre implique de faire le bilan de l’existant sur le territoire. C’est pourquoi **l’article L.151-4 du Code de l’Urbanisme** impose que le rapport de présentation d’un Plan Local d’Urbanisme établisse « *un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.* » Sont traitées ci-après les « capacités de stationnement de véhicules motorisés », les autres questions étant traitées plus loin dans le diagnostic.

A) LA SPHERE PRIVEE

On note que 71,3% des ménages de l’Est Cotentin ont au moins un emplacement réservé au stationnement (INSEE RP2022), soit un taux supérieur à toutes les échelles de comparaison.

Tableau 14 – Part des résidences principales disposant d’au moins un emplacement réservé au stationnement
Source : Insee, RP2022, Géographie au 1/1/2025

	Est Cotentin	CA du Cotentin	Département de la Manche	Région Normand ie
Part de ménages avec au moins un emplacement réservé au stationnement	71,3%	62,5%	69,9%	67,1%

Cela représente donc au minimum 7 469 places de stationnement.

B) LA SPHERE PUBLIQUE

Les parkings publics des 50 communes offrent environ 4733 places de stationnement voiture.

Commune	Nombre de places de parking publiques estimé
Anneville-en-Saire	75
Aumeville-Lestre	12
Azeville	40*
Barfleur	445
Brillevast	19
Canteloup	60
Carneville	70*
Clitourps	40*
Crasville	25*
Écausseville	15
Émondeville	25
Éroudeville	63
Fermanville	275
Flottemanville	60
Fontenay-sur-Mer	30
Fresville	50
Gatteville-le-Phare	60
Hémevez	30
Joganville	30
La Pernelle	40
Le Ham	80
Le Vast	75
Le Vicel	49
Lestre	85
Maupertus-sur-Mer	30
Montebourg	360*

Commune	Nombre de places de parking publiques estimé
Montfarville	203
Octeville-l'Avenel	60
Ozeville	20
Quettehou	360*
Quinéville	90
Réville	215
Saint-Cyr	25*
Sainte-Genève	40*
Saint-Floxel	20*
Saint-Germain-de-Tournebut	60
Saint-Marcouf	45*
Saint-Martin-d'Audouville	15*
Saint-Pierre-Église	260
Saint-Vaast-la-Hougue	1000
Sortosville	20
Teurthéville-Bocage	85
Théville	23*
Tocqueville	30*
Urville	85
Valcanville	60
Varouville	30
Vaudreville	22*
Vicq-sur-Mer	170*
Vidicosville	12*
Total	4733

Données communales.

*Nombre estimé par l'Atelier TEL à partir de photos aériennes.

Nota : ces données ont été fournies par les communes dans le cadre d'un questionnaire. Dans le cas où les communes n'ont pas été en mesure d'estimer leurs capacités de stationnement, une estimation a été réalisée par le bureau d'études à partir de photos aériennes (voir estimations correspondant aux nombres suivis d'un astérisque).

Dans la plupart des communes rurales du territoire, les poches de stationnement se situent essentiellement aux abords de la mairie et de l'église.



Photo 7 – Parking de la place de l'Abbé de Saint-Pierre à Saint-Pierre-Église (108 emplacements)
©Atelier TEL

Le parking de la Vierge à Réville (cf. Photo 8) a été réaménagé en 2021. Il est équipé de racks à vélos et d’emplacements de stationnement pour les deux-roues motorisés. Les emplacements dédiés au stationnement des voitures sont réalisés en revêtement herbeux avec sol alvéolé.



Photo 8 - Parking de la Vierge à Réville
©Atelier TEL

Le point de vue des élus

Lors des ateliers « diagnostic », les élus ont identifié comme priorité notamment la nécessité de :

« Réguler le stationnement anarchique sur les communes »

« Répondre aux problématiques de stationnement dans les centres-bourgs (saturés) alors que les stationnements en périphérie sont sous occupés »

Les problèmes de stationnement et conflits d’usage sont relevés principalement sur le littoral, avec du stationnement sauvage de camping-cars en bord de mer (cf. partie 4.5.2 Le caravaning) et des parkings saturés en haute saison (cf. partie suivante).

Éléments du diagnostic du Plan de Déplacements du Cotentin : les politiques de stationnement sur le territoire

« La mise en place d’une politique de stationnement est la résultante de problèmes rencontrés en la matière. Sur le territoire, 3 choix ont été opérés :

- Définir une réglementation toute l’année, à l’image de Cherbourg-en-Cotentin, pour favoriser la rotation dans l’hyper-centre, améliorer l’accessibilité aux commerces et éviter le stationnement ventouse ; [...].
- Définir une réglementation de type zone bleue, dans les polarités secondaires et/ou touristiques, notamment à Valognes ou Barneville-Carteret, où la mise en place d’un stationnement payant n’est pas pertinente, mais où il s’agit tout de même de favoriser la rotation des véhicules, notamment en saison estivale ;
- Définir des emplacements de stationnement minute, sur quelques places à enjeux, pour répondre à des besoins de stationnement de très courte durée, aux abords immédiats des commerces. A l’image de Barfleur et de Saint-Pierre-Eglise par exemple.

Certains pôles secondaires ne disposent pas d’une réglementation du stationnement alors qu’ils hébergent des activités commerciales et des services de proximité pouvant entraîner des besoins de stationnement locaux. En saison estivale, ce besoin en offre de stationnement peut être décuplé.

[...]

D’une manière générale, sur les communes périurbaines ou rurales, les principales difficultés de stationnement restent ponctuelles dans le temps et dans l’espace. Les abords des écoles aux horaires d’entrée et de sortie sont sujets à du stationnement illicite. Ailleurs, les problèmes sont moins liés à un manque d’offre qu’à des comportements (volonté de stationner « au plus près » de sa destination), notamment dans les rues résidentielles. »

C) LE STATIONNEMENT EN SAISON ESTIVALE

Le PDC rappelle que le littoral de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, à l'Ouest comme à l'Est, reste une destination privilégiée des touristes, et voit sa population au moins doubler en saison estivale. Des problématiques de stationnement sont alors constatées au niveau des principaux points d'attraction touristique du territoire. A ce titre, la commune de Saint-Vaast-la-Hougue est particulièrement concernée par l'afflux de visiteurs en saison estivale, ce qui ne manque pas de générer des conflits d'usage.



Photo 9 - Stationnement illégal sur le port de Saint-Vaast-la-Hougue (espaces réservés aux pêcheurs)
©Atelier TEL

A noter l'aménagement en 2021 à Barfleur de plus de 200 places de parking pour « absorber » le tourisme estival et tenter de décongestionner l'espace portuaire qui dégage une ambiance jugée trop routière par la municipalité. La commune de Gatteville-le-Phare a également un projet de rationaliser le stationnement et de l'éloigner du site du phare par la création d'une zone de stationnement d'une centaine de places puis le balisage d'un chemin (type sentier d'interprétation) jusqu'au

phare. Au droit de la Pointe de Barfleur, site naturel classé présentant de forts enjeux de préservation, la problématique des bus/poids lourds accédant au phare reste néanmoins entière.

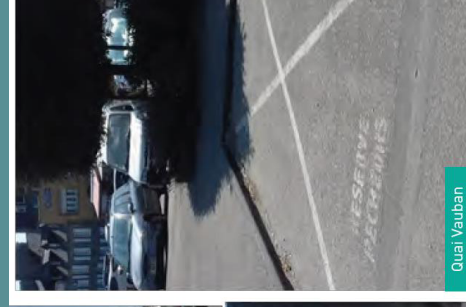
Éléments du diagnostic du Plan de Déplacements du Cotentin : le stationnement en saison estivale à Saint-Vaast-la-Hougue

« Une enquête d'occupation de l'offre de stationnement proposée a été réalisée sur deux des communes les plus touristiques du territoire : Barneville-Carteret et Saint-Vaast-la-Hougue.

Sur la commune de Saint-Vaast la Hougue, environ 650 places ont été enquêtées dans le secteur du centre-ville et du port. Il n'existe pas de réglementation spécifique du stationnement, type zone bleue, pour encourager la rotation des véhicules. Le taux d'occupation moyen de l'offre de stationnement atteint 96 %, autrement dit le stade de saturation de l'offre. Dans le centre-ville, les rues sont plutôt contraintes du fait de leur étroitesse et l'offre de stationnement y est relativement réduite, limitant ainsi le stationnement anarchique.

Les problématiques sont davantage concentrées au niveau du port et du Quai Tourville. Tout au long du Quai Vauban, les centaines de places de stationnement sont occupées, de manière un peu anarchique, coupant toute visibilité sur le port. La vingtaine de places réservée pour les pêcheurs du port semblent occupées par d'autres usagers.

Une forte présence de stationnement illégal peut être constatée au niveau de Quai Tourville, avec un taux d'interdit jusqu'à 67 %.



6.2. Transports collectifs, intermodalité et covoiturage

6.2.1. L’offre en transports en commun

L’offre de transport en commun sur le territoire intercommunal, jugée « disparate » dans le diagnostic du PDC arrêté en janvier 2019, a été complètement réorganisée en 2021 afin d’être rendue plus lisible et plus efficace.

La Communauté d’Agglomération, compétente en matière de transport, a ainsi lancé le 30 août 2021 le réseau **Cap Cotentin** destiné à regrouper l’ensemble des services de transport proposés par l’agglomération en un seul réseau. Un ensemble de modes de transports alternatifs à la voiture individuelle est proposé.

Extrait du site internet capcotentin.fr

« A partir de septembre 2021, Cap Cotentin, ce sera :

- 17 lignes régulières sur le territoire du Cotentin, 8 lignes urbaines à Cherbourg en Cotentin et 7 lignes intercommunales régulières, 11 lignes intercommunales complémentaires, 146 circuits scolaires ;
- 2 lignes routières régionales
- 5 lignes entreprises Orano et EDF inclus dans le réseau Cap Cotentin
- Un service de transport à la demande dynamique « Cap A la demande » (réservation jusqu’à 2h avant, calcul de l’itinéraire en fonction des réservations)
- 400 vélos à assistance électrique en location longue durée ;
- 2 expérimentations en faveur de l’automobile partagée (covoiturage dynamique, autostop organisé). »

Concernant l’Est Cotentin, comme déjà évoqué précédemment, le territoire ne comporte pas de gare ferroviaire ni de port de ferry, mais est desservi par plusieurs lignes de transports routiers (cars et bus) interurbains, avec une desserte plus dense sur la partie Nord. Ces lignes permettent avant tout de relier les pôles urbains entre eux et avec ceux du reste du Cotentin.

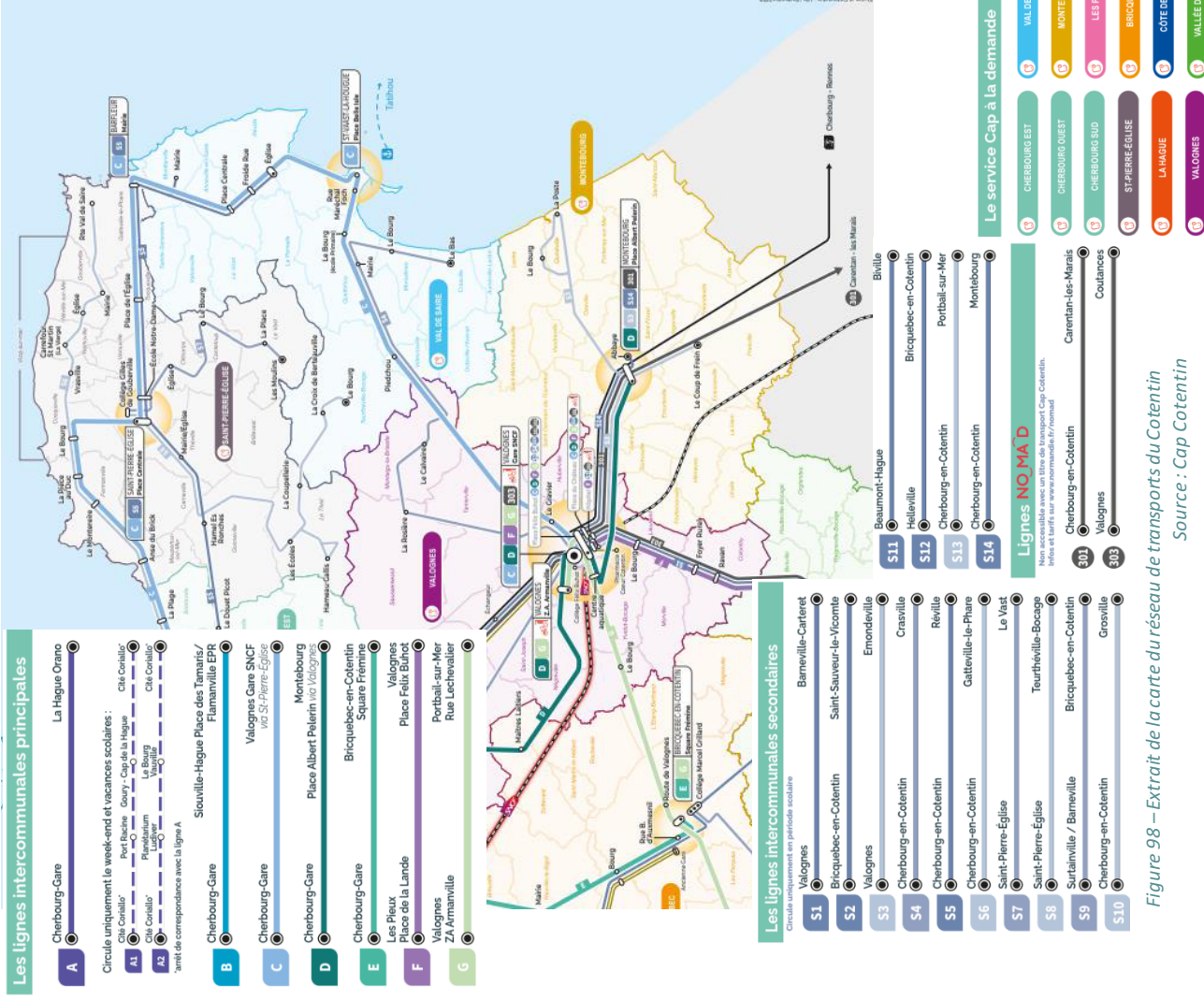


Figure 98 – Extrait de la carte du réseau de transports du Cotentin
Source : Cap Cotentin

A) LE TRANSPORT INTERCOMMUNAL

Le territoire Est Cotentin est desservi par **plusieurs lignes de bus intercommunales**, qui connectent certaines communes entre elles, ainsi qu’aux pôles urbains du Cotentin :

- La ligne C, une des 7 lignes intercommunales **principales**, fait le tour du territoire Est, **reliant les gares de Cherbourg-en-Cotentin et Valognes** en passant notamment par Saint-Pierre-Eglise, Barfleur et Saint-Vaast-la-Hougue. Elle sert ainsi principalement à connecter l’Est Cotentin au reste de la péninsule. En semaine, un bus passe en moyenne toutes les heures entre Saint-Pierre-Eglise et Cherbourg-en-Cotentin, et toutes les 2 heures entre Saint-Pierre-Eglise et Valognes ; les dimanches et jours fériés, le bus passe toutes les 2 heures.

- A une échelle plus locale, plusieurs lignes intercommunales **secondaires** parcourent également le territoire (les lignes de bus S3, S4, S5, S6, S7 et S8), reliant certaines communes aux **pôles scolaires** (collèges et lycées notamment) les plus proches, à raison, les jours de semaine, d’un bus le matin et un ou deux bus le soir (le midi les mercredis) en fonction des horaires de cours.

B) LE TRANSPORT A LA DEMANDE DU COTENTIN

L’agglomération a par ailleurs mis en place un système structuré de **transport à la demande** à partir du 1^{er} juillet 2022, sur l’ensemble du territoire communautaire.

Le service Cap à la demande est un service de transport collectif fonctionnant sur réservation, accessible à tous sur les communes de la première couronne de Cherbourg-en-Cotentin et sur 9 nouveaux secteurs du Cotentin :

- Secteur Est (ex secteur 1) : Bretteville, Tourlaville, Digosville, Le Mesnil-au-Val et La Glacerie
- Secteur Sud (ex secteur 2) : Nouainville, Sideville, Hardinvast, Martinvast, Tollevast, Couville, Virandeville et St-Martin-Le-Gréard

- Secteur Ouest (ex secteur 3) : Flottemanville-Hague (ex secteur 2), Urville-Nacqueville, Querqueville, Tonneville et Equeurdreville-Hainneville
- Secteur Val de Saire
- Secteur La Hague
- Secteur Côte des Isles
- Secteur Vallée de l’Ouve
- Secteur Montebourg
- Secteur Saint-Pierre-Église
- Secteur Les Pieux
- Secteur Bricquebec-en-Cotentin
- Secteur Valognes

Le service fonctionne du lundi au samedi, de 7 h à 19h, et permet de se déplacer librement à l’intérieur de chaque secteur :

- D’un arrêt Cap à la demande à un autre arrêt Cap à la demande ;
- D’un arrêt Cap à la demande vers un arrêt de rabattement sur une ligne régulière Cap Cotentin ;
- « d’adresse à adresse » pour les personnes titulaires d’une carte d’invalidité 80%.

De plus, Cap Cotentin met en place une expérimentation dans les secteurs Val de Saire et Côte des Isles pendant 1 an (à partir du 5 mai 2025), pour permettre aux personnes de plus de 80 ans d’utiliser le service Cap à la demande d’adresse à adresse.

Il s’agit à ce jour du plus grand système de transport à la demande de France.



Photo 10 - Arrêt Cap à la demande sur la commune de Fontenay-sur-Mer. ©Atelier TEL

C) DES TARIFS HAMONISÉS ET SOLIDAIRES

Pour simplifier l'usage des transports en commun et améliorer l'intermodalité, la **tarification a été harmonisée** sur l'ensemble du réseau Cap Cotentin. Un même ticket permet ainsi de bénéficier de l'ensemble de l'offre en transports en commun Cap Cotentin.

De plus, des **tarifs dégressifs solidaires** ont été mis en place sur les abonnements en fonction du critère âge (+ ou - de 26 ans) et du quotient familial.

D) LE TRANSPORT REGIONAL

La région Normandie a la compétence pour tous les transports régionaux non urbains et scolaires, réunis au sein du réseau de mobilité normand NO_MA_D depuis janvier 2020. Depuis cette date, la région a repris la gestion des **lignes Intercités** (notamment celle Paris-Caen-Cherbourg qui traverse le territoire intercommunal), et gère également, depuis le 1er janvier 2017, **130 lignes routières interurbaines**, ainsi que les **transports scolaires hors agglomérations**.

Les lignes routières permettent de relier en car les pôles urbains de la région, certains n'étant pas desservis par le train. L'une d'elles traverse le sud du territoire Est Cotentin : il s'agit de la ligne Cherbourg-en-Cotentin/Carentan-les-Marais, qui dessert la commune de Montebourg. Elle permet notamment de rejoindre directement Valognes et Cherbourg-en-Cotentin d'une part, et Carentan d'autre part, depuis Montebourg.

6.2.2. L'usage des transports en commun

Selon l'Enquête Déplacements Villes Moyennes, à peine **4% des déplacements sont effectués en transports en commun (TC) sur le territoire du SCOT**, ce qui est, selon le diagnostic du PDC, « *plutôt similaire [à] d'autres agglomérations enquêtées de taille plus ou moins similaire* ».

Toujours selon le diagnostic du Plan de Déplacements du Cotentin, à l'échelle du territoire du SCOT, « *30 % des déplacements liés aux études sont réalisés en TC, contre moins de 4% tous motifs confondus. Cela témoigne d'une utilisation des TC par un public essentiellement captif et d'une faible attractivité de ces derniers pour d'autres publics, comme les actifs.* » Le terme « captif » désigne ici des individus ne pouvant pas se déplacer en voiture, pour des raisons légales (11-17 ans qui n'ont pas encore le permis...), de santé (+65 ans), ou encore financières (ménages qui n'ont pas les moyens d'avoir une voiture, cf. partie 6.4.3).

S'il n'est pas possible d'avoir ces données à l'échelle communale, celles de l'INSEE qui concernent les **moyens de transport utilisés pour se rendre au travail par les actifs de 15 ans ou plus en emploi**, permettent de comparer les communes (et autres échelles de territoire) entre elles et d'avoir une idée de l'usage des transports en commun par les habitants de ces communes.

Tableau 15 – Part modale des transports en commun dans les déplacements domicile-travail
Source : Insee, RP2022, Géographie au 1/1/2025 – Champ : actifs de 15 ans ou plus en emploi

	Est Cotentin	CA du Cotentin	Département de la Manche	Région Normandie
Part modale des transports en commun dans les déplacements domicile-travail	2,4%	4,8%	2,8%	6,8%

Sur le **territoire Est Cotentin**, la part modale des TC dans les déplacements domicile-travail représente **seulement 2,4%** de moyens de transports utilisés, un taux largement inférieur à toutes les échelles de comparaison (cf. Tableau 15), mais peu étonnant au regard du caractère rural et peu dense du territoire, et du niveau de desserte associé.

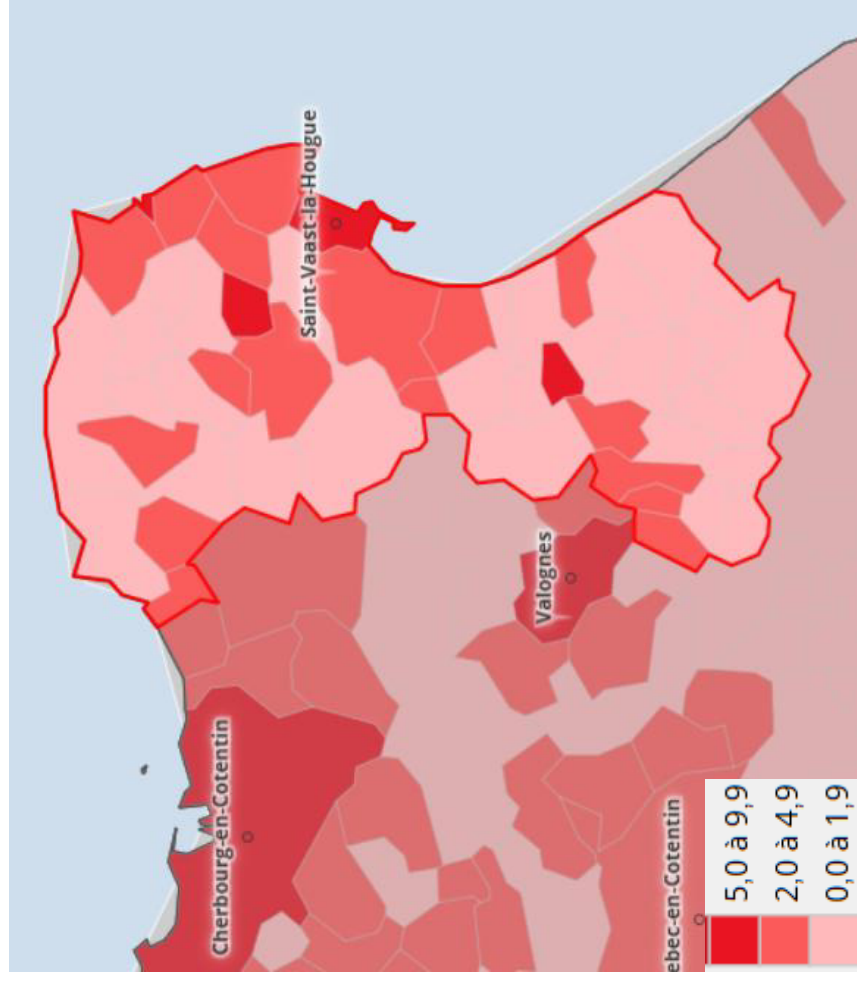
A l'échelle infracommunautaire (cf. Figure 99), on constate **une utilisation plus importante des TC dans la partie nord-est** du territoire, qui bénéficie d'une desserte plus dense en bus, avec un taux particulièrement important (>5%) dans les communes de Barfleur, Saint-Vaast-la-Hougue et Le Vicel.

Certaines statistiques sont cependant à interpréter avec précaution, notamment pour les communes comptant peu d'actifs en emploi (comme Vaudreville, Aumeville-Lestre ou encore Joganville), pour des raisons de fiabilité statistique. En effet, en raison de l'imprécision liée au sondage, l'INSEE recommande de manier les effectifs inférieurs à 200 avec précaution, ceux-ci pouvant ne pas être significatifs ; or l'essentiel des communes du territoire compte moins de 200 actifs en emploi.

Toutes ces données concernant l'usage des TC sur le territoire sont cependant à relativiser au regard de la récente mise en place du réseau Cap Cotentin, qui a amélioré la desserte sur le territoire, avec pour objectif de renforcer l'utilisation des TC par les habitants. Les dernières données INSEE suggèrent déjà une augmentation de l'usage des transports en commun : 2% des actifs en emploi les utilisaient en 2018, contre 2,4% en 2022 (dernières données INSEE disponibles).

Le point de vue des élus

Lors des ateliers « diagnostic », les élus ont identifié comme priorité notamment la nécessité de « *Poursuivre la dynamique de développement du réseau de transports en commun afin de répondre aux besoins des habitants et d'inciter à leur usage et aménager des abris-bus* »



6.2.3. Inciter à d’autres usages de la voiture : bornes électriques, aires de covoiturage, etc.

Dans un territoire rural et peu dense tel que l’Est Cotentin, on ne peut nier que la voiture reste indispensable à de nombreux habitants pour se déplacer, malgré le développement d’alternatives.

Dans la mesure où il n’est pas encore envisageable de remplacer entièrement la voiture, il est en revanche possible et souhaitable d’inciter à d’autres usages (ex. covoiturage, voitures électriques), et ce afin de réduire le nombre de voitures sur les routes et leurs émissions de gaz à effet de serre et autres particules polluantes.

Le point de vue des élus

Lors des ateliers « diagnostic », les élus ont identifié comme priorité notamment en matière d’intermodalité la nécessité de « Favoriser les chemins de traverses [sentiers existants, chemins ruraux et agricoles], le transport à la demande, les parkings de covoiturage, les aires de stationnement à proximité des arrêts de bus, les bornes électriques »

A) LE COVOITURAGE

Il n’existe à l’heure actuelle **qu’une seule aire de covoiturage officielle** sur le territoire Est Cotentin, à la jonction entre la D25 et la D902 à Vidicosville (cf. Figure 100).

Dans le cadre de l’objectif « 9.2. Poursuivre le déploiement d’aménagements en faveur du covoiturage », le plan d’actions du PDC identifie **deux aires de covoiturage « informelles »**, à Quettehou et au Vast, qui doivent être officialisées selon les conditions de stationnement. Le PDC prévoit en outre la **création ex-nihilo de 3 nouvelles aires sur des lieux stratégiques du territoire de l’agglomération**, dont une sur le territoire Est Cotentin (d’environ 30 places) à Emondeville, au niveau de l’échangeur de la N13 au hameau le Rôti.



Figure 100 – Extrait de la carte « Le maillage des aires de covoiturage à développer dans le cadre du PDC »
Page 128 du Plan de Déplacement du Cotentin 2020

B) L'ELECTROMOBILITE

L'usage des voitures électriques ou hybrides s'est fortement développé ces dernières années, au gré des incitations des pouvoirs publics (subventions...) et du développement de l'offre (voitures moins chères, plus efficaces...).

Une autre incitation possible à l'usage des voitures électriques est de faciliter celui-ci par l'installation de bornes de recharges sur le territoire. **L'Est Cotentin compte actuellement 5 bornes de recharge** (offrant chacune 2 points de charge), à Montebourg, Quettehou, Saint-Vaast-la-Hougue, Réville et Saint-Pierre-Eglise (cf. Figure 101), faisant partie du réseau e-charge50 mis en place par le Syndicat Départemental d'Énergies de la Manche (SDEM50).

Éléments du diagnostic du PDC

« Le Syndicat Départemental d'Énergies de la Manche (SDE 50), en partenariat avec les EPCI, a travaillé de 2015 à 2017 au déploiement de son réseau de Bornes de Recharge Electrique. Le programme prévoyait fin 2017 l'implantation de 129 bornes sur le département, éloignées entre elles d'au maximum 30 kilomètres, sur 77 communes de la Manche.

Actuellement sur le territoire, on recense :

- 17 bornes de recharge sur le Pôle de Cherbourg-en-Cotentin sur les 23 prévues
- 18 bornes de recharge sur le reste du territoire de la CA du Cotentin.

A ces bornes développées par le SDE 50 s'ajoute tout un réseau issu d'initiatives individuelles et commerciales.

L'addition de ces infrastructures doit permettre de répondre aux niveaux actuels de demande, pour autant, il s'agira d'anticiper le développement futur des besoins.

En effet, les évolutions constatées d'année en année (+ 25 % du marché des véhicules électriques entre 2015 et 2016), laisse envisager une demande croissante, qui plus est sur un territoire à vocation touristique. »

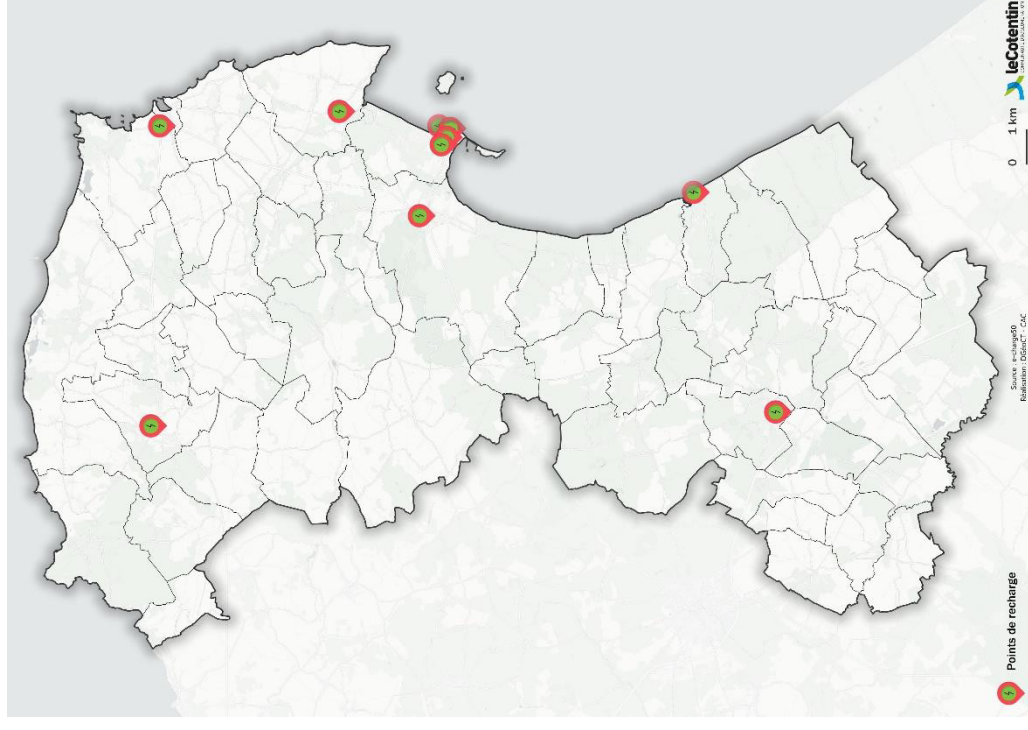


Figure 101 – Carte figurant les points de recharge e-charge50 sur l'Est Cotentin
Source : www.e-charge50.fr

Le plan d'actions du PDC prévoit de « Poursuivre la diffusion des Infrastructures de Recharge des Véhicules Electriques », pouvant être utilisées autant par des voitures que des vélos ou des trottinettes.

A noter le projet d’implantation d’une borne de recharge électrique sur la commune de Gatteville-le-Phare.

C) AUTRES PROJETS : AUTOSTOP, AUTOPARTAGE...

Le réseau Cap Cotentin venant d’être lancé, **de nombreux projets sont encore en cours d’élaboration**, et s’inscrivent en réponse aux orientations fixées par le Plan de Déplacement du Cotentin.

Dans l’esprit de l’orientation 9 « Proumouvoir les usages partagés de l’automobile », plusieurs projets devraient voir le jour dans les années qui viennent, à savoir :

- Une flotte **d’autopartage** (répondant à l’objectif du PDC « 9.3 Déployer une flotte d’autopartage à destination des employeurs et des particuliers »)
- Un système de **covoiturage** innovant, organisé en complémentarité avec le réseau de transport en commun

L’ensemble des projets de Cap Cotentin sont renseignés à l’adresse suivante : <https://www.capcotentin.fr/>

6.3. Les modes « actifs »

6.3.1. Les liaisons piétonnes

Sur un plan plus fonctionnel, on constate que **la place laissée aux piétons dans l’espace public est variable**. Elle dépend notamment de la morphologie urbaine des communes, et de la manière dont le bâti s’y est développé au fil du temps. Si dans les villages et les bourgs de grande taille, les aménagements dédiés à la circulation des piétons sont généralement assez nombreux et généreux en surface, dans les petits villages à l’inverse, la chaussée occupe souvent une place dominante dans l’espace public, et la séparation entre les usages n’est généralement pas matérialisée par des différences de niveaux ou des aménagements matériels particuliers. Au même titre que les hameaux et les espaces plus diffus, ces petits villages sont nombreux à être dépourvus de trottoirs, et la circulation entre modes s’y organise parfois de façon intuitive. Toutefois, en particulier dans le Val de Saire, les murets en pierre caractéristiques ont tendance à obstruer la visibilité des passants et n’offrent aucune possibilité de dégagement, ce qui rend les circulations piétonnes potentiellement dangereuses (cf. Photo 11). Aussi, on constate globalement que peu de mesures ont été mises en œuvre sur le territoire pour freiner la vitesse des véhicules. Certaines communes ont cependant instauré des limitations ou procédé à des aménagements de voirie particuliers permettant de pacifier la circulation.



Photo 11 – Absence de visibilité et/ou de possibilité de dégagement pour les piétons
©Atelier TEL



Photo 12 – Limitation de vitesse à Cosqueville (Vicq-sur-Mer)
©Atelier TEL



Photo 13 – Instauration d’une zone de rencontre dans le bourg de Réville
©Atelier TEL



Figure 102 - Projet de sécurisation des circulations piétonnes le long du canal de Saire (commune du Vast)
Source : commune du Vast

6.3.2. Les conditions d’accessibilité pour tous

La voirie et les espaces publics constituent les biens communs de tous les citoyens et leur accessibilité aux personnes handicapées est une problématique publique majeure qui s’est progressivement inscrite à l’agenda du Gouvernement depuis la loi d’orientation du 30 juin 1975. L’objectif de la mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics est **que toute personne handicapée ou à mobilité réduite puisse se déplacer et circuler en tout point de l’agglomération**, accéder à tous les espaces de la ville, traverser ses axes de circulation, se reposer, etc. Et ce de façon autonome, au même titre qu’une personne valide. Les enjeux de l’accessibilité de la voirie et des espaces publics sont primordiaux car ils concernent non seulement le quotidien des personnes handicapées mais aussi l’ensemble de la population qui peut ainsi bénéficier d’une meilleure qualité d’usage. Enjeux d’autant plus importants que le territoire connaît un vieillissement marqué de sa population, ce qui conforte le besoin d’une mise en accessibilité de ses espaces publics, celle-ci faisant encore largement défaut sur le territoire.

A) LALOI DE 2005 : UNE VOIRIE POUR TOUS

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 modifiée pour l’égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, dite loi « handicap », renforce les obligations de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics. Elle pose le principe de la continuité de la chaîne du déplacement, répondant à un objectif de « conception universelle » : tout obstacle situé le long de cette chaîne doit être supprimé.

Pour rendre accessible l’intégralité de la chaîne du déplacement, un soin particulier doit donc être apporté au traitement des interfaces entre les différents maillons de cette chaîne. Parce que la voirie et les espaces publics constituent des maillons essentiels de la chaîne du déplacement – car ils sont les espaces les plus partagés qui soient –, la loi de 2005 a généralisé et étendu leurs obligations de mise en accessibilité.

La loi prévoit également que chaque commune d’au moins 1 000 habitants (ou le cas échéant chaque EPCI ayant pris cette compétence) est dans l’obligation d’établir un Plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE), un document stratégique de référence en matière

d’accessibilité permettant de disposer du diagnostic de l’existant et d’une programmation pluriannuelle des travaux.

B) DES OBLIGATIONS LORS DES TRAVAUX DE VOIRIE DEPUIS LE 1ER JUILLET 2007

Tous les travaux réalisés en agglomération depuis le 1er juillet 2007 sur l’ensemble de la voirie (privée ou publique) ouverte à la circulation publique et sur les espaces publics, doivent respecter le cadre réglementaire fixé par la loi et prendre ainsi en compte la nécessité d’assurer progressivement l’accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible. Cela vaut pour les domaines suivants : les cheminements (pentes, paliers de repos, traversées pour piétons, etc.), le stationnement, les feux de signalisation, les postes d’appel d’urgence et les emplacements d’arrêt des véhicules de transport collectif.

Hors agglomération, sont uniquement concernés :

- les zones de stationnement ;
- les emplacements d’arrêt des véhicules de transport en commun ;
- les postes d’appel d’urgence.

Ces prescriptions techniques s’appliquent à l’occasion de :

- la réalisation de voies nouvelles ;
- l’aménagement d’espaces publics ;
- des aménagements ou travaux ayant pour effet de modifier la structure de la voie ou d’en changer l’assiette ;
- des travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d’un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

À noter qu’il n’existe aucune obligation légale, ni a fortiori de calendrier, pour la mise aux normes des voiries et des espaces publics existants.

C) LE PLAN D’AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE ET DES ESPACES PUBLICS (PAVE)

Le plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE) doit être établi à l’initiative du maire par toutes les communes de 1000 habitants ou plus. Pour les communes de moins de 1000 habitants, il est toutefois conseillé de rédiger un PAVE. Le ministère de la transition écologique précise qu’il est nécessaire de réaliser un PAVE avant toute démarche de requalification de l’espace public afin de respecter une cohérence des aménagements et une économie de projet.

Le PAVE concerne l’ensemble de la voirie présente sur le territoire de la commune, qu’elle appartienne ou soit gérée par :

- la commune (voies communales) ;
- la communauté d’agglomération du Cotentin (voirie communautaire) ;
- des acteurs privés, à condition qu’elle soit ouverte à la circulation publique ;
- le département de la Manche (routes départementales) ;
- l’État (routes nationales).

Il a pour objectifs de :

- Établir un état des lieux de l’accessibilité de la collectivité ;
- Sensibiliser et d’acculturer tous les acteurs concernés ;
- Aider à la décision par le partage d’un diagnostic et la hiérarchisation des actions ;
- Faire des préconisations de mise en conformité ;
- Avoir une obligation de résultat.

D) L’ACCESSIBILITE POUR TOUS SUR LE TERRITOIRE EST COTENTIN

A l’échelle du territoire Est Cotentin, on constate que **les centres-bourgs offrent un réseau d’espaces publics généralement peu adapté à la circulation des personnes à mobilité réduite**. De nombreuses rues présentent ainsi des trottoirs nivelés, très étroits par endroits, parfois de qualité médiocre, ce qui expose les usagers aux dangers de la circulation automobile et rend leurs déplacements dans l’espace public laborieux.

On note toutefois que les espaces publics de certaines zones urbaines ont été réaménagés de manière à faciliter l’accessibilité pour tous, en privilégiant une cohérence d’ensemble et en favorisant le confort d’usage.

Parmi les aménagements mis en œuvre :

- élargissement des espaces de circulation ;
- nivellement des zones d’intersection ;
- bandes d’éveil de vigilance destinées aux personnes malvoyantes ;
- potelets et/ou barrières de ville, bancs publics.



Photo 14 – Exemple d’aménagements adaptés à la circulation de tous à Montebourg
©Atelier TEL

6.3.3. Le réseau pédestre

A) LE SENTIER DU LITTORAL

Le concept de **sentier du littoral** a été établi par la loi n° 1285 du 31 décembre 1976 et réaffirmé dans la **loi Littoral de 1986**. Comme l'explique le Porter à Connaissance de décembre 2018 pour l'élaboration du PLUi Est Cotentin : « *Le sentier du littoral désigne la totalité du tracé ouvert ou en projet d'ouverture au public le long de la mer. Il inclut :*

- *le droit de passage, ouvert aux seuls piétons, sur les propriétés privées grâce à la servitude d'utilité publique (SUP) EL9 de passage sur le littoral. Il peut s'agir de propriétés privées appartenant à des particuliers ou faisant partie des domaines privés des collectivités territoriales ; le droit de passage est établi sur le fondement :*
 - *des servitudes de passage des piétons le long du littoral longitudinale au rivage de la mer instaurées en application des articles [L.121-31 à L.121-33]¹⁷ et [R.121-9] du code de l'urbanisme [, qui doivent donc correspondre à une bande de trois mètres de largeur calculée à compter de la limite du domaine public maritime »] ;*
 - *des servitudes transversales au rivage de la mer instaurées en application de l'article [L.121-34] du code de l'urbanisme ;*
- *le passage sur des domaines publics appartenant à l'État (comme le domaine public maritime), aux collectivités ou encore au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres. »*

Le territoire Est Cotentin est concerné par cette servitude de passage sur sa façade maritime. La cartographie du sentier littoral en France montre quelques coupures dans ce sentier sur le territoire Est Cotentin.

On remarque notamment une large coupure sur toute la façade Est de la commune de Réville (cf. Figure 103), qui correspond plus précisément à un linéaire « à étudier

ou accessible à court terme » (pointillés peu visibles ici) d'après les données du GéoLittoral. Cette rupture de continuité du sentier du littoral fait partie des points noirs au cheminement littoral identifiés par le SyMEL, et que la CAC et les services de l'Etat (DDTM) s'attachent à résoudre.



Figure 103 – Carte du sentier du littoral sur l'Est Cotentin

Source : cartographie du sentier du littoral en France accessible depuis

<https://cerema.maps.arcgis.com/apps/MapJournal/index.html?appid=b1a67b98fe124f84a73b6a38ae3a7075>

¹⁷ Les numéros des articles de loi cités par le PAC étant obsolètes depuis le 1er janvier 2016, ils ont été mis à jour ici.

L’essentiel du linéaire du sentier du littoral dans l’Est Cotentin est ouvert sur des terrains publics (dont une partie appartient au Conservatoire du Littoral), d’autres parties, notamment à Quettehou, Montfarville ou encore Maupertus-sur-Mer, sont ouvertes sur des terrains privés au titre de la servitude de passage piéton sur le littoral (SPPL) (cf. Figure 104 et Photo 15).



Figure 104 – Sentier du littoral sur l’Est Cotentin en 2020 en fonction du type de linéaire

Source : carte dynamique du CEREMA accessible depuis <https://cerema.maps.arcgis.com/apps/MapJournal/index.html?appid=c33a56b4478a5eaac6bb85638ff>



Photo 15 – Sentier du littoral sur la commune de Quettehou
©Atelier TEL

B) LE RESEAU DE GRANDE RANDONNÉE

Le sentier du littoral est emprunté sur une grande majorité de son itinéraire par le **GR® 223**, un chemin de **grande randonnée pédestre** qui longe tout le littoral du Cotentin.

Cet itinéraire est particulièrement fréquenté l’été dans la partie nord de l’Est Cotentin : le bilan de la fréquentation des GR réalisé par l’agence Attitude Manche en 2021 a recensé une moyenne de 47 passages par jour au compteur de Aumeville-Lestre, 80 par jour à celui de Montfarville et **252 par jour à celui de Cap Lévi** (avec un pic en août, de plus de 18 000 passages en un mois au Cap Lévi), ce dernier étant le lieu d’intérêt le plus fréquenté du GR223 à en croire les données du bilan (cf. **Erreur ! source du renvoi introuvable.**). A noter que le Cap Lévi a connu une hausse de sa fréquentation de plus de 50% par rapport à 2023.



Figure 105 – Itinéraire du GR223 sur l’Est Cotentin. Source : CDRP 50

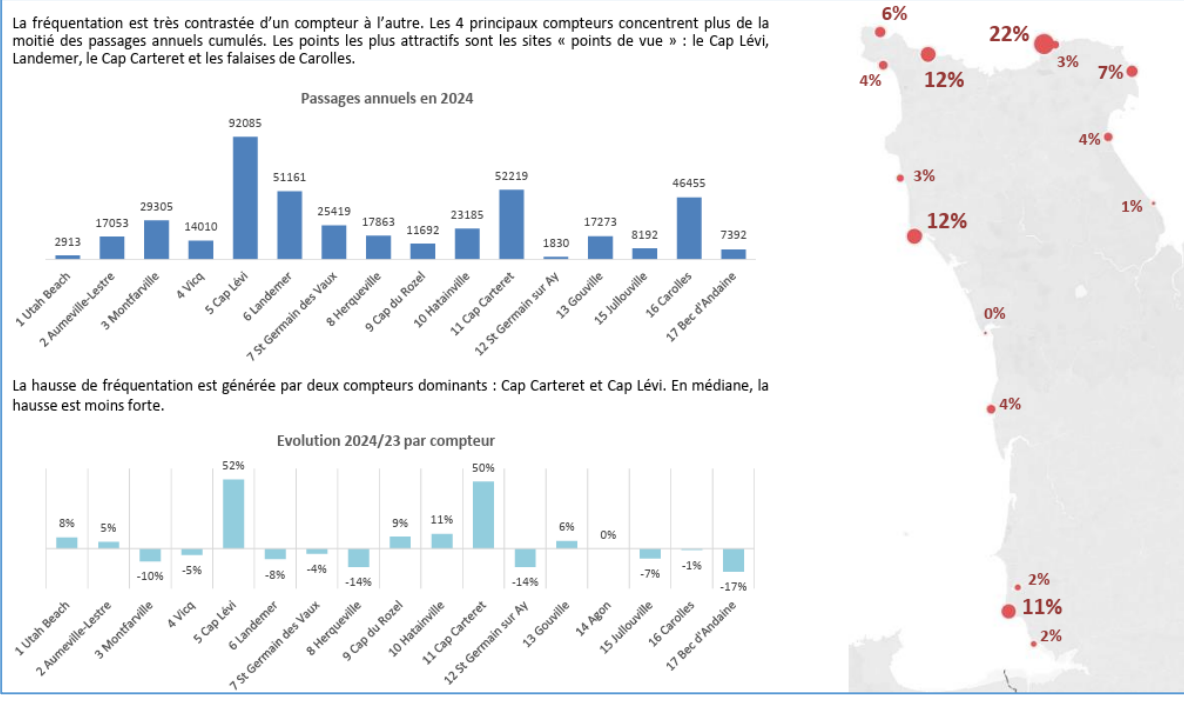


Figure 106 – Extrait du bilan de fréquentation n 2024 du GR®223 dans la Manche Source : Agence Attitude Manche

En outre, le GR®223 est complété par le GR de Pays du « Tour du Val de Saire » (GRP®8), long de 51 kilomètres, qui permet de rejoindre Barfleur depuis Fermanville. Ce GRP combiné avec le GR223 permet d'effectuer une boucle en itinérance de 3 à 4 jours.

Figure 107 – Itinéraire du GR de Pays Val de Saire - Du Castel de la Mondrée à Barfleur
Source : <https://www.mongr.fr/>

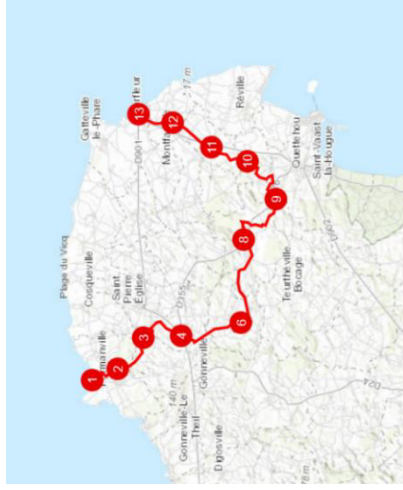


Photo 16 - Accès au viaduc de la Vallée des Moulins
©Atelier TEL

Le territoire est également traversé par des circuits PR (Promenade et Randonnée). C’est le cas de la commune de Fermanville qui a pour projet de valoriser le viaduc de la Vallée des Moulins – support d’un itinéraire PR – en y aménageant une voie verte.

A noter également que la CA du Cotentin a signé récemment une convention avec le CDRP 50 (Comité départemental de la randonnée pédestre) dans laquelle la collectivité s’engage « à entretenir les itinéraires GR, GRP et PR (Promenade et Randonnée), à mettre en place les supports nécessaires au balisage, s’il y a un manque, et à apporter une aide technique ou relayer les demandes aux communes¹⁸ ». La CA du Cotentin s’est également lancée (délégation à l’office du tourisme du Cotentin) dans l’élaboration d’un schéma de développement de la randonnée en Cotentin (pédestre, vélo, équestre), avec un plan d’actions de 2022 à 2026. Un axe concerne notamment la structuration d’un schéma directeur d’itinéraires et circuits.

¹⁸ https://actu.fr/societe/le-cotentin-une-destination-de-randonnee-pedestre-par-excellence_49757526.html

6.3.4. Le réseau cyclable

A) LEVELO DANS LES DEPLACEMENTS QUOTIDIENS

Si la pratique du vélo à vocation de loisir ou de tourisme connaît un certain succès sur le territoire, l’usage du vélo dans les déplacements quotidiens est en revanche très marginal. En effet, dans l’Est Cotentin, seulement 1,7% des actifs en emploi l’utilisent pour se rendre au travail (contre 3,3% à l’échelle de la CAC et 2,1% à l’échelle du département comme de la région – données INSEE 2022, cf. Tableau 20), et sa part modale tout déplacements confondus varie entre 0,31% pour le PP de Montebourg et 1,14% pour le PP du Val de Saire selon l’EDVM 2016, soit une part inférieure à la moyenne du SCoT de 1,60% (cf. Tableau 19).

De fait, le territoire Est Cotentin ne se prête pas facilement à l’usage du vélo pour les déplacements quotidiens : son tissu urbain est diffus et éloigné des principaux pôles d’emploi, les axes routiers reliant ces pôles sont très circulants (routes départementales à deux voies) et s’avèrent généralement inadaptés à une pratique sécurisée du vélo, le Val de Saire intérieur est quant à lui particulièrement vallonné.

Si le réseau de pistes cyclables est quasi inexistant sur le territoire, on recense néanmoins une concentration d’infrastructures autour de la polarité de Saint-Vaast-la-Hougue :

- Une voie cyclable contournant l’anse du Cul de Loup à Saint-Vaast-la-Hougue depuis la Chasse des Amours jusqu’au fort de la Hougue
- Une voie cyclable longeant la RD1 entre Saint-Vaast-la-Hougue et Quettehou dans chaque sens de circulation (enrobé et stabilisé)
- Une voie verte traversant la commune de Saint-Vaast-la-Hougue depuis la route de Quettehou, en passant par le Quartier du bout du Fil et le bosquet de la Longue Rive, puis en longeant le Trava-Crochu jusqu’au Pont de Saire (stabilisé, partie en herbe et enrobé)
- Une voie verte reliant le bourg de Réville au pont de Saire (stabilisé et enrobé)

Ces aménagements offrent un itinéraire cyclable en quasi-continuité permettant de relier les communes de Quettehou, Saint-Vaast-la-Hougue et Réville.

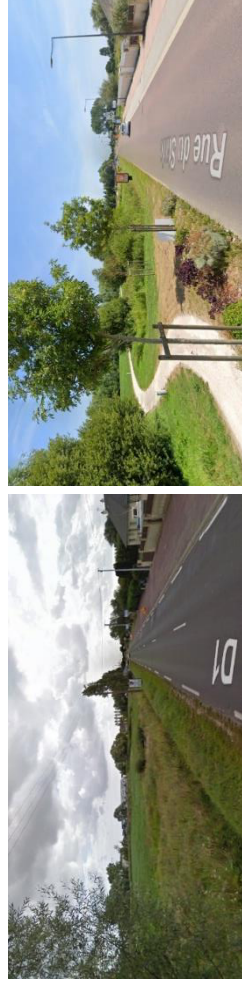


Photo 17 – Voie réaménagée entre Saint-Vaast-la-Hougue et Quettehou : Septembre 2009-Juillet 2019
©Google StreetView



Photo 19 - Portions de la D1 aménagées entre le centre de Réville et le Pont de Saire : Juin 2013 – Juillet 2019
Source : Plan de Déplacements du Cotentin – ©Google StreetView



Photo 18 - Voie verte traversant la commune de Saint-Vaast-la-Hougue
©Atelier TEL

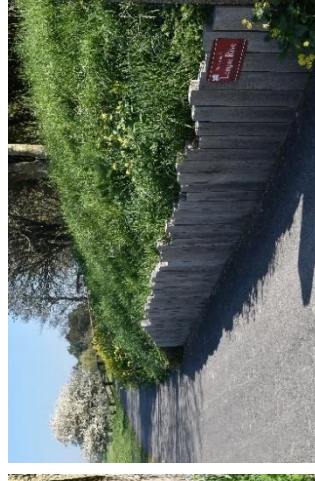


Photo 20 – Voie verte du chemin de la Longue Rive ©Atelier TEL

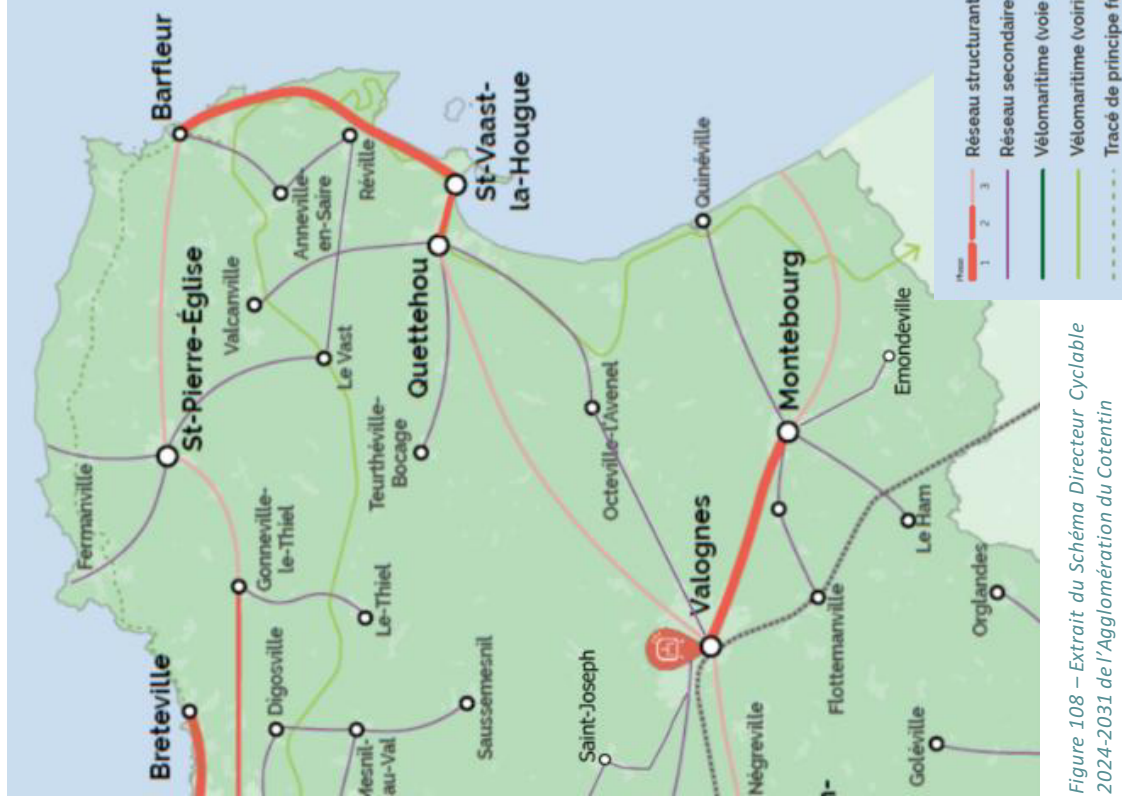
Si le faisceau cyclable Quettehou-Saint-Vaast-la-Hougue-Réville peut encore gagner en qualité, en remédiant notamment à certaines discontinuités, reste qu’il s’avère aujourd’hui particulièrement bien constitué, en cohérence avec le rôle de polarité touristique et socio-économique de cette partie du territoire. On note ainsi un usage particulièrement important du vélo à l’échelle du pôle de proximité du Val de Saire (cf. Figure 110 et Figure 116). Aussi, la part modale du vélo (y compris à assistance électrique) comme moyen de transport utilisé pour se rendre au travail atteint 8,8% sur la commune de Saint-Vaast-la-Hougue (données INSEE RP 2022 – contre 5,8% au RP 2019), taux particulièrement élevé pour une commune rurale.

A noter que d’autres faisceaux cyclables sont en cours d’investigation sur le territoire Est Cotentin, dans le cadre du volet « infrastructure » du Plan Vélo 2023-2028 porté par l’agglomération (voir encadré ci-dessous et carte ci-contre). On peut ainsi relever au Schéma Directeur Cyclable :

- Le renforcement et développement de l’axe Quettehou-St-Vaast-Barfleur comme axe cyclable structurant ;
- La création d’une nouvelle « Vélo maritime » reliant Bretteville à Barfleur, en s’appuyant sur l’ancienne voie ferrée du Tue-Vacques ;
- La mise en œuvre d’un axe structurant Montebourg – Valognes, qui offre une perspective intermodale (gare ferroviaire) ;
- Le développement d’un réseau secondaire favorable aux déplacements du quotidien entre communes d’un même bassin de vie.

De manière générale, le développement des itinéraires cyclables sur le territoire Est Cotentin pourra s’appuyer sur les infrastructures existantes et notamment sur la densité du réseau de petites routes communales.

A noter enfin le projet de création d’une nouvelle voie douce à Saint-Vaast-la-Hougue reliant la zone commerciale du « Carvallon » au centre-ville dans le prolongement de la rue Marcel Pignot.



La stratégie cyclable de l'agglomération du Cotentin

Elle se décline en trois volets :

- ➔ **Le Plan Vélo 2023-2028** est un document stratégique visant à guider l'agglomération du Cotentin et les communes dans le développement d'une politique cyclable structurée. Elle se compose de grands engagements thématiques, couvrant toutes les pratiques du vélo et tous les enjeux pour le territoire. Ces engagements sont déclinés en actions concrètes.
- ➔ **Le Schéma Directeur Cyclable (SDC) 2024-2031** est la traduction cartographique de l'action en faveur de la construction d'infrastructures cyclables. L'objectif du SDC de l'agglomération du Cotentin est de relier les pôles de proximité et les communes constituant un même bassin de vie, de desservir les principaux pôles générateurs de déplacements, de créer des itinéraires de rabattement vers les principaux pôles d'intermodalité, *in fine*, de participer à la création d'un maillage cyclable territorial favorable aux déplacements utilitaires, touristiques et de loisir, et en lien avec des itinéraires actuels et projetés par d'autres acteurs. Ce schéma propose la construction d'environ 110 km d'itinéraires cyclables à court et moyen termes, et plus de 120 km d'itinéraires cyclables à plus long terme.
- ➔ **Le Guide de bonnes pratiques de conception des infrastructures cyclables** comprend des préconisations et recommandations en matière de réalisation d'aménagements cyclables en s'inspirant des bonnes pratiques nationales et internationales. Il intègre les évolutions techniques récentes et sert à compléter les recommandations issues à ce jour par le Cerema. Ce document s'adresse aux professionnels de l'aménagement du Cotentin.

Le **décret n° 2022-635 du 22 avril 2022** a modifié certaines dispositions du code de la route relatives aux **voies vertes** (soit des voies réservées aux modes actifs : piétons, vélo, trottinettes, cavaliers...). Il permet à l'autorité détentrice du pouvoir de police d'autoriser également **par dérogation certains véhicules motorisés** à y circuler pour accéder aux terrains riverains. Cette faculté devrait lever de nombreux cas de blocage qui ont empêché de créer des voies vertes conformes à la définition, par exemple sur des chemins de halage, des chemins ruraux ou de très petites routes réservées à la desserte riveraine.

Le décret du 22 avril constitue une opportunité pour **l'extension des voies vertes**, et donc du réseau cyclable, avec peu d'aménagement, donnant ainsi une meilleure lisibilité aux piétons et cyclistes pour réaliser leur déplacement à l'écart de la circulation motorisée rencontrée sur les routes classiques. L'autorité de police devra fixer une vitesse limite pour les véhicules motorisés qui pourra excéder 30 km/h.

Le point de vue des élus

Lors des ateliers « diagnostic », les élus ont identifié comme priorité notamment la nécessité de :

« *Créer et développer les liaisons douces sur le territoire pour favoriser l'usage des mobilités actives : Mettre en place des réserves foncières pour pouvoir intégrer des voies douces à terme. Prendre en compte cette dimension dans les nouveaux projets de liaisons entre pôles* »

« *Créer des voies douces infra et intercommunales (chemins de traverses [sentiers existants, chemins ruraux et agricoles], développer les voies « partagées », et aménager de manière équilibrée sur le territoire des points de repos, sur les trajets des chemins piétons et/ou sur les pistes cyclables (un banc, un abri, une table, un panneau d'information, une carte ...)* »

« *Penser à la continuité des voies douces vers les pôles et entre les communes* »

Le PDC recense également sur certaines communes des secteurs pacifiés ou de réduction de la vitesse automobile, en faveur des modes doux (cf. Figure 109).

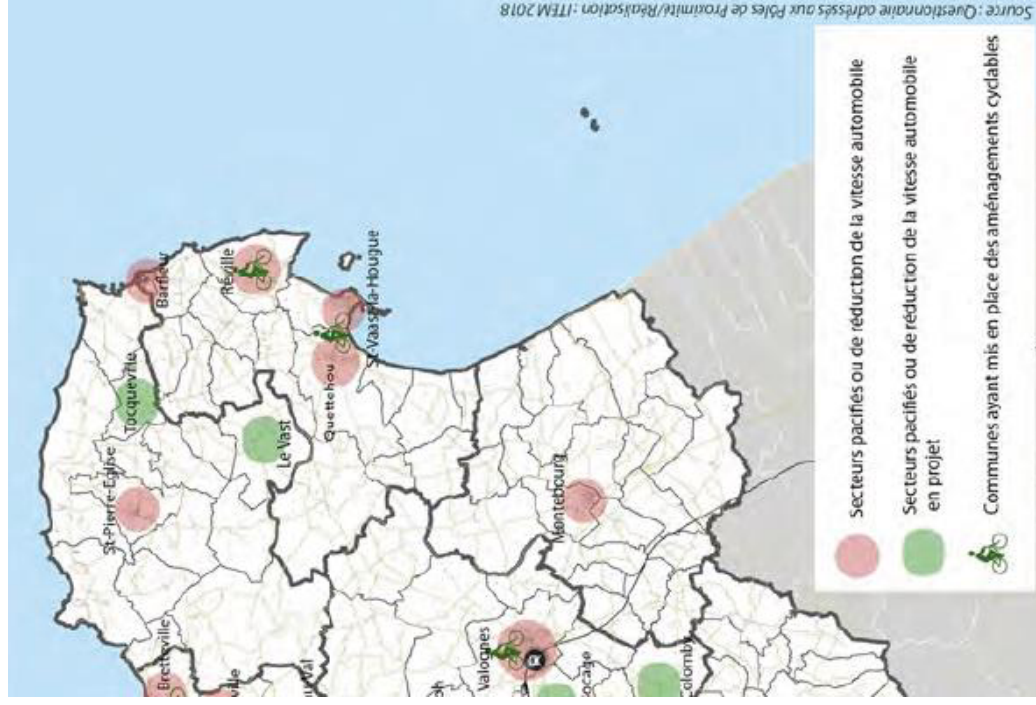


Figure 109 – Carte des « Communes ayant mis en place des aménagements en faveur des modes doux »
Source : diagnostic du PDC

Le PDC estime par ailleurs qu'il existe plusieurs secteurs présentant un **potentiel de développement de la pratique cyclable sur de courtes distances**, notamment dans les communes où un nombre important d'actifs résidents (plus de 50) travaillent sur le territoire de la commune (cf. Figure 110).

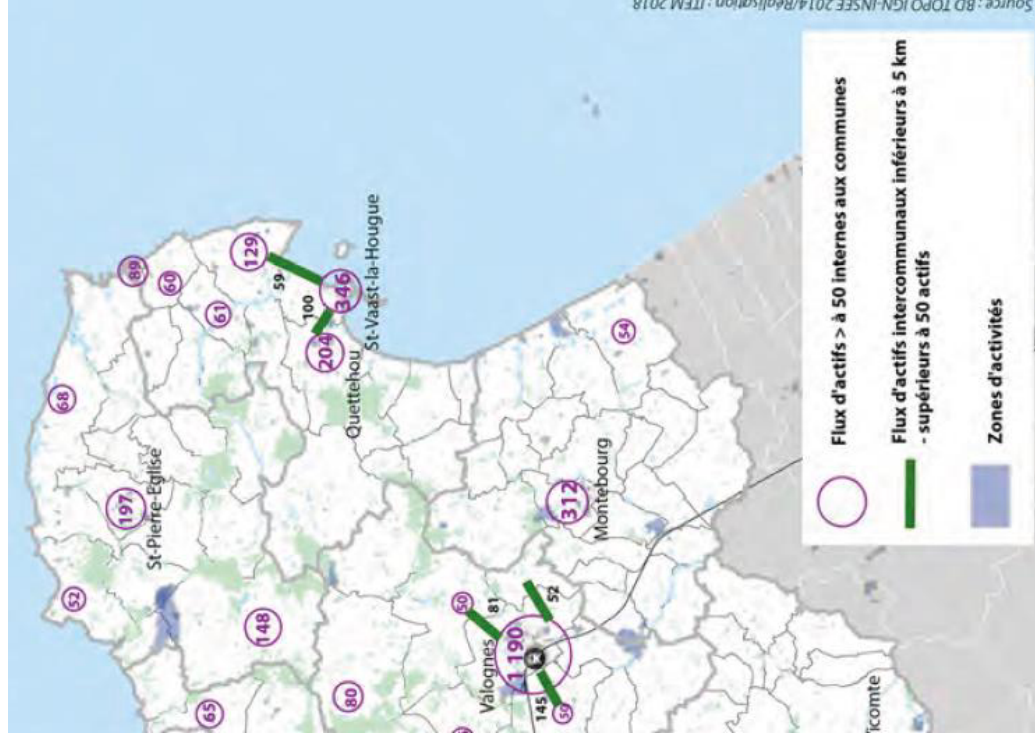


Figure 110 – Carte des « Potentiels de développement de la pratique cyclable sur de courtes distances »
Source : diagnostic du PDC

B) LE CYCLOTOURISME

Le littoral nord-sud constitué de la côte basse rocheuse du Val de Saire et des marais arrière-littoraux de la région de Montebourg forment des environnements propices à la pratique du cyclotourisme (circuit littoral quasi-continu, douceur du climat et des paysages, relief peu marqué).

Le territoire est traversé par un itinéraire cyclo-touristique d'envergure régionale : la **Vélor maritime/EuroVélo4**, qui relie Kiev en Ukraine à Roscoff en Bretagne en longeant le littoral nord de la France, et notamment la façade est du Cotentin.

L'itinéraire est aménagé en partie sur voies cyclables, en partie sur petites routes à faible trafic. D'après le diagnostic du PDC, cet itinéraire (et les autres existants sur le territoire de l'agglomération) est **très emprunté** par les touristes et habitants adeptes des loisirs cyclables.

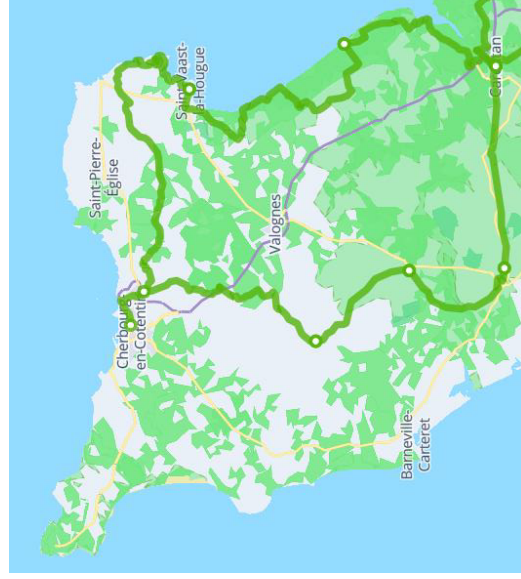


Figure 111 – Tracé de la Vélor maritime sur le Cotentin
Source : Francevelotourisme.com

A noter que le département de la Manche a lancé un projet d'aménagement d'un **réseau cyclable d'intérêt départemental (RCID)**, qui longera le littoral. Les principes fixés par les élus sont : au maximum en site propre (voie dédiée) ; au plus près du littoral.

Avec un maillage particulièrement dense en petites routes communales, chemins ruraux et sentiers de toutes sortes (cf. Figure 90), le territoire offre par ailleurs de nombreuses possibilités pour la pratique du vélo de loisir, et notamment le VTT.

On note également l'existence de quelques **circuits VTT** répertoriés sur le territoire par l'agence d'attractivité de la Manche¹⁹, comme le circuit VTT du Cœur de Val de Saire ou encore l'itinéraire VTT Tatihou > Le Mont-Saint-Michel.

Dans le cadre du schéma de développement de la randonnée, des circuits de loisirs à vélo seront recréés et réadaptés.

Éléments du diagnostic du Plan de Déplacements du Cotentin

« Il existe plusieurs grands itinéraires cyclables à vocation plutôt touristique sur le territoire [de l'agglomération du Cotentin], notamment l'EuroVélo4 et le Tour de la Manche mais également la voie verte Trans cotentine de Port-Bail-sur-Mer à Barneville-Carteret. Ces itinéraires sont largement empruntés par les touristes et habitants adeptes des loisirs, avec un pic en saison estivale [...]. Annuellement, on compte entre 18 000 et 23 000 personnes qui pratiquent l'un de ces deux itinéraires dont plus de la moitié environ sont des vélos, d'autre des piétons. La présence de grands itinéraires cyclables sur un territoire est un atout notable dans la mesure où le tourisme de loisirs, notamment en itinérance sur les territoires, se développe. »

« En complément de ces grands itinéraires, on retrouve de nombreuses boucles vélo et circuits VTT. Le revêtement de ces circuits ne permet pas une pratique du vélo à vocation utilitaire.

Le PNR des Marais du Cotentin et du Bessin [...] propose de nombreux circuits de randonnée balisés, à vélo comme à pied. Sur le territoire de la CA du Cotentin, on retrouve 2 circuits balisés sur le bassin de vie de Montebourg : l'un passant par la commune de Quinéville, l'autre par les communes d'Hémevez, Eroudeville et Ecausseville. »

¹⁹ Voir <https://www.manchetourisme.com/circuit-vtt>

C) LE STATIONNEMENT VELO

L’offre aménagements et dispositifs pour le stationnement des vélos fait parties des équipements incitant à son usage, et peut également servir d’outils de report modal (notamment en créant des stations vélos au niveau des arrêts de transports en commun).

Le diagnostic du PDC souligne à ce titre que « *l’absence d’une offre adaptée à destination n’incitera pas l’usager à utiliser son vélo, par peur des vols ou des risques de dégradation* » ; cette absence augmente également le risque de stationnements sauvages sur trottoir, entravant les cheminements des piétons. A noter l’importance de diversifier et adapter les types de stationnement vélos selon le type de lieu : arceaux pour du stationnement courte durée, arceaux couverts pour moyenne durée, box fermés sécurisés en longue durée ou dans les secteurs fréquentés.

Le PDC précise également : « *Dans certaines autres communes du territoire communautaire, des râteliers ont le mérite d’être présents, même s’il est généralement recommandé de préférer des aménagements de type arceaux. Le râtelier augmente en effet le risque de volure de la roue des cycles. Faut de stationnement vélo dans certains secteurs prisés, on constate également du stationnement vélo illicite.* »

Éléments du diagnostic du Plan de Déplacements du Cotentin

« La question du stationnement est d’autant plus à considérer dans les pôles touristiques qui attirent de nombreux visiteurs en saison estivale et peuvent être adeptes des déplacements à vélo.

Un bon exemple pourrait être celui de la commune de Port-Bail-sur-Mer, qui, dans le cadre de l’attribution du label « Territoire vélo » de la Fédération Française de Cyclotourisme, a mis en place très récemment, en septembre 2018, 4 box de stationnement sécurisé pour vélo. Ils visent à offrir aux touristes de passage une solution pour stationner leurs vélos le temps d’une course, d’une visite ou d’un séjour. »

Comme le remarque le diagnostic du Plan Vélo 2023-2028 de l’Agglomération du Cotentin, « La très grande majorité du stationnement vélo est concentrée dans la commune de Cherbourg-en-Cotentin. Le reste des équipements de stationnement est disposé dans quelques communes au niveau des centres bourgs, équipements touristiques et commerciaux. ».

Pour rappel, selon l’article L.151-4 du Code de l’Urbanisme, le rapport de présentation d’un Plan Local d’Urbanisme établit « *un inventaire des capacités de stationnement [...] de vélos [...]* ». Ainsi, des stationnements vélos (râteliers le plus souvent) sont recensés par les services de certaines communes :

Tableau 16 – Nombre de stationnements vélo recensés. Source : *Données communales*

Commune	Nombre de stationnements vélo recensés par les communes
Barfleur	100
Brillevast	3
Canteloup	5
Écausseville	3
Émondeville	5
Fermanville	8
Lestre	5
Montfarville	40
Octeville-l’Avenel	6
Quettehou	7
Quinéville	12
Réville	20
Saint-Pierre-Église	15
Saint-Vaast-la-Hougue	30
Valcanville	10
Total	269

D) LOCATION VELO ET AIDE A L’ACQUISITION

Comme le souligne le diagnostic du Plan Vélo 2023-2028 de l’Agglomération du Cotentin, « Depuis 2019, l’agglomération du Cotentin propose une offre de location de longue durée de VAE [vélos à assistance électrique]. La durée de location est de 3 à 12 mois, ce qui permet un renouvellement des usagers et situe l’esprit du service dans une vocation d’accompagnement à la remise en selle ou au test de VAE.

Le service a commencé avec une flotte de 85 VAE en 2019 et afin de répondre au succès du service d’année en année, la flotte a atteint 765 VAE fin 2022. Le titulaire du marché est l’entreprise de l’économie sociale et solidaire Fil & Terre (maintenance préventive et curative, panne, etc.) et les vélos sont de marque Arcade. Une partie de la flotte de VAE est réservée à des actions des services de l’agglomération, par exemple les offices de tourisme de l’agglomération peuvent en bénéficier. Le service propose des réductions de tarifs pour les ménages précataires, les moins de 26 ans et les abonnés au réseau Cap Cotentin »

Suite à la location d’un vélo électrique en fin de renouvellement, une aide à l’acquisition est proposée par la Communauté d’agglomération du Cotentin (voir <https://www.capcotentin.fr/velo/>)

A cela s’ajoute une offre de vélos électriques en libre-service. Déployée à partir de juillet 2022 par la commune de Cherbourg-en-Cotentin et l’entreprise BIRD, la flotte compte aujourd’hui plusieurs centaines de vélos, et des stations ont été installées sur le territoire de Cherbourg-en-Cotentin, à Valognes ainsi qu’à Bretteville-en-Saire.

En outre, plusieurs loueurs proposent un service de location de vélo sur le territoire, notamment à Saint-Vaast-la-Hougue, Quettehou et Fermanville.

6.3.5. La Saire et le kayak de rivière

Outre les activités nautiques de loisir qui peuvent être pratiquées en mer, le territoire Est Cotentin est traversée par plusieurs cours d’eau dont la Saire qui permet la pratique du kayak sur un itinéraire d’une distance d’environ 6 km depuis Anneville-en-Saire jusqu’à son embouchure au niveau du pont de Saire.

A noter l’aménagement en projet d’une rampe de départ de canoës à Anneville-en-Saire.



Photo 21 - Pratique du kayak sur la Saire
©JFT

6.4. Les moyens de déplacements personnels des Est-Cotentinois

6.4.1. Une forte dépendance à l’automobile

Le « taux de motorisation » correspond à la part des ménages d’un territoire possédant au moins une voiture. Sur le territoire Est Cotentin, on constate **un taux très important de motorisation des ménages**, lié au caractère rural du territoire. 91% des ménages ont au moins une voiture, dont 46,9% qui en ont deux ou plus. Ces taux sont supérieurs à toutes les échelles supérieures de comparaison. On compte malgré tout 9% de ménages sans voiture, soit près de 950 ménages sur le territoire.

Ce taux de ménages ayant au moins une voiture, bien qu’élévé, est cependant proche de celui d’autres territoires ruraux du Cotentin, comme le territoire du PLUJ Sud Cotentin où le taux de motorisation atteint 90,1% (INSEE 2018).

Tableau 17 – Equipement automobile des ménages

Source : INSEE, RP 2022

Territoire	Nombre de ménages	Part de ménages sans voiture	Part de ménages avec au moins une voiture	Part de ménages avec une voiture	Part de ménages avec deux voitures ou plus
Est Cotentin	10 480	9,0%	91,0%	44,2%	46,9%
CA du Cotentin	84 744	13,3%	86,7%	45,0%	41,7%
Département de la Manche	235 400	11,3%	88,7%	46,8%	41,9%
Région Normandie	1 539 474	15,2%	84,8%	47,0%	37,7%

Ces chiffres cachent néanmoins des **disparités** importantes. On constate notamment un taux de motorisation plus faible dans les pôles urbains, comme Saint-Vaast-la-Hougue (84,8%), Montebourg (79,2%), Barfleur (78,6%) ou encore Saint-Pierre-Eglise (87,9%). A l’inverse, le taux est plus élevé dans les petites communes rurales (jusqu’à 100% à Azeville et Flottemanville) où il est difficile de se passer de la voiture individuelle pour accéder aux services, équipements et commerces au quotidien.

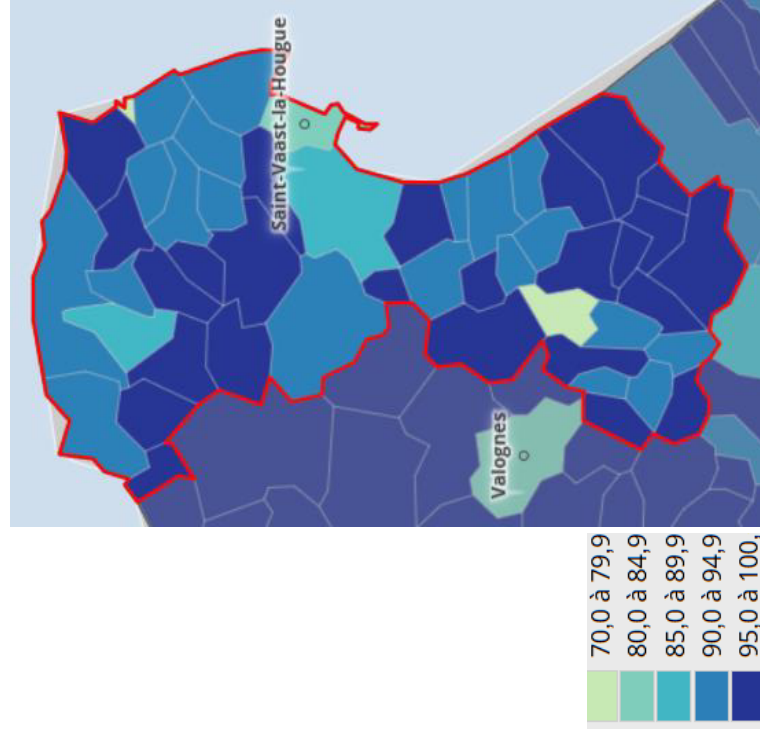


Figure 112 – Part des ménages (en %) ayant au moins une voiture en 2022
Source : statistiques-locales.insee.fr

6.4.2. Des ménages équipés en vélo

L'Enquête Déplacements Villes Moyennes réalisée par le CERTU en 2016 à l'échelle du ScoT fait une estimation de l'équipement des ménages en vélo(s). Elle en conclut notamment qu'à l'échelle du Pays du Cotentin, « le nombre de vélos est proche de 148 000, soit 1,63 en moyenne par foyer. On reste toutefois moins équipé en ville qu'à la campagne : 43% des foyers de Cherbourg-en-Cotentin ne disposent d'aucun vélo en état de marche contre seulement 29% pour le reste du ScoT. En comparaison, le ScoT de l'Angoumois a un équipement moyen de 1,4 (dont 1,2 sur le Grand Angoulême). On peut aussi noter qu'au niveau national, 42% des foyers ne possèdent aucun vélo. » Ce taux est respectivement de 30, 25 et 25% pour les pôles de proximité (PP) de Saint-Pierre-Eglise, du Val de Saire et de Montebourg, ce qui révèle un bon équipement des ménages en vélo, avec une moyenne respectivement de 1,92, 1,8 et 1,94 vélos par ménage sur ces territoires (cf. Tableau 18). Au regard des mêmes chiffres pour les centres urbains que sont Cherbourg-en-Cotentin (1,36) ou encore Valognes (1,33), on peut toutefois en déduire que l'usage du vélo semble lié à une pratique de loisir plutôt qu'à un usage utilitaire au quotidien.

Tableau 18 – Extrait de l'Enquête Déplacements Villes Moyennes (EDVM) 2016

Nombre de vélos disponibles dans le ménage	Somme tous ménages	Moyenne	0	1	2	3 ou +
Aire d'étude	147917	1.63	35%	18%	20%	26%
Cherbourg-en-Cotentin	51883	1.36	43%	19%	18%	20%
Reste SCOT	96034	1.84	29%	18%	22%	31%
1-Cherbourg Centre	4771	1.11	49%	22%	14%	15%
2-Cherbourg Ouest	4595	1.06	53%	17%	14%	16%
3-Provinces	2502	0.68	59%	24%	9%	8%
4-Cherbourg Est	4173	1.06	51%	21%	12%	15%
5-Octeville	4233	1.53	38%	16%	24%	22%
6-Equeurdreville Centre	3350	1.32	46%	19%	15%	20%
7-Equeurdreville Ouest	4591	1.76	27%	20%	26%	27%
8-Haineville	4191	1.74	35%	15%	21%	30%
9-Querqueville	3441	1.89	31%	15%	25%	29%
10-La Glacière	3398	1.44	45%	12%	16%	28%
11-Tourlaville Centre	7020	1.59	29%	23%	25%	22%
12-Tourlaville Est	5640	1.85	35%	17%	20%	29%
13-Hague Ouest	3849	1.89	23%	21%	24%	32%
14-Hague Est	5836	2.21	24%	13%	26%	37%
15-Douve et Divette	5267	1.81	28%	14%	29%	30%
16-Saint-Pierre-Eglise	9428	1.92	30%	17%	16%	38%
17-Val de Saire	7416	1.8	25%	25%	21%	29%
18-Les Pieux Ouest	6130	1.77	31%	18%	22%	29%
19-Les Pieux Est	4523	2.07	26%	13%	26%	35%
20-Bricquebec	7591	1.89	30%	14%	26%	30%
21-Bocage Valognais	7433	2.17	19%	17%	22%	41%
22-Valognes	4328	1.33	39%	25%	20%	16%
23-Montebourg	5513	1.94	25%	18%	25%	33%
24-Cote de l'Isle	7476	1.92	33%	17%	19%	31%
25-Vallée de l'Ouve	4077	1.71	32%	17%	19%	31%
26-Sainte-Mère-Eglise	7034	1.69	36%	15%	22%	26%
27-Baie du Cotentin Sud	6633	2.05	20%	18%	29%	33%
28-Carentan	3516	1.25	43%	23%	17%	17%

6.4.3. Mais un taux de « captifs » élevé

Le diagnostic du Plan de Déplacements du Cotentin estime le taux de « captifs » pour chaque « pôle de proximité » constituant la Communauté d’Agglomération. Pour rappel, il définit les captifs comme « des individus qui auront des difficultés pour se déplacer pour des raisons :

- Légales (11-17 ans qui n’ont pas encore le permis...) ;
- De santé (+ de 65 ans) ;
- Financières (ménages qui n’ont pas les moyens d’avoir une voiture) . »

Comparés aux taux de la Région et du tiers Nord-Ouest du Cotentin, on remarque des **taux de captifs relativement élevé** pour les trois pôles de proximité qui constituent le territoire Est Cotentin, à savoir le PP de Montebourg, le PP du Valde Saire et le PP de Saint-Pierre-Eglise (dont il faut exclure Gonnevillle-le-Theil, commune rattachée au territoire de PLUJ Nord Cotentin).

Si les taux du PP de Saint-Pierre-Eglise et de Montebourg sont comparables à ceux du département et des PP Cœur du Cotentin et Vallée de l’Ouve, en revanche le taux du PP du Val de Saire, comparable à celui du PP de la Côte des Isles, s’avère particulièrement élevé, notamment en ce qui concerne la part des plus de 75 ans. Ces taux élevés sont **liés au vieillissement important** que connaît le territoire (cf. 3.6).

La présence de ces « captifs » soulève des enjeux importants en termes de **droit à la mobilité** (notion développée dans les articles L.1111-1 à L.1121-2 du code des transports) de ces populations, et requière une implication d’autant plus marquée des pouvoirs publics pour proposer des offres de transport alternatives à la voiture individuelle et adaptées aux publics visés : transports en commun, transports à la demande, etc.

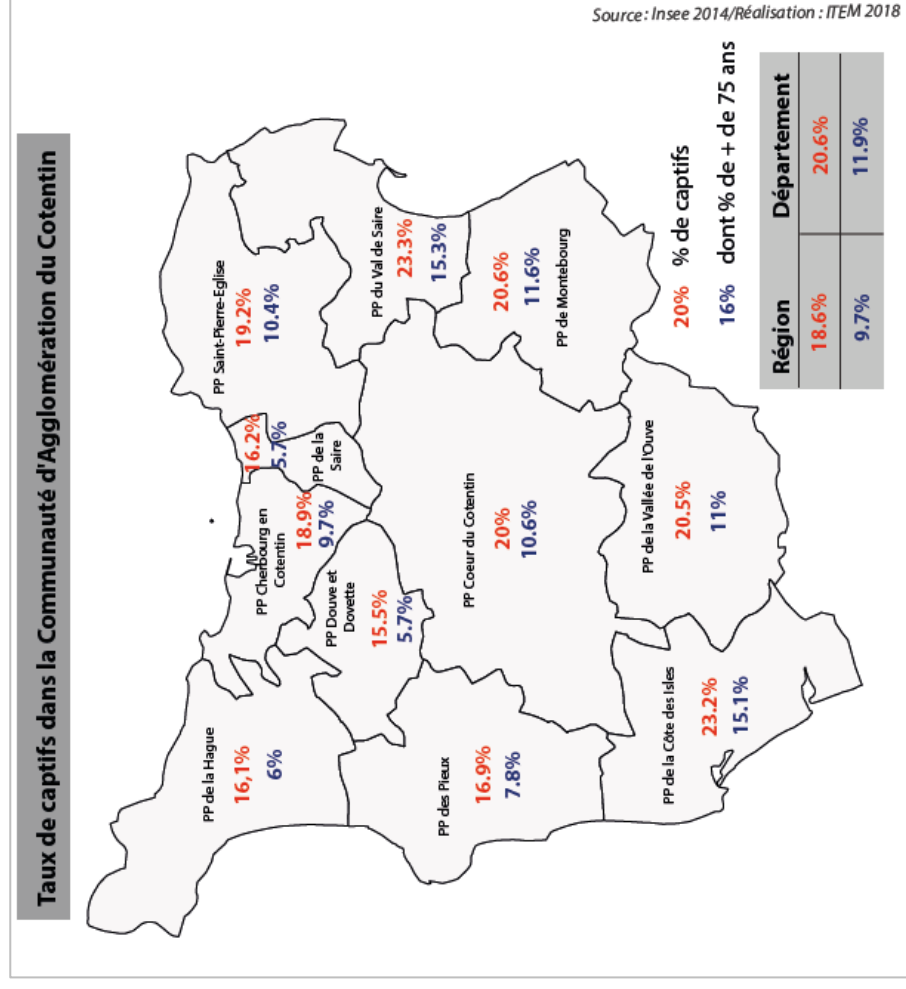


Figure 113 – Taux de captifs dans la Communauté d’Agglomération du Cotentin
Extrait du diagnostic du PDC

6.5. Les pratiques de déplacement des Est-Cotentinois

6.5.1. Nombre de déplacements tous modes confondus

L'Enquête Déplacements Villes Moyennes (EDVM) montre que la mobilité tous modes confondus atteint en moyenne **4,44 déplacements par jour et par personne en semaine sur le territoire du ScoT du Cotentin**. Cette mobilité se concentre surtout au Nord-Ouest du territoire, où se situent l'agglomération urbaine de Cherbourg-en-Cotentin et le pôle d'emploi de la Hague. Ainsi, les territoires où l'on est le moins sédentaire sont ceux semblant disposer de pôles économiques d'importance (Cherbourg-en-Cotentin, La Hague) ou situés à proximité (Douve et Divette).

La mobilité est plus faible au Sud et à l'Est, à l'exception notable du territoire de l'ancienne CC du Val de Saïre (cf. Figure 114), qui offre à ses administrés un réseau de pistes cyclables permettant notamment de relier les communes de Quettehou, Saint-Vaast-la-Hougue et Réville (cf. partie 6.3.1).

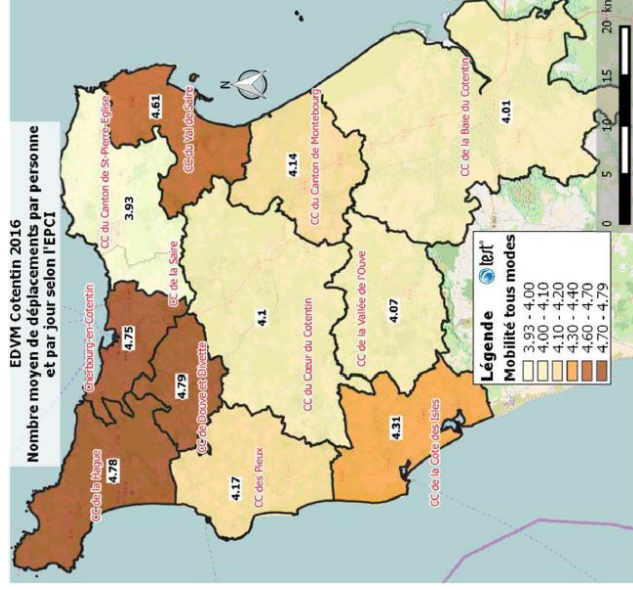
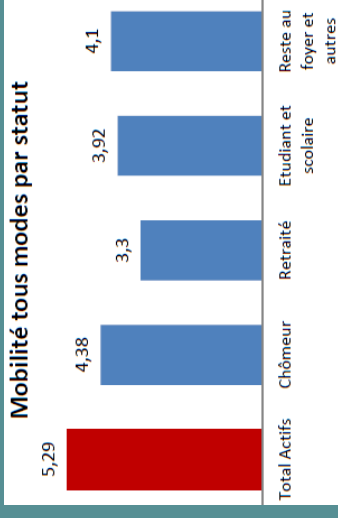


Figure 114 – Nombre moyen de déplacements par personne et par jour selon les anciens EPCI du Pays du Cotentin
Extrait du Rapport d'analyses de l'EDVM Cotentin 2016

Eléments de l'Enquête Déplacements Villes Moyennes Cotentin 2016

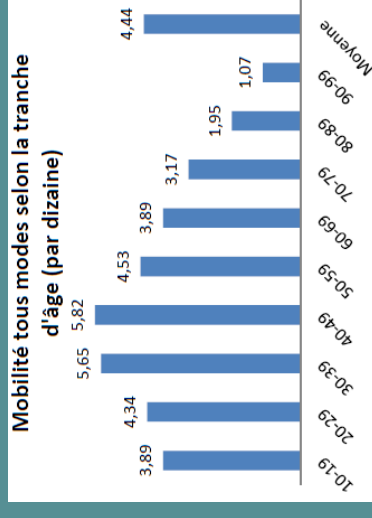
« Les actifs ont une mobilité largement supérieure aux autres statuts. A l'intérieur de cet ensemble, les catégories professionnelles sont assez homogènes, à l'exception des ouvriers qui avec 4,66 déplacements par jour se situent juste au-dessus de la moyenne de la population (4,44). Les Etudiants et scolaires, que l'on peut assimiler à des actifs dans la problématique des déplacements, ont une mobilité nettement inférieure. On peut souligner la mobilité des chômeurs, bien supérieure à celles des autres catégories « hors actifs », les retraités étant nettement en-dessous de la moyenne. Il faut également garder à l'esprit que cette dernière catégorie regroupe en réalité des comportements très différents selon l'âge (la mobilité tous modes des 60-79 ans est par exemple à 3,63, sans comparaison avec celle des 80 ans et plus, à 1,86). »



« La tranche d'âge la plus mobile est celle des 26-49 ans. Les 60 ans et plus se situent en-dessous de la moyenne, mais tout de même à un niveau assez élevé si l'on tient compte du fait qu'un plus grand nombre de personnes très âgées sont non mobiles et contribuent donc à diminuer la mobilité de cette tranche d'âge (25% contre 11% au global, voir page 18). Le graphique montre clairement 2 tendances :

- Une augmentation de la mobilité jusqu'à la quarantaine,
- Une diminution régulière de la mobilité à partir de la cinquantaine.

La place des accompagnements de jeunes enfants dans les motifs de déplacements explique en grande partie ce point de basculement. »



- Une augmentation de la mobilité jusqu'à la quarantaine,
- Une diminution régulière de la mobilité à partir de la cinquantaine.

La place des accompagnements de jeunes enfants dans les motifs de déplacements explique en grande partie ce point de basculement. »

6.5.2. Moyens de transport utilisés

A) ...TOUS DÉPLACEMENTS CONFONDUS (EDVM)

Selon l’EDVM, les déplacements en voiture représentent 66% de l’ensemble des déplacements sur le territoire du SCoT. Si le PP du Val de Saire se situe dans cette moyenne, les habitants des autres PP de l’Est Cotentin ont en revanche un **usage plus marqué de la voiture** (cf. Figure 115).

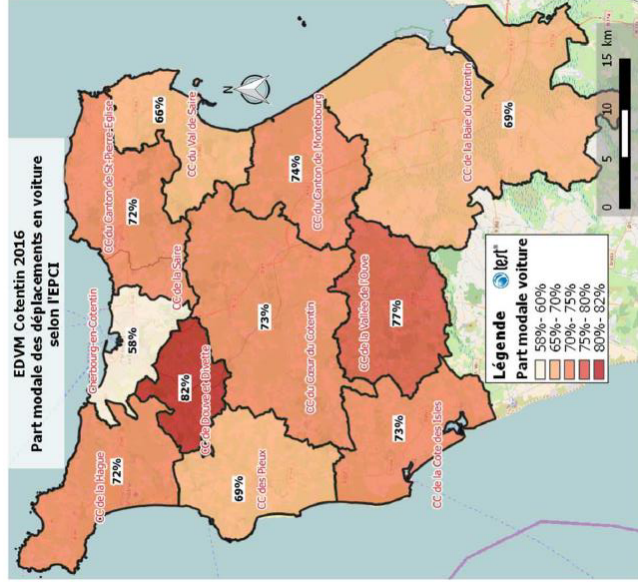


Figure 115 – Part modale des déplacements en voiture selon les anciens EPCI du Pays du Cotentin
Extrait du Rapport d’analyses de l’EDVM Cotentin 2016.

Si l’on regarde les autres données de l’étude, on remarque que **l’usage du vélo et de la marche à pied sur les cantons de l’Est Cotentin est moins important que la moyenne du SCoT**, au profit de l’usage de la voiture et des autres moyens. Ces derniers regroupent autant les camions/camionnettes et deux-roues motorisés que les transports en commun (cars, bus, train...) ; à l’échelle du SCoT, ces 6,7% se distinguent en 0,7% de deux-roues motorisés, 3,8% de transports en commun et 2,3% « autres ». Ce détail n’est malheureusement pas donné à l’échelle des anciens EPCI.

Tableau 19 – Déplacements selon le moyen de transport utilisé. Source données : EDVM Cotentin 2016.

	Part modale de la voiture	Part de la marche à pied	Part modale du vélo	Autre
Moyenne SCoT	66%	25,7%	1,6%	6,7%
PP de la Saire + PP de St-Pierre-Eglise	72%	21,7%	0,4%	5,9%
PP du Val de Saire	66%	20,8%	1,1%	12,1%
PP de Montebourg	74%	16,6%	0,3%	9,1%

Les PP de Montebourg, de Saint-Pierre-Eglise et de la Saire (ce dernier étant hors périmètre PLUi Est tout comme Gonneville-Le-Theil) ont une part modale du vélo particulièrement faible. A l’inverse, la part modale du vélo pour le PP du Val de Saire s’avère relativement élevée pour un territoire à dominante rurale. Cela peut s’expliquer par le fait que Quettehou, Saint-Vaast-la-Hougue et Réville fontentun ensemble propice à la pratique du vélo (aménagements cyclables, cadre environnemental attractif, tourisme...).

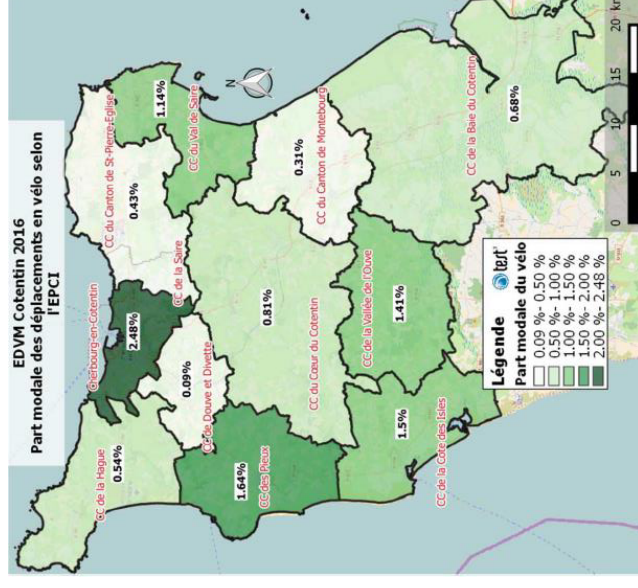


Figure 116 – Part modale des déplacements en vélo selon les anciens EPCI du Pays du Cotentin
Extrait du Rapport d’analyses de l’EDVM Cotentin 2016

Concernant le territoire Est Cotentin, on constate une **disparité importante** entre la partie Nord du territoire, où le budget temps moyen quotidien des habitants dépasse les 74 minutes, et la partie sud (PP de Montebourg) où il n’est que de 61,4 minutes.

Les distances quotidiennes moyennes parcourues sont pourtant proches entre ces PP, et même supérieure dans celui de Montebourg. Le temps important consacré au déplacement dans le Val de Saire peut s’expliquer par la part modale du vélo un peu plus élevée que dans les autres PP de l’Est, ainsi que par le nombre moyen élevé de déplacements par jour et par personne pour les habitants de ce PP.

Le caractère relativement élevé du budget temps quotidien consacré aux déplacements pour les habitants du PP de Saint-Pierre-Eglise peut notamment s’expliquer par le temps de circulation plus élevé en contexte urbain dense pour les personnes qui travaillent dans l’agglomération cherbourgeoise.

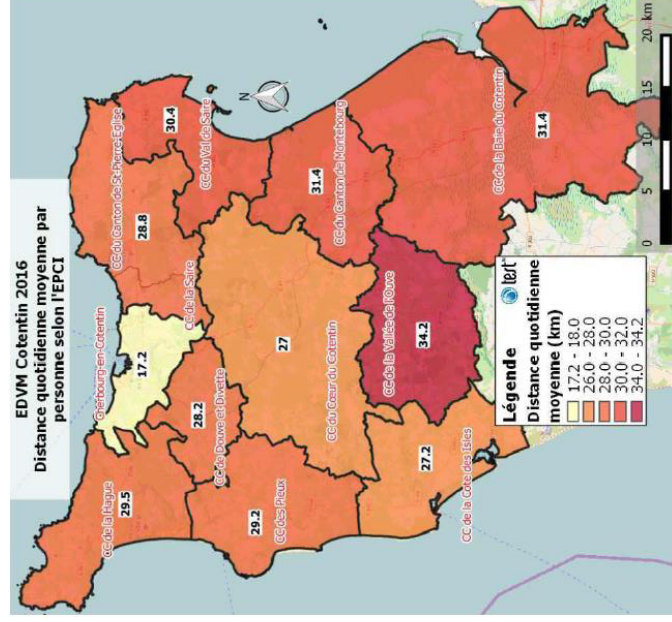


Figure 119 – Distance quotidienne moyenne par personne selon les anciens EPCI du Pays du Cotentin
Extrait du Rapport d’analyses de l’EDVM Cotentin 2016

6.6. Organisation des flux

6.6.1. Très peu d’actifs travaillant dans leur commune de résidence

Les données de l’INSEE révèlent que la part des actifs en emploi travaillant sur leur commune de résidence est relativement faible sur l’Est Cotentin : seulement 24,6%, contre 37,2% à l’échelle du département et 30,3% à celle de la région. Même comparé à des territoires similaires, ce taux reste bas : dans le Sud Cotentin, il est ainsi de 28,3%.

Tableau 21 – Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone INSEE, RP2018

	Est Cotentin	CA du Cotentin	Département de la Manche	Région Normandie
Nombre d’actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi	8 759	74 017	198 192	1 313 484
Travaillant dans la commune de résidence	24,6%	46,5%	37,2%	30,3%
Travaillant dans une commune autre que la commune de résidence	75,4%	53,5%	62,8%	69,7%

Ce faible taux d’actifs travaillant sur leur commune de résidence suppose des flux de déplacements pendulaires importants.

6.6.2. Flux domicile-travail

Les flux entrants et sortants d’actifs révèlent un territoire plutôt résidentiel **attirant assez peu les travailleurs extérieurs** (cf. partie 7).

Sur les 8 828 actifs en emploi, **environ la moitié travaillent sur le territoire Est Cotentin**, et **l’autre moitié se déplace à l’extérieur** du territoire pour travailler.

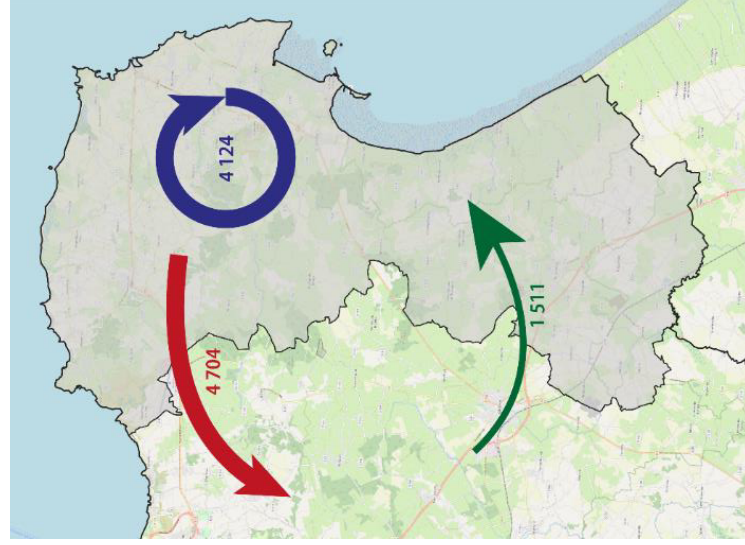


Figure 120 – Flux des actifs
(Données INSEE, 2018, fond de plan : openstreetmap, réalisation : Atelier TEL)

Flux d’actifs	Nombre	Part
Actifs en emploi résidant dans l’Est Cotentin	8 828	100%
Travaillant dans l’Est Cotentin	4 124	46,7%
Travaillant à l’extérieur	4 704	53,3%
Actifs travaillant dans l’Est Cotentin	5 635	100%
Venus de l’Est Cotentin	4 124	73,2%
Venus de l’extérieur	1 511	26,8%

Plus en détail, près de la moitié des flux d’actifs résidant sur le territoire Est Cotentin et quittant le territoire pour aller travailler à l’extérieur, sont réalisés pour aller travailler sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin (2 233 actifs), plus gros pôle urbain et économique du département. Une part non négligeable des actifs travaille à Valognes (698 actifs), autre pôle urbain proche de l’Est Cotentin. A noter que 9,7% des actifs de l’Est Cotentin travaillent en dehors de la Manche.

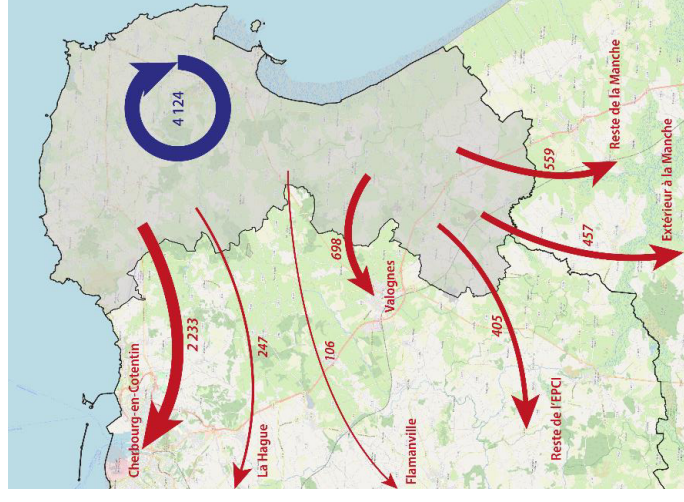


Figure 121 – Flux des actifs sortants
(Données INSEE, 2018, fond de plan : openstreetmap, réalisation : Atelier TEL)

Flux d’actifs sortant du territoire	Nombre	Part
Ensemble	4 704	100%
CA du Cotentin	3 688	78,4%
dont :		
Cherbourg-en-Cotentin	2 233	47,4%
Valognes	698	14,8%
La Hague	247	5,2%
Flamanville	106	2,3%
Manche (hors EPCI)	559	11,9%
A l’extérieur de la Manche	457	9,7%

Les flux de travailleurs entrant sur le territoire sont plus dispersés. Parmi les 5 635 actifs travaillant sur le territoire, 1 512 viennent de l’extérieur, soit 26,9%. Sur ces 1 512 actifs venant de l’extérieur, plus des trois-quarts viennent de la communauté

d’agglomération (1 150 actifs soit 76,1% d’entre eux), dont 319 de Cherbourg-en-Cotentin (21,1%), et 17,5% du reste de la Manche.

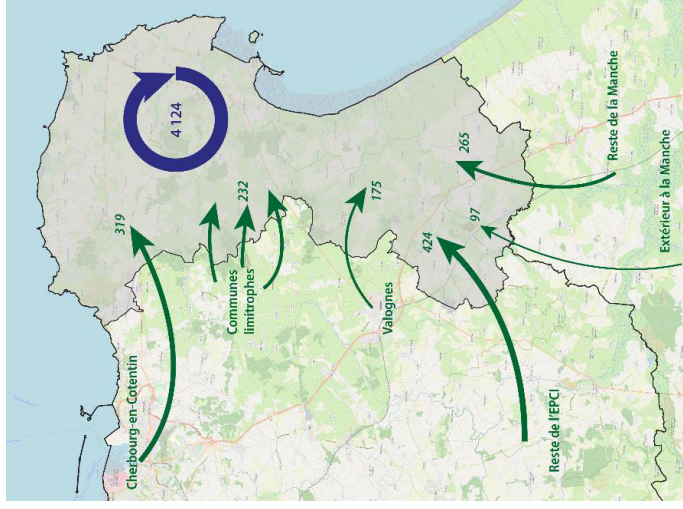


Figure 122 – Flux des actifs entrants
(Données INSEE, 2018, fond de plan : openstreetmap, réalisation : Atelier TEL)

Flux d'actifs entrant sur le territoire	Nombre	Part
Ensemble	1 512	100%
CA du Cotentin	1 150	76,1%
dont :		
Cherbourg-en-Cotentin	319	21,1%
Valognes	175	11,6%
Communes limitrophes de l'EPCI (hors Valognes)	232	15,3%
Manche (hors EPCI)	265	17,5%
De l'extérieur de la Manche	97	6,4%

6.6.3. Flux domicile-étude

Concernant les élèves et étudiants, selon les données INSEE, **76% de la population scolarisée de 2 ans ou plus de l’Est Cotentin l’est en dehors de sa commune de résidence**. Cela suppose, à nouveau, des flux de déplacements importants.

Tableau 22 – Lieu de scolarisation de la population de 2 ans ou plus de l’Est Cotentin
Source : INSEE RP2018

	Population de 2 ans ou plus scolarisée dans la commune de résidence	Population de 2 ans ou plus scolarisée hors de la commune de résidence	Total : population scolarisée de 2 ans ou plus
Total Est Cotentin	962	3 052	4 014
%	24%	76%	100%

Parmi les 4 014 personnes de l’Est Cotentin scolarisées de 2 ans ou plus, 962 le sont sur leur commune de résidence, 1 611 sur une autre commune de l’Est Cotentin, et 1 441 en dehors du territoire Est Cotentin.

Concernant les flux entrants, le territoire accueille dans ses structures scolaires 294 personnes venant de l’extérieur de l’Est Cotentin. La présence sur le territoire d’un lycée agricole et d’un collège notamment explique pour partie l’origine de ces flux entrants.

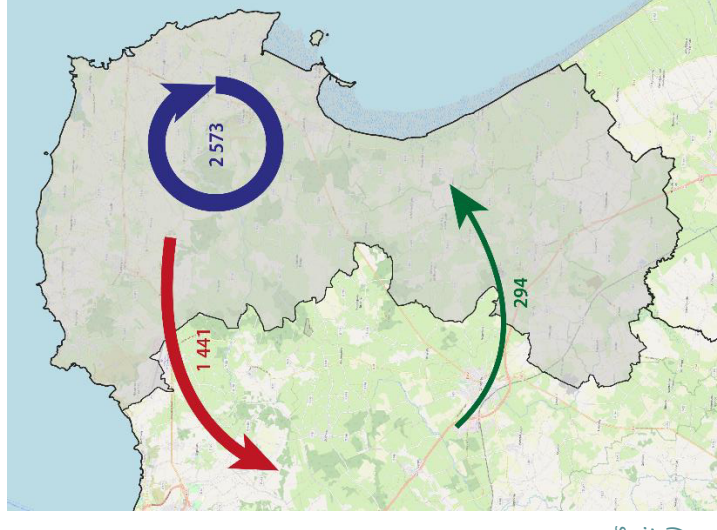


Figure 123 – Flux des personnes scolarisées
(Données INSEE, 2018, fond de plan : openstreetmap, réalisation : Atelier TEL)

Parmi les 1 441 élèves et étudiants quittant l'Est Cotentin pour étudier, l'essentiel se rend à Cherbourg-en-Cotentin (537 personnes, soit 37,3% des scolaires sortant du territoire) et Valognes (416, soit 28,9%). Une part importante se rend dans la Manche hors CAC (274 élèves), probablement vers d'autres pôles scolaires proches comme Saint-Lô (DUT, Licence Pro, MEEF notamment) ou Carentan-les-Marais (lycée). On peut dès lors supposer que ces flux concernent principalement des élèves du lycée ou des écoles supérieures, le territoire n'offrant aucun lycée général ni établissement d'enseignement supérieur (cf. partie 5.3.1).

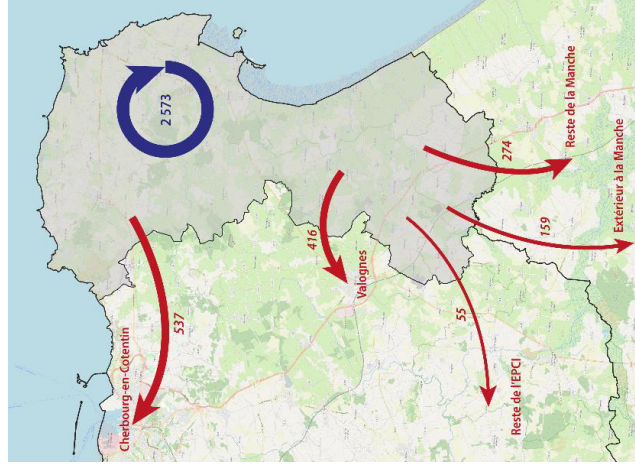


Figure 124 – Flux des personnes scolarisées sortantes
Données INSEE, 2018, fond de plan : openstreetmap,
réalisation : Atelier TEL

Flux entrant d'élèves	Nombre	Part
Ensemble	2 867	100%
Interne à l'Est Cotentin	2 573	89,8%
CA du Cotentin	217	7,6%
dont :		
Cherbourg-en-Cotentin	79	2,8%
Gonneville-le-Theil	56	1,9%
Manche (hors EPCI)	69	2,4%
A l'extérieur de la Manche	8	0,3%

Concernant les 294 personnes venant de l'extérieur pour étudier sur le territoire Est Cotentin, 217 viennent de la CAC, dont 79 de Cherbourg et 56 de Gonneville-le-Theil. Il est à noter qu'une large majorité des élèves venant de l'extérieur du territoire pour étudier, étudient à Montebourg ou Saint-Pierre-Eglise. Les 56 élèves venus de Gonneville-le-Theil se rendent ainsi tous à Saint-Pierre-Eglise dont le collège constitue probablement leur collège de secteur (auquel s'ajoute un groupe scolaire privé égale ment).

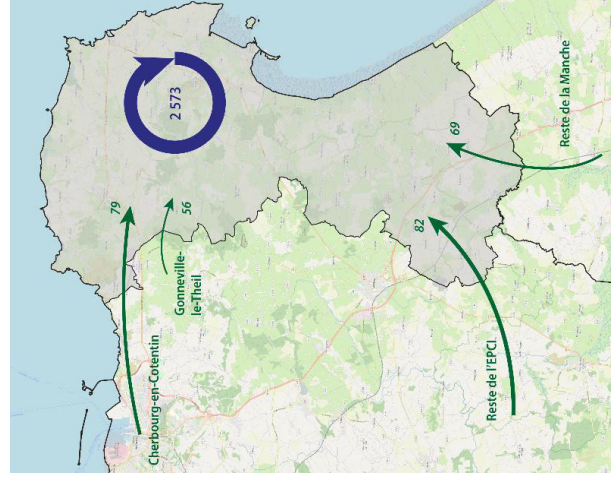


Figure 125 – Flux des personnes scolarisées entrantes
Données INSEE, 2018, fond de plan : openstreetmap,
réalisation : Atelier TEL

Flux sortant d'élèves	Nombre	Part
Ensemble	4 014	100%
Interne à l'Est Cotentin	2 573	64,1%
EPCI	1 008	25,1%
dont :		
Cherbourg-en-Cotentin	537	13,4%
Valognes	416	10,4%
Manche (hors EPCI)	274	6,8%
dont Coutances	140	3,5%
A l'extérieur de la Manche	159	4,0%

6.7. Analyse des mobilités : constats et enjeux

Les principaux constats du territoire Est Cotentin

Les réseaux existants sur le territoire :

- ❖ Un réseau routier dense, avec un trafic routier modéré mais quelques secteurs accidentogènes
- ❖ Des secteurs à problématiques concernant le trafic poids lourds à prendre en compte, notamment autour de la D42, et de la traversée des bourgs de Montebourg, de Saint-Pierre-Eglise et de Quettehou
- ❖ Un parc de stationnement suffisant mais des conflits d’usage sur le littoral en période estivale (stationnement sauvage de camping-cars, parkings saturés...)
- ❖ Une absence de gare ferroviaire sur le territoire, mais la présence d’une ligne intercommunale de rabattement, et la proximité de l’aéroport Cherbourg-Manche
- ❖ Une absence de transports collectifs maritimes mais quelques ports hébergeant une activité de pêche et de plaisance (Saint-Vaast-la-Hougue troisième plus grand port de la Manche)
- ❖ Une faible utilisation des transports en commun à l’heure actuelle (par les actifs notamment)
- ❖ Une offre de transports en commun récemment restructurée à l’échelle de l’agglomération au travers du réseau Cap Cotentin
- ❖ Une ligne de bus intercommunale importante faisant le tour du territoire et circulant toute la journée, et quelques lignes de bus secondaires ne fonctionnant qu’aux heures de pointe, en complément du transport scolaire
- ❖ Une ligne de car régionale passant par Montebourg
- ❖ Un système de transport à la demande de plus en plus développé et une offre de lignes de bus estivales
- ❖ Une seule aire de covoiturage officielle, de nouvelles aires en projet

- ❖ Un réseau de borne de recharge en développement, porté par le département
 - ❖ Une pratique du vélo de loisir et de tourisme importante en saison estivale, notamment sur l’itinéraire EuroVélo4
 - ❖ Un réseau de pistes cyclables quasi-inexistant sur le territoire...
 - ❖ ...mais en développement et déjà bien constitué sur les pôles urbains de Quettehou, Saint-Vaast-la-Hougue et Réville, en lien avec l’usage important du vélo constaté localement dans les déplacements quotidiens
 - ❖ D’autres faisceaux cyclables programmés ou encouragés dans le cadre du Plan Vélo et son Schéma Directeur Cyclable porté par l’Agglomération
 - ❖ Un itinéraire de grande randonnée (GR223), qui correspond dans l’ensemble au sentier du littoral (ou « sentier des douaniers »), sauf à certains endroits où le sentier connaît des ruptures (Réville notamment)
 - ❖ Des espaces publics peu adaptés à la circulation des piétons dans les petits villages et hameaux, et une accessibilité pour tous limitée à certaines zones urbaines
- Les pratiques de déplacement des habitants
- ❖ Un taux d’équipement des ménages en voiture et en vélo important, mais un taux de « captifs » élevé, lié au vieillissement de la population
 - ❖ Un usage important de l’automobile, et faible des autres modes (vélo, transports en commun, marche à pied), à l’exception du pôle de proximité du Val de Saire en ce qui concerne le vélo
 - ❖ Des disparités importantes en termes de nombre, temps et distances de déplacements sur le territoire
 - ❖ Des flux d’actifs et d’élèves/étudiants importants vers l’extérieur du territoire notamment Cherbourg (et Valognes dans une moindre mesure), des flux entrants plus marginaux, lié au peu d’établissements scolaires offerts sur le territoire et à un nombre d’emplois internes inférieur à celui des actifs résidents

- ❖ Un engorgement de certaines routes en période estivale avec des conflits d'usage sur les communes littorales

Les objectifs du Plan de Déplacements du Cotentin

Les objectifs du PDC portent sur l'ensemble du territoire de l'agglomération/ou sur des secteurs ou types d'espace plus spécifiques. L'Est Cotentin est particulièrement concerné par les objectifs suivants (liste non exhaustive) :

- 2.3 Renforcer l'offre interurbaine vers les pôles de proximité, les grands pôles d'emploi et les destinations touristiques
- 2.4 Apporter des solutions de mobilité dans les territoires ruraux selon une logique de bassins de proximité (→ développement de l'offre de transport à la demande notamment)
- 3.3 Créer des stations intermodales afin d'organiser la mobilité sur l'ensemble de l'agglomération (→ en créer notamment à Saint-Pierre-Eglise, Saint-Vaast-la-Hougue et Montebourg)

3.4 Favoriser une intensité de services et de logements à proximité des stations intermodales

4.3 S'appuyer sur les projets en cours visant la mise aux normes autoroutières de la RN 13

5.1 Mettre en place un schéma d'itinéraires poids lourds

6.2 Développer des politiques de stationnement au sein des pôles de proximité (et autour des polarités touristiques)

(Ci-contre : exemple de Saint-Vaast-la-Hougue p.101)



- 7.1 Améliorer la qualité de l'espace public dans les zones urbaines
- 7.3 Garantir des conditions d'accessibilité multimodale pour tout nouveau projet d'urbanisation

8.2 Développement de « services » pour promouvoir l'usage du vélo

8.3 Poursuivre la diffusion des Infrastructures de Recharge des Véhicules Electriques

9.2 Poursuivre le déploiement d'aménagements en faveur du covoiturage (nouvelle aire à Emondeville)

9.4 Promouvoir des solutions de transport solidaire à l'échelle locale

12.3 Garantir les correspondances entre les services du réseau Cotentin et les lignes régionales

Les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial en matière de mobilités

Parmi les orientations du PCAET, l'orientation 4 adresse notamment la question des mobilités sur le territoire. Certaines actions étant plus spécifiquement concernées :

Orientation 4 : Le Cotentin, un territoire de proximité à conforter

- Action 18 : Intégrer des prescriptions réglementaires au service de l'énergie, de l'air et du climat dans chaque PLUi
- Action 19 : Préparer la résilience du territoire en tenant compte du changement climatique dans les PLUi
- Action 20 : Adapter l'aménagement des espaces publics pour favoriser le recours à la marche et au vélo
- Action 21 : Déployer la mobilité partagée sur le territoire : covoiturage et autopartage

➤ **Action 23 : Développer les modes de déplacements actifs et non carbonés**

Les principaux objectifs du SCoT en matière de mobilités

Parmi les orientations du SCoT, dans la partie 1 (« L’authenticité au service de la transition écologique et économique ») du DOO, l’orientation 3 comprend plusieurs prescriptions concernant les mobilités :

Orientation 3. Renforcer la culture d’adaptation aux risques face au changement climatique

Objectif 3.2. Réduire l’exposition aux nuisances

Objectif 3.2.1. Participer à l’amélioration de la qualité de l’air

Objectif 3.2.2. Éviter l’exposition des personnes aux nuisances sonores

Dans la partie 2 (« La solidarité comme principe d’organisation et de fonctionnement ») du DOO, l’orientation 2 adresse spécifiquement la question des mobilités sur le territoire :

Orientation 2. Favoriser le développement des mobilités sous toutes ses formes pour améliorer les connexions internes et externes des espaces de vie du territoire

Objectif 2.1. Être en accroche des flux externes

Objectif 2.1.1. Renforcer la desserte du territoire par les voies routières, ferrées et aériennes

Objectif 2.2. Organiser les déplacements internes

Objectif 2.3. Développer des solutions de déplacements durables pour améliorer la qualité de l’air et la santé des personnes

Objectif 2.3.1. Affermir les capacités d’usage du covoiturage

Objectif 2.3.2. Développer l’éco-mobilité

Objectif 2.3.3. Renforcer le réseau de transports en commun

Objectif 2.3.4. Développer des mobilités d’hyper-proximité au travers du déploiement des mobilités douces

Objectif 2.3.5. Adapter l’offre de mobilités aux différents usages des

Personnes

Objectif 2.3.6. Organiser la question du transport de marchandise

Objectif 2.4. Faciliter l’extension du réseau numérique

L’orientation 1 comprend également plusieurs objectifs portant sur le développement des mobilités :

Orientation 1. Renforcer les fonctions métropolitaines et de proximité pour un mode de développement solidaire

Objectif 1.1. Organiser le territoire autour de pôles aux vocations affirmées

Objectif 1.1.2. Constituer des pôles d’équilibre pour assurer la vitalité de la ruralité cotentinoise

Objectif 1.1.3. Prendre en compte les enjeux d’espaces spécifiques

Les enjeux du territoire en matière de mobilités

Le point de vue des élus

Principaux enjeux soulevés par les élus du territoire Est Cotentin lors des ateliers « diagnostic »

- ❖ Adapter et sécuriser les espaces de circulation tous modes et permettre une meilleure cohabitation entre les différents usagers de la route (voitures, tracteurs, camions, camping-car, vélos, piétons, familles en promenade)
- ❖ Poursuivre la dynamique de développement du réseau de transports en commun afin de répondre aux besoins des habitants et d’inciter à leur usage et aménager des abris-bus
- ❖ Favoriser le transport à la demande, les parkings de covoiturage afin d’en renforcer la pratique, les aires de stationnement à proximité des arrêts de bus, les bornes électriques
- ❖ Créer et développer les liaisons douces sur le territoire pour favoriser l’usage des mobilités actives :
 - Mettre en place des réserves foncières pour pouvoir intégrer des voies douces à terme. Prendre en compte cette dimension dans les nouveaux projets de liaisons entre pôles.
 - Créer des voies douces infra et intercommunales (chemins de traverses, sentiers existants, chemins ruraux et agricoles), développer les voies « partagées », et aménager de manière équilibrée sur le territoire des points de repos, sur les trajets des chemins piétons et/ou sur les pistes cyclables (un banc, un abri, une table, un panneau d’information, une carte ...).
 - Penser à la continuité des voies douces vers les pôles et entre les communes
- ❖ Répondre aux problématiques de stationnement dans les centres-bourgs souvent saturés – alors que les stationnements en périphérie sont sous occupés – et réguler le stationnement anarchique

- ❖ Prévoir, réguler, limiter et aménager des espaces adaptés pour le stationnement des camping-cars

Autres enjeux du territoire en matière de mobilités

- ❖ Prendre en compte les objectifs du SCoT, du Plan Vélo et du PCAET
- ❖ Réduire les déplacements pendulaires (développement du télétravail, de l’emploi local...)
- ❖ Réduire les risques et nuisances associés aux déplacements motorisés et au trafic de poids lourds dans les secteurs identifiés
- ❖ Prendre en compte les besoins de stationnement spécifiques, notamment en période estivale (plages, sites touristiques, camping-cars), en favorisant des espaces de stationnement en retrait des sites de fréquentation afin de contribuer à leur préservation (ex. phare de Gatteville et Pointe de Barfleur, site naturel classé)
- ❖ Faciliter les déplacements piétons de loisir et du quotidien (sécurisation des déplacements dans les petits villages et hameaux, accessibilité pour tous, sentier du littoral)
- ❖ Poursuivre et recenser le développement des itinéraires cyclables, notamment vers les écoles et les plages, en s’appuyant sur les infrastructures existantes et la densité du réseau de petites routes communales
- ❖ Réguler le stationnement et les flux touristiques vers les principaux sites d’attraction (plages, espaces naturels sensibles, phare de Gatteville et Pointe de Barfleur, Saint-Vaast-la-Hougue, Barfleur, Réville, Fermanville).
- ❖ Améliorer la qualité fonctionnelle et esthétique des espaces publics cœur de bourg afin de favoriser l’émergence des modes actifs

7. L'ÉCONOMIE ET L'EMPLOI

7.1. Géographie de l'emploi

7.1.1. Un nombre d'emplois limité

En 2019, l'Est Cotentin réunit 12,51% de la population de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, et **11,53% des actifs de l'EPCI** (9 503 sur les 82 387 de l'agglomération). L'emploi est quant à lui moins représenté avec **7,85% des emplois de l'agglomération**, soit un nombre total de 5 810 emplois sur les 73 952 de la CA du Cotentin.

faible (5,79 emplois par entreprise). L'analyse des secteurs d'activités montre une forte proportion d'entreprises « du quotidien » (service, hypermarché, artisanat, restauration etc.) et un secteur productif assez marginal (aquaculture, construction de bateaux de plaisance.)

L'indice de concentration de l'emploi (rapport entre les actifs et les emplois) est très inférieur aux autres échelles territoriales : **63,4 emplois pour 100 actifs sur l'Est Cotentin ; 99,9 à l'échelle de la CA du Cotentin ; 98,9 à l'échelle départementale et 96,8 à l'échelle régionale**).

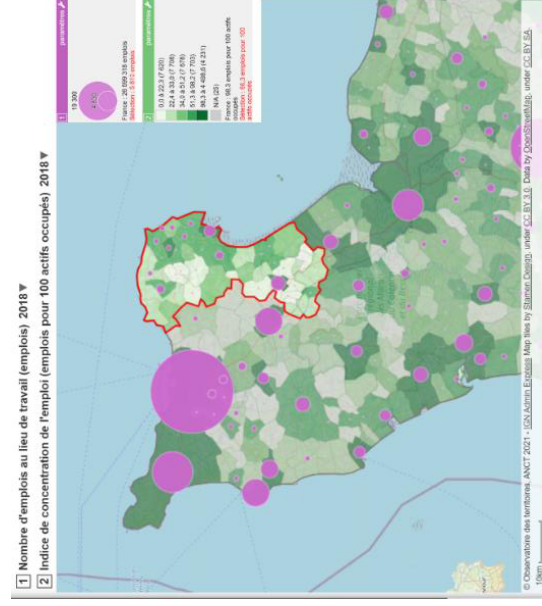


Figure 126 – Un nombre d'emplois limité et une forte polarisation territoriale sur l'Est Cotentin
Source : observatoire des territoires ANCT2021

Sur la même année, on recense 1 002 entreprises sur un total de 7393 à l'échelle intercommunale. La part d'établissements est ainsi plus forte (13,55%) que l'emploi et la population, qui démontre une **surreprésentation de très petites entreprises**, caractéristiques d'un tissu de proximité, d'économie présente qui trouve son marché localement (commerce, artisanat...). Ainsi, la moyenne des effectifs est

Structuration de l'emploi et de la population active sur les communes les plus peuplées

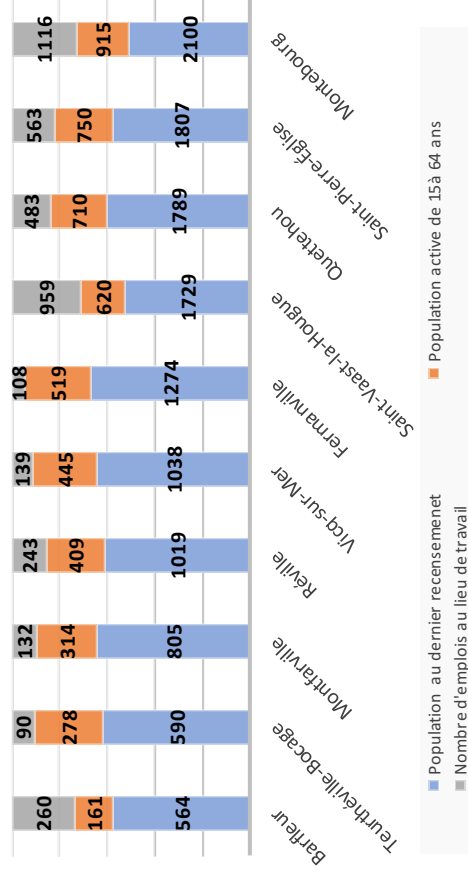


Figure 127 – Structuration de l'emploi et de la population active sur les communes les plus peuplées
Données INSEE 2018, traitement : Creaspace

Cela témoigne d'une **forte dépendance des actifs de l'Est Cotentin au reste du territoire communautaire et même au-delà**. Néanmoins, il faut relativiser cette analyse en rappelant le faible nombre d'actifs résidents (moins de 10 000 / 11,53%).

7.1.2. Des disparités importantes entre les communes

Concernant la spatialisation de l’emploi, 18 communes (principalement au Nord et à l’Est), sur les 50 que compte le territoire du PLUj, concentrent 85% de l’emploi du territoire. Notons qu’en 2018, l’indice de concentration de l’emploi est supérieur à celui du département (98,9%) sur seulement quatre communes : les trois pôles urbains que sont Barfleur (182,1), Saint-Vaast-la-Hougue (178,5) et Montebourg (135,7), et, plus surprenant, la petite commune de Sainte-Geneviève (116,2, avec 153 emplois pour 132 actifs en emploi). Cette même année, 7 communes ont affiché un indice de concentration de l’emploi de moins de 20. Ce sont Videcosville, Azeville, Saint-Germain-de-Tournebut, Canteloup, Clitourps, Sortosville et Eroudeville.

Ces données témoignent de la forte concentration et même de la polarisation des fonctions urbaines, économiques sur certaines communes, et de la très faible densité dans le reste du territoire.

EN SYNTHÈSE :

- ❖ L’Est Cotentin n’est pas un territoire « contributeur » dans la dynamique économique et d’emplois de la CA du Cotentin. En effet, il ne propose pas assez d’emplois pour ses actifs qui pour beaucoup doivent donc aller trouver un emploi ailleurs sur le territoire.
- ❖ C’est un territoire à la densité économique faible mais avec une forte polarisation sur quelques villes (Saint-Vaast-la-Hougue, Montebourg, Saint-Pierre-Eglise).
- ❖ C’est un tissu économique de proximité, qui présente un caractère rural composé de commerces, d’artisanats représentant 13,5% des entreprises de la CA du Cotentin pour 7,85% des emplois, 11,5% des actifs et 12,5% de la population.

7.2. Population active et emploi

7.2.1. Un faible taux de chômage

Le taux d’activité, au sens de l’Insee est le « rapport entre le nombre d’actifs et l’ensemble de la population correspondante ». Le territoire de PLUj ne compte que 11, 5% de la population active de la CA du Cotentin. Sa part de population active (73,9%) est un peu moins importante que sur les territoires de comparaison, du fait d’une surreprésentation des retraités ou préretraités (10,6%, cf. Tableau 23). Le nombre d’inactifs est de 3 349 personnes.

Le taux de chômage y est bas (6,9% en 2019) et le taux d’emploi (67% en 2019) est supérieur à celui de l’agglomération (66,1%) et de la région (63,8%).

Tableau 23 - Population des 15-64 ans par type d'activité
Source: INSEE 2019

Population des 15-64 ans par type d'activité					
Indicateurs	Est Cotentin	CA du Cotentin	Manche	France	
Ensemble	12 810	110 331	291 847	41 684 391	
Actifs : (%)	73,9	74,3	74,7	74,1	
- actifs en emploi (%)	67,0	66,1	67,0	64,2	
- chômeurs (%)	6,9	8,2	7,8	9,9	
Inactifs : (%)	26,1	25,7	25,3	25,9	
- élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés (%)	6,7	8,1	7,9	10,6	
- retraités ou préretraités (%)	10,6	9,3	9,7	6,4	
- autres inactifs (%)	8,7	8,4	7,7	8,8	

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2019

7.2.2. Un écart emplois-actifs important

L'analyse des **catégories socioprofessionnelles (CSP)** permet de démontrer que l'Est Cotentin est un territoire dans lequel sont surreprésentées les catégories les plus « populaires » : employés, ouvriers et pour une moindre part les classes moyennes (professions intermédiaires) (cf. Analyse socio-démographique).

Les agriculteurs y sont assez nombreux (plus de 500), les artisans et commerçants plus nombreux que les cadres en nombre d'emplois comme en nombre d'actifs. Les catégories populaires sont les plus représentées en actifs comme en emplois, cependant ce sont les catégories pour lesquelles l'écart emplois/actifs est le plus élevé. En effet, avec 5 635 emplois sur le territoire Est Cotentin pour 9 537 actifs résidents (données INSEE 2018), il « manque » 3 902 emplois dont 2 387 d'emplois ouvriers et d'employés (cf. Figure 128).

En SYNTHÈSE

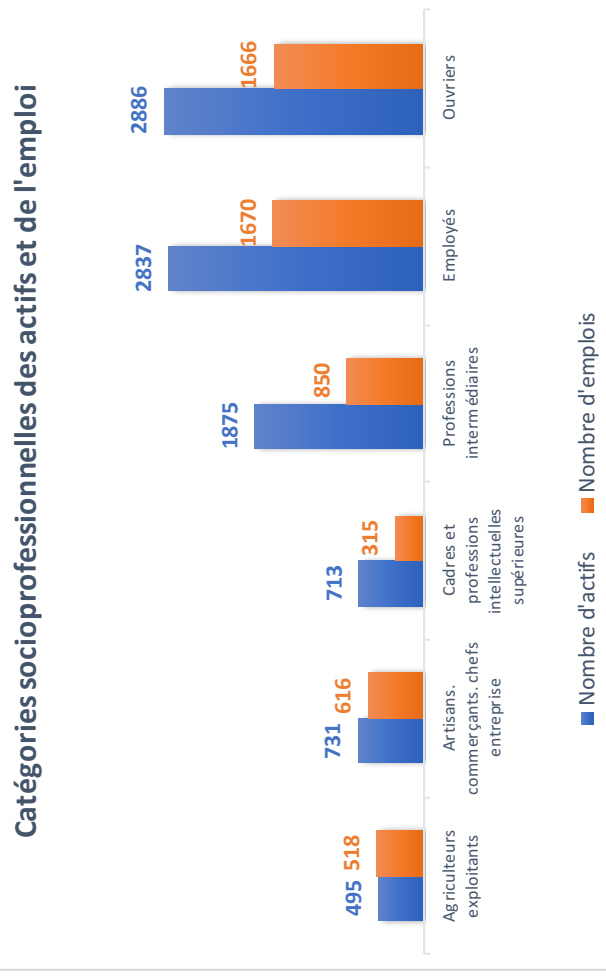


Figure 128 - Catégories socioprofessionnelles des actifs et de l'emploi
Source : INSEE 2018, Traitement : Creaspace

- ❖ La population active est un peu sous-représentée sur le territoire de l'Est Cotentin, et 41% est concentrée sur les catégories les plus populaires. Il est probable que les actifs soient venus pour acquérir un bien immobilier dans un contexte de coût immobilier accessible.
- ❖ La population est peu qualifiée avec 28,4% de la population de 15 ans ou plus titulaires d'aucun diplôme ou au plus du Certificat d'Etudes Primaires (cf. partie 3), ce qui explique le constat des CSP (surreprésentation des catégories les plus « populaires », employés, ouvriers).
- ❖ Il n'existe pas de site industriel majeur sur le territoire susceptible de polariser l'emploi de ces catégories ; elles sont donc amenées à se déplacer sur les cœurs industriels de la CA du Cotentin et subissent fortement le coût de la mobilité (voiture, carburant...)

Il conviendrait par conséquent de favoriser l'installation et le développement d'entreprises pouvant proposer des emplois aux catégories présentes (employés, ouvrier, professions intermédiaire) en renforçant les polarités déjà constituées.

En outre, il apparaît nécessaire de favoriser les solutions de mobilités économes d'un point de vue environnemental comme financier.

7.3. Le tissu économique

7.3.1. Un tissu d’entreprises qui se concentre dans quelques pôles

Au 1er janvier 2022, l’Est Cotentin compte **2 798 entreprises** (Sirene, 2022), un nombre assez limité au regard de la surface du territoire. On retrouve quelques zones de concentration d’entreprises notamment au nord du territoire.

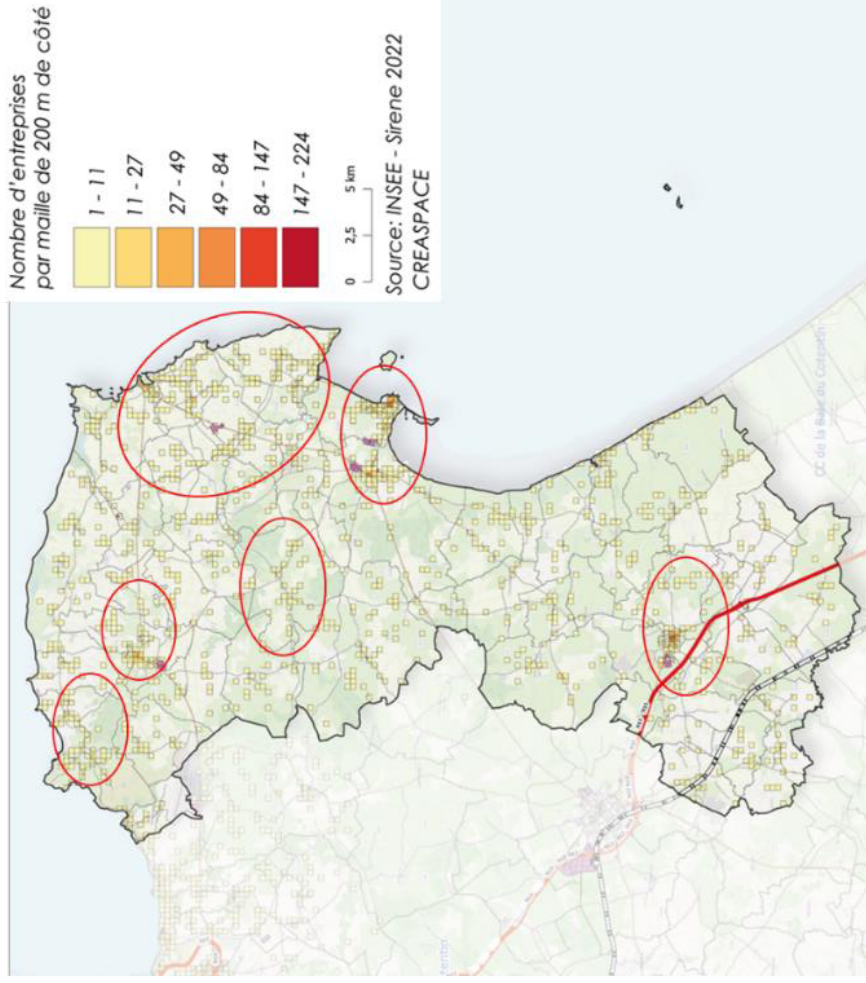


Figure 130 - Répartition des entreprises sur le territoire Est Cotentin
SOURCE : Sirene 2022, réalisation : Creaspace

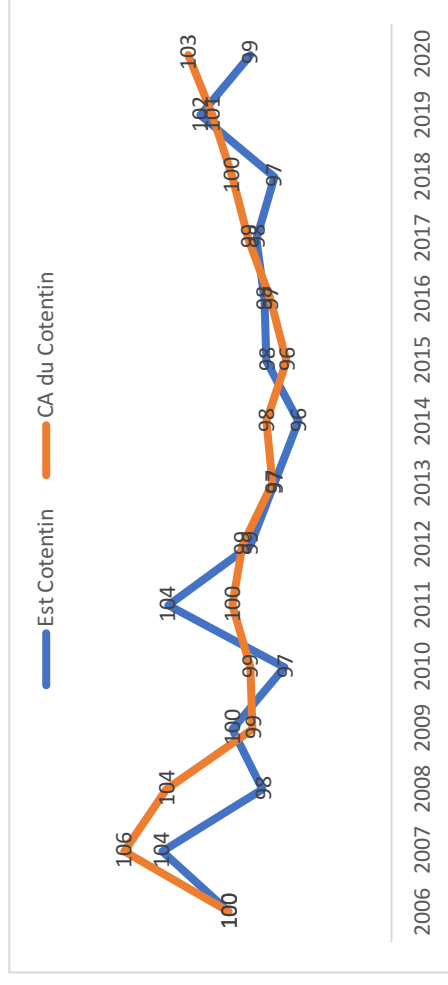


Figure 129 - Evolution du nombre d'établissements
Source Acooss Urssaf (Base 100 en 2006) - Réalisation : Creaspace

L’Est Cotentin a connu une évolution plutôt saccadée du nombre d’établissements entre 2006 et 2020. Ce nombre est en quasi-stagnation sur la période 2012-2020 avec même une diminution globale à 2020 après une augmentation en 2019 (traduction de l’effet de la crise sanitaire). Cette évolution n’est pas la même à l’échelle de la CA du Cotentin pour laquelle l’évolution est plus linéaire et en progression depuis 2016 (même faible).

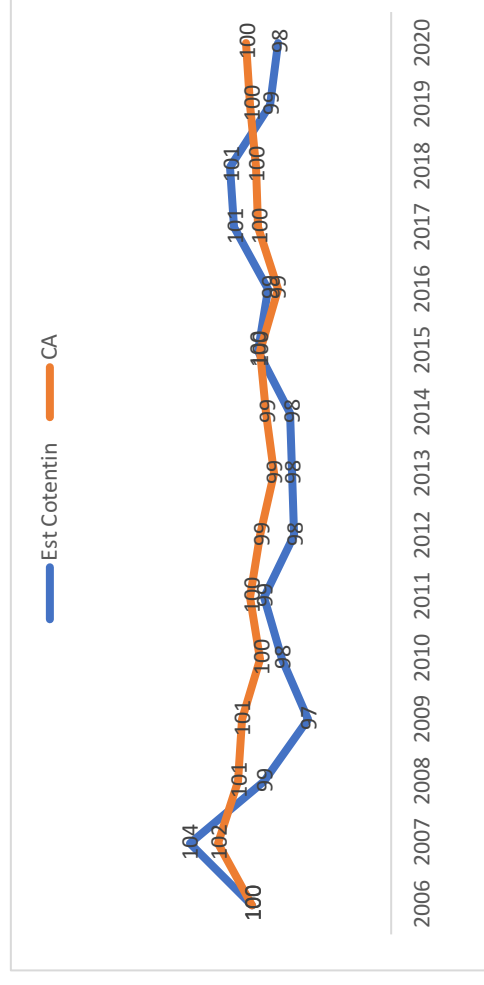


Figure 131 - Evolution de l'effectif salarial
Source Acooss Urssaf - Réalisation : Creaspace

En ce qui concerne l’effectif salarial, on observe une stagnation des chiffres sur la période 2012-2020, et ce malgré une augmentation en 2017 et 2018 ayant immédiatement laissé place à une baisse en 2019 et 2020.

7.3.2. Un territoire à l’économie rurale, peu spécialisée et marquée par des secteurs à la croissance mitigée

Sur les 2 800 entreprises de l’Est Cotentin, **2 100 se concentrent dans 3 domaines : l’agriculture, le commerce, et l’expertise/conseil**, soit 75% des entreprises du territoire.

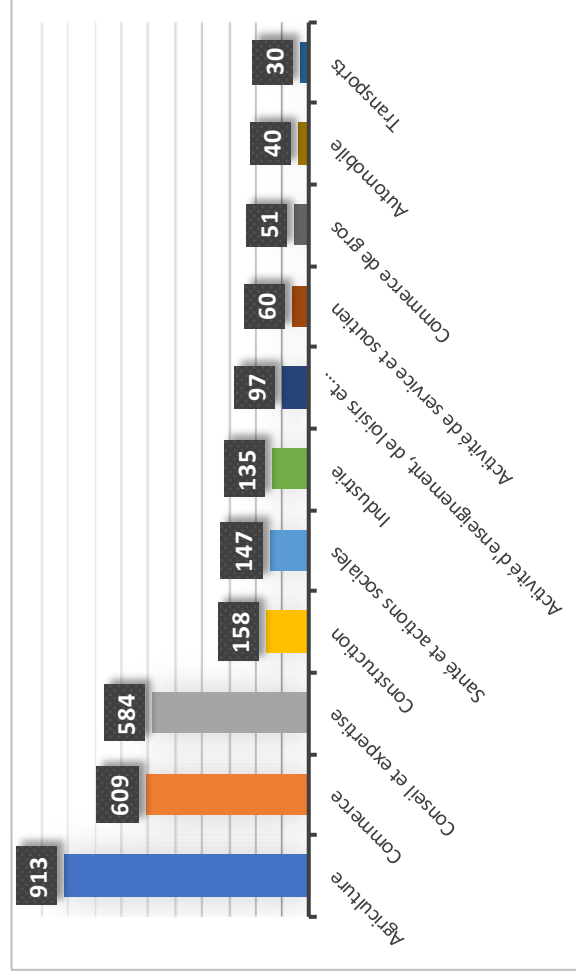


Figure 132 – Secteurs d’activité du territoire Est Cotentin

Source : Insee

L’analyse des données du Sirene démontre que l’agriculture occupe historiquement une part importante sur l’Est Cotentin. Le secteur représente 32,6% des établissements actuels (cf. Figure 132). Il est suivi par le commerce qui compte 609 entreprises, soit 21,8% des entreprises du territoire ; et par le conseil qui compte 584 établissements, soit 20,9% des entreprises. Inversement, le transport, l’automobile et le commerce de gros sont les secteurs les moins représentés.

Plus de la moitié des entreprises (1646 soit 58%) sont des établissements âgés de plus de 10 ans. C’est une part très importante qui montre un faible renouvellement du tissu. Les plus anciens établissements sont pour la plupart issus du secteur agricole (669 soit 41%), du commerce (314 soit 19%) et du secteur du conseil et expertise (18%). A contrario, le transport, l’automobile, les activités de service et soutien sont les moins anciens (1%), ainsi que le commerce de gros qui représente 2% des entreprises.

Les entreprises les plus récentes se retrouvent principalement dans les secteurs du conseil ainsi que le commerce de proximité.

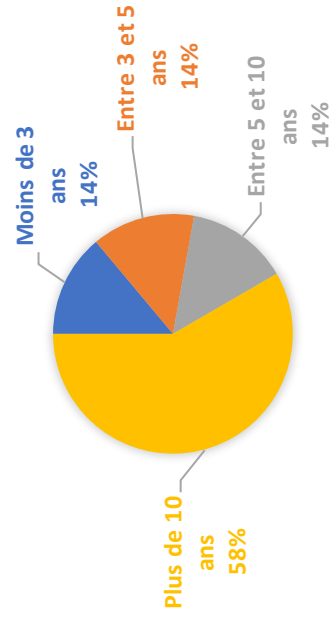


Figure 133 - Âge des entreprises du territoire Est Cotentin

SOURCE : Sirene 2022, réalisation : Creaspace

Le point de vue des élus

Lors des ateliers « diagnostic », les élus ont identifié comme prioritairement la nécessité de :

« Développer des activités économiques en lien avec la production agricole de notre territoire »

« Prendre en compte comme activité économique à part entière, la pêche et l’ostréiculture des communes littorales »

« Développer des activités à haute valeur ajoutée pour améliorer la valorisation du travail et diversifier la population de notre territoire »

L'analyse des données Accoss 2006-2022 permet de traiter les structures privées et leur représentativité dans l'économie du territoire. Il ressort de cette analyse que l'agriculture, secteur historique et fortement représenté, présente un taux de croissance et un poids en emplois faible. Le secteur ne propose en janvier 2020 que 76 emplois (en plus des dirigeants). Le commerce et la construction sont les secteurs qui présentent un taux de croissance supérieur aux autres, et un poids relatif en emplois plus élevé. Néanmoins, ils ne constituent pas des secteurs spécifiques et sont plutôt caractéristiques de tissus ruraux et peu spécialisés. L'industrie quant à elle, est très peu représentée et plutôt en décroissance.

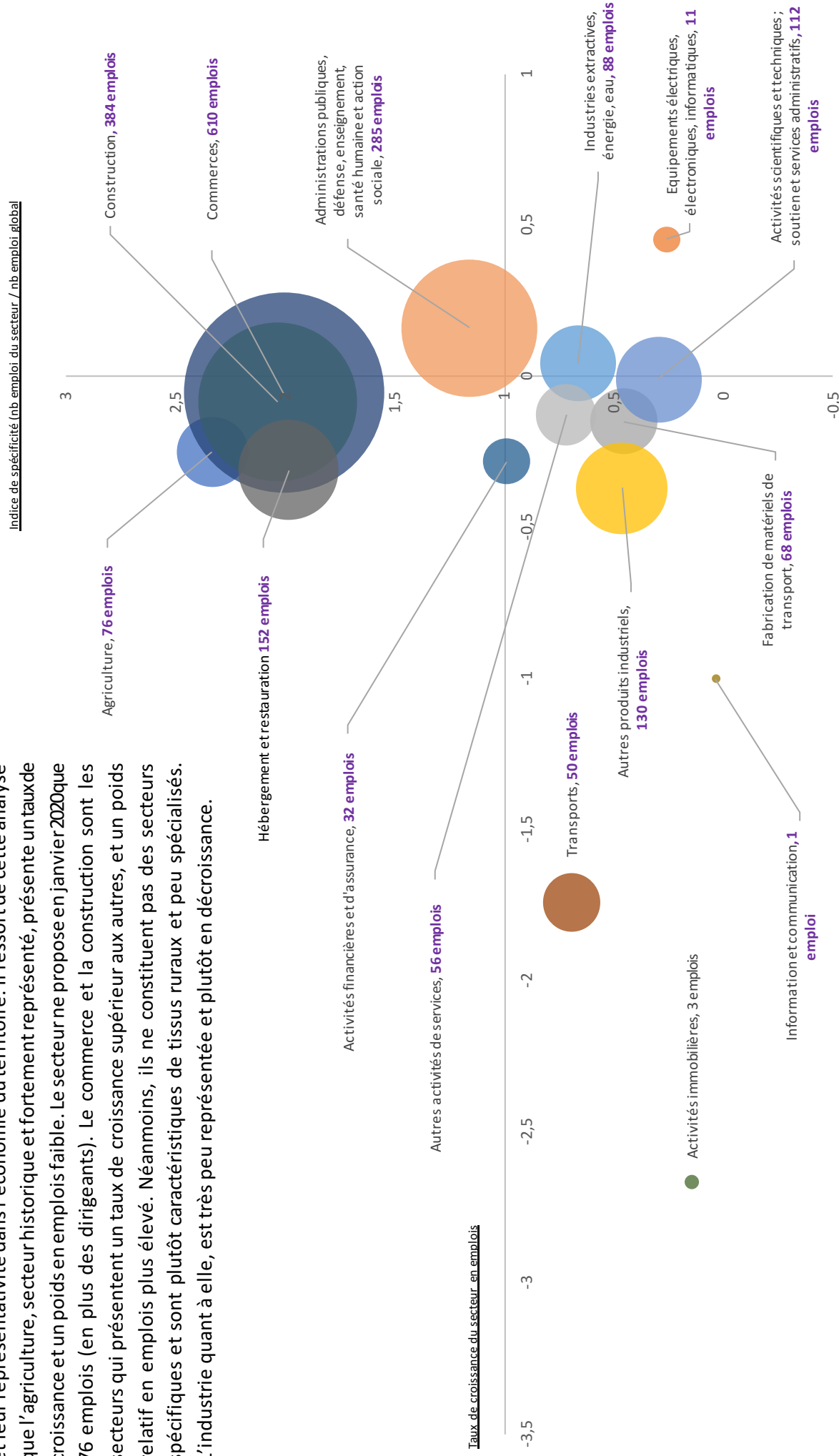


Figure 134 - Matrice de spécialisation de l'emploi dans l'Est Cotentin
Source : données Accoss 2006-2022 ; Traitement : Creaspace

7.3.3. Une part importante de micro-entreprises

La très grande majorité des entreprises n’ont pas de salariés. En effet, 96% des entreprises ont entre 0 et 5 salariés. Parmi les plus gros employeurs du territoire, 7 ont entre 20 à 49 employés, 2 ont entre 50 à 99 employés et une entreprise compte 100 à 199 salariés.

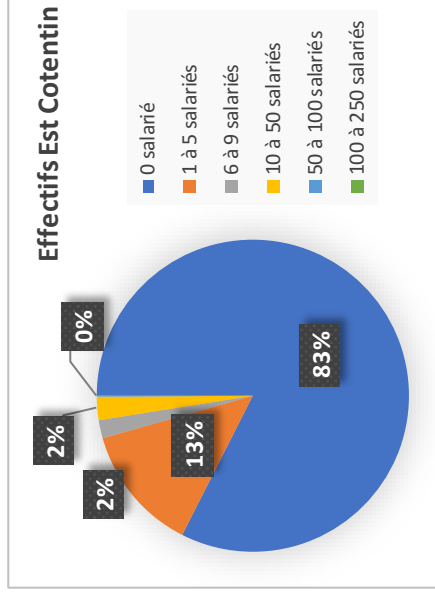


Figure 135 - Taille des entreprises du territoire Est Cotentin
SOURCE : Sirene 2022, réalisation : Creaspace

Tableau 24 - Répartition des établissements par effectif sur le territoire Est Cotentin
SOURCE : Sirene 2022, réalisation : Creaspace

Secteur d'activité	Liste des plus gros employeurs
Commerce de Gros	Gosselin services
Commerce Alimentaire	Cafico
Santé et actions sociales	Assoc normande aide aux handicapés
Santé et actions sociales	Davodet saint pierre
Aquaculture	Jansens
Aquaculture	Societe atlantique de mariculture
Aquaculture	Earl Hélie & fils
Commerce de poissons, crustacés	Pinteaux renet
Commerce de gros interentreprise	Etablissements gosselin

7.3.4. Une part toujours importante de l'économie présente malgré une économie productive présente

Selon l’Insee, la répartition de l’économie en deux sphères, présenteielle et productive, permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d’ouverture des systèmes productifs locaux.

Les activités présenteielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu’elles soient résidentes ou touristes. Les activités productives quant à elles, produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

En 2017, sur l’ensemble du territoire, selon l’INSEE, la part de la sphère productive en entreprises est de 36,2% celle de l’économie présenteielle à 63,9%. Plusieurs communes ont une part élevée (100%) de l’économie productive comme Azeville, Ecausseville, Flottemanville, Saint-Germain-de-Tournebut, Sortosville, Le Viceil. A l’inverse, la part la plus élevée de l’économie présenteielle se situe sur les communes de Fresville et de Vaudreville.

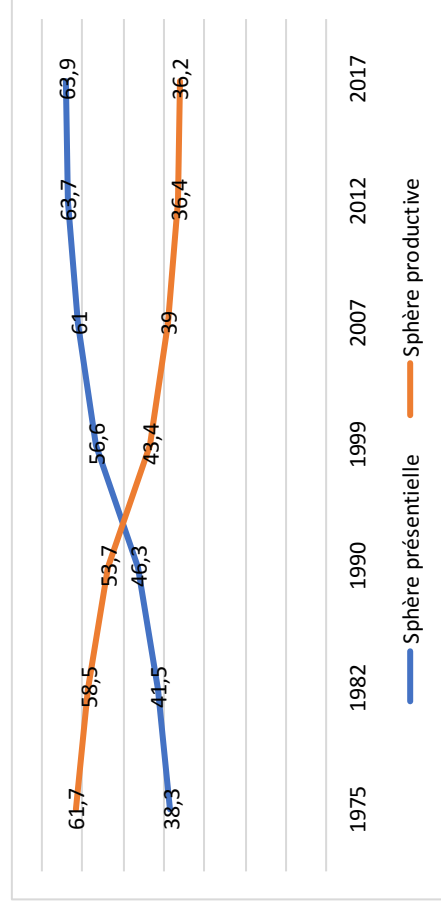


Figure 136 – Evolution des sphères productive et présenteielle sur le territoire du PLUI Est Cotentin
SOURCE : INSEE 2017

7.3.5. Le commerce, l'industrie et l'artisanat, des secteurs en évolution sur le territoire

Les secteurs du commerce, de l'industrie et de l'artisanat représentent aujourd'hui 41,9% des entreprises du territoire soit un total de 1172 établissements. Le commerce représente 21,8%, l'artisanat 15,3% et l'industrie 4,8% (en France, l'industrie représente 7%, sur le Cotentin plus de 11%).

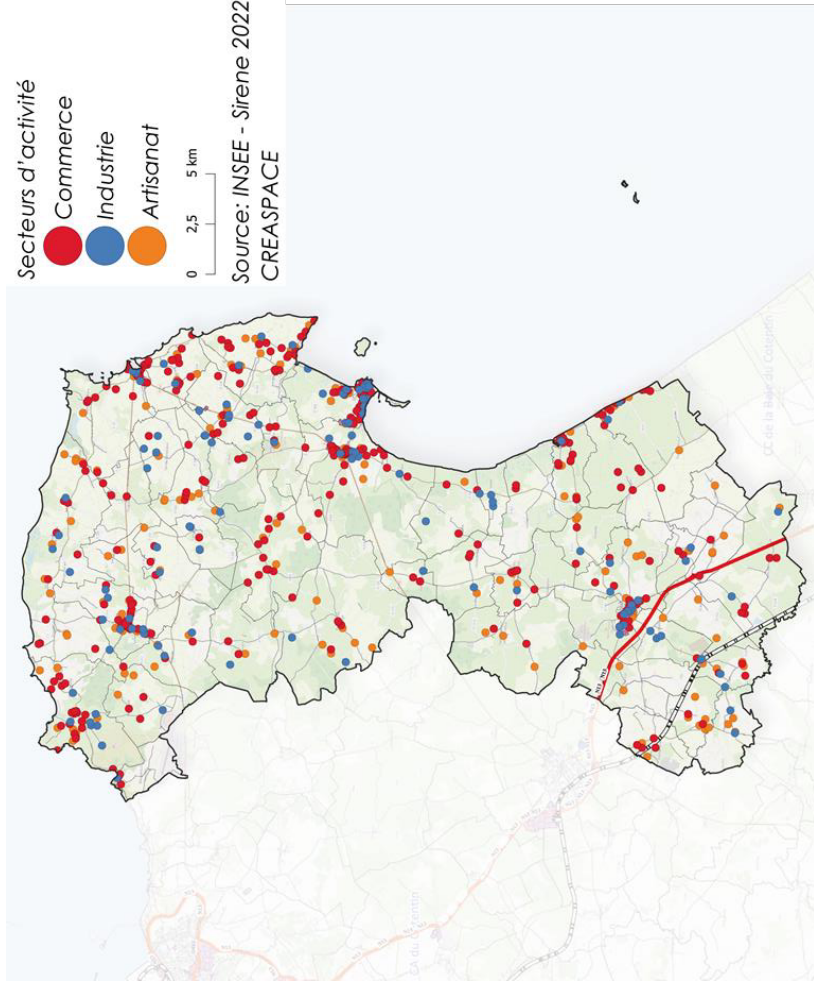


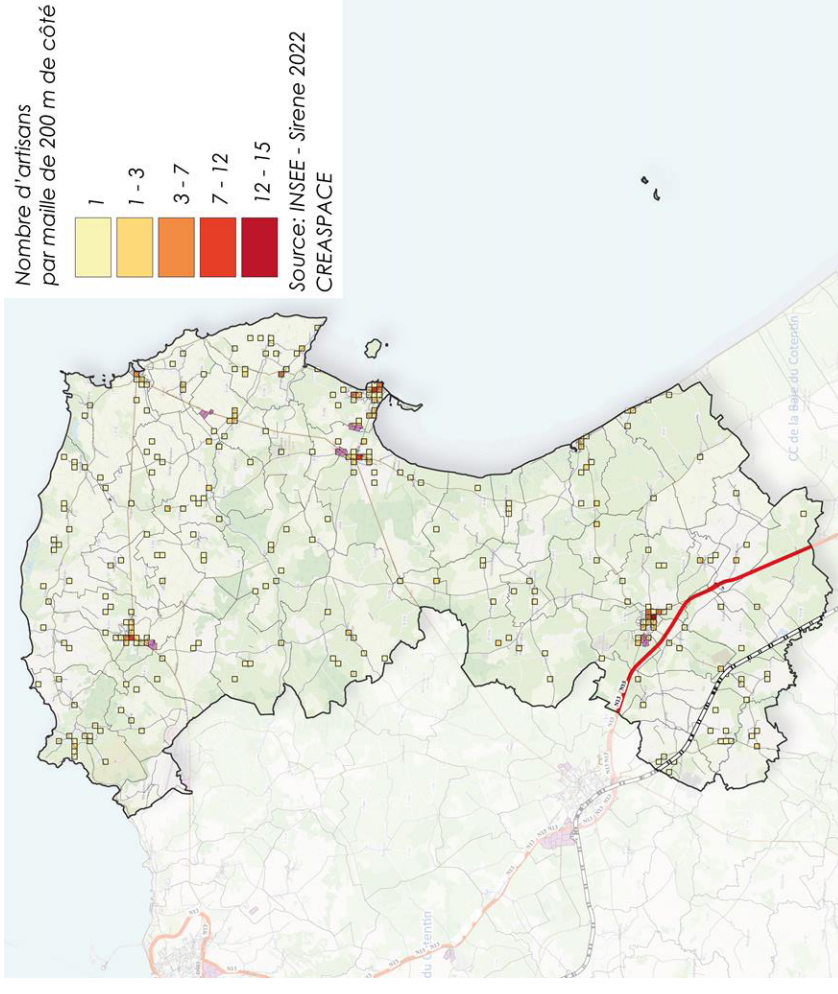
Figure 137 - Répartition des entreprises de commerce, d'industrie et d'artisanat sur le territoire Est Cotentin
SOURCE : Sirene 2022, réalisation : Creaspace

A) POIDS DE L'ARTISANAT

Selon l'INSEE, « l'artisanat regroupe les personnes physiques ou morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État ». Il regroupe l'alimentaire, le bâtiment, les

Figure 138 - Répartition des artisans sur le territoire Est Cotentin

SOURCE : Sirene 2022, réalisation : Creaspace



services et la fabrication²⁰. Sur l’Est Cotentin, on retrouve 428 établissements. Ces entreprises sont âgées de 14 ans en moyenne.

Tableau 25 – Principaux employeurs dans le secteur de l’artisanat sur le territoire Est Cotentin
SOURCE : Sirène 2022, réalisation : Creaspace

NOM DES PLUS GROS EMPLOYEURS DANS LE SECTEUR DE L’ARTISANAT	EFFECTIF SALARIAL
SARL AMBULANCES DU VAL DE SAIRE	11
DAVODET SAINT PIERRE	12
BOULANGERIE PATISSERIE GIBON	11
LE FOURNIL DE SAINT PIERRE EGLISE	11
MAURICE JOUENNE ET FILS	11
FABRICATION D’ACCASTILLAGES NORMANDS	12
CHANTIER NAVAL BERNARD	12
TRICOTERIE DU VAL DE SAIRE	11
RENE PIGOUCHE	12
CHAUDRONNERIE VILLETTE	11

Les entreprises artisanales sont principalement localisées dans le secteur nord du territoire Est Cotentin sur lequel la concentration d’entreprises est plus forte. On retrouve en cela une superposition avec les polarités urbaines et économiques déjà observées précédemment qui viennent s’ajouter aux zones d’activités économiques présentes (cf. Figure 142).

B) POIDS DU SECTEUR DES COMMERCES ET SERVICES

En avril 2022, le Sirène du territoire intercommunal d’Est Cotentin recense 609 entreprises dans le secteur des commerces et services²¹. Parmi celles-ci, 302 ont plus de 10 ans, ce qui représente 55% des entreprises du secteur. Pour autant, 84 établissements sont âgés de moins de 3 ans soit 14% environ, démontrant une

²⁰ Chambre des métiers et de l’artisanat

certaine dynamique entrepreneuriale qui se traduit notamment dans le commerce. Néanmoins, avec 14% de renouvellement, en tenant compte d’un potentiel de mortalité de 50% environ (moyenne nationale), on peut envisager une progression de 7% soit 40 entreprises par an environ. Un niveau insuffisant pour renouveler les commerces du territoire et maintenir le niveau de services et d’animation territoriale.

C) POIDS DU SECTEUR INDUSTRIEL

On compte 135 établissements industriels. L’âge moyen est de 16 ans. On y retrouve une forte part (59) des établissements de plus de 10 ans (44%). Une grande majorité des entreprises sont dans la production d’électricité, notamment les agences EDF. Le reste des activités est notamment constitué d’auto

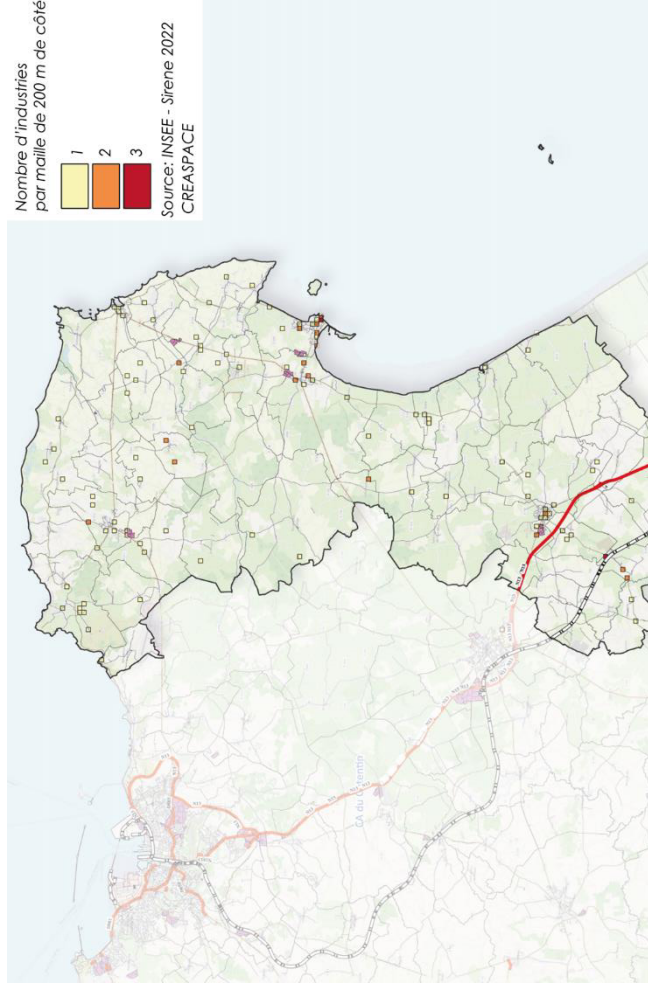
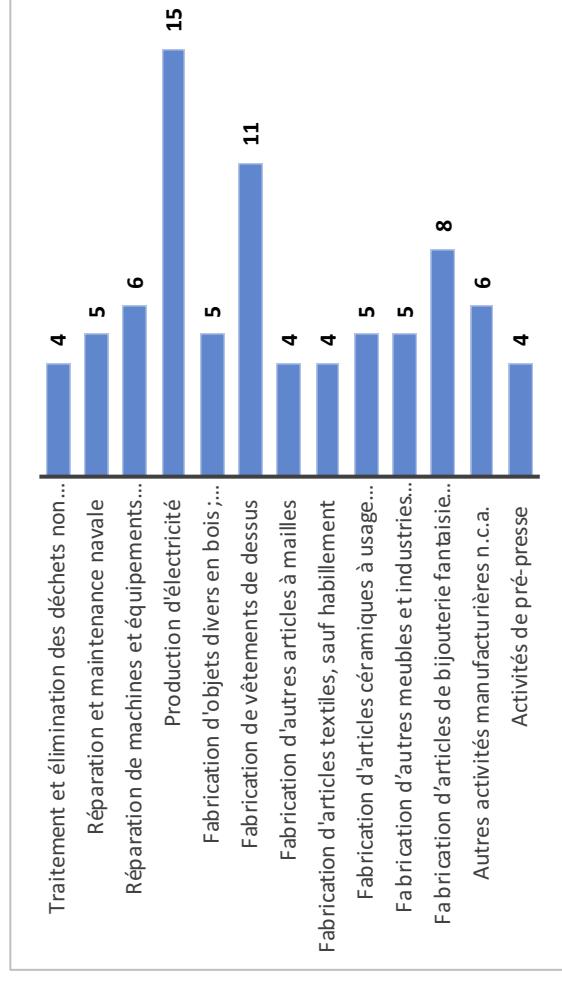


Figure 139 - Nombre d’industries par maille de 200 m de côté sur le territoire Est Cotentin
SOURCE : Sirène 2022, réalisation : Creaspace

²¹ L’analyse du Sirène prend en compte l’intégralité des établissements enregistrés sur le territoire, indépendamment de leur effectif, de leur existence ou non d’un local commercial. Elle diffère de l’analyse de terrain qui prend en compte les établissements identifiables par leur local (voir 7.5 Le commerce).

entrepreneurs présents dans différents secteurs de fabrication comme les accessoires, les bijoux par exemple.

Figure 140 - Principales activités du secteur industriel sur le territoire Est Cotentin
SOURCE : Sirene 2022, réalisation : Creaspace



Le point de vue des élus

Lors des ateliers « diagnostic », les élus ont identifié comme priorité la nécessité de « Permettre le développement des énergies renouvelables :

- L'éolien marin : prendre en compte le risque de déclassement du paysage local qui pourrait entrer en contradiction avec le développement du tourisme
- L'éolien terrestre : prendre en compte les seuils de rentabilité économique pour les opérateurs qui impliquent des équipements toujours plus imposants
- Le solaire photovoltaïque : prendre en compte la possibilité d'avoir recours à des modes d'implantation innovants permettant d'optimiser l'usage des sols (ex. équipements sur structure haute qui libèrent de l'espace au sol) »

EN SYNTHÈSE :

- ❖ Les secteurs les plus représentés (commerce, construction, agriculture, hébergement, administrations publiques) ont un taux de croissance faible et ne permettent pas d'envisager un développement important sur le territoire
- ❖ Globalement les entreprises sont plutôt âgées et les activités de support (commerce de gros, services et soutien) sont les plus récentes, suivant en cela la tendance française.
- ❖ Un tissu économique composé essentiellement de TPE, voire d'auto-entreprises (96% n'ont pas de salariés)
- ❖ Des secteurs employeurs essentiellement en commerce, construction et une présence industrielle réduite mais réelle.
- ❖ Une densité économique qui se « calque » sur les polarités urbaines et les présences de ZAE même si l'essentiel de l'économie se trouve dans le diffus

Les filières « énergie » et « agroalimentaire » par leur forte présence sur l'ensemble de la CA du Cotentin pourraient trouver sur l'Est Cotentin des conditions de développement favorables, dans une logique de desserrement et de rééquilibrage, et par la présence d'une main d'œuvre peu qualifiée qui pourrait travailler plus à proximité de son domicile, par des disponibilités foncières à remobiliser, par des effets de polarisation urbaine à amplifier.

Le développement de ces filières doit s'accompagner d'une formalisation de l'offre économique (immobilière, foncière) et d'une stratégie d'accompagnement des projets, des entreprises dans leur processus de développement.

L'amplification du tissu économique présentiel pourrait passer par un surcroît de marché qui pourrait provenir de la mise en valeur des paysages et offres touristiques. Ainsi, le tourisme doit être appréhendé comme une filière avec ses actifs, ses formations, ses entreprises et ses offres immobilières et foncières associées (voir partie 7.6 Le tourisme).

7.4. Les lieux de l'économie

La spatialisation des 2 787 entreprises de l’Est Cotentin fait apparaître quelques concentrations dans les communes les plus peuplées mais pas nécessairement de corrélation avec les zones d’activités économiques (ZAE). En réalité, **les ZAE n’accueillent qu’une part infime du tissu économique**, seules 47 entreprises sont localisées dans ces espaces. On y retrouve des entreprises de commerce de gros (Producteurs de légumes de la Manche) de construction (Tabarin et Entzmann...). Comme évoqué précédemment, l’Est Cotentin n’est pas un territoire économique majeur à l’échelle de la Communauté d’Agglomération, cela se traduit par un **tissu d’économie présente fort (artisanat, commerce) dont la localisation répond à une logique de marché de proximité et pas de spécialisation foncière**.

7.4.1. Les ZAE (zones d’activités économiques)

Sur l’ensemble du territoire Est Cotentin, on compte 7 ZAE pour un total de près de 50 ha qui sont souvent de petite taille (10 ha au maximum) et réparties sur le territoire dans deux polarités au nord et au sud décrites ci-après.

Les 7 zones économiques du territoire se regroupent principalement dans le nord de l’Est Cotentin et le sud. Cela reste cependant des zones à la densité et au poids économique limités, souvent issues de regroupements d’entreprises ou d’un site ponctuel.

Les zones économiques font l’objet d’une orientation vocationnelle commerciale, tertiaire et artisanale.

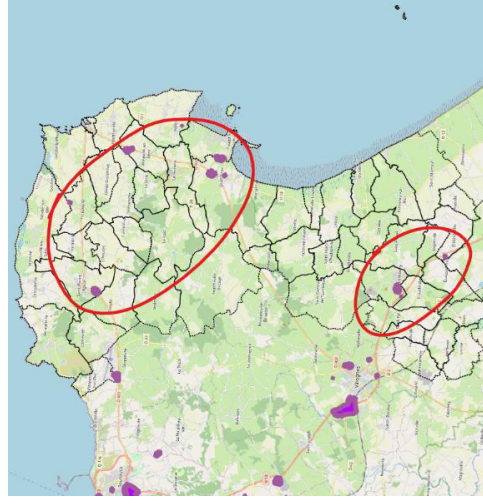


Figure 141 - ZAE de l’Est Cotentin
Analyse de polarité à l’échelle du territoire PLUI
SOURCE : Sirène 2022, réalisation : Creaspace

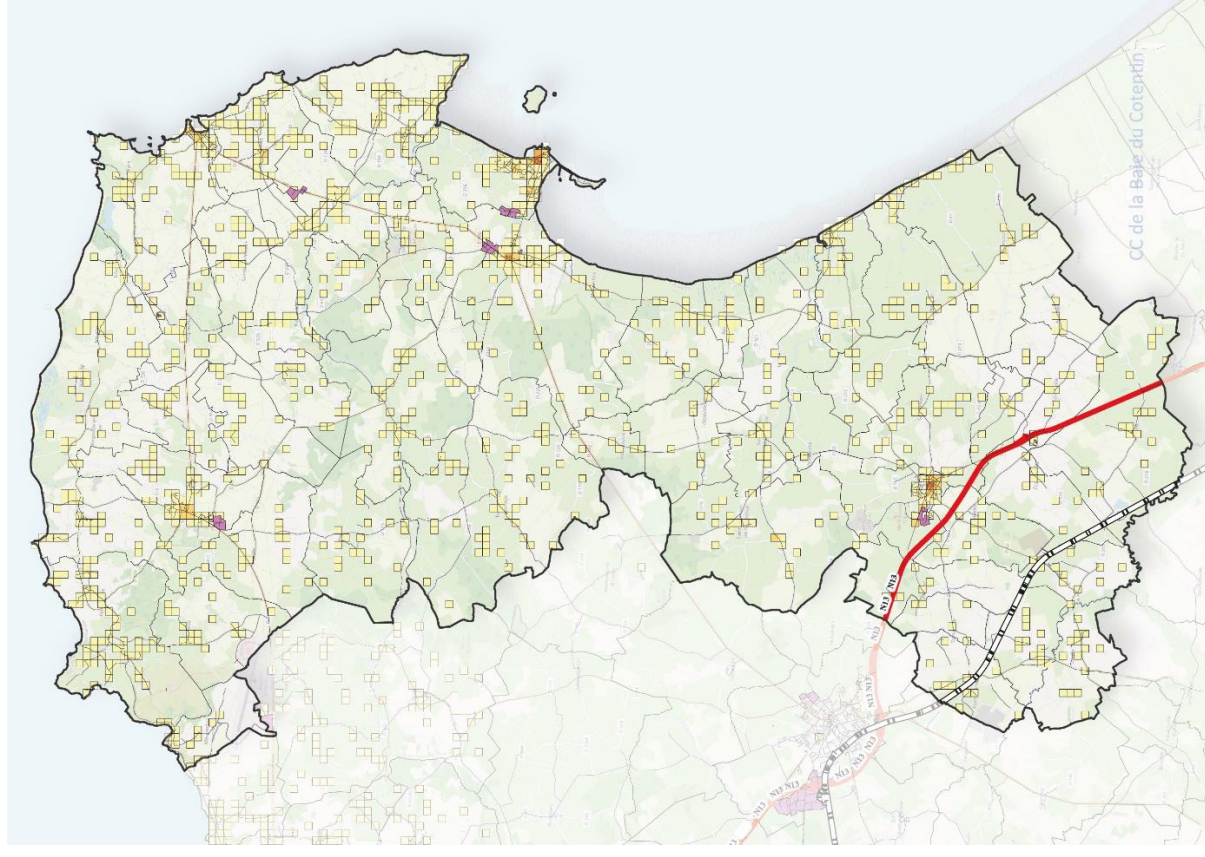


Figure 142 - Localisation des entreprises de l’Est Cotentin
SOURCE : Sirène 2022, réalisation : Creaspace

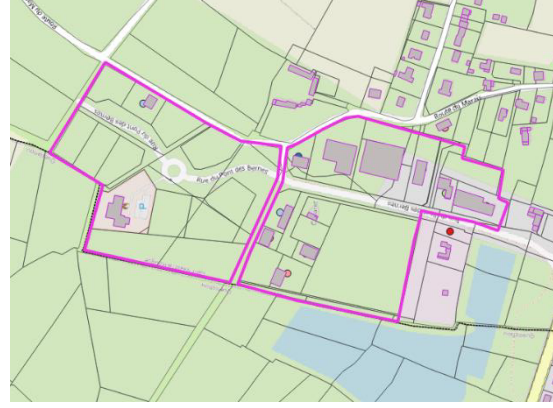
Tableau 26 - Zones économiques du territoire Est Cotentin

Nature de la zone économique	Nom de la Zone économique	Surface (ha)	Commune
Zone d'activités	Zone d'activités du Pont des Bernes	10,2	Saint-Vaast-la-Hougue
Zone d'activités	Zone d'activité de Quettehou	10,7	Quettehou
Coopérative	Zone d'Activités des Perrons	8,7	Anneville-en-Saire
Zone d'activités	Zone Commerciale du Ronceret	9,7	Saint-Pierre-Eglise
Zone d'activités	Zone d'activité du Haut gelé	9,1	Montebourg
Zone artisanale	Pôle d'Activités la Laiterie	0,6	Toqueville
Zone d'activités	Zone d'Activités la Cidrerie-Émondeville	0,4	Emondeville
TOTAL		49,4	

Le point de vue des élus

Lors des ateliers « diagnostic », les élus ont identifié comme prioritairement la nécessité de « *Maintenir et dynamiser les ZAE et permettre l'installation de petits artisans : plus petites surfaces, hôtels d'entreprise, ...* ».

LES PRINCIPALES ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUES



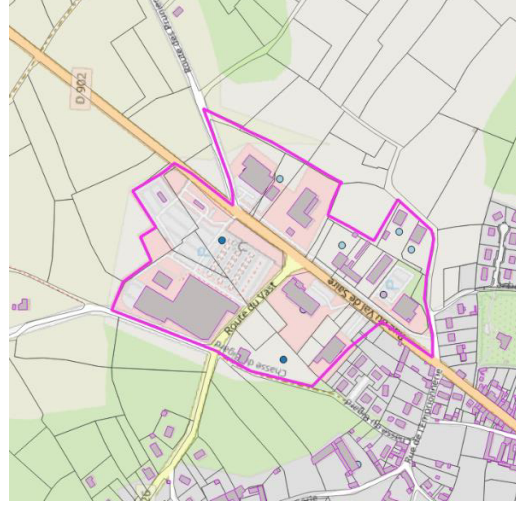
ZAE du Pont des Bernes, Commune de Saint-Vaast-la-Hougue, 10,2 ha

Cette ZAE intègre des équipements publics comme la station d'épuration ou le centre de secours ainsi que des entreprises (production Facnor, ambulance ou un cabaret...). Des réserves foncières semblent prévues pour l'extension potentielle de la station et des disponibilités apparaissent dans la partie nord, proche du centre de secours. La commune envisage son développement.

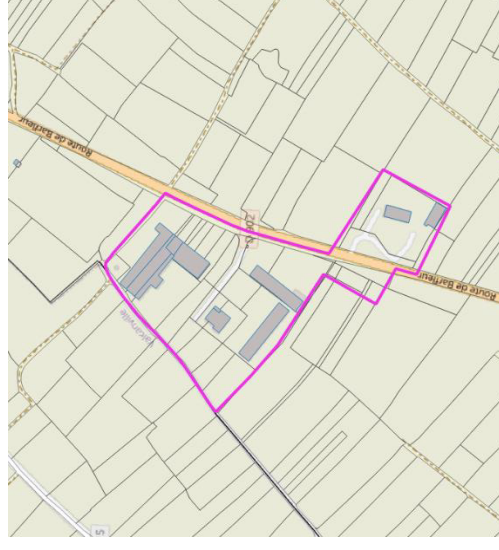
ZAE de Quettehou, Commune de Quettehou, 10,7 ha

Zone économique largement tournée vers l'activité commerciale, par la présence d'enseignes comme Intermarché, Point S, la Maison.fr. On y trouve également l'une des plus importantes entreprises du territoire dans le secteur de la construction : Maurice GOURBESVILLE.

Cette zone est très proche des ZA du Pont des Bernes et des zones habitées de Quettehou.



ZAE des Perrons, Commune d'Anneville-en-Saire, 8,7 ha



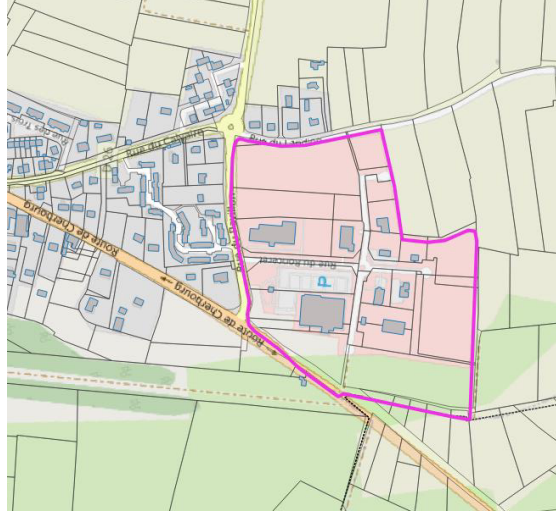
Zone largement tournée vers les activités agricoles par la présence de la coopérative des producteurs de légume de la Manche (un des employeurs les plus importants du territoire avec environ 30 salariés).

Il s'agit d'une zone globalement peu dense mais isolée des espaces habités.

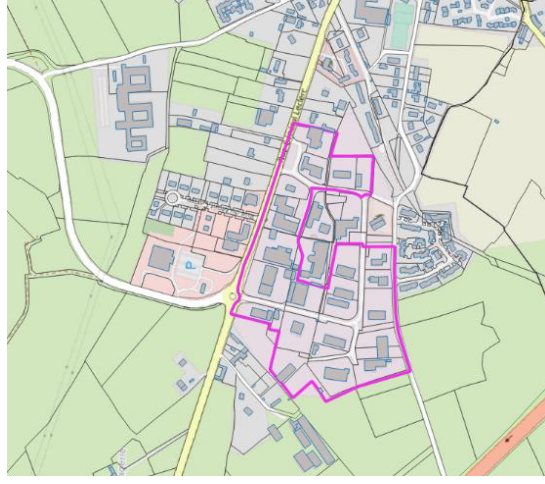
ZAE du Ronceret, Commune de Saint-Pierre-Eglise, 9,7 ha

Zone située au sud de la zone urbaine de Saint-Pierre-Eglise et abritant essentiellement une activité présente, notamment commerciale (supermarché, centre auto, coiffure...) ainsi qu'une clinique vétérinaire.

C'est un espace qui présente encore d'importantes réserves foncières (env. 3 ha), notamment au sud et à l'Est. La commune envisage son développement.



ZAE du Haut Gelé, Commune de Montebourg, 9,1 ha



Implantée à l'ouest de la zone habitée de Montebourg, la ZAE est relativement dense et présente notamment des activités artisanales (automobile, production comme Muthec ou Nord Meca).

La commune a pour projet d'étendre la ZAE. La zone s'est déjà étendue de l'autre côté de la D974 avec l'installation d'un Intermarché Contact.

7.4.2. L'immobilier à vocation économique

Le territoire de l'Est Cotentin n'est pas un espace économique de 1^{er} plan. Il porte un tissu qui répond essentiellement aux besoins de proximité de la population et à la dimension touristique que lui confère le littoral.

On ne recense que 1 123 immobiliers économiques, pour 590 000 m² couverts, implantés sur environ 78 ha. **Une proportion très faible pour un territoire si vaste de 50 communes.**

Ces 1 123 bâtiments économiques sont à plus de 36% des boutiques (commerces de moins de 400 m²) et à 22% des bureaux, en grande partie liés aux administrations communales.

Pour autant, et démontant le caractère présentiel de l'économie locale, ce sont les dépôts (souvent agricoles) puis les locaux artisanaux qui occupent le plus de place localement. Les commerces de plus de 2 500 m² ne sont que 2, et l'ensemble des commerces de plus de 400 m² occupent 334 000 m² environ.

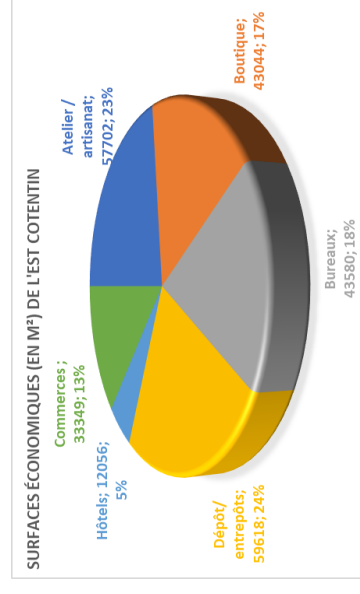
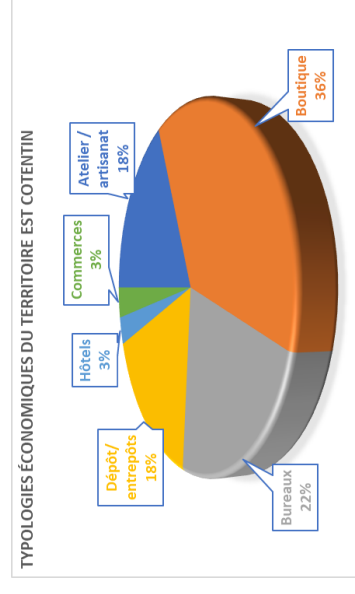


Figure 143 - Typologies et surfaces économiques de l'Est Cotentin
Données Sit@del 2022 à partir des permis de construire et chantiers ouverts, Réalisation : Creospace

Sur les 78 ha occupés par l'activité économique, 49 correspondent aux surfaces des ZAE (qui ne sont pas remplies). Globalement, il semble que les zones d'activités jouent bien leur rôle pour accueillir les surfaces les plus conséquentes, la présence

économique dans le diffus et les centres-villes concentre plutôt les activités de proximité et l'artisanat.

Sur l'ensemble du territoire, aucun hôtel ne dépasse 3 étoiles et seules 143 chambres sont proposées et 1187 emplacements de camping. Il semble que l'équipement touristique soit peu tourné vers une cible « moyen/haut » de gamme mais plutôt sur des visiteurs de week-end, de séjour court, sans nuitée ou des classes plus populaires, pratiquant le camping.

7.4.3. La production de locaux économiques

Le territoire produit essentiellement des locaux tertiaires et de stockage. La moyenne de production de bureaux de 2010 à 2019 est de 638,4 m² et celle d'entrepôts est de 681,5 m².

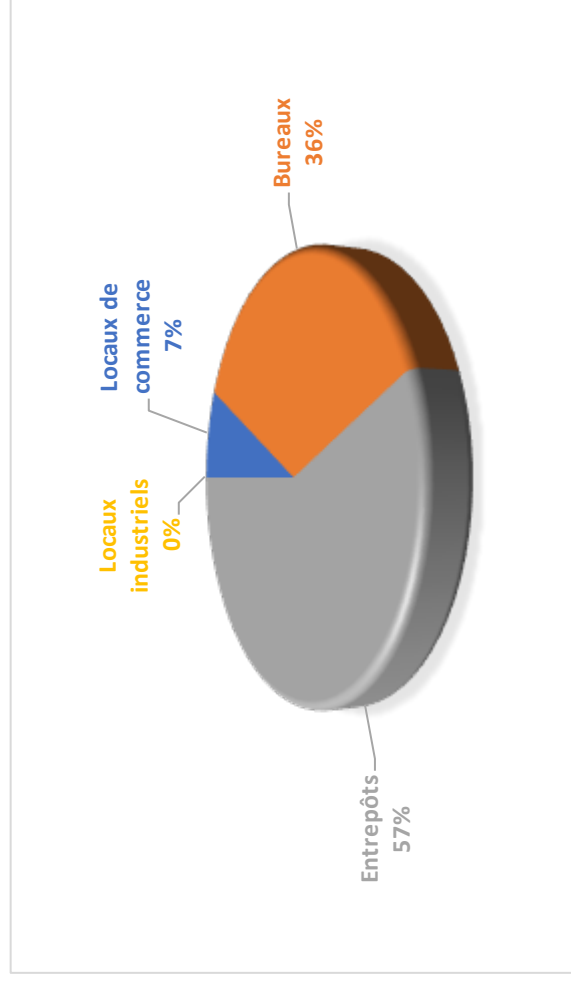


Figure 144 - Surface commencée en m² sur l'est Cotentin en 2019
Données Syt@del 2022 à partir des permis de construire et chantiers ouverts, Réalisation : Creaspace

Les bureaux

La production des bureaux par année sur le territoire a augmenté de 2010 à 2014, avant de régresser drastiquement jusqu'en 2017. La tendance est répartie à la hausse au cours des dernières années (2018-2019), passant de 29 à 598 m² de bureaux réalisés annuellement. La surface de bureau produite représente 36% des surfaces immobilières à vocation économique produites en 2019.

Il faut cependant rappeler que l'on observe un marché de la construction formée de valeurs faibles (souvent moins de 1000 m²/an). Les variations peuvent donc s'expliquer par 1 ou 2 programmes, potentiellement administratifs (extension d'hôtel de ville, de site administratif...).

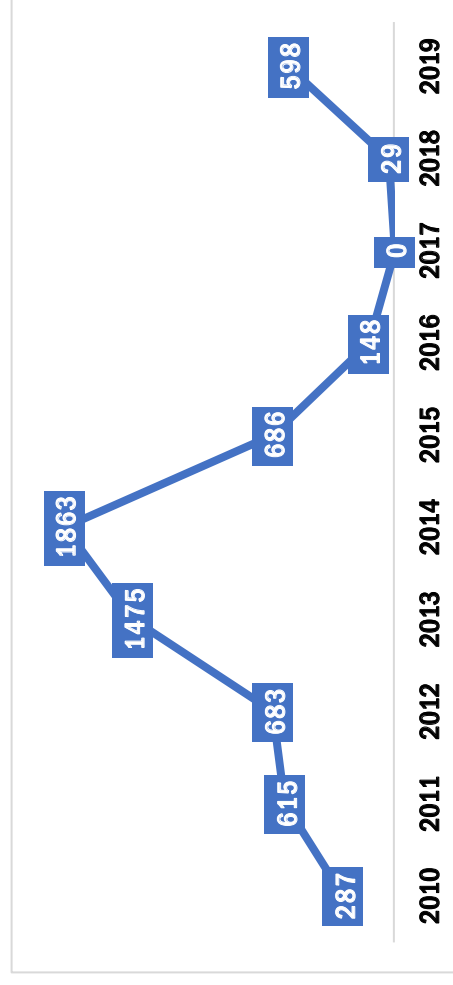


Figure 145 - Surface commencée en m² de locaux de bureaux
Données Syt@del 2022 à partir des permis de construire et chantiers ouverts, Réalisation : Creaspace

Les commerces

Le territoire a connu deux pics de production en 2011 et 2015, notamment par l'arrivée de supermarchés et a régressé depuis. La production a drastiquement diminué depuis 2017 (1469 m² à 0 m² en 2018). Elle a légèrement augmenté en 2019. Globalement, le territoire est maintenant « équipé » d'un point de vue commercial et la production de surfaces reste anecdotique.

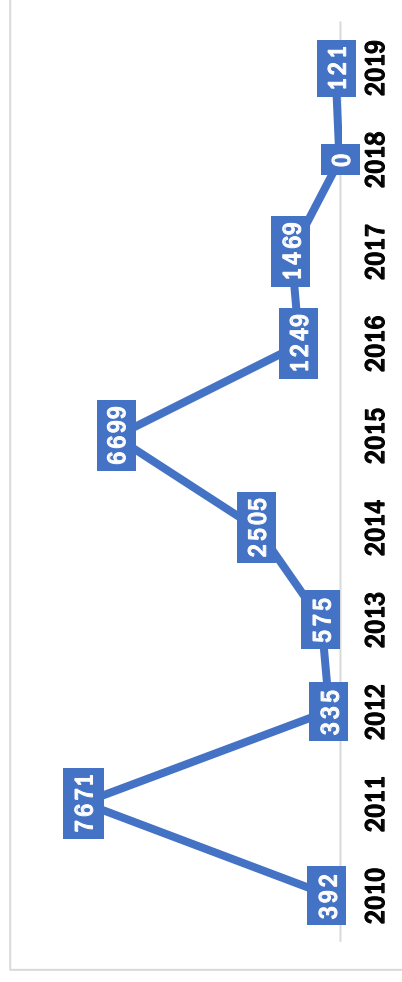


Figure 146 - Surface commencée en m² de locaux de commerce
Données Syt@del 2022 à partir des permis de construire et chantiers ouverts, Réalisation : Creaspace

Les locaux industriels

Globalement, l'activité industrielle est faible sur l'Est Cotentin. Il est courant que cette typologie soit quasi absente des surfaces produites. Le dernier programme conséquent date de 2013, démontrant une dynamique faible sur cette typologie.

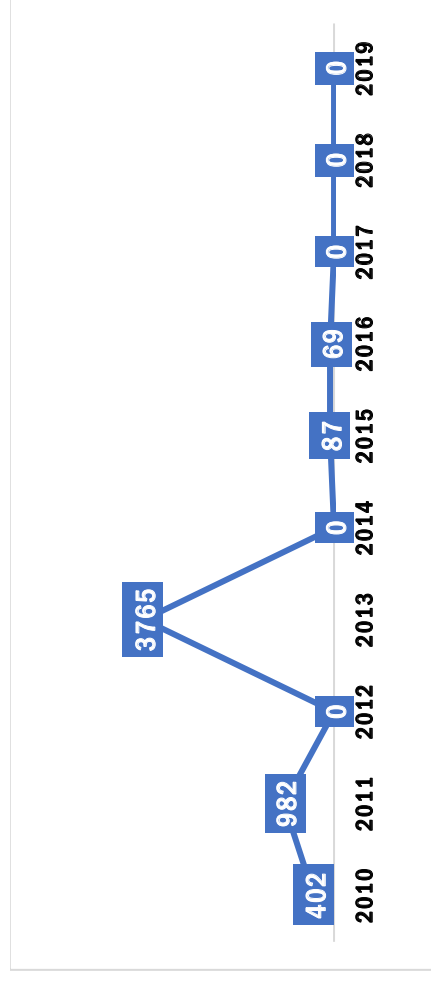


Figure 147 - Surface commencée en m² de locaux industriels
Données Syt@del 2022 à partir des permis de construire et chantiers ouverts, Réalisation : Creaspace

Les entrepôts

La production d'entrepôts sur l'Est Cotentin représente 56,5% des surfaces immobilières à vocation économique produites. C'est assez logique, cestypologies consomment beaucoup de surfaces. La production d'entrepôts a atteint deux pics de productions en 2010 (3 188 m²) et 2012 (1 532 m²) La production d'entrepôts a été plus ou moins stabilisée depuis 2015.

Là encore, ce type de programme concerne des activités productives, moins nombreuses que les activités présentes sur l'Est Cotentin. C'est assez logique que le nombre de m² produits soit relativement élevé au regard des m² globaux mais c'est aussi assez logique que ces typologies soient plus ponctuelles (les surfaces d'activités productives consomment plus d'espaces que les surfaces d'activités présentes mais sont moins nombreuses).

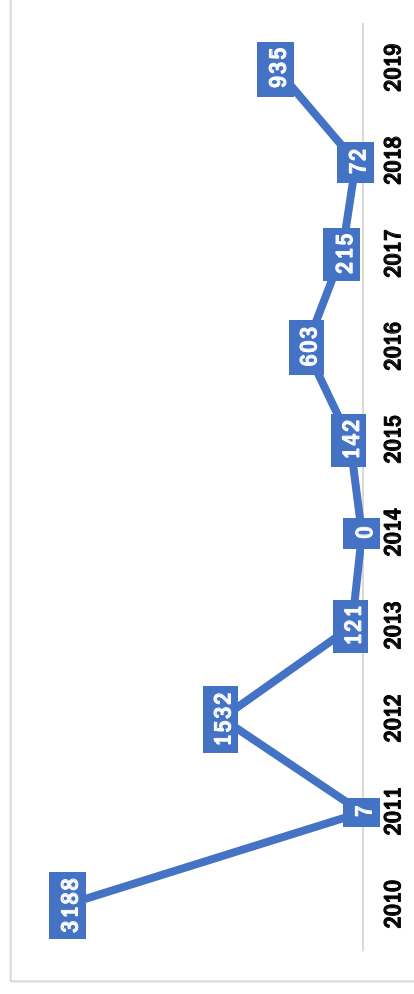


Figure 148 - Surface commencée en m² d'entrepôts
Données Syt@del 2022 à partir des permis de construire et chantiers ouverts, Réalisation : Creaspace

7.5. Le commerce

Dans le cadre de l'élaboration du SCoT du Pays du Cotentin, a été élaboré un **Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)**, annexé au Document d'Orientation et d'Objectifs, et « *déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.* » (*Avant-Propos du DAAC du Pays du Cotentin*).

Dans ce cadre, le DAAC identifie et hiérarchise différents « sites de centralité » et « sites d'implantation périphériques » sur le territoire du SCoT.

Sur le territoire du PLU Est Cotentin, il repère ainsi :

- Un site de centralité structurante (le centre-ville de Saint-Vaast-la-Hougue)
- 3 sites de centralité intermédiaires (centres-villes de Montebourg, Quettehou et Saint-Pierre-Eglise)
- 2 sites de centralité de proximité (centre-bourg de Barfleur et bourg de Réville)
- Un site de centralité de micro-proximité (bourg de Montfarville)

Ont été recensés au total 329 commerces en 2019 (Données de Terrain, Pivadis).

7.5.1. Le site de centralité structurante : Saint-Vaast-la-Hougue

Avec 84 établissements, le pôle de Saint-Vaast-la-Hougue représente une polarité importante du territoire Est Cotentin. Il regroupe 25,8% des entreprises commerciales du territoire et s'inscrit dans un bassin côtier qui se poursuit jusqu'à la commune de Barfleur. Ainsi, le site bénéficie des flux touristiques en période estivale grâce à sa situation géographique stratégique. Cette polarité présente principalement des offres de restauration, des offres alimentaires et de loisirs.

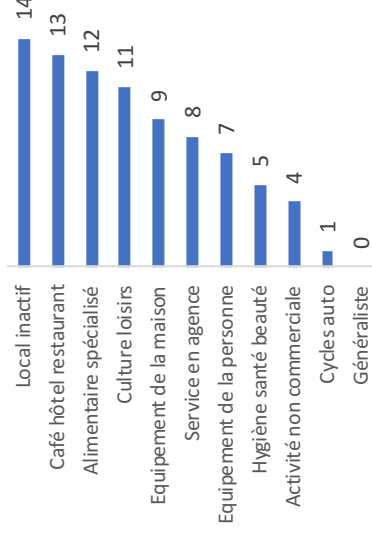
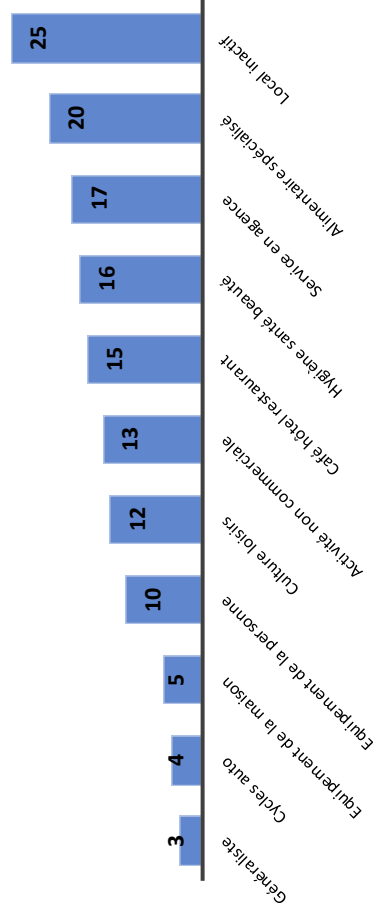


Figure 149 - Secteurs d'activité des établissements du pôle de Saint-Vaast-la-Hougue (Données de Terrain, Pivadis, 2019)

- L'enjeu principal est de favoriser le développement d'offres hors-saison et de répondre à la vacance occasionnée par la fermeture des établissements hors-saison estivale.

7.5.2. Les sites de centralité intermédiaires

Le territoire du PLUJ Est Cotentin compte 3 polarités intermédiaires dans les centres-villes des communes de Saint-Pierre-Eglise, Montebourg et Quettehou. Ensemble, ces polarités représentent 140 offres commerciales et apportent une réponse directe et efficace à la population locale.



Les enjeux identifiés sur les polarités intermédiaires :

- Favoriser la pérennisation de l’appareil commercial du site de Montebourg qui constitue une polarité complémentaire à celui de Valognes
- Maintenir la diversité de l’offre proposée sur le centre-ville de Saint-Pierre-Eglise
- Favoriser l’équilibre de l’offre sur le territoire de Quettehou qui contient assez peu d’offres dans le secteur alimentaire spécialisé.

En conclusion, sur l’ensemble de ces 3 polarités, l’enjeu principal est de pérenniser l’offre qu’elles proposent en favorisant la diversité et l’équilibre de l’offre proposée.

Figure 150- Répartition des entreprises par secteurs d’activité (Données de Terrain, Pivadis, 2019)

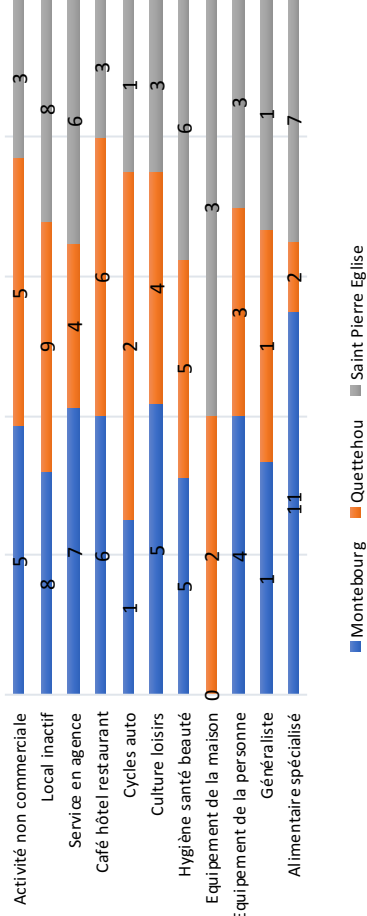


Figure 151- Répartition des entreprises sur les polarités intermédiaires (Données de Terrain, Pivadis, 2019)

7.5.3. Les sites de centralité de proximité et de micro-proximité

Le territoire compte deux sites de centralité de proximité (le centre-bourg de Barfleur et le bourg de Réville) et un de micro-proximité (le bourg de Montfarville). Ces sites représentent 14,28 % des entreprises commerciales du territoire soit 47 établissements. On y retrouve des entreprises et services de proximité (café-hôtel-restaurant, alimentaire spécialisé, service en agence, hygiène-santé-beauté, etc.). Ces sites proposent une offre de proximité et de « dépannage à la population ».

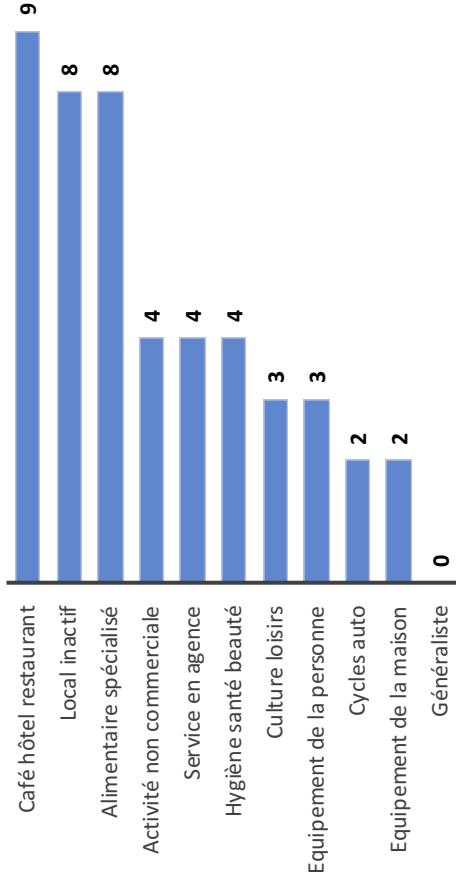


Figure 152 - Répartition de l'offre de proximité et d'hyper-proximité par secteurs d'activité (Données de Terrain, Pivadis, 2019)

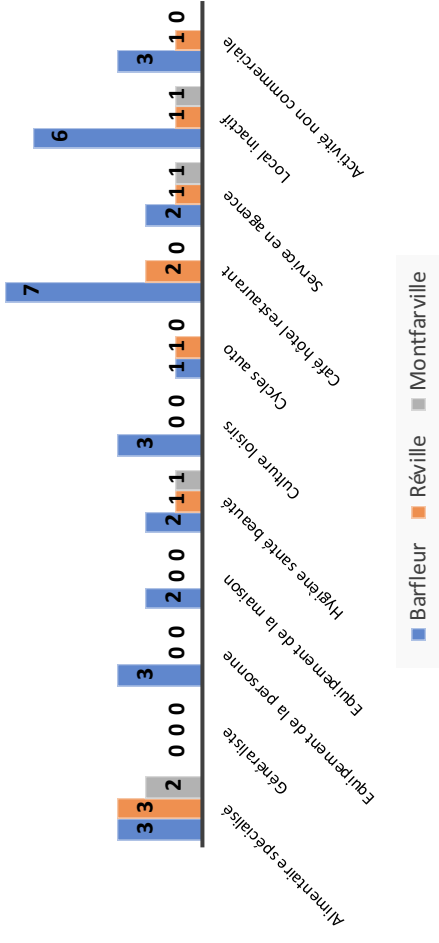


Figure 153 - Répartition de l'offre par polarité (Données de Terrain, Pivadis, 2019)

- Les polarités de proximité présentent des enjeux de pérennisation de l'offre et de lisibilité avec un fonctionnement linéaire et discontinu.

En outre, le tissu commercial de l'Est Cotentin est fortement lié à la dynamique touristique du territoire qui apporte des flux saisonniers à la population. L'enjeu majeur est de favoriser la structuration de l'offre en favorisant une dynamique commerciale et touristique susceptible de s'étendre sur toute l'année.

7.6. Le tourisme

Le tourisme représente un pan non négligeable de l’économie du Cotentin. **A l’échelle de l’agglomération, le tourisme a généré plus de 3 000 emplois en 2019 (soit 4,2% des emplois du Cotentin)** et plus de 240 000 000€ de consommation par les touristes (données Office du Tourisme du Cotentin, cf. ci-contre).

Office du Tourisme du Cotentin, Chiffres clés 2020

LA CONSOMMATION TOURISTIQUE ANNUELLE	2019
	240 172 629 €
LE NOMBRE D’EMPLOIS GÉNÉRÉS PAR LE SECTEUR	3 188
LA PLACE DU TOURISME DANS LES EMPLOIS DU COTENTIN	4,2 %
LA DÉPENSE MOYENNE PAR TOURISTE D’UN TOURISME PAR JOUR ET PAR PERSONNE	40,5 €

Toujours selon les données de l’Office de Tourisme du Cotentin (cf. Figure 155), **11,59 millions « d’excursionnistes » se sont rendus sur le territoire du Cotentin en 2019** (et 9,12 millions en 2020, soit une baisse de -21% due à la crise sanitaire), dont 8,8 millions de Français (28% d’Ile-de-France et 26% de Normandie, contre 7,82 millions en 2020 dont 61% de Normandie et 16% d’Ile-de-France du fait de la crise sanitaire) et 2,79 millions d’étrangers (principalement d’Angleterre, d’Allemagne, des Pays-Bas et de Belgique).

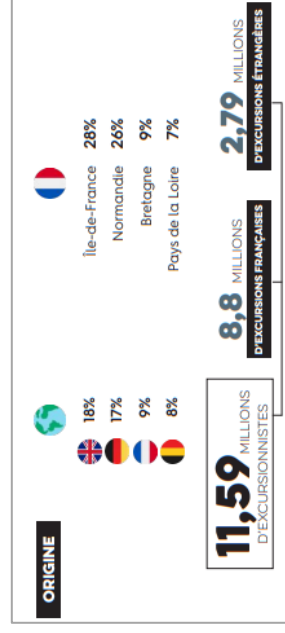


Figure 154 - Office du Tourisme du Cotentin, Chiffres clés 2019

Le territoire présente de nombreux atouts sur le plan de l’attrait touristique (paysages, patrimoine, tourisme vert...), reconnus par de **nombreux labels et classements**, dont, sur l’Est Cotentin, un « plus beau village de France » (Barfleur),

un classement UNESCO (les tours Vauban) et des « Communes Touristiques » dont Saint-Vaast-la-Hougue, Quettehou, Réville, Quinéville.

A l’échelle du territoire Est Cotentin, on compte 466 structures d’hébergement marchand regroupant 7 315 lits (cf. partie 4.4) au 1^{er} janvier 2021, principalement des chambres d’hôtes et gîtes/meublés/locations de tourisme. Le territoire rassemble donc 33% des 1 405 structures d’hébergements que compte l’agglomération, et 26,4% des 27 677 lits touristiques²². Ces structures sont très majoritairement situées sur le littoral.

Ce qui distingue le tissu de structures d’hébergement du territoire Est Cotentin, c’est le fait que celui-ci est très peu composé d’hôtellerie classique : on compte seulement 9 hôtels sur les 54 du territoire (soit 16%). Le territoire regroupe en revanche un quart des campings du territoire communautaire (11 sur 42), et surtout 38,6% des chambres d’hôtes et 31,7% des meublés/locations/gîtes.

C’est donc un autre type de tourisme que celui des hôtels, plus disséminé, signe d’un **territoire attractif par ses villages et sa qualité de vie, et pas seulement par un côté « balnéaire »**, bien que les lits touristiques se concentrent sur le littoral.

²² Source : CAPACITE D’ACCUEIL au 1er janvier 2022 - OFFRE D’HEBERGEMENTS DE LA MANCHE, par l’OBSERVATOIRE DU TOURISME - Attitude Manche.

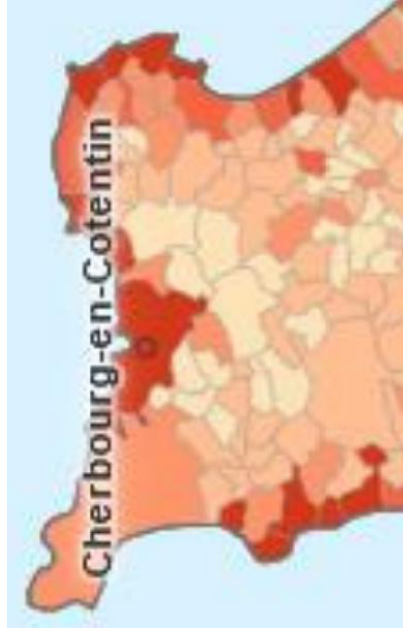


Figure 155 – Commune selon leur densité touristique (soit le nombre de lits touristiques par km²). Observatoire du tourisme de la Manche

Pour ce qui a trait à la qualité des établissements types hôtels et camping, le territoire Est Cotentin compte principalement des chambres d’hôtels et une offre de camping de gamme moyenne, ce qui coïncide avec l’offre du territoire communautaire, elle aussi de qualité moyenne.

L’Office de Tourisme du Cotentin a enregistré, sur l’année 2020 (une année cependant peu représentative de l’afflux touristique habituel du fait des confinements), sur l’ensemble du territoire Est Cotentin, **236 512 nuitées touristiques payantes** (comprenant les établissements touristiques type hôtel, campings, etc., mais aussi les Gîtes de France et les AirBnB), dont 134 802 (soit plus de la moitié) dans le pôle de proximité du Val de Saire.

Les sites (payants) les plus visités dans l’Est Cotentin sont le Musée Maritime de Tatihou, le phare de Gatteville, la battenie d’Azeville et le hangar à dirigeables d’Ecausseville (cf. données de l’Office du Tourisme ci-contre).

	2019
LA CITÉ DE LA MER	238 328
PARC ANIMALIER SAINT-MARTIN	43 000
MUSÉE MARITIME TATIHO	67 127
MANOIR DU TOURP	56 975
JARDIN BOTANIQUE DE VAUVILLE	20 849
PHARE DE GATTEVILLE	42 026
BATTERIE D’AZEVILLE	25 386
MUSÉE THOMAS HENRY	27 026
PLANÉTARIUM LUDIVER	31 542
PHARE DE CARTERET	13 462
HANGAR À DIRIGEABLES	16 000
MUSÉE DE LA LIBÉRATION	9 466

Office du Tourisme du Cotentin, Chiffres clés 2020.

En ce qui concerne le **tissu économique alimenté par le tourisme**, on recense 261 établissements commerciaux de type hébergement, restauration, loisirs (Sirène 2022), sur les 2 798 que compte le territoire (soit 9,3%). Ce sont principalement de petites entreprises (entre 0 à 5 salariés), et plus de la moitié (60%) de ces établissements se retrouvent sur 6 communes : Saint-Vaast-La-Hougue, Réville, Fermanville, Barfleur, Quettehou, Saint-Pierre-Eglise, Vicq-sur-Meret/Montfarville.

Le secteur du tourisme génère en revanche peu d’emplois sur le territoire du PLU Est Cotentin : le secteur « hébergement et restauration » ne génère ainsi que 152 emplois (cf. partie 7.3.2) soit 2,6% des emplois, bien que cela en fasse un secteur assez spécifique du territoire. Les principaux établissements employeurs sont de petites entreprises de restauration. On y retrouve également quelques hôtels et un golf.

En conclusion, le tourisme est un secteur économique dynamique, bien investi par le département (mise en place de l’agence d’attractivité Attitude Manche et d’un Observatoire du tourisme) et par la communauté d’agglomération (création de l’Office du tourisme du Cotentin et mise en œuvre d’une stratégie de développement touristique et de communication autour de la nouvelle marque

de destination « Cotentin unique par nature »), mais qui a souffert de la crise sanitaire 2020-2021.

Sur le territoire Est Cotentin, le panorama touristique permet de constater :

- Une densité touristique élevée sur les villes de Barfleur, Saint-Vaast-la-Hougue, Réville, Fermanville notamment
- Une offre d'hébergements principalement composée de meublés/locations/gîtes, de chambres d'hôtes et de campings, donc peu génératrice d'emplois
- Une offre globale en hôtellerie de qualité moyenne (2 ou 3 étoiles)
- Quelques sites parmi les plus visités de l'agglomération
- Peu d'emplois générés globalement par le secteur

L'enjeu global est de favoriser une structuration de la filière tourisme, favoriser le développement d'emplois touristiques en structurant les offres saisonnières et en favorisant le développement d'offres à l'année.

7.7. Analyse de l'économie et de l'emploi : constats et enjeux

Les principaux constats du territoire Est Cotentin

L'emploi et les catégories socioprofessionnelles

- ❖ Un territoire largement habité par une population active plutôt faiblement représentée et composée en grande partie de catégories populaires (employés, ouvriers) mais également de classes moyennes (professions intermédiaires)
- ❖ Un taux de chômage relativement faible (6,9% en 2019)
- ❖ Un déficit d'emplois assez conséquent : plus de 3900 par rapport aux 9500 actifs résidents soit, dont près de 50% dans les CSP employés et ouvriers. L'Est Cotentin n'est pas un territoire « contributeur » dans la dynamique économique et d'emplois de la CA du Cotentin. En effet, il ne propose pas assez d'emplois pour ses actifs qui pour beaucoup doivent donc aller trouver un emploi ailleurs sur le territoire.

Le tissu et les lieux économiques

- ❖ C'est un territoire à la densité économique faible mais avec une forte polarisation sur quelques villes (Saint-Vaast-la-Hougue, Montebourg, Saint-Pierre-Eglise)
- ❖ C'est un tissu économique de proximité, qui présente un caractère rural, composé de commerces, d'artisans, largement constitué de TPE et auto entrepreneurs avec des capacités d'emplois limitées (13,5% des entreprises de la CA Le Cotentin pour 7,5% de l'emploi)
- ❖ Les secteurs les plus représentés (commerce, construction, agriculture, hébergement, administrations publiques) ont un taux de croissance faible et ne permettent pas d'envisager un développement important sur le territoire
- ❖ Globalement les entreprises sont plutôt âgées et les activités de support (commerce de gros, services et soutien) sont les plus récentes, suivant en cela la tendance française.

- ❖ Des secteurs employeurs essentiellement en commerce, construction et une présence industrielle réduite mais réelle.

- ❖ Une part importante des immobiliers économiques présents dans les ZAE mais 40 à 45% des bâtis situés dans le diffus et les centres-bourgs
- ❖ Des ZAE globalement positionnées proches des polarités urbaines et économiques et qui présentent encore des disponibilités foncières

Les filières et l'offre territoriale

- ❖ L'un des leviers de développement pour l'emploi est l'économie présente (notamment la reprise des commerces, la création dans le domaine de la construction mais également le développement du secteur du tourisme, secteur important sur le territoire mais qui a souffert de la crise sanitaire 2020-2021 et ne bénéficie que très peu des flux générés par l'ensemble du territoire intercommunal)
- ❖ L'autre levier est celui des filières productives, notamment la logique de chaîne de valeur des grandes filières territoriales (énergie et agroalimentaire) à travers des offres foncières et d'accompagnement.

Le commerce

- ❖ Le DAAC identifie, sur le territoire du PLU Est Cotentin, un site de centralité structurante (Saint-Vaast-la-Hougue) dont l'appareil commercial est particulièrement dynamique en saison estivale, 3 sites de centralités intermédiaires (Saint-Pierre-Eglise, Montebourg et Quettehou) qui apportent une réponse directe et efficace à la population locale, et 3 sites de centralité de proximité/micro-proximité (Barfleur, Réville et Montfauville) qui proposent une offre du quotidien et de « dépannage à la population ».

Le tourisme

- ❖ Un secteur économique dynamique présentant :
 - Une densité touristique élevée sur les villes de Barfleur, Saint-Vaast-la-Hougue, Réville, Fermanville notamment

- Une offre d'hébergements principalement composée de meublés/locations/gîtes, de chambres d'hôtes et de campings, donc peu génératrice d'emplois
- Une offre globale en hôtellerie de qualité moyenne (2 ou 3 étoiles)
- Quelques sites parmi les plus visités de l'agglomération
- Peu d'emplois générés globalement par le secteur

Les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial en matière d'économie et d'emploi

Parmi les orientations du PCAET, l'orientation 2 adresse notamment la question de l'économie et de l'emploi sur le territoire. Certaines actions étant plus spécifiquement concernées :

Orientation 2 : Le Cotentin, un territoire producteur d'énergie

- Action 7 : Soutenir des projets d'énergies marines renouvelables des espaces publics pour favoriser le recours à la marche et au vélo
- Action 9 : Accompagner le développement de projets de méthanisation
- Action 10 : Accompagner le développement et la structuration de la filière bois-énergie

Les principaux objectifs du SCoT en matière d'économie et d'emploi

Parmi les orientations du SCoT, la partie 3 du DOO (« Une économie innovante tirée par la transition économique, énergétique et l'ouverture du territoire ») est dédiée à la question de l'économie et de l'emploi :

Orientation 1. Faire du Cotentin le territoire de toutes les énergies

Objectif 1.1. Mettre en œuvre la transition écologique au travers de la filière énergie

Objectif 1.1.1. Accompagner la diffusion de la filière nucléaire dans le tissu économique

Objectif 1.1.2. Développer la production d'énergie renouvelable

Objectif 1.1.3. Favoriser le développement des réseaux intelligents dans le cadre de l'adaptation au changement climatique

Orientation 2. Amplifier l'ouverture sur la mer et renforcer le rôle économique des ports

Objectif 2.1. Organiser le développement de la plaisance

Orientation 3. Mettre en œuvre un projet marin, agricole et agroalimentaire de proximité cotentinois et valoriser la ressource du sous-sol

Objectif 3.1. Valoriser une production alimentaire locale et diversifiée

Objectif 3.1.1. Soutenir la pêche, la conchyliculture et l'aquaculture

Objectif 3.1.2. Permettre la diversification des activités agricoles et aquacoles

Objectif 3.1.3. Accompagner le développement d'une agriculture et d'une aquaculture de proximité

Objectif 3.2. Valoriser durablement la ressource du sous-sol

Orientation 4. Structurer les espaces économiques pour le développement d'une réalité métropolitaine et locale

Objectif 4.1. Soutenir l'économie de proximité dans les tissus urbains existants et à venir

Objectif 4.1.1. Déployer une offre tertiaire au droit des attracteurs métropolitains

Objectif 4.1.2. Favoriser le développement économique dans le tissu urbain

Objectif 4.1.3. Accompagner les évolutions des modes de travail et d'entreprendre

Objectif 4.2. Offrir un foncier économique pour tous types d'entreprises

Objectif 4.3. Renforcer l'attractivité des espaces d'activités économiques par une approche qualitative de l'aménagement

Objectif 4.3.1. Optimiser l'utilisation du foncier

Objectif 4.3.2. Développer des services au sein des espaces d'activités économiques

Objectif 4.3.3. Organiser l'accessibilité en transport des espaces d'activités économiques

Objectif 4.3.4. Chercher la qualité environnementale des espaces d'activités économiques

Objectif 4.3.5. Chercher la qualité paysagère des espaces d'activités économiques

Orientation 5. Penser le tourisme comme un moyen d'amplifier la dynamique économique

Objectif 5.1. Valoriser les sites et points d'intérêt touristiques

Objectif 5.2. Relier les sites d'intérêt touristiques par des modes de déplacements adéquats

Objectif 5.3. Développer l'offre d'hébergement

Les enjeux du territoire en matière d'économie et d'emploi

Le point de vue des élus

Principaux enjeux soulevés par les élus du territoire Est Cotentin lors des ateliers « diagnostic »

❖ Maintenir et dynamiser les ZAE et permettre l'installation de petits artisans : plus petites surfaces, hôtels d'entreprise, ...

❖ Développer des activités économiques en lien avec la production agricole du territoire

❖ Prendre en compte comme activité économique à part entière, la pêche et l'ostréiculture des communes littorales

❖ Développer des activités à haute valeur ajoutée pour améliorer la valorisation du travail et diversifier la population du territoire

❖ Permettre le développement des énergies renouvelables :

- L'éolien marin : prendre en compte le risque de déclassement du paysage local qui pourrait entrer en contradiction avec le développement du tourisme

- L'éolien terrestre : prendre en compte les seuils de rentabilité économique pour les opérateurs qui impliquent des équipements toujours plus imposants

- Le solaire photovoltaïque : prendre en compte la possibilité d'avoir recours à des modes d'implantation innovants permettant d'optimiser l'usage des sols (ex. équipements sur structure haute qui libèrent de l'espace au sol)

Autres enjeux en matière d'économie et d'emploi

❖ Favoriser l'installation et le développement d'entreprises pouvant proposer des emplois aux catégories présentes (employés, ouvrier, professions intermédiaires) en renforçant les polarités déjà constituées

❖ Les filières « énergie » et « agroalimentaire » par leur forte présence sur l'ensemble de la CA du Cotentin pourraient trouver sur l'Est Cotentin des conditions de développement favorables, dans une logique de desserrement et de rééquilibrage, et par la présence d'une main d'œuvre peu qualifiée qui pourrait travailler plus à proximité de son domicile, par des disponibilités foncières à remobiliser, par des effets de polarisation urbaine à amplifier.

- ❖ Placer l'économie présenteielle comme source de dynamisme urbain et d'attractivité :
 - Favoriser la reprise des entreprises artisanales et commerciales quand cela est possible
 - Accompagner la création d'entreprises dans le champ présentiel
 - Améliorer les capacités d'hébergement des entreprises artisanales
 - Accompagner la transmission des exploitations agricole et garantir le maintien des terres de productions
- ❖ Pérenniser l'appareil commercial existant, favoriser son équilibre, sa diversité et sa lisibilité ;
- ❖ Centralité commerciale structurante de Saint-Vaast-la-Hougue : favoriser le développement d'offres hors-saison et répondre à la vacance occasionnée par la fermeture des établissements hors-saison estivale
- ❖ Envisager la structuration du secteur touristique comme filière économique créatrice de flux et d'emplois :
 - Développer l'offre de restauration, d'hébergement et de loisirs
 - Favoriser la montée en gamme des hôtels et des offres d'hébergement
 - Mettre en réseau les différents sites touristiques dans une vision de destination globale.
 - Favoriser le développement d'emplois touristiques en structurant les offres saisonnières et en favorisant le développement d'offres à l'année
 - Permettre aux actifs et aux jeunes de se former et de faire carrière dans le secteur
- ❖ L'amplification du tissu économique présentiel pourrait passer par un surcroît de marché provenant de la mise en valeur des paysages et de l'offre touristique. Ainsi, le tourisme doit être appréhendé comme une filière avec ses actifs, ses formations, ses entreprises et ses offres immobilières et foncières associées.

- ❖ Le développement de ces filières doit s'accompagner d'une formalisation de l'offre économique (immobilière, foncière) et d'une stratégie d'accompagnement des projets, des entreprises dans leur processus de développement.
- ❖ Prendre en compte l'enjeu fort de mobilité pour les actifs qui rejoignent quotidiennement des pôles d'emploi et subissent fortement le coût de la mobilité
- ❖ Prendre en compte l'enjeu de positionnement d'entreprises et d'activités pour rapprocher les emplois des actifs en s'appuyant sur une offre territoriale à construire

8. L’AGRICULTURE

Dans le cadre de l’élaboration du PLUi Est Cotentin, un **travail spécifique sur le volet agricole a été réalisé par la Chambre d’Agriculture et la SAFER**. Ce travail se décompose en deux documents : un diagnostic agricole préalable, et un document de prescriptions. Ces deux documents sont **annexés au PLUi**.

En termes de méthode, ce diagnostic a été élaboré en concertation avec les communes du territoire dans lesquels des « référents agricoles » ont été nommés. Des questionnaires ont également été diffusés, et des ateliers collectifs organisés. Tout ce **travail de concertation** a permis de mieux caractériser le fonctionnement de l’activité agricole aujourd’hui, mais aussi des enjeux actuels et futurs de la profession.

Les lignes qui suivent constituent une synthèse de ce diagnostic agricole préalable réalisé par la Chambre d’Agriculture et la SAFER.

8.1. Présentation du territoire agricole

8.1.1. Présentation générale

Pour rappel, quelques données géographiques en lien avec l’activité agricole locale du territoire :

Tableau 27 - Données géographiques en lien avec l’activité agricole locale du territoire
Source : traitement de données géographiques publiques

Superficie	36 205 ha
Altitude maximale	170 mètres
Relief	Au Nord : accidenté et au Sud : plateaux sur marais de basse altitude
Géologie	A l’interface entre le Massif Armoricain et le Bassin Armoricain
Linéaire côtier	70 km
Cours d’eau principaux	La Saire, La Sinope
Petite Région Agricole	Val de Saire + Cotentin
Communes	50 communes

Le territoire du PLUi Est Cotentin touche **quatre unités agricoles et paysagères** : la frange littorale, la campagne découverte et les bois du Val de Saire, le bocage du Plain, et les marais à l’extrême sud-ouest.

- **Le secteur littoral** est assez diversifié avec trois sous-entités : la Côte orientée nord avec du bocage et des lanières légumières, la Côte du Val de Saire avec des productions légumières et la présence d’activité ostréicole, et la Côte à l’arrière du Plain avec des productions légumières principalement.
- **La campagne découverte et les bois du Val de Saire**, où l’on retrouve principalement des monocultures légumières qui ont eu tendance à réduire le bocage et à supprimer des haies, même si la dynamique semble évoluer positivement récemment.

- **Le bocage du Plain**, qui comme son nom l’indique est un secteur bocager caractérisé par la présence de prairies entourées de haies. Deux sous-entités le composent : le Haut Val de Saire avec un plateau boisé alternant bocage, labour et vergers, et le Plain avec un bocage aux grandes parcelles en prairies et quelques parcelles de culture de maïs fourrager.
- **Les marais** à l’extrême sud-ouest, caractérisés par des espaces de prairies ennoyées l’hiver. La présence de l’élevage entretient ce milieu et notamment les fossés, essentiels au fonctionnement des marais.

A noter que le territoire Est Cotentin est un **territoire essentiellement agricole** puisque cette activité couvre **72% de l’occupation du sol**.

A noter également qu’au regard de la géographie du territoire, la question de la **submersion des terres** va devenir un **enjeu particulièrement important** dans les prochaines décennies. Des terres agricoles risquent de disparaître ou ne pourront plus être exploitées. Le maintien de l’économie agricole sur le territoire passe donc par une limitation de l’artificialisation des terres et une grande importance à accorder à la préservation des espaces agricoles existants.

8.1.2. Un potentiel agronomique des sols hétérogène

Dans le contexte actuel qui vise à **diminuer fortement l’artificialisation des sols** et la recherche de densification de l’urbanisation dans les enveloppes urbaines existantes, un des critères à prendre en compte pour le choix des futures zones à urbaniser est celui de la **qualité agronomique des sols**. L’analyse à l’échelle du territoire fait apparaître une certaine **hétérogénéité** du potentiel agronomique sur le territoire.

Le territoire Est Cotentin dispose ainsi d’un bon potentiel pour le maraîchage (sol profond limono-sableux) notamment le long du littoral du Val de Saire. En rentrant dans les terres, le relief est plus escarpé et les sols moins profonds faisant baisser le potentiel agronomique. Enfin, la partie sud dispose d’un assez bon potentiel agronomique avec ses limons argileux.

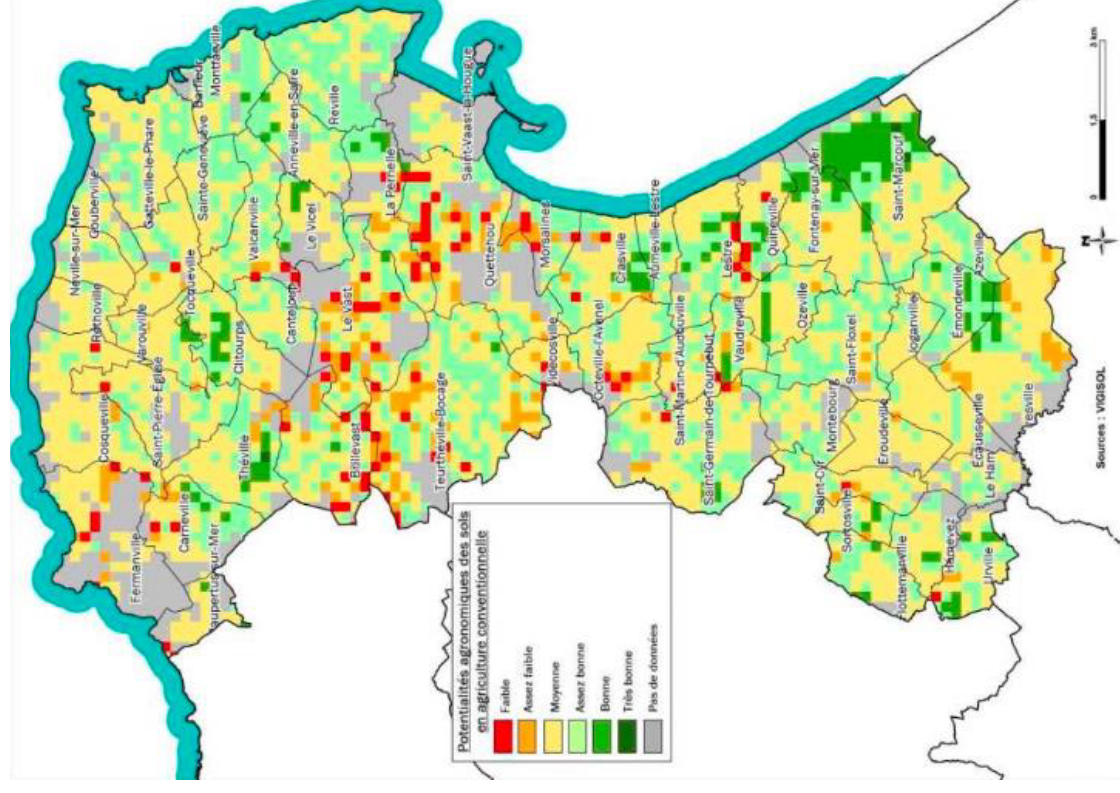


Figure 1.56 – Potentialités agronomiques des sols en agriculture conventionnelle
Extrait du diagnostic préalable agricole (Source : Vigiso)

8.2. Les exploitations agricoles du territoire

8.2.1. La démographie agricole

Globalement, et comme c’est le cas à l’échelle régionale et nationale, la **tendance actuelle est à la baisse du nombre d’exploitations agricoles**. Cette tendance est particulièrement forte sur le territoire puisqu’il a connu une baisse de 51% du nombre d’exploitations entre 2000 et 2010 (contre -38% pour le département de la Manche et -32% pour la région Normandie), portant à 632 le nombre d’exploitations recensées en 2010 (dont 340 professionnelles et 292 non professionnelles). Cette diminution touche **essentiellement les exploitations non-professionnelles**, puisqu’elle n’est que de -30% pour les exploitations professionnelles.

D’après l’enquête de 2019, on dénombre 364 exploitations agricoles en activité sur l’ensemble du territoire. Sur ces 364, 312 sont qualifiées de « professionnelles » et 52 qualifiées de « non professionnelles ».

Concernant **l’âge des chefs d’exploitation** (personne physique qui assure la gestion courante et quotidienne de l’exploitation), celui-ci est **également en recul**. La dernière étude de 2016 (CCMSA-SIERA 2016, GeoMSA) donne le chiffre suivant : 52% des exploitants ont plus de 50 ans (11% ont plus de 60 ans). La **question de la transmission** de ces exploitations va devenir de plus en plus difficile dans les prochaines années.

Cette difficulté de transmission est principalement due au fait qu’il existe de moins en moins de repreneurs dans le cercle intra-familial d’une part, même si ce phénomène n’est pas encore trop important sur ce territoire, mais aussi et surtout du fait de la **taille (trop) importante des exploitations agricoles**. Celles-ci, faute de repreneurs, risquent d’être réparties en plusieurs exploitations. Le PLUI devra prendre en compte cette réalité et **permettre la création de nouveaux sièges** d’exploitations ainsi que le maintien des sièges existants.

En revanche, malgré cette tendance, il est important de souligner que la **dynamique d’installation est relativement élevée**. Ainsi, entre 2007 et 2018, on compte 65 installations aidées avec la DJA (Dotation Jeune Agriculteur), principalement au nord du territoire. La majorité concerne des élevages bovins lait.

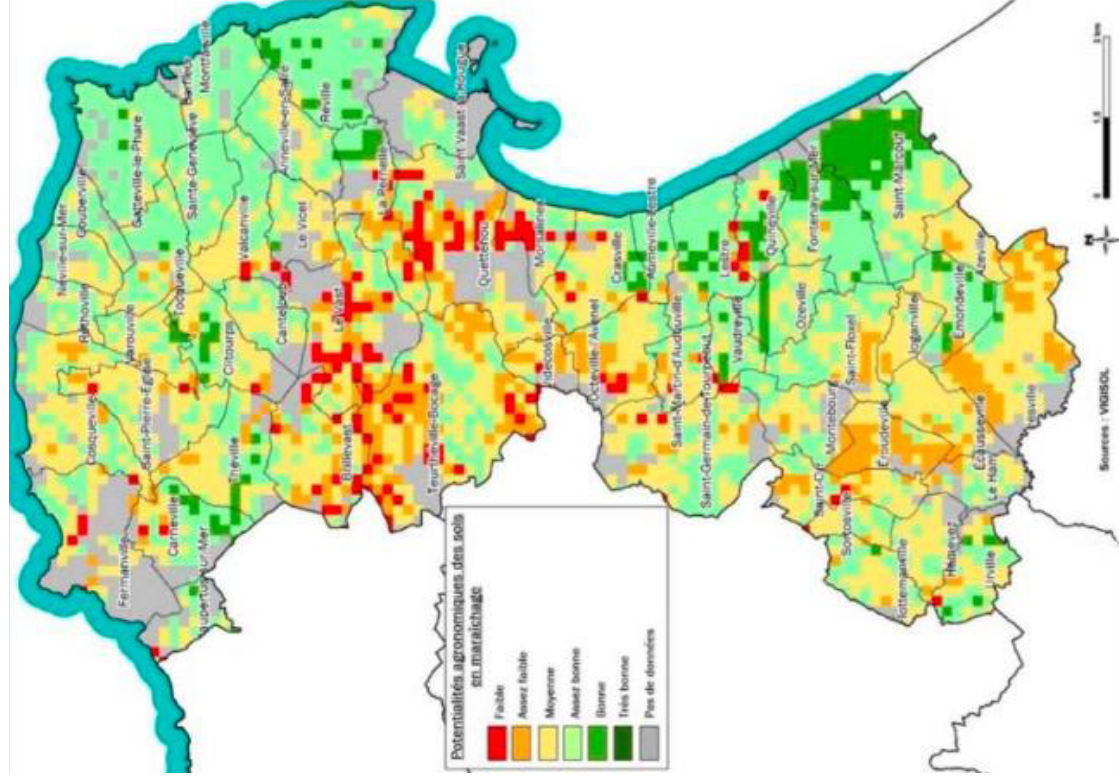


Figure 157 – Potentialités agronomiques des sols pour le maraîchage
Extrait du diagnostic préalable agricole (Source : Vigiso)

A noter que **les 2/3 de ces installations se font en GAEC**. Les formes sociétaires ont pour avantage d'une part de dissocier le patrimoine personnel du patrimoine de l'entreprise, mais aussi de regrouper et de mutualiser les moyens humains, matériels et financiers. En revanche, cette tendance au regroupement fait mécaniquement augmenter la taille des exploitations et rend plus compliquée leur transmission.

8.2.2. Le profil des exploitations

En 2010, la **Surface Agricole Utile (SAU) moyenne** des exploitations était de **68 hectares pour les exploitations professionnelles**. Cette moyenne descend à 40 hectares lorsqu'on ajoute les exploitations « non professionnelles ». A l'échelle de la région, il s'agit d'un chiffre plutôt faible (93 ha de SAU en moyenne pour les exploitations professionnelles à l'échelle régionale), mais cela s'explique notamment par le type d'agriculture pratiqué, l'élevage et les productions légumières, qui nécessitent moins de surfaces agricoles.

Concernant justement les orientations technico-économiques des exploitations, c'est **l'élevage** qui prédomine puisqu'il représente **58% de l'activité** (46% en bovin lait, 6% en bovin viande et 6% en bovin mixte). En deuxième position, on trouve les grandes cultures qui représentent 24% de l'activité. Le maraîchage représente quant à lui 5 % des exploitations. Ces **orientations restent relativement stables** depuis le début des années 2000.

A noter que la **proportion de grandes cultures apparaît forte par rapport au reste du département** (24% contre 4% dans la Manche). Ces productions végétales sont dominées par les **cultures fourragères** destinées à l'alimentation des troupeaux.

A noter également que malgré un pourcentage qui paraît relativement faible, la **production légumière**, située principalement dans le **Val de Saire**, représente 2254 hectares en 2017 mais surtout **44% de la surface légumière de l'ensemble du département**. Concernant cette dernière activité, un point spécifique doit être questionné dans le PLUj : le **logement des salariés agricoles**. En effet, il s'agit d'une activité qui nécessite une main d'œuvre plus importante et majoritairement saisonnière, qu'il faut loger pendant la saison pleine. Or, les conditions actuelles

d'accueil ne sont pas satisfaisantes et posent des problèmes à la filière qui soit ne dispose pas de conditions satisfaisantes pour accueillir cette main d'œuvre parfois obligée de loger dans les campings du bord de mer, ce qui représente des coûts trop importants à supporter pour les exploitants.

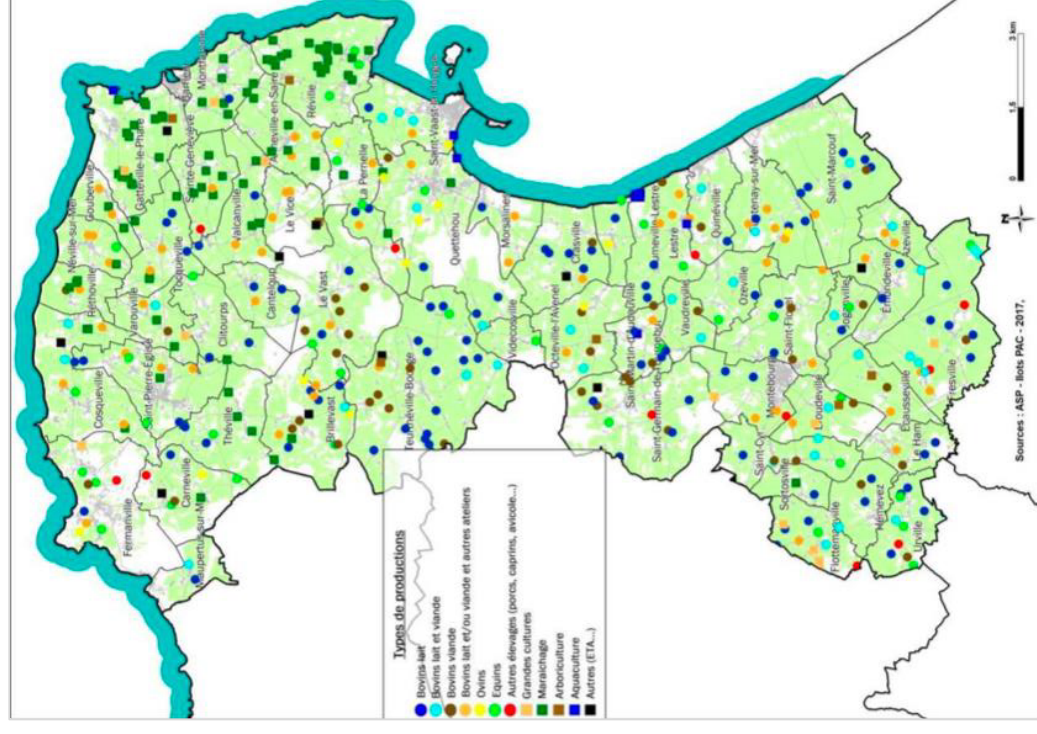


Figure 158 - Carte de localisation des sites agricoles selon leur production principale
Extrait du diagnostic agricole préalable (Source : ASP, enquête des prestataires agricoles)

8.3. L'économie agricole

L'activité agricole ne se limite pas aux exploitants agricoles uniquement mais draine avec elle **tout une économie** composée de différents acteurs. On trouve ainsi :

- Les entreprises en amont de la production agricole : fabricants ou fournisseurs (machines, plants, semences, engrais, produits phyto...) et les activités de services (administratif et financiers, vétérinaires...)
- Les entreprises en aval de la production agricole : coopérative, négociants, abattoirs, industries...
- Les organismes de services : centre de gestion, contrôle...
- Les Organismes Professionnels et Administrations.

Ces dernières années, **la tendance est à la diversification**, et notamment au **développement des circuits courts**. La diversification se caractérise par une maîtrise plus importante par l'agriculteur de la commercialisation de ses produits, ce qui inclue la transformation et la vente de ses productions. Cette tendance doit être prise en compte dans le PLUi car elle nécessite des **besoins nouveaux pour les agriculteurs** en termes de bâtiment ou d'accueil à la ferme. Sont notamment concernés la production légumière ainsi que les producteurs de lait qui souhaitent transformer (fromage, crème) et vendre leur production directement à la ferme. Cette diversification reste cependant relativement faible sur le territoire puisque 24 exploitations sur les 312 pratiquent une activité de diversification. Elles se situent majoritairement sur le littoral où l'on trouve les communes les plus importantes, où la demande est plus forte mais aussi où le tourisme est le plus développé.

Ce développement de la diversification va souvent de pair avec la valorisation des productions et la reconnaissance à travers les **labels**. Ainsi, sur les 41 appellations d'origine présentes en Normandie, on en retrouve 11 sur le territoire du PLUi Est Cotentin :

- AOC-AOP : Prés-salés du Mont-Saint-Michel, Cidre Cotentin, Camembert de Normandie, Pont-l'Évêque, Beurre et Crème d'Isigny

- AOC-IG : Calvados et Pommeau de Normandie
- IGP : Cidre de Normandie, Porc de Normandie et Volailles de Normandie

Enfin, 8% de la SAU du territoire est valorisé en **agriculture biologique**, ce qui représente environ 2000 ha. 70% des flots valorisés en agriculture biologique sont des prairies. On remarque également une forte proportion d'îlots en légumes, fruits et fleurs, convertis à l'agriculture biologique.

Mais au-delà de l'alimentaire, la diversification se caractérise également par un intérêt des agriculteurs pour la **production d'énergies renouvelables**. On observe ainsi le développement des projets liés à la **méthanisation**. Même si ce phénomène n'est pas très fort dans le territoire Est, il doit être anticipé dans le cadre du PLUi. En fonction de la taille des équipements, le fait d'installer les plus grosses unités de méthanisation dans des zones d'activités plutôt que dans l'espace agricole le mérite d'être étudié d'un point de vue réglementaire.

Ainsi, le **changement de destination** des bâtiments agricoles ou les délimitations des éventuels STECAL devront faire l'objet d'une attention particulière. Le travail d'enquête réalisé par la Chambre d'Agriculture et la SAFER, mené dans le cadre de l'élaboration du diagnostic agricole préalable, permettra **d'identifier les exploitations ayant des projets de diversification** et la nature de ces projets pour leur offrir un cadre réglementaire, dans la mesure du possible, qui leur soit favorable.

8.4. L'organisation foncière du territoire

La **taille moyenne des îlots** d'exploitation est de **3,3 hectares** sur le territoire. Il s'agit d'une **taille relativement faible** mais qui s'explique par la forte dominante d'élevage et de production légumière en termes d'activités agricoles. Les plus petits îlots sont situés le long du littoral et dans les vallées, alors que les plus grands sont situés principalement sur le sud du territoire où se concentrent davantage les activités de grande culture.

Derrière ce sujet de l'organisation foncière, c'est également la question du **mitage** qui se pose. Sur l'ensemble du territoire, on compte en moyenne 13 maisons isolées par commune. Celles-ci sont réparties de manière plutôt uniformes sur le territoire, même si ce phénomène est plus marqué dans les terres et le long des axes secondaires de communication ou à proximité (D14, D25, D16, D170 et D224). Ce mitage, **héritage historique** de l'urbanisation du Cotentin avec un bâti dispersé, a un **impact fort sur l'activité agricole** : consommation de terres agricoles, restriction des périmètres d'épandage pour les exploitants, conflits d'usages, morcellement des exploitations. Il doit absolument être limité dans le cadre du PLUi.

8.5. L'agriculture : synthèse des enjeux pour le PLUi

La synthèse des enjeux présentée ici se focalise sur le **PLUi et sur sa capacité d'agir sur les activités agricoles** et non pas sur l'agriculture en général sur le territoire. Pour une liste plus exhaustive des enjeux, se référer au diagnostic agricole préalable en annexe.

Au préalable, il est important de rappeler que le **maintien des espaces agricoles du territoire est absolument nécessaire**, d'un point de vue économique (emplois de production agricoles durables et saisonniers, filière amont et aval de la production, création de valeur pour le territoire), écologique (rôle important dans la trame verte et bleue, notamment à travers les prairies permanentes et les haies) et paysager (le maintien des paysages ouverts par l'activité d'élevage, et le maintien du bocage comme identité du paysage local).

Pour que l'activité agricole se pérennise, le maintien des terres agricoles ne suffit pas, il est également important de **maintenir la fonctionnalité des exploitations** et de leur permettre de continuer à se développer et à se diversifier selon les **tendances actuelles du marché**. Derrière cet enjeu, ce sont également les questions de **transmission** et d'**installation** qui se jouent.

Le point de vue des élus

Lors des ateliers « diagnostic », les élus ont identifié comme prioritairement la nécessité de :

- « *Préserver et valoriser les activités agricoles :*
 - *Comme élément de patrimoine et d'identité*
 - *Comme vecteur de développement économique : beaucoup de production mais peu de transformation sur le territoire*
- « *Prendre en compte comme activité économique à part entière, la pêche et l'ostréiculture des communes littorales* »



Figure 159 – Ateliers « diagnostic » - La carte du territoire en matière d'agriculture
Source : Livret de synthèse des séminaires diagnostiques du PLUi Est Cotentin

Les enjeux du territoire Est Cotentin en matière d'agriculture

Le point de vue des élus

Principaux enjeux soulevés par les élus du territoire Est Cotentin lors des ateliers « diagnostic »

- ❖ Préserver et valoriser les activités agricoles :
 - Comme élément de patrimoine et d'identité
 - Comme vecteur de développement économique : beaucoup de production mais peu de transformation sur le territoire
- ❖ Prendre en compte comme activité économique à part entière, la pêche et l'ostréiculture des communes littorales

Autres enjeux en matière d'agriculture

Le maintien des espaces agricoles

- ❖ Préserver au maximum les surfaces agricoles et veiller à consommer le moins possible de terres agricoles en limitant les nouvelles zones de constructibilité aux bourgs (dents creuses) ou à proximité immédiate. Une attention particulière doit être portée à la moitié nord du territoire et notamment aux communes littorales où l'espace agricole est plus rare et la pression foncière plus importante. Mais aussi sur la façade Est avec un avenir incertain lié au risque de submersion marine et où les terres agricoles doivent être sanctuarisées. A ce sujet, un questionnement autour de la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) ou d'un PAEN (Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains) peut être mis en débat dans le cadre de l'élaboration du PLUi.
- ❖ En cas de développement de l'urbanisation, il sera important de prendre en compte le potentiel agronomique des terres et privilégier l'urbanisation sur les terres qui ont le moins de potentiel agronomique. Pour rappel les terres au plus haut potentiel agronomique se situent sur les communes littorales et retro-littorales de Crasville à Saint-Marcouf, de St-Vaast-la-Hougue à Réthoville (ancienne commune de Vicq-sur-Mer), et plus localement à Clitourps et Carneville (maraîchage).

- ❖ Conserver le paysage agricole et notamment les prairies permanentes et le bocage qui constituent des marqueurs forts du paysage local. Attention toutefois : un travail fin devra être fait au niveau de la préservation des haies pour préserver cet élément paysager fondamental sans entraver la fonctionnalité des exploitations.
- ❖ Reconnaître dans le règlement la vocation agricole des terres en classant en Zone A les terres agricoles, y compris les prairies permanentes, ainsi que des espaces actuellement en cours d'enfrichement mais dont la vocation est de rester agricole à l'avenir. Ce phénomène est plus particulièrement prégnant dans les zones au relief plus escarpé, sur le littoral autour de Fermanville, mais aussi dans les terres entre Teurthéville-Bocage et La Pernelle.

Le maintien de la fonctionnalité des exploitations

- ❖ Proscrire le mitage agricole.
- ❖ Limiter les mesures qui entravent la bonne fonctionnalité des exploitations et notamment l'enclavement des parcelles dues au développement de l'urbanisation.
- ❖ Favoriser la création de sièges d'exploitations dans le cadre des nouvelles installations. A l'inverse, il pourra être envisagé la destruction de certains bâtiments d'exploitations vétustes souvent liés à des exploitations non-professionnelles et situés dans des secteurs potentiels d'extension urbaine. Contrairement aux terres agricoles, les emprises de ces bâtiments vétustes sont déjà artificialisées et donc moins sensibles d'un point de vue environnemental.
- ❖ Favoriser la création de logements pour les salariés agricoles en particulier dans les secteurs de production légumière.
- ❖ Favoriser la création de bâtiments liés à la diversification des exploitations : stockage, transformation, vente, accueil à la ferme.
- ❖ Permettre les éventuels souhaits de développement des entreprises agro-alimentaires ou de transformation, en particulier sur Anneville - En-Saire et Quettehou.
- ❖ Favoriser, tout en l'encadrant fortement, le développement des énergies renouvelables (méthanisation, photovoltaïque).

9. ANALYSE DU PAYSAGE, DU CADRE BATI ET DU PATRIMOINE

9.1. Les entités paysagères

La Convention européenne du Paysage définit ce dernier comme étant **une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l’action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations.**

Depuis le 8 Janvier 1993, la loi incombait aux documents d'urbanisme de **protéger et mettre en valeur les paysages « remarquables par leurs intérêts paysagers »**. Cette loi constitue une assise légale à la protection et à la sauvegarde de certains paysages jugés de qualité et/ou méritant une mise en valeur. La loi va plus loin, elle permet de protéger des paysages non plus remarquables (loi du 2 mai 1930 sur la préservation des sites et monuments naturels) mais des éléments structurants de nos paysages de tous les jours, on parle alors de « **paysages identitaires** » d’un territoire.

Les paysages du territoire Est Cotentin sont composés de deux strates : la côte et ses arrières-littoraux. Cependant une troisième structure paysagère forte rompt avec cette logique binaire : le Val de Saire qui traverse ces ensembles indifféremment. En regardant de plus près, des sous-ensembles se remarquent grâce à un socle géologique très contrasté du nord au sud. Ces variantes déterminent des entités paysagères qui ont été identifiées dans l’atlas des paysages de Normandie.

L’atlas des paysages de Normandie pour le département de la Manche a redéfini, en 2021, les grandes unités paysagères. Il détermine pour chacune d’elles leurs caractéristiques, qualifications et dynamiques. L’objectif étant d’aider les élus, les techniciens et les porteurs de projets à prendre en compte le paysage dans leurs programmes et leurs aménagements.

Cinq entités couvrent tout ou partie du Territoire Est Cotentin :

- La côte basse, rocheuse et maraichère du Val de Saire
- Le Val de Saire intérieur et boisé - partie Est,
- Le bas plateau calcaire du Plain et le bocage valognais - partie Nord / Est,
- La baie des Veys, ses plages et marais arrières-littoraux - partie Nord,
- Les îles Saint-Marcouf

Le SCoT du Pays du Cotentin détermine aussi des entités paysagères et des dynamiques qui ont été intégrées à l’analyse du PLUi en respectant le découpage des entités de l’atlas des paysages. En effet, celui-ci est plus récent et s’avère très pertinent par rapport aux enjeux du PLUi. Cependant, certaines entités dépassent les limites administratives qui concernent ce PLUi, aussi, leur dénomination a été parfois modifiée.

Il en résulte cinq nouvelles entités :

- **La côte basse, rocheuse et maraichère du Val de Saire**
- **Le Val de Saire intérieur**
- **Entre bas plateau calcaire et bocage valognais**
- **Les plages et marais arrières-littoraux**
- **Les îles Saint-Marcouf**

A) LA CÔTE BASSE, ROCHEUSE ET MARAÎCHÈRE DU VAL DE SAIRE

Ce paysage, à l’extrémité nord-est de la « presque île », est marqué par son trait de côte alternant entre pointes rocheuses granitiques et petites plages sableuses avec un arrière-pays plan. Le recul du trait de côte s’y manifeste au niveau des plages par lesquelles les eaux salées tendent à pénétrer pour rejoindre les marais. La côte est dite basse puisqu’elle est située juste au-dessus du niveau de la mer. Quant aux caps rocheux, ils cumulent rarement au-dessus de 6 mètres d’altitude. En dehors de ces éperons qui offrent des panoramas sur les côtes, la découverte du paysage maritime s’apprécie depuis des routes, situées à la rupture de pente entre le coteau et le plateau, qui sont éloignées de la côte et qui ne laissent percevoir la mer qu’en de rares occasions. Certains repères sont des marqueurs forts de ce paysage : les phares de Gatteville et du cap Lévi ou les constructions militaires : casemates (blockhaus) et forts Vauban. Les arrières littoraux ont mis à profit leur sol et climat pour la production maraîchère qui marque le sol d’une variété de couleurs et de textures et de la présence éparse de serres-tunnels. Les deux implantations urbaines majeures de Barfleur et de Saint-Vaast-la-Hougue sont liées à leur situation portuaire, alors que les autres bourgades se sont installées le long des axes routiers des routes départementales 1 et 116, ou à la croisée des routes avec la route départementale 901 pour le bourg de Saint-Pierre-Eglise et la route départementale 902 à Quettehou. La Pointe de Barfleur est site classé depuis 2003 et l’ensemble urbain de Barfleur est site inscrit depuis 1988. La Pointe est aussi intégrée au Site d’Intérêt Communautaire des « récifs et marais arrière-littoraux du Cap Lévi à la Pointe de Saire ».

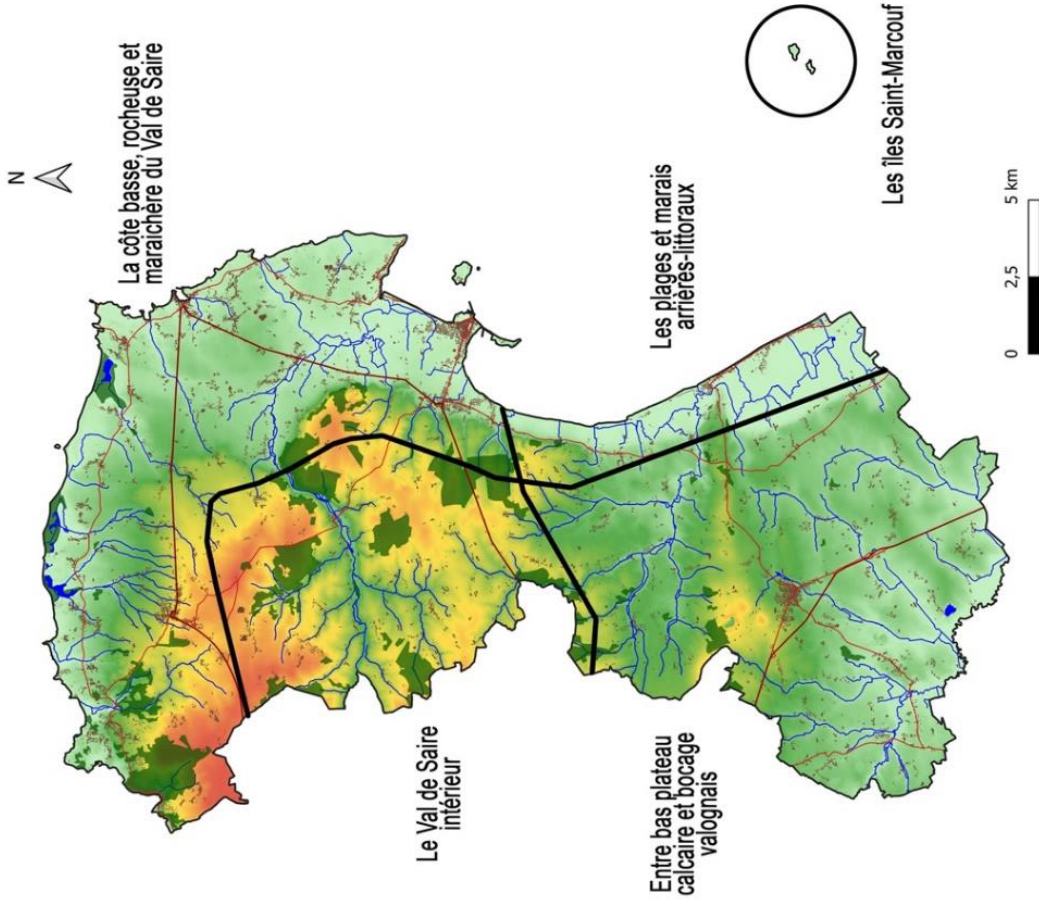


Figure 160 - Carte des entités paysagères
Source : Données géographiques publiques – Traitement : Atelier TEL / La Fabrique du Lieu

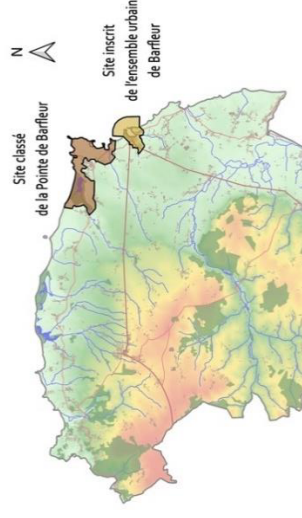


Figure 161 - Carte du site classé de la Pointe de Barfleur et du site inscrit de l’ensemble urbain de Barfleur
Source : Données géographiques publiques – Réalisation : La Fabrique du Lieu

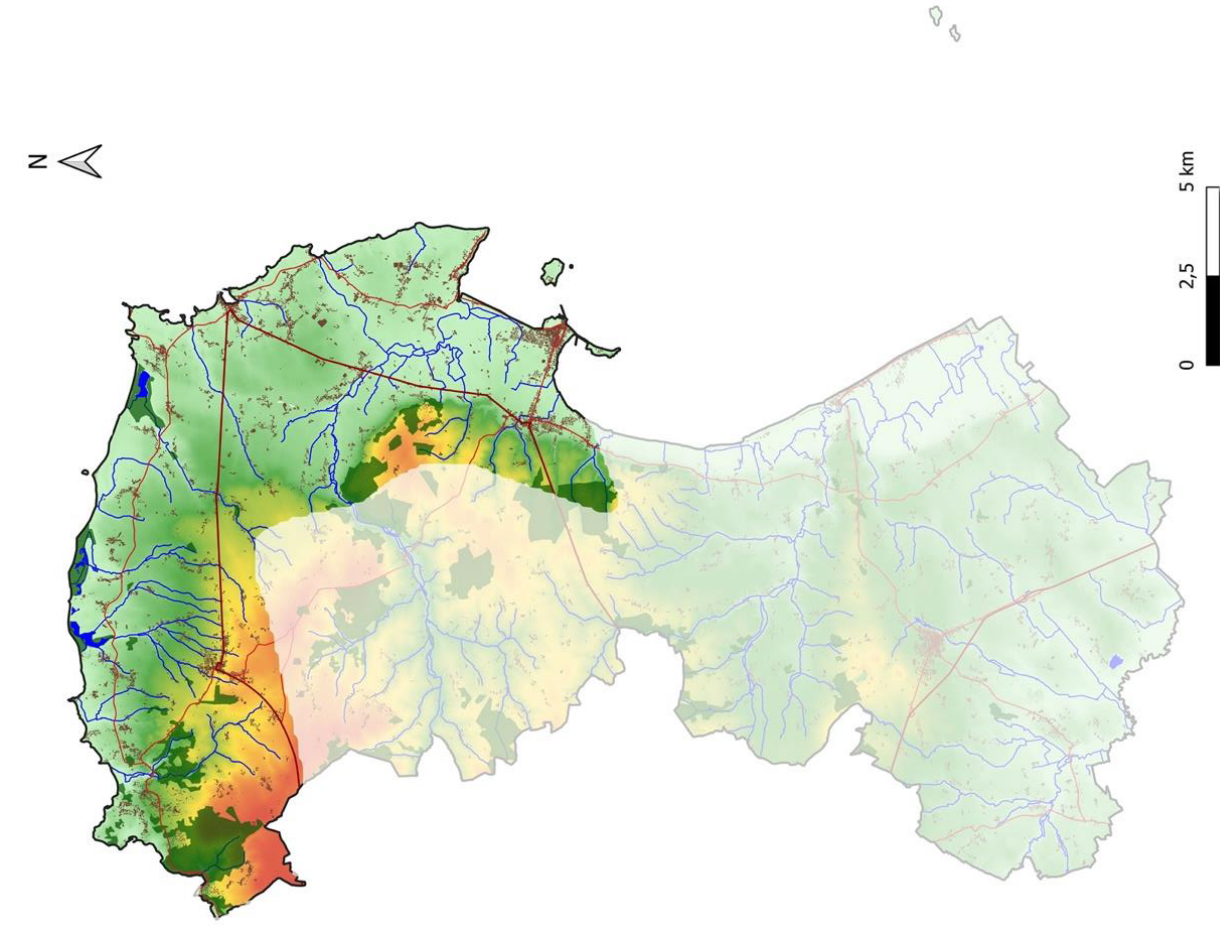


Figure 162 – Carte de l'entité « La côte basse, rocheuse et maraîchère du Val de Saire »
Source : Données géographiques publiques – Traitement : Atelier TEL / La Fabrique du Lieu



Photo 22 - Port de Barfleur avec ses bateaux de plaisance et son front bâti
©La Fabrique du Lieu

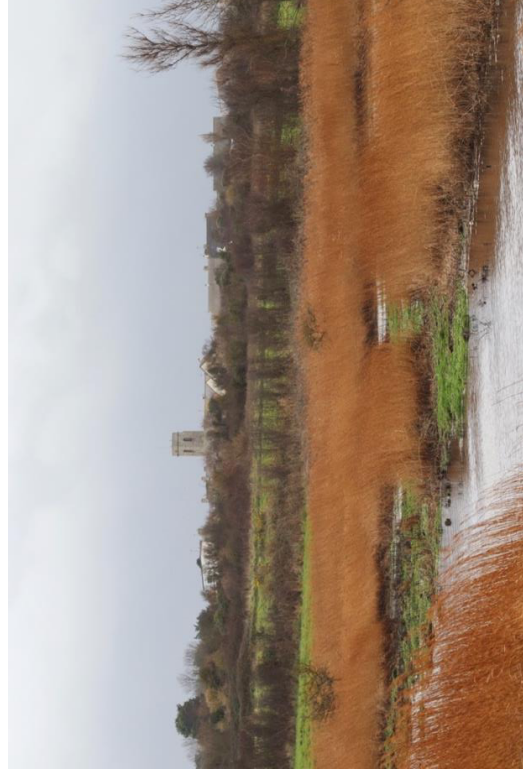


Photo 23 - Marais au pied du coteau habité avec le clocher de l'église Saint Martin de Réthoville
©La Fabrique du Lieu



Photo 24 - Phare de Gatteville à la Pointe de Barfleur sur son avancée rocheuse
©La Fabrique du Lieu

A proximité de l’aire urbaine de Cherbourg et avec son attrait touristique balnéaire, cette entité est sous pression urbaine et saisonnière avec un développement des pavillons individuels le long des axes routiers en entrée de villages. Des conflits d’usage concernent l’exploitation du littoral : ostréiculture, navigation de plaisance, fréquentation touristique... Le paysage côtier est d’ailleurs particulièrement marqué par les espaces destinés au stationnement des véhicules dont les camping-cars. Peu de restrictions ou d’aménagements sont réalisés pour atténuer l’impact de ces équipements. La faible topographie de la côte est favorable à la pénétration des eaux salines dans les vallons où des zones humides d’eau douce sont encore protégées par des digues et enrochements mais la délocalisation de certaines cultures est déjà amorcée.

B) LE VAL DE SAIRE INTERIEUR

Vallée intime et préservée, le val de la Saire est creusé dans un plateau où la production légumière est développée, alors que l’élevage laitier et son maillage bocager perdurent dans les vallons. L’ensemble est très peu habité avec quelques fermes et anciens moulins épars au gré des étangs ou de la route départementale 120 qui suit le cours de la Saire. Le paysage côtier n’y est pas perceptible, le regard est contenu par les coteaux boisés et le maillage des haies assez dense. Le bocage y est généralement implanté sur des talus qui bordent les petites routes sinueuses et qui accentuent cet effet confiné.

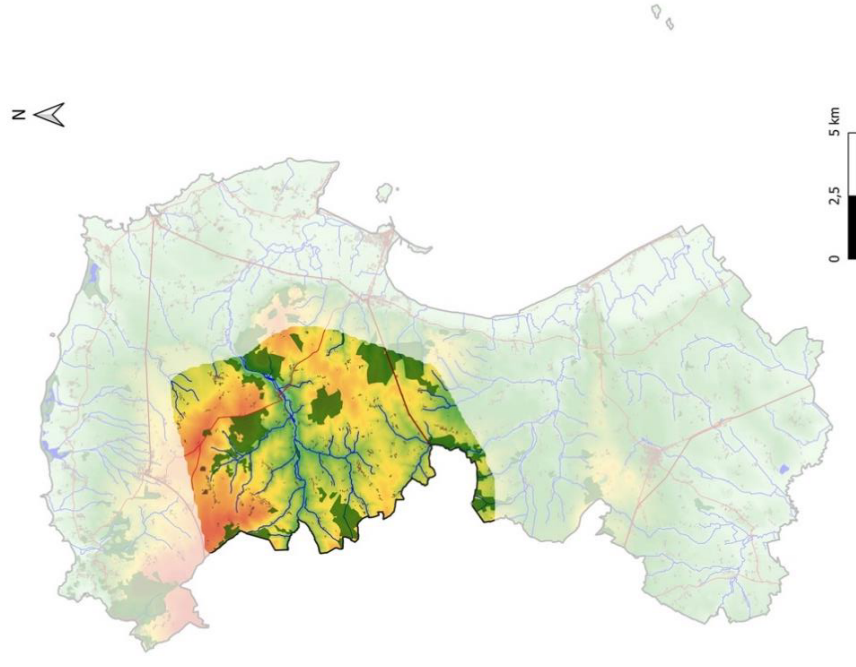


Figure 163 – Carte de l’entité « Le Val de Saire intérieur »
Source : Données géographiques publiques – Traitement : Atelier TEL / La Fabrique du Lieu



Photo 25 - Vallée encaissée dans ses coteaux boisés avec sa ripisylve qui souligne le cours de la Saire
©La Fabrique du Lieu

Ce secteur est relativement stable depuis plusieurs décennies et le bocage y est relativement préservé et entretenu malgré l’absence de protection paysagère spécifique. Cependant, de façon subtile, ce sont les boisements qui gagnent du terrain sur les plateaux et dans les coteaux, quelques boisements de conifères arrivés à maturité se détachent des peuplements traditionnels de hêtres, chênes et châtaigniers.

C) ENTRE BAS PLATEAU CALCAIRE ET BOCAGE VALOGNAIS

Au sud de Montebourg s’établit le Plain, strate intermédiaire entre la baie et le plateau calcaire qui domine le littoral à l’est. Il se situe à une trentaine de mètres d’altitude alors que le plateau culmine à 108 mètres d’altitude au mont Castré au nord de Montebourg. Territoire d’élevage laitier, son bocage, relativement lâche et bas au niveau du Plain et plus dense sur le coteau, intègre des villages très minéraux à composante calcaire dominante, de nombreux manoirs ou grandes fermes closes et un réseau de petites routes. Il est toutefois entaillé par l’axe routier de la RN 13 qui dessert tout le Cotentin jusqu’à Cherbourg, et le chevelure ruisseau qui entaillent parfois les étendues planes avec leur ripisylve. L’histoire liée à la Libération possède de nombreuses empreintes sur ce territoire et particulièrement sur l’axe de découverte de la route nationale 13.



Photo 26 - Cultures légumières sur les hauteurs du plateau
©La Fabrique du Lieu

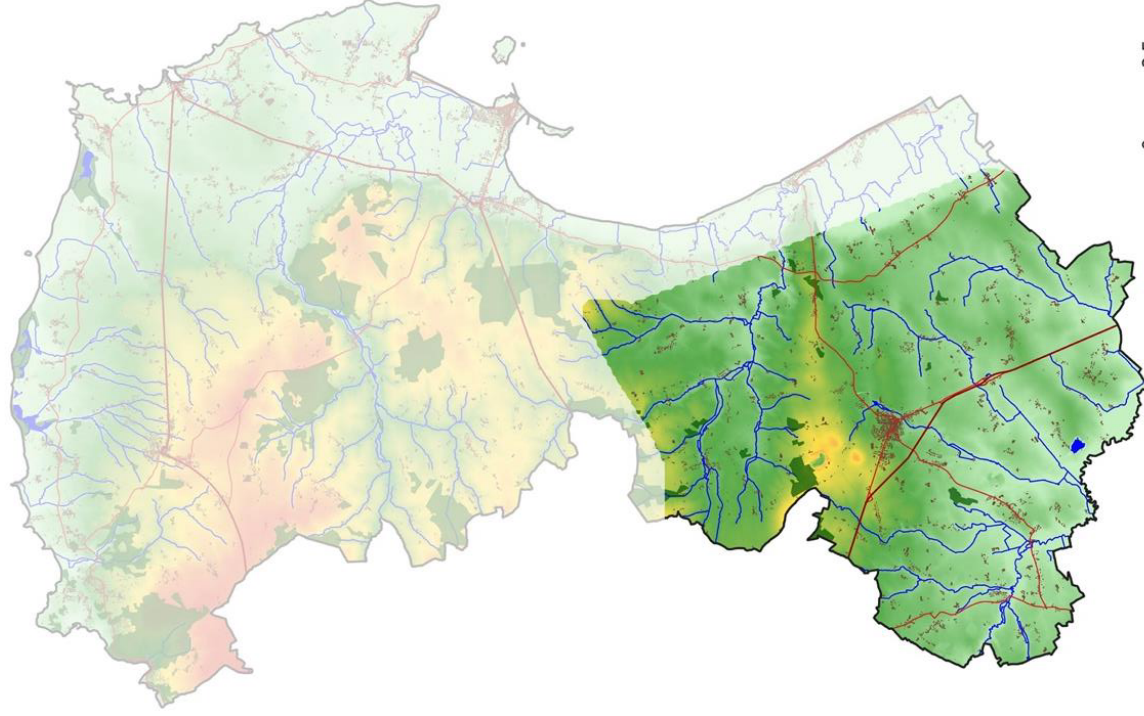


Figure 164 – Carte de l'entité « Entre bas plateau calcaire et bocage valognais »
Source : Données géographiques publiques – Traitement : Atelier TEL / La Fabrique du Lieu

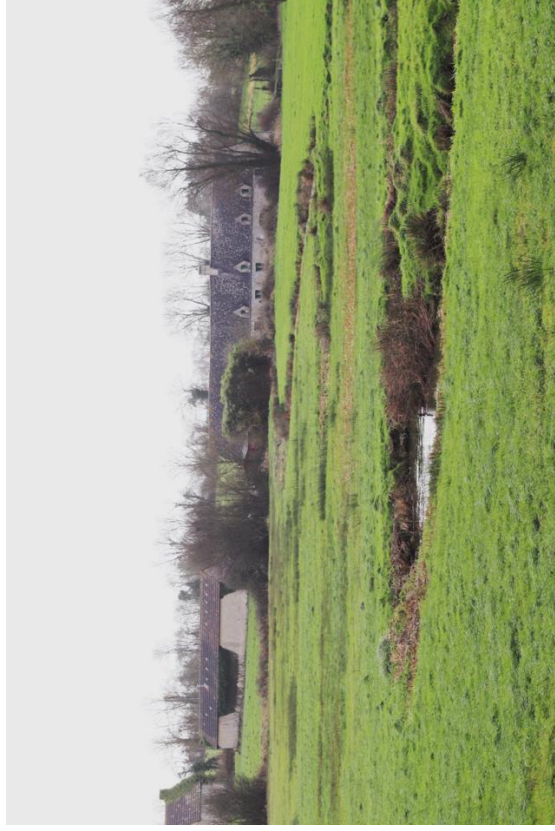


Photo 27 - Paysage ouvert du Plain traversé par un ruisseau avec au fond un manoir et des granges
©La Fabrique du Lieu

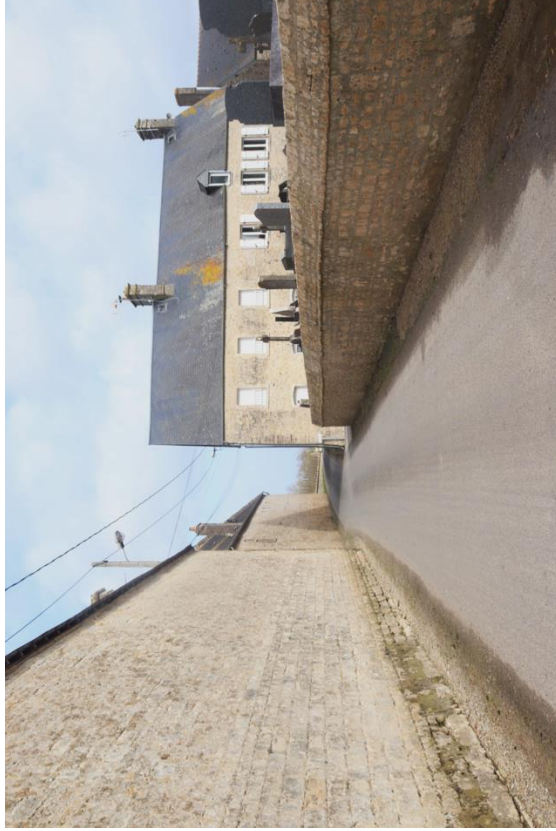


Photo 28 - Ambiance minérale dans une traversée de village où le calcaire domine
©La Fabrique du Lieu

Une partie de l’entité est couverte par le Parc naturel régional du Cotentin et du Bessin qui mène des actions de replantation de haies de haute strate et introduit de nouvelles essences : alisier torminal, chêne des marais, tulipier de Virginie ou liquidambar pour faire face au changement climatique et à l’élargissement du maillage bocager dû à l’augmentation de la part de céréaliculture. Cette dernière transformation induit aussi de nouveaux bâtiments agricoles parfois déconnectés des logiques d’implantation historique.

D) LES PLAGES ET MARAIS ARRIERES-LITTORAUX

La côte du Plain orienté plein Est longe le coteau calcaire où sont accrochés de nombreux systèmes militaires encore marquant (batteries, blockhaus...) sur les « falaises mortes » qui offrent de larges panoramas sur les plages, situées un peu plus au sud, dont celle d’Utah-Beach, grand lieu historique et d’affluence touristique. Cet héritage a généré une implantation urbaine le long de la route départementale 421 qui longe la côte. Au sein du cordon côtier, les faibles dunes où sont aussi enfouis de nombreux blockhaus séparent les marais douçâtres des eaux salées encore retenues par les digues. De part et d’autre de celle-ci, un paysage mutant apparaît en fonction des saisons et des marées allant de prairies humides à de vastes plans d’eau et d’estrans sableux à des vasières. Côté marais, l’élevage y dessine un parcellaire orthogonal qui est traversé par des ruisseaux sinueux. Cet ensemble est un réservoir de biodiversité épargné par l’urbanisation.

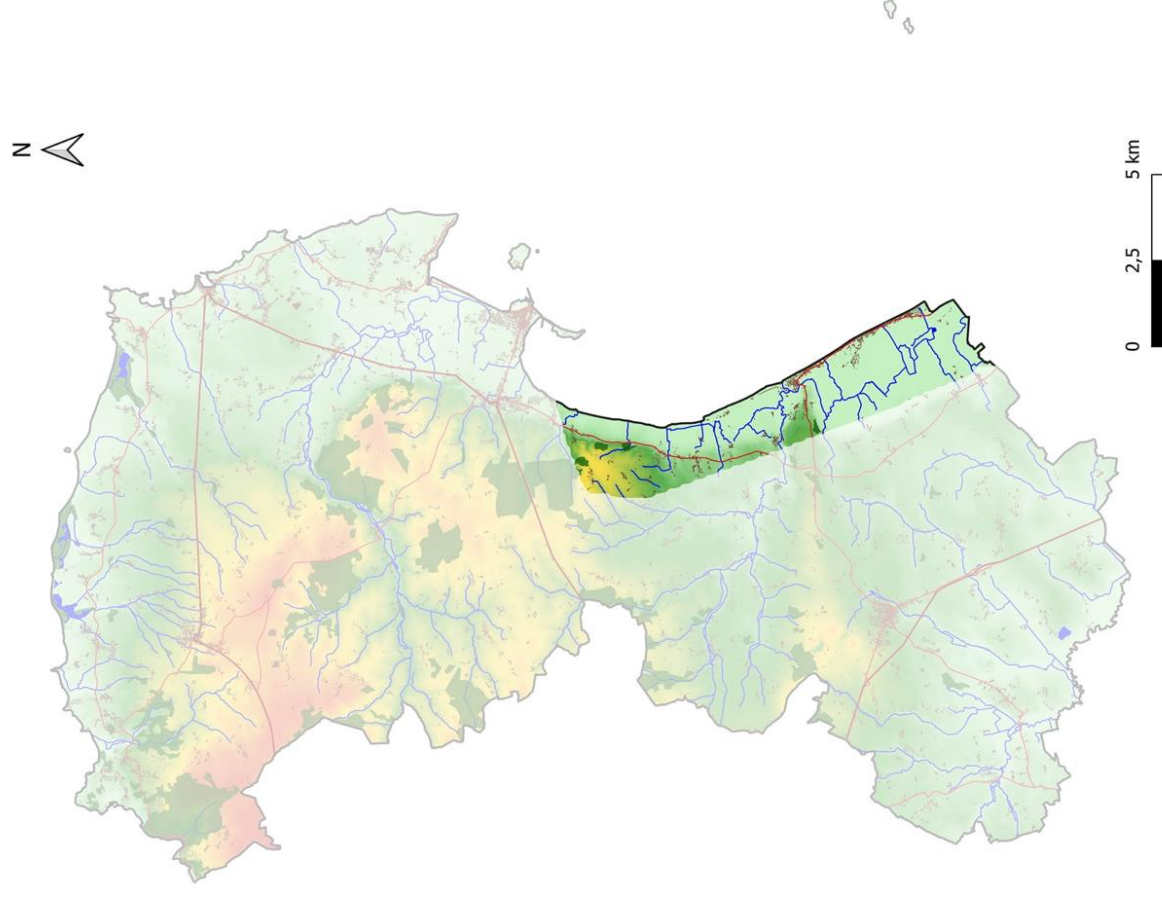


Figure 165 – Carte de l’entité « Les plages et marais arrières-littoraux »

Source : Données géographiques publiques – Traitement : Atelier TEL / La Fabrique du Lieu



Photo 29 - Marais et ses étendues d'eaux temporaires dominées par le coteau calcaire
©La Fabrique du Lieu



Photo 31 - La digue entre le frêle cordon dunaire et l'urbanisation
©La Fabrique du Lieu



Photo 30 - Urbanisation balnéaire le long du cordon dunaire
©La Fabrique du Lieu

Les marais arrière-littoraux sont sujets aux risques de submersion et d'érosion dunaire à cause de leur faible altitude de 1 à 4 mètres au-dessus du niveau de la mer et malgré les différents ouvrages hydrauliques existants (digues, portes-à-flots et écluses).

La sous-utilisation agricole du marais entraîne un enrichissement des terres et une mauvaise gestion du réseau de fossés et de digues. Alors qu'un repli d'implantation est potentiellement à prévoir, l'entité supporte une pression sur son urbanisation balnéaire avec l'attrait touristique lié au Débarquement. Ce secteur est aussi partiellement intégré au Parc naturel régional du Cotentin et du Bessin qui agit pour la fonctionnalité écologique des marais notamment.

E) LES ILES SAINT-MARCOUF

Ces deux îles sont des émergences rocheuses de schistes et de granit d'une dizaine de mètres de hauteur. Un fort y a été construit au XIX^{ème} siècle sur l'île du Large alors que l'île de terre est devenue une réserve ornithologique. L'ensemble est un site classé depuis 1981, un Monument Historique depuis 2017 et vise une inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO en tant que témoin de l'histoire liée à la seconde Guerre Mondiale. Le Parc naturel couvre aussi leur périmètre avec sa réserve ornithologique, Natura 2000 et son arrêté de biotope. Les deux îles font partie du domaine privé de l'État et sont interdites d'accès.

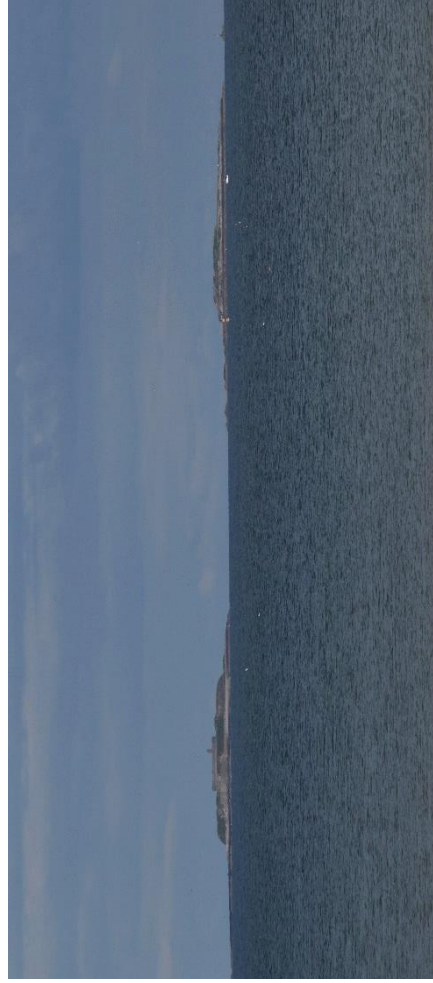


Photo 32 - Les deux îles vues de la côte
©Atelier TEL

L'érosion menace les ouvrages militaires historiques mais une association agit pour lutter contre ce phénomène et les récentes reconnaissances de ce patrimoine bâti et naturel assurent la prise en compte de leur protection.

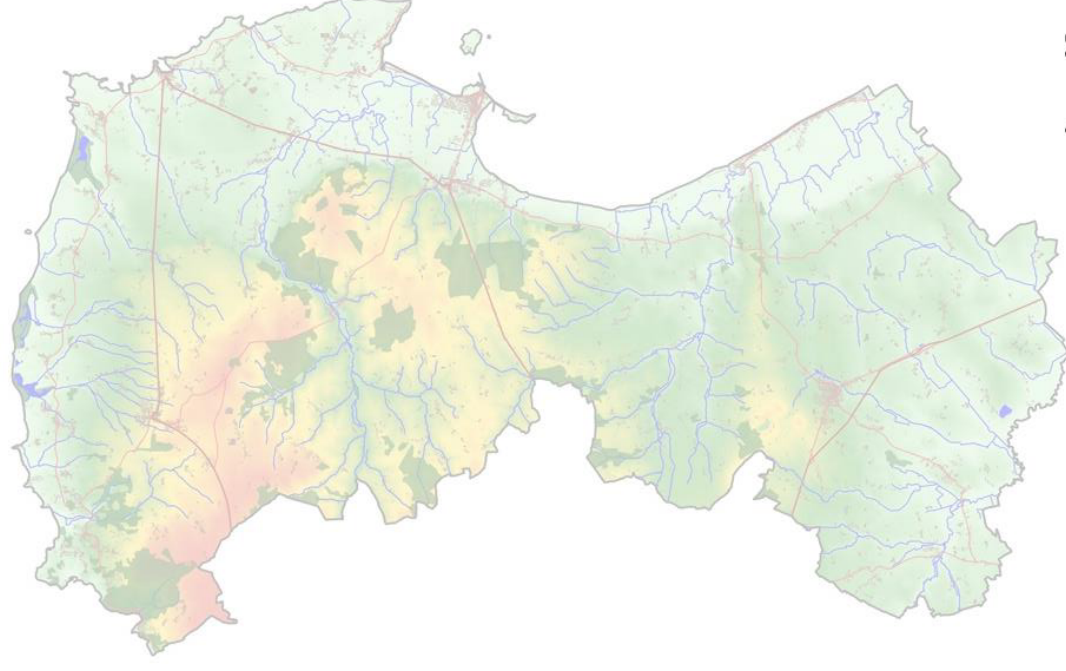


Figure 166 – Carte de l'entité « les îles Saint-Marcouf »

Source : Données géographiques publiques – Traitement : Atelier TEL / La Fabrique du Lieu

9.2. Les motifs paysagers

A) LEBOCAGE

Cet élément majeur du système productif agricole est présent sur tout le territoire mais il prend des formes spécifiques en fonction des secteurs. Sur l’Est Cotentin, le secteur du Plain est jugé par le SCoT comme composé de « haies rabaissées et grand damier » et comme composante écologique de la trame verte du territoire. Le bocage accompagne aussi le réseau viaire avec ses haies plantées sur des talus qui forment des tunnels ombragés et intimes caractéristiques. Là où la proportion de cultures labourées augmente au détriment des prés à bovins, le maillage bocager est plus lâche. Sur le territoire du Parc naturel, des actions de replantations sont menées avec les agriculteurs.

Deux palettes végétales se dégagent en fonction de la position des haies sur les plateaux et coteaux ou au sein des zones humides côtières :

- Sur les hauteurs : tamaris, aubépine, orme, frêne, prunellier, hêtres, chênes, peupliers, saules, noisetiers, sureau noir, érable champêtre, merisiers, tilleuls, ...
- Dans les zones basses humides : tamaris, aubépines, prunelliers, ormes, saules, ajoncs, aulnes, peupliers, frênes...

Le point de vue des élus

Lors des ateliers « diagnostic », le bocage a été identifié comme un sujet à part entière. Il en ressort que « la préservation des haies bocagères permet de limiter le ruissellement des eaux et contribue à l’identité et à la structuration du territoire. Elle doit s’effectuer de manière raisonnée, afin de ne pas entraver tout projet agricole nécessitant une surface minimale pour s’établir de manière pérenne ».

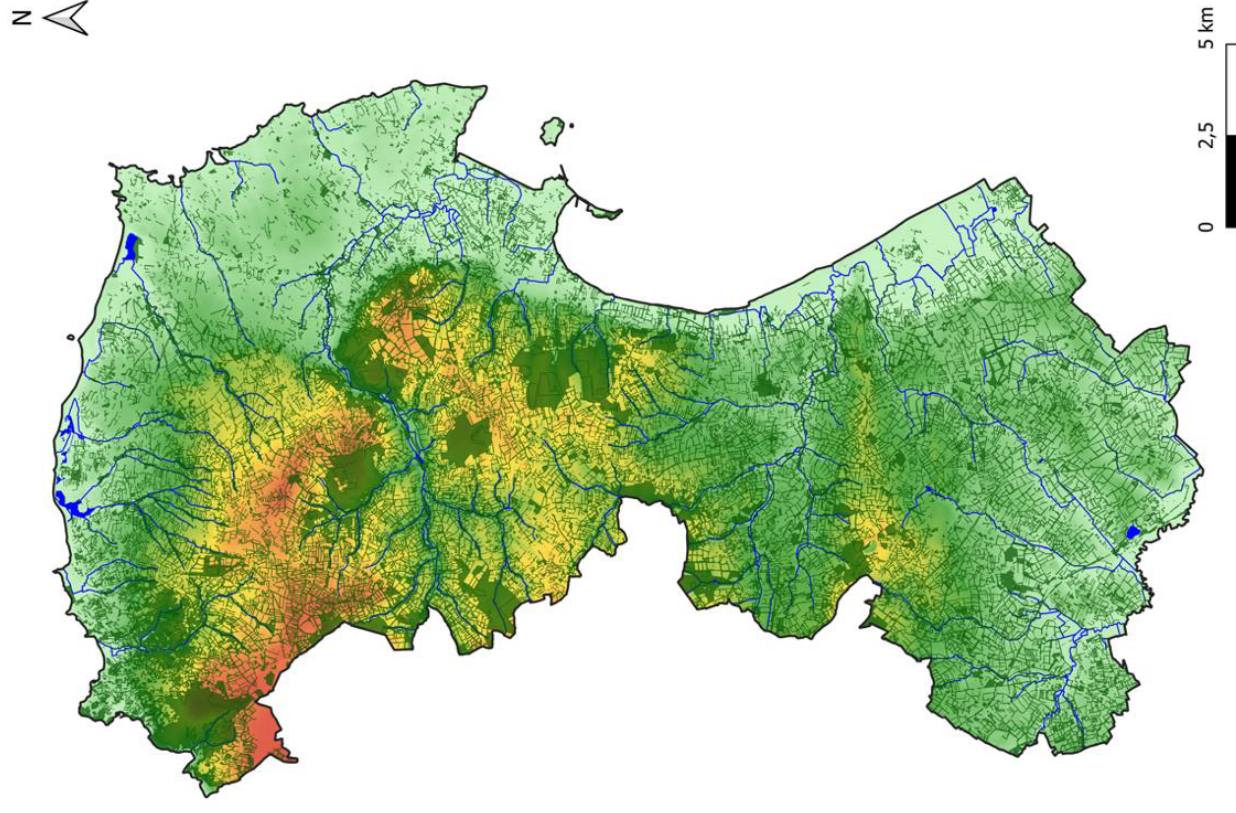


Figure 167 – Répartition du bocage

Source : Données géographiques publiques – Traitement : Atelier TEL / La Fabrique du Lieu



Photo 33 - Pré pâturé entouré de haies basses et arbres isolés
©La Fabrique du Lieu



Photo 34 - Haies basses taillées et arbres isolés le long d'un chemin
©La Fabrique du Lieu



Photo 35 - Bocage sur talus au bord d'une route
©La Fabrique du Lieu



Photo 36 - Trame bocagère alternant entre haies basses et hautes
©La Fabrique du Lieu



Photo 37 - Eucalyptus à Montebourg
©La Fabrique du Lieu

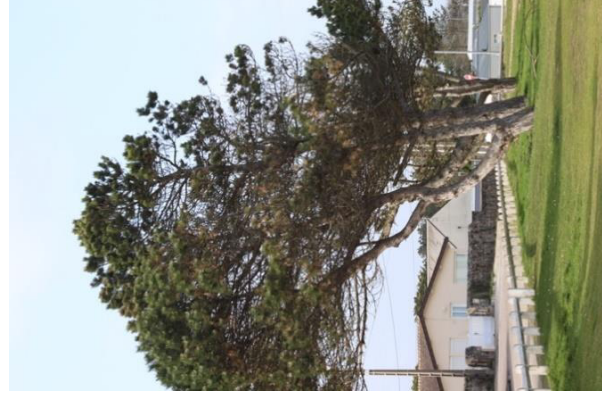


Photo 38 - Pins maritimes à Saint-Marcouf
©La Fabrique du Lieu

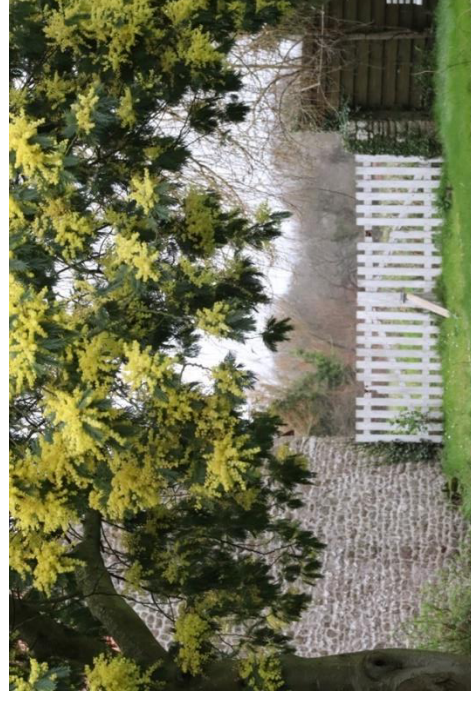


Photo 39 - Mimosa dans la vallée de Saire
©La Fabrique du Lieu

B) LES PLANTES AUSTRALES

Le climat doux et une pluviométrie généreuse ont permis dès le XVIIIème siècle d'introduire des espèces exotiques rapportées par des collectionneurs. Dorénavant, chaque jardin de particulier ou espace public comporte ces espèces : fuchsia, mimosa, palmier, gunnera, agapanthe, pin maritime... Alors que les campagnes se composent d'essences locales endémiques, les espaces jardinés introduisent ces plantes qui contribuent à l'identité côtière des villages et des villes.

C) LES LIMITES PARCELLAIRES

Traduction directe de la géologie et des ressources naturelles du paysage, le traitement traditionnel des limites illustre un sous-sol diversifié : granit sur la côte nord, schistes et grès à l’intérieur des terres au nord, calcaire au sud. En résultent des aspects et techniques de constructions variées : taillées ou brutes, épaisses ou fines et en pierre sèche ou avec enduit. Ces assemblages apparaissent sur les murs de clôtures, les murets de délimitations de parcelle et dans la réalisation des potilles, pierres verticales qui marquent les entrées de parcelles. Les barrières de champ sont en bois avec des longères verticales plus ou moins serrées et une traverse en diagonale.



Photo 40 - Mur d'un cimetière dans le Plain
©La Fabrique du Lieu



Photo 41 - Postille et portail traditionnel en bois sur la côte basse
©La Fabrique du Lieu

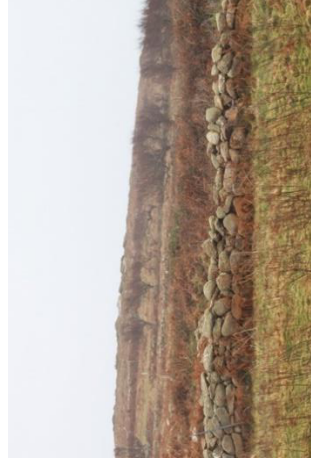


Photo 42 - Muret en pierre sèche de granit sur la côte basse
©La Fabrique du Lieu



Photo 43 - Entrée de parcelle dans les marais arrière littoraux
©La Fabrique du Lieu

D) LES MARQUEURS DU PAYSAGE : OUVRAGES MARITIMES ET DEFENSIFS

La situation en littoral a entraîné la construction d’ouvrages maritimes ou défensifs qui sont déterminés par les vues qu’ils offrent ou leur visibilité dans le grand paysage. Ainsi, les phares sont des repères emblématiques et les blockhaus révèlent systématiquement des vues qui étaient stratégiques et qui sont dorénavant des points de contemplation remarquables.

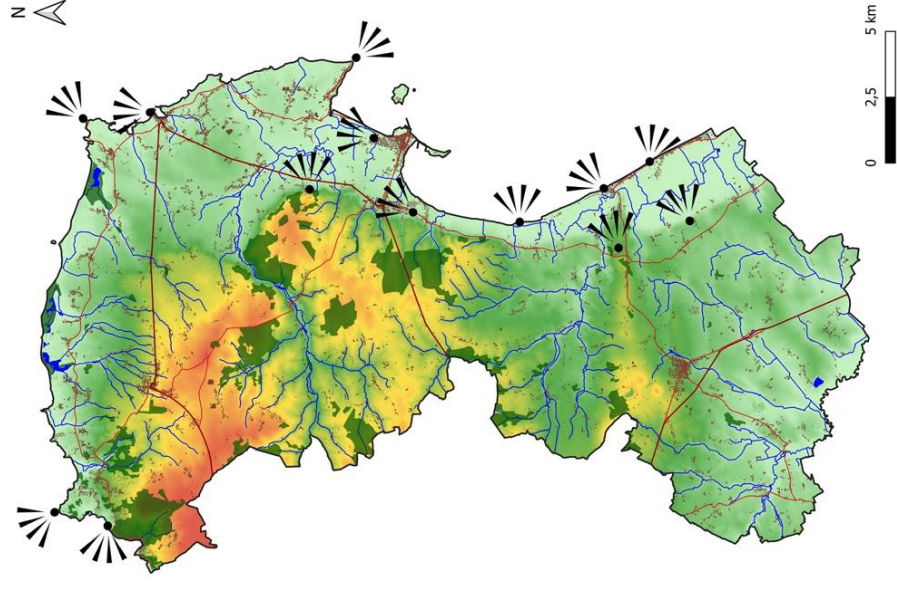


Figure 168 – Carte de localisation des vues sur la base de l’atlas des paysages, du plan du parc naturel, du DOO et de l’analyse du territoire

Source : Données géographiques publiques – Traitement : Atelier TEL / La Fabrique du Lieu

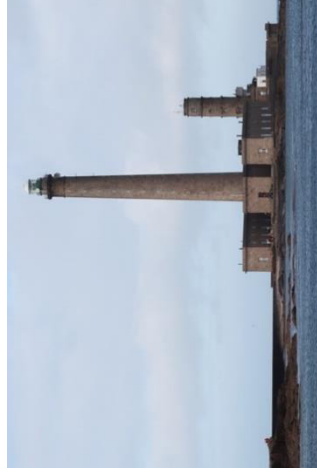


Photo 44 - Phare de Gatteville
©La Fabrique du Lieu



Photo 45 - Phare du Cap Lévi
©La Fabrique du Lieu



Photo 46 - Batterie à Saint-Marcouf qui oriente le regard vers l'horizon maritime
©La Fabrique du Lieu

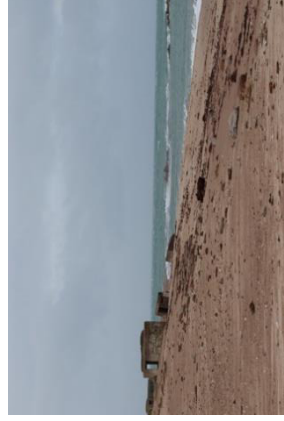


Photo 47 - Blockhaus sur la plage illustrant l'érosion
©La Fabrique du Lieu

Le point de vue des élus

Lors des ateliers « diagnostic », les élus ont identifié comme priorité notamment en matière de paysage la nécessité de :

« Préserver et valoriser les quatre éléments structurants du patrimoine naturel : les espaces boisés, le bocage, le littoral, les marais »

« Préserver et tirer parti de la qualité de notre littoral et du paysage local (les talus, les murets, les vues ...) »

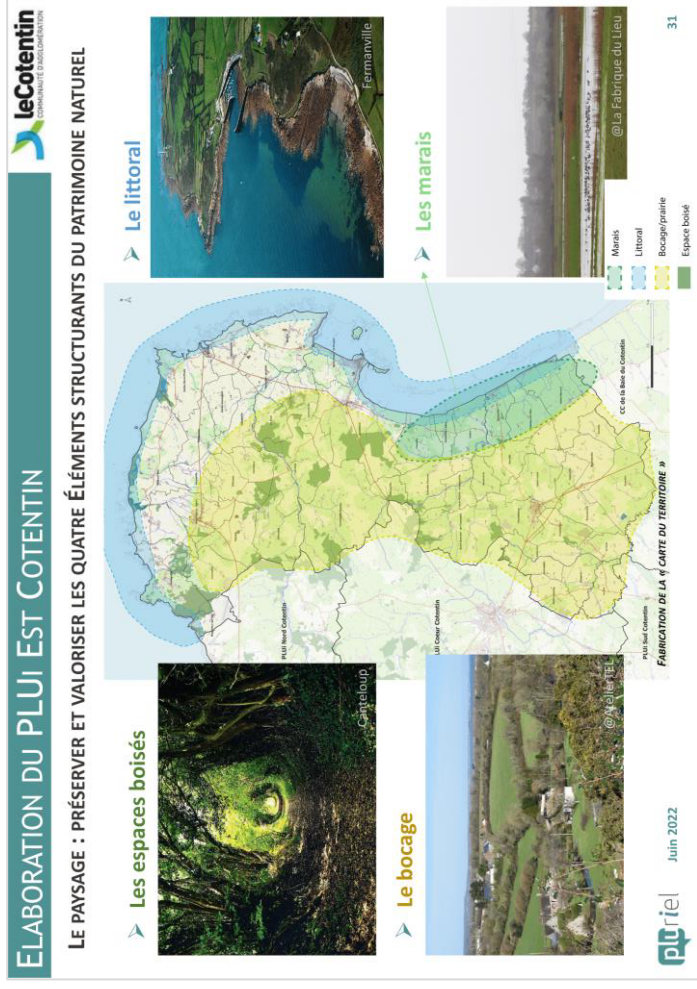


Figure 169 – Ateliers « diagnostic » - La carte du territoire en matière de paysage
Source : Livret de synthèse des séminaires diagnostic du PLUI Est Cotentin

9.3. Analyse du cadre bâti

9.3.1. Histoire du développement

Nota : Les cartes réalisées prennent en compte les parcelles urbanisées. Ce choix a été fait par soucis de lisibilité ; l'échelle de présentation du territoire étant petite la coloration du bâti seul aurait été difficilement lisible.

A) DES ORIGINES A 1850

Premiers hommes et néolithique

Les premières traces humaines sont très anciennes sur le territoire du Cotentin. Le site de la Mondrée à Fermanville, aujourd'hui submergé, a révélé de nombreuses traces attestant la présence de l'Homme sur le territoire datant du paléolithique moyen. Un atelier d'extraction a également été découvert à Brillevast datant cette exploitation du néolithique (5000-4500 ans av. J.-C.).

La Gaule romaine et les grandes invasions

Le Cotentin, comme le reste du territoire gaulois, n'est pas épargné par l'invasion romaine (environ -50 av JC). De cette période, il ne reste pas beaucoup de traces, pourtant c'est le début d'une certaine prospérité et d'un développement grâce aux voies de communication, aux ponts, aux aqueducs... Les peuples celtiques, romains et francs se côtoient alors jusqu'au début du V^{ème} siècle, date de la chute de l'Empire Romain et du début de la conquête des Francs. Le Cotentin fait alors partie du royaume de Paris ; de cette période on n'en retient qu'une certaine toponymie.

Le Moyen-Âge

Au début du X^{ème} siècle, le Cotentin se retrouve entièrement sous domination normande. Cette période s'étend jusqu'au XIII^{ème} siècle et est marquée par une augmentation de la population caractérisée par une mosaïque ethnique gallo-romaine et scandinave.

En 1066, l'Angleterre et la Normandie ne font qu'un, s'ensuit alors une longue période d'affrontements puisque ce n'est qu'à la fin de la guerre de Cent Ans, en

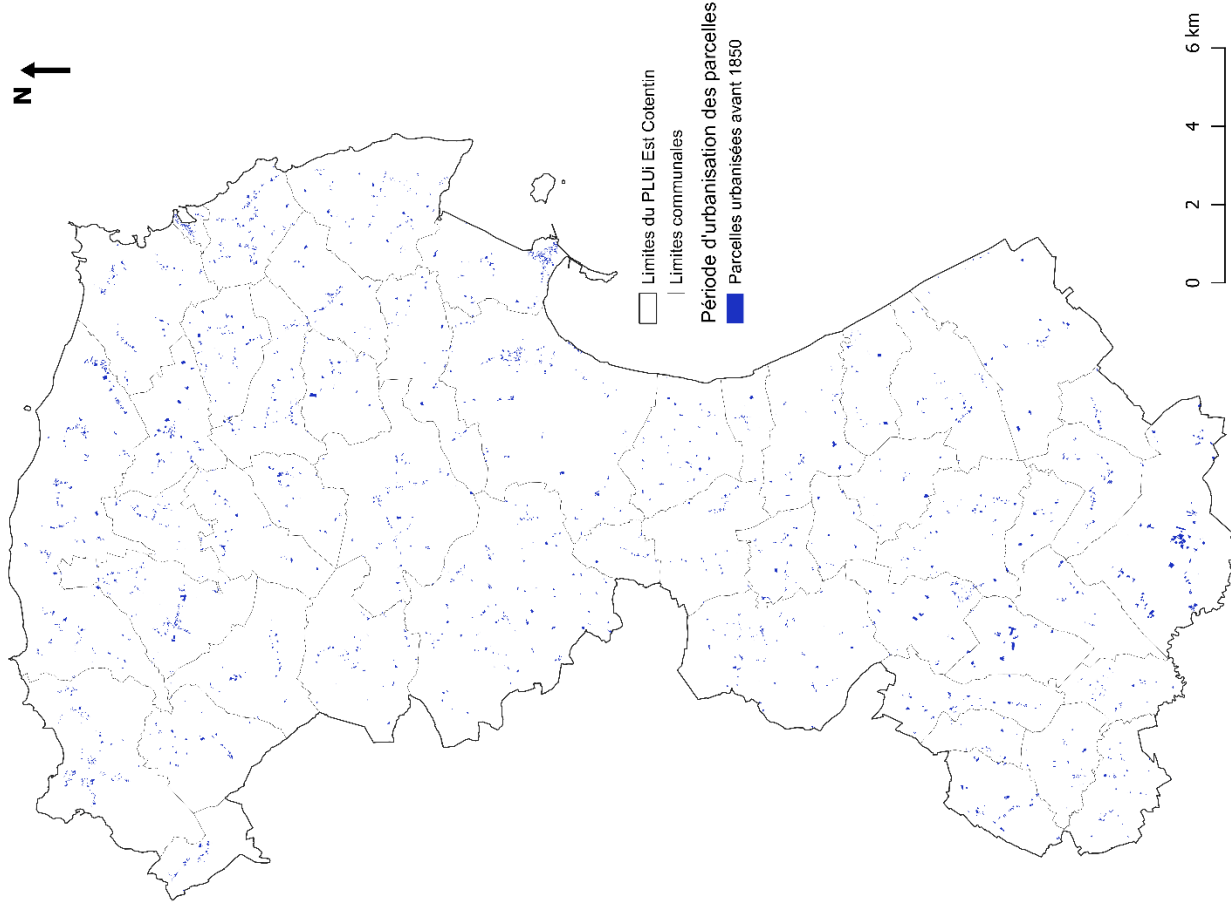


Figure 170 - LOCALISATION DES PARCELLES URBANISEES AVANT 1850
Source : Données géographiques publiques – Traitement : Agence KR

1469, que la Normandie devient une province française. Ce lien avec l’Angleterre a permis le développement de villes côtières. A ce titre, Barfleur a été une véritable plaque tournante entre Cherbourg et l’Angleterre.

Le façonnage du bocage tel qu’on le connaît aujourd’hui, commence au début du peuplement de la région. Le bâti s’implante non loin des cours d’eau mais toujours en dehors des zones humides de façon dispersée. A partir, du XIème siècle on assiste à l’essor des fermes familiales. L’essor de l’agriculture et l’urbanisation s’accélèrent ; les défrichements ainsi que la combinaison de nombreux facteurs sociaux et naturels font partie de la genèse du bocage.

A la fin de la guerre de Cent Ans au XV^{ème} siècle, l’essor agricole se traduit par la poussée des métairies qui participe à l’achèvement du bocage. Il connaîtra son apogée au milieu du XIX^{ème} siècle. Le résultat de ces différentes phases est une dispersion de menus hameaux ou de maisons isolées accompagnée d’un découpage parcellaire très complexe. Les aplats de couleur situés dans le sud du territoire (cf. Figure 170) correspondent à des propriétés agricoles, l’implantation du bâti est bien moins importante en termes de surface que la tâche colorée.

Simultanément les gros bourgs, Saint-Pierre-Eglise et Montebourg, se sont densifiés du fait de leur positionnement le long des chemins historiques. La création d’un marché à Saint-Pierre-Eglise et l’évènement de la foire à Montebourg sont caractéristiques de l’affirmation de ces deux pôles de centralité.

Parallèlement les villes côtières se sont aussi renforcées en lien avec l’histoire et la géographie. Le bâti y est densément regroupées permettant une meilleure protection contre les intempéries sur le littoral ; les activités économiques y sont moins liées à l’activité agricole, mais sont tournées vers la pêche ou le commerce maritime.

B) DE 1850 A 1950

L’époque contemporaine et la révolution industrielle

Cette période est marquée par le développement du chemin de fer reliant la Manche à Paris voté dès 1852. Dans le Cotentin il s’est structuré autour de trois lignes :

- Cherbourg à Barfleur
- Barfleur à Valognes
- Montebourg à Saint-Martin-d’Audouville

Les bourgs existants desservis par le transport ferroviaire se sont développés ainsi que les petites communes situées au bord du littoral avec un urbanisme de villégiature.

Ainsi le développement des bourgs que l’on connaît aujourd’hui a commencé au milieu du XIX^{ème} siècle avec l’implantation de mairies et d’écoles, la création d’équipements, de services, d’activités. Le bâti s’est développé notamment le long du chemin de fer. Après la suppression des voies ferrées dans les années 60, leurs emprises ont été en tout ou partie urbanisées (ex. Quettehou).

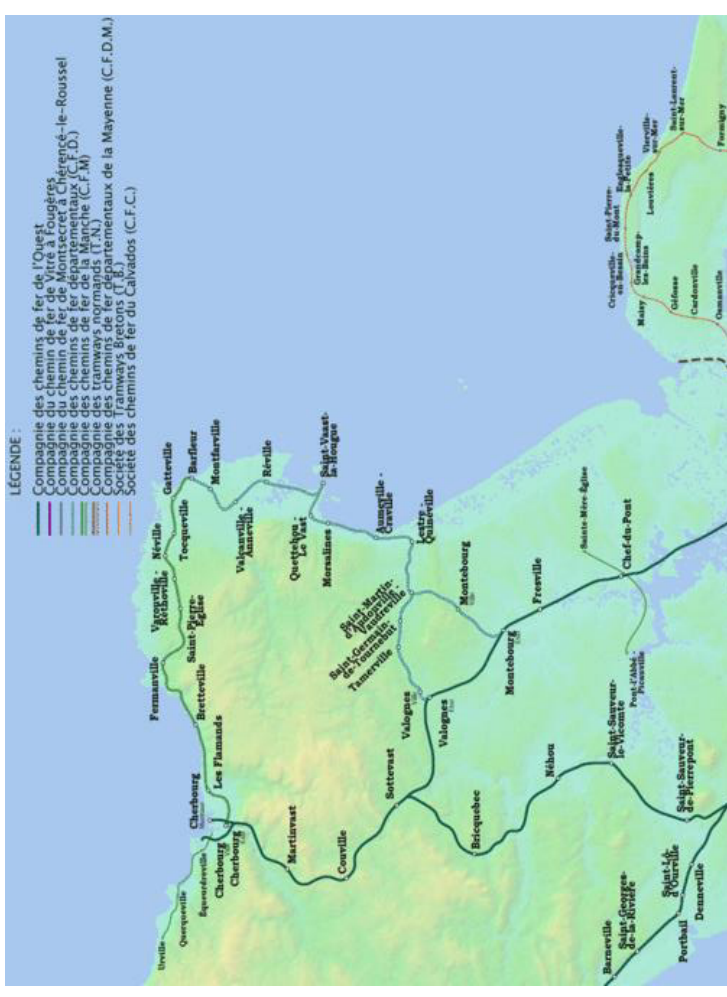


Figure 171 – Extrait de la « Carte du réseau ferroviaire manchois à son apogée »
 Copyright CC Auteurs de wikipedia : <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?title=File:Plan-reseau-Manche.gif&oldid=425249157&uselang=fr>

La seconde guerre mondiale

La Normandie a été un territoire clé pendant la seconde guerre mondiale. Occupée dès 1941, elle voit se dresser le « mur de l'Atlantique », des fortifications construites par le Troisième Reich le long de la côte française. Ces constructions commencent dans le Nord du Cotentin et les bombardements alliés sur ce chantier causent les premiers dommages pour les villages aux alentours, en particulier les églises.

Lors du débarquement, le Cotentin a été un territoire en première ligne;Cherbourg et Valognes, deux grandes cités Manchoises ont été bombardées. Important carrefour routier et l'un des verrous avant Valognes et Cherbourg, la ville de Montebourg n'a pas été épargnée par les dommages de guerre.

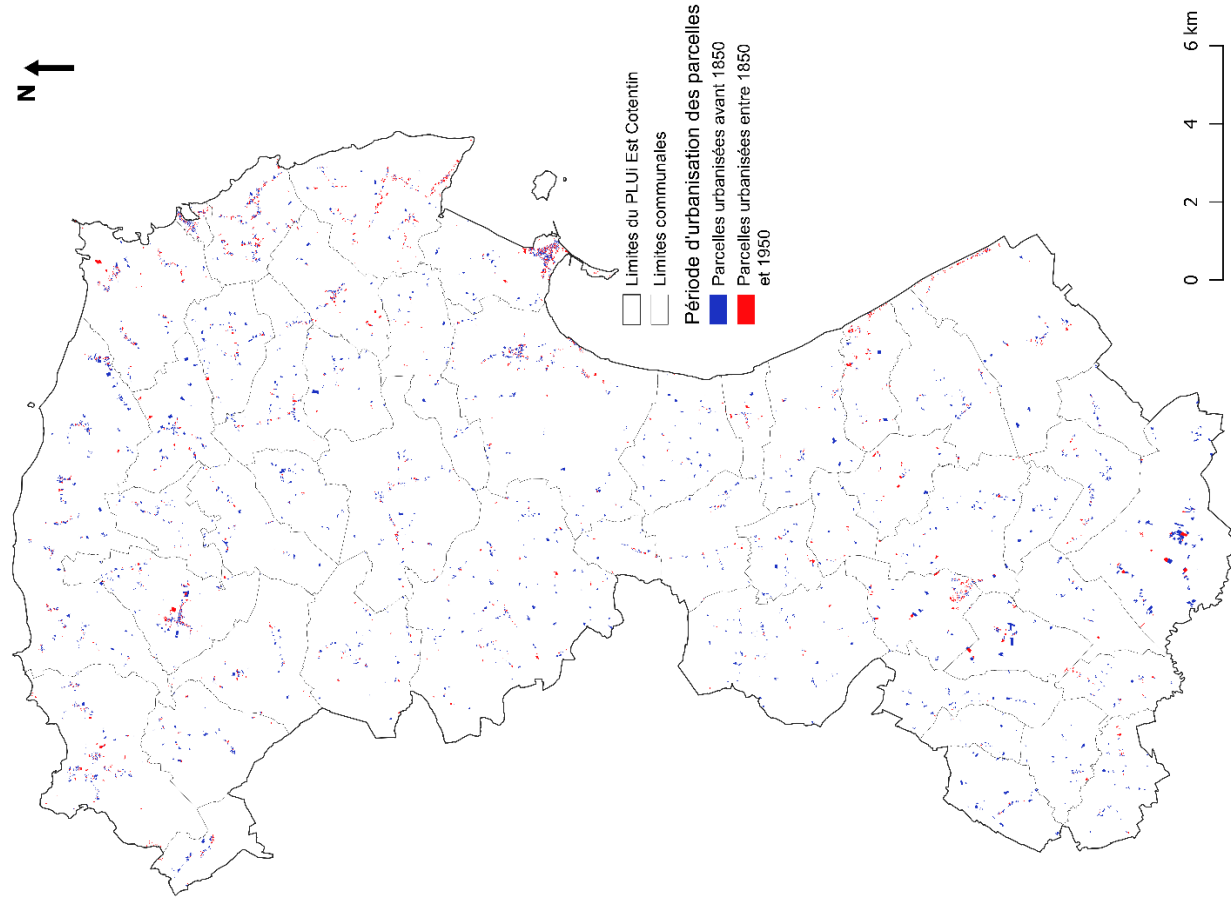


Figure 172 - LOCALISATION DES PARCELLES URBANISEES EN 1950
Source : Données géographiques publiques – Traitement : Agence KR

C) DE 1950 A 1990

Les trente glorieuses

L'essor démographique d'après-guerre et le développement de l'automobile ont accéléré les extensions urbaines périphériques des bourgs et des hameaux ainsi que le « mitage » des terres agricoles.

Le développement du tourisme et des résidences secondaires a contribué grandement à l'urbanisation du littoral durant cette période également.

Dans le même temps, les centres-bourgs se densifient autour des noyaux historiques et s'étendent en périphérie avec le développement résidentiel et les centres commerciaux notamment.

Les bombardements de la seconde guerre mondiale ayant touché un grand nombre de communes, celles-ci ont été en tout ou parties reconstruites à partir des années 1950. La commune de Montebourg qui a particulièrement souffert a été largement reconstruite.

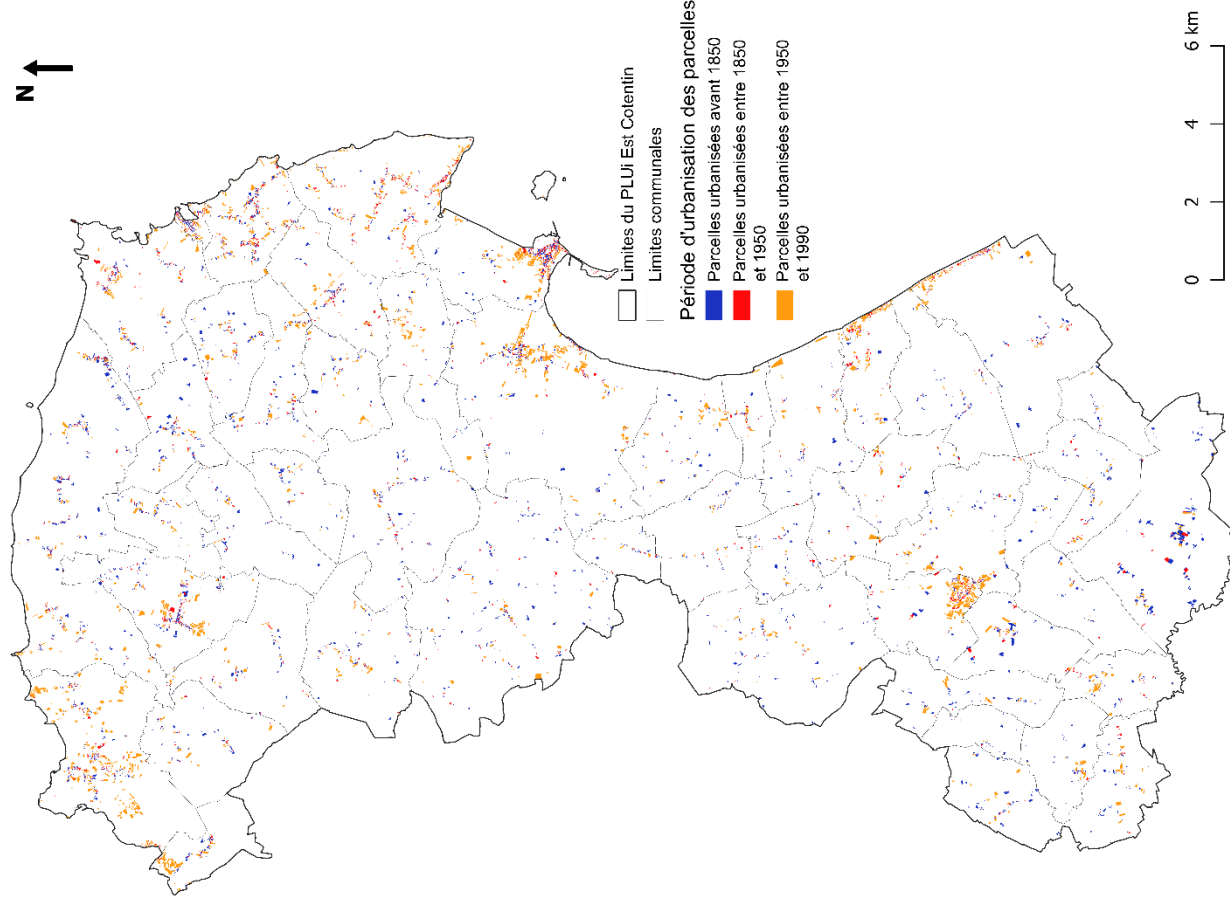


Figure 173 - LOCALISATION DES PARCELLES URBANISEES EN 1990
Source : Données géographiques publiques – Traitement : Agence KR

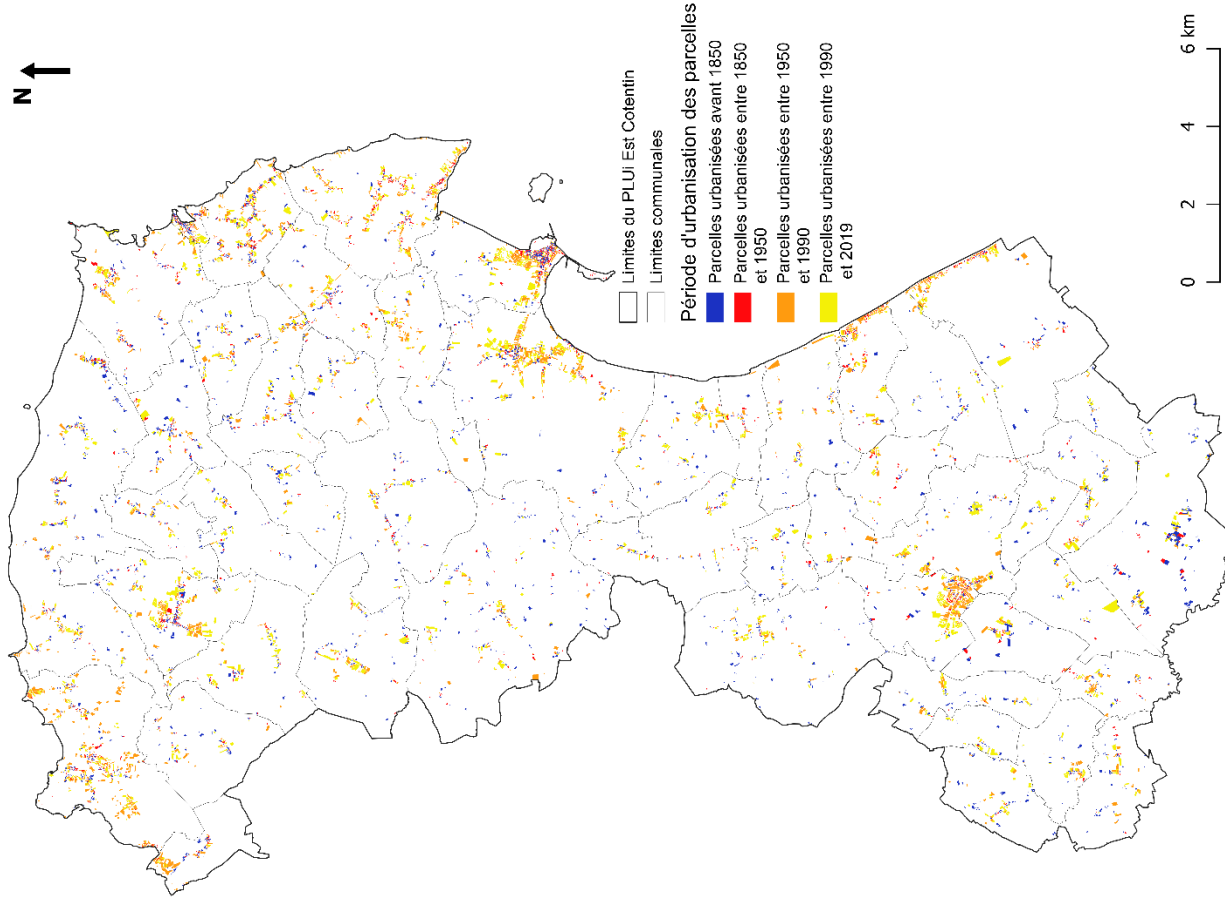
D) DE 1990 A NOS JOURS

Les tendances observées dans la 2ème moitié du XX^{ème} siècle se sont poursuivies jusqu'à nos jours, principalement avec le développement pavillonnaire mais aussi avec l'agrandissement de certaines fermes, notamment au sud du territoire (cf. Figure 174 : importants aplats de couleur au sud du territoire). Les extensions urbaines et la consommation des terres agricoles ont été importantes jusqu'en 2008, date à partir de laquelle s'observe une décroissance démographique.

Le développement des résidences secondaires, bien que ralenti, se poursuit encore aujourd'hui sur les communes du littoral essentiellement.

En effet, face à la montée des eaux et aux impacts négatifs de l'urbanisation sur les paysages, a été promulguée la loi Littoral de 1986 qui a freiné les nouveaux développements côtiers en dehors des enveloppes urbaines existantes en prévention d'inondations mais aussi pour préserver le paysage.

La protection du littoral est, depuis près de 30 ans, un enjeu majeur de l'aménagement du territoire.



9.3.2. Structure urbaine et cadre bâti

Le vaste territoire de l'Est Cotentin présente une structure urbaine qui peut être décomposée en deux grandes catégories : le tissu urbain traditionnel hérité du Moyen Age et les extensions urbaines périphériques réalisées principalement du milieu du XX^{ème} siècle à nos jours. Chacune de ces deux catégories regroupent des structures et morphologies urbaines ainsi que des typologies architecturales et paysagères très contrastées.

Le tissu traditionnel est défini par la morphologie urbaine des villages et bourgs ruraux et des villes médiévales avec des caractéristiques propres au Cotentin. Il est repéré dans tout le territoire de l'Est Cotentin selon trois grandes typologies :

- Les « gros » bourgs
- Les bourgs ruraux
- Les hameaux et fermes isolées

Les extensions périphériques sont le résultat d'un développement urbain qui peut être organisé et structuré, mais aussi des extensions parfois anarchiques générant un fort étalement urbain mal maîtrisé. Elles peuvent être distinguées de la façon suivante :

- **les opérations d'ensemble ou lotissements** réalisés à partir de grands tenements fonciers urbanisés d'un seul tenant sur la base d'un plan d'ensemble, découpés en lots libres de construction ou aménagés et bâtis pour être vendus « clés en main ». Ces opérations sont principalement destinées à l'habitat mais aussi aux zones d'activités économiques ;
- **le tissu diffus** correspondant aux divisions foncières réalisées au coup par coup à destination le plus souvent d'habitat mais aussi d'activité au gré des opportunités foncières.

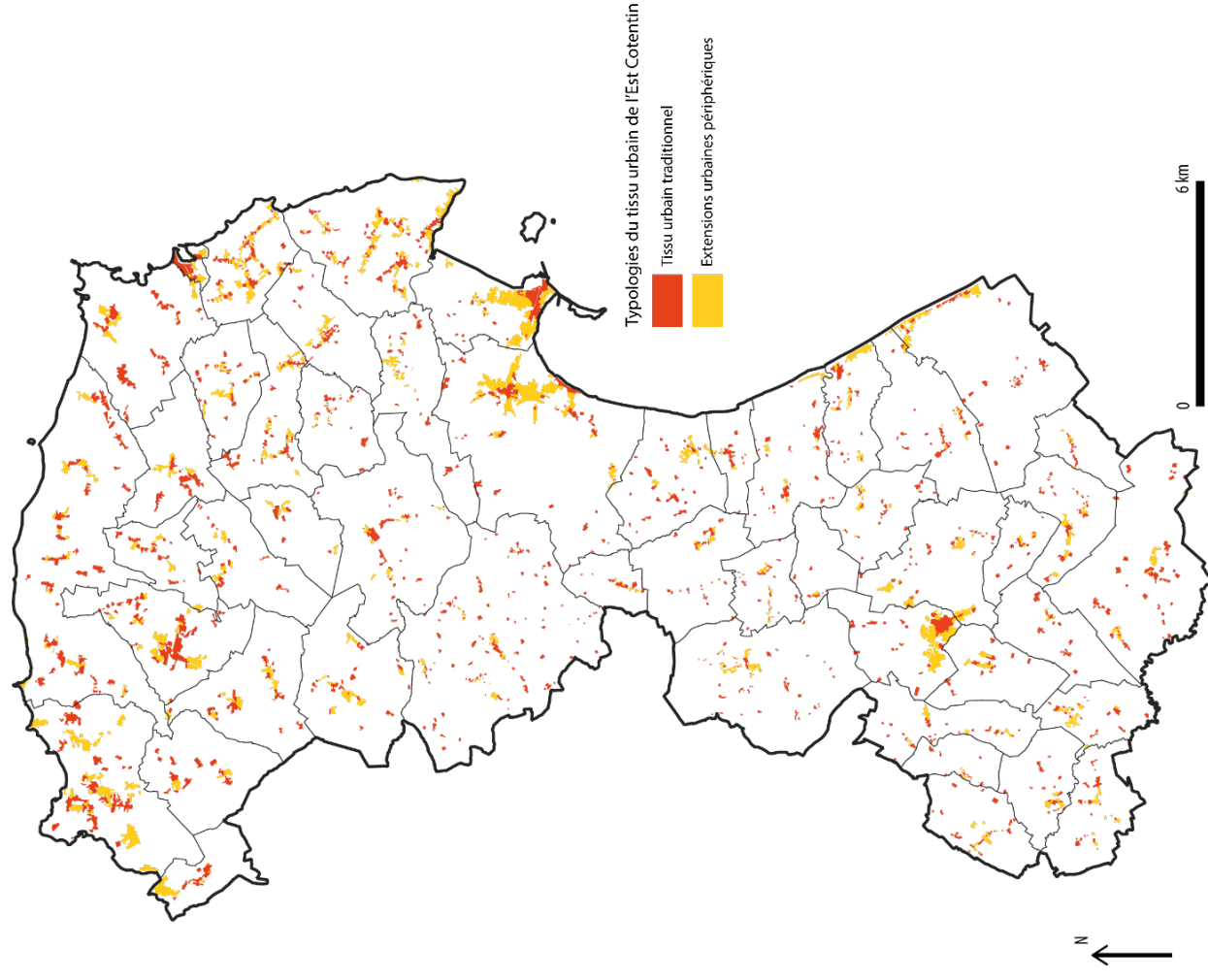


Figure 175 - STRUCTURE ET MORPHOLOGIE URBAINE
Source : Données géographiques publiques – Traitement : Agence KR

A) LE TISSU URBAIN TRADITIONNEL

Le tissu « traditionnel » se caractérise par une forte structuration de l'espace public composé d'un réseau de rues maillé et hiérarchisé pouvant s'ouvrir autour de places publiques ou placettes et pouvant définir des îlots. Les constructions implantées à l'alignement et en mitoyenneté forment un front bâti continu.

Le tissu urbain traditionnel est aussi marqué par une homogénéité des ensembles bâtis qui le composent dessinant ainsi une véritable identité territoriale et patrimoniale. La densité bâtie et la composition d'ensemble varient selon la taille de la commune considérée.

Les « gros bourgs »

Les noyaux bâtis concernés sont situés sur les communes de : Quettehou, Saint Pierre Eglise, Saint Vaast la Hogue, Montebourg et Barfleur.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Ces bourgs se caractérisent en premier lieu par la morphologie de leur noyau historique. Le bâti s'organise autour de places ou le long des rues ; les constructions moyennes composées généralement de 3 à 4 niveaux (R+1+combles, R+2+combles et plus rarement R+3+combles) se succèdent le long des axes formant une continuité plus ou moins uniforme. Ce tissu constitue le cœur de vie du bourg ; il accueille une mixité de fonctions : des logements avec des commerces et services en rez-de-chaussée des immeubles, ainsi que des équipements (mairie, école, église...).

Les bourgs identifiés sur le territoire répondent tous aux caractéristiques développées précédemment mais se distinguent entre eux par leur organisation spatiale (forme et taille du parcellaire, îlot fermé, ...). Chacun de ces ensembles a une identité qui lui est propre qui se traduit à la fois du point de vue de l'organisation de la trame viaire et de l'aménagement des espaces publics.



QUETTEHOU



MONTBOURG



ST PIERRE EGLISE



PHOTOGRAPHIE AERIENNE - GEOPORTAIL



PHOTOGRAPHIE AERIENNE - GEOPORTAIL



PHOTOGRAPHIE AERIENNE - GEOPORTAIL

A Saint-Pierre-Eglise ou à Barfleur, le noyau s'organise autour d'une place centrale et se prolonge sur deux grands axes, aux caractéristiques de « village rue ». Le noyau central est resserré et se délite pour une organisation du bâti plus linéaire le long des voies. Le bâti est densément construit en ordre continu sur de petites parcelles en centre-bourg et sur des parcelles en lanières le long des voies ouvrant vers les champs et la campagne.

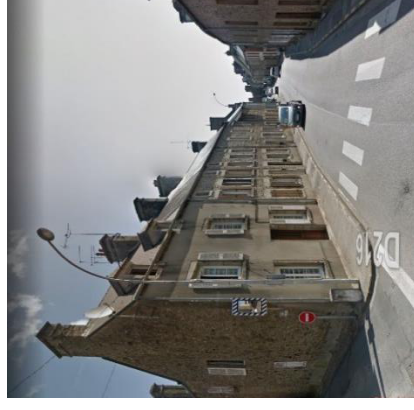
Les bourgs de Montebourg et de Saint-Vaast-la-Hougue, de taille plus importante présentent un maillage viaire plus développé et hiérarchisé.

Ce maillage donne lieu à la composition d'îlots au cœur desquels se développent des jardins ou des cours.

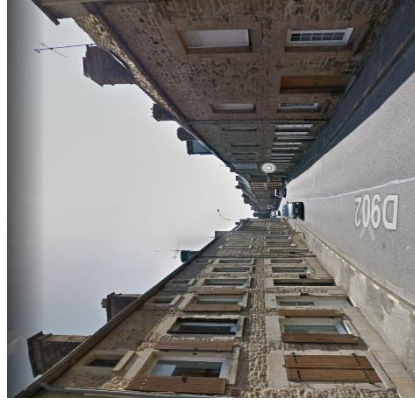
Les espaces publics de ces centres bourgs présentent un paysage urbain minéral :

- les places publiques sont des espaces ouverts rarement arborés ou plantés, qui accueillent des places de stationnement en dehors des jours de marché ou de manifestations
- les rues le plus souvent étroites sont composées d'une chaussée centrale bordée ou non de trottoirs le long des façades.

Dans les bourgs de Montebourg et de Saint-Vaast-la-Hougue, outre les voies urbaines très étroites, comme dans les autres bourgs, certaines rues ou avenues, présentent des emprises plus généreuses ; elles peuvent accueillir des alignements d'arbres, des parterres engazonnés ou arbustifs. Plusieurs places publiques participent également à la structure urbaine de ces communes, lieu de convivialité et d'échanges.



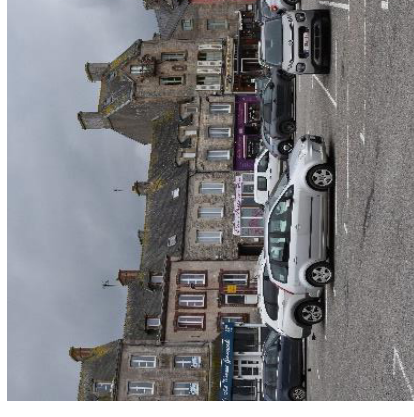
ST PIERRE EGLISE - GOOGLE STREET VIEW



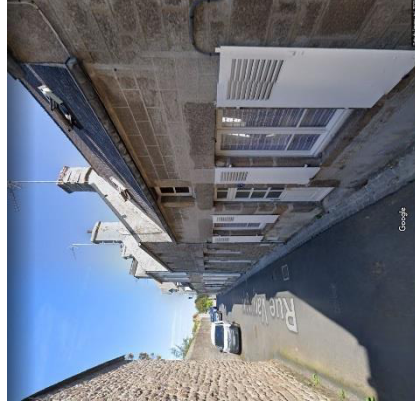
QUETTEHOU - GOOGLE STREET VIEW



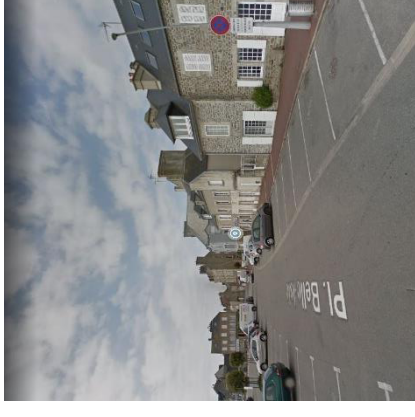
MONTBORG - GOOGLE STREET VIEW



ST PIERRE EGLISE - ATELIER TEL



BARFLEUR - GOOGLE STREET VIEW



ST VAAST LA HOUGUE - GOOGLE STREET VIEW

ARCHITECTURE :

Dans les gros bourgs le tissu ancien traditionnel se compose principalement de « maisons de ville » de 3 ou 4 niveaux avec des façades commerciales à rez-de-chaussée au niveau de l'hyper-centre, le long des voies et autour des places. Des maisons plus modestes, type maisons rurales composées de 1 ou 2 niveaux s'observent également.

Construites avec des matériaux locaux identitaires du territoire (pierre du pays), les constructions constituent des ensembles bâtis homogènes présentant un paysage urbain très qualitatif. L'appareillage des murs est régulier dans les « maisons de ville » et irrégulier dans les maisons rurales.

Selon les communes d'autres constructions datant d'entre les deux guerres ont été construites en matériaux (brique ou pierre) recouvert d'un enduit.

Les ouvertures sont symétriques et se superposent d'un étage à un autre. Les fenêtres en bois peint, comptent six jusqu'à huit carreaux pour les plus anciennes. Lors de rénovation ou de réhabilitation les fenêtres n'ont souvent plus qu'un seul carreau et les menuiseries en bois sont remplacées par une menuiserie en PVC. Les menuiseries sont le plus souvent de couleur blanche pour les maisons de ville.

Des volets battants accompagnent les percements dans les maisons anciennes ; dans les rénovations récentes des volets roulants avec trop souvent des coffrets apparents sont venus nuire à la qualité architecturale d'ensemble.

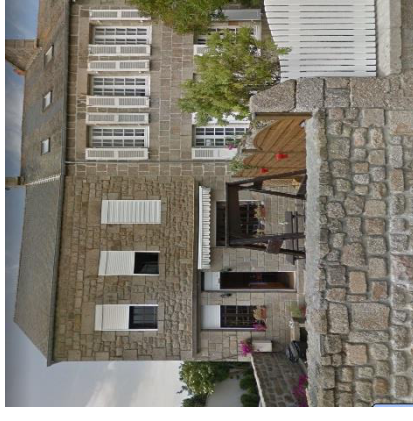
Les toitures sont recouvertes d'ardoises. Les lucarnes de toit sont en bâtière, en croupe ou en fronton. Les pignons abritent les souches de cheminées implantées au faitage souligné et recouvert par des « taffettes ».

Dans les rues principales, les devantures commerciales animent les rez-de-chaussée avec plus ou moins d'unité et de qualité.

Outre les maisons de ville, les équipements publics des tissus anciens sont également réalisés avec les mêmes matériaux. Ils présentent une volumétrie en lien avec leur fonction.



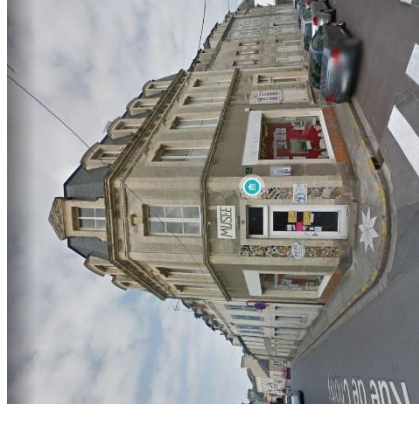
ARCHITECTURE BALNÉAIRE - BARFLEUR - GOOGLE STREET VIEW



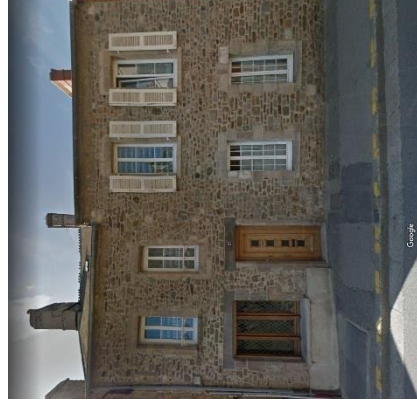
BARFLEUR - GOOGLE STREET VIEW



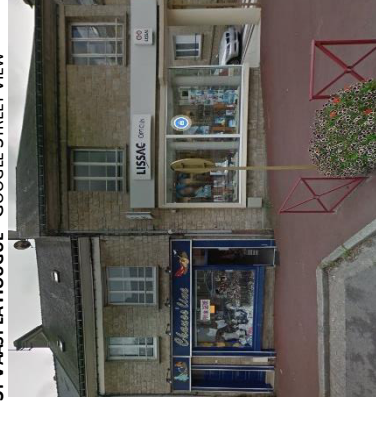
ST VAAST LA HOUGUE - GOOGLE STREET VIEW



ST VAAST LA HOUGUE - GOOGLE STREET VIEW



QUETTEHOU - GOOGLE STREET VIEW



MONTEBOURG - GOOGLE STREET VIEW

Les petits bourgs ruraux

Les noyaux bâtis concernés : *Montfarville, Anneville-en-Saire, Réville, Gatteville-le-Phare, Fermanville*

Les **petits bourgs ruraux**, reprennent les caractéristiques de l'organisation de l'espace des plus gros bourgs mais avec une dimension bien moindre du noyau dense. L'organisation spatiale se compose de quelques rues et parfois d'une ou deux places publiques. Le cœur commerçant se limite à une place et une rue ; des services et commerces de proximité sont implantés en rez-de-chaussée des constructions.

Cette forme urbaine souvent structurée autour de l'église, présente un parcellaire qui apparaît plus lâche que dans le centre des gros bourgs ; il est souvent en lanière surtout quand il est situé en transition avec les champs et structuré par des haies caractéristiques du bocage.

Le **bâti** est implanté en ordre continu (façades, pignons...) mais présente parfois des ruptures par la présence de jardins bordés de murs sur la rue. Contrairement aux gros bourgs, les constructions sont parfois en retrait de l'alignement ; celui-ci est alors constitué par des éléments de transitions tels que des murets en pierre cloîtrant une courrette ou un jardin de devant. Les maisons peuvent être implantées de façon différente ; le bâti orienté perpendiculairement à la voie présente un pignon sur la rue.

Les maisons ne sont donc pas systématiquement alignées ; une alternance de jardins ou de cours entre les maisons confère une ambiance villageoise moins minérale. Les maisons sont de taille plus modeste que celles des gros bourgs ; elles dépassent rarement R+1+combles. Néanmoins quelques « maisons de maîtres », ont une volumétrie plus importante (R+2).

Les **espaces publics** sont plus ouverts que dans les gros bourgs et sont souvent arborés. Les rues sont ou non bordées de trottoir de part et d'autre de la chaussée. Les accotements sont souvent également engazonnés ; dans ce cas il n'existe pas de trottoirs aménagés propre à la circulation piétonne.



REVILLE



ANNEVILLE-EN-SAIRE



GATTEVILLE LE PHARE



PHOTOGRAPHIE AERIENNE - GEOPORTAIL



PHOTOGRAPHIE AERIENNE - GEOPORTAIL



PHOTOGRAPHIE AERIENNE - GEOPORTAIL

ARCHITECTURE :

Dans le tissu ancien traditionnel des « petits » bourgs, les constructions sont de type « rural » ou « maisons de ville ». Pour les maisons de ville cf. « Gros-bourgs ». Les maisons rurales, adossées les unes aux autres et en retrait des voies avec un jardin sur rue ; comportent deux à trois niveaux : Un rez-de-chaussée surmonté d’un étage ou deux avec un comble habitable ou non.

De volumétrie simple qui se répète sur le même prolongement de rue (maisons en rangée).

Les façades sont constituées le plus souvent de pierre du pays (schistes ou schistes gréseux, granite, grès, arkose), ce qui enrichie leur teinte et offre des nuances de couleur variant du gris-bleu au rosé et ocre.

Des façades recouvertes d’un enduit avec des modénatures en brique sont également observées.

Les toitures sont recouvertes d’ardoises ; les lucarnes de toit sont en bâtière, en croupe ou en fronton. Les pignons abritent les souches de cheminées implantées au faitage souligné et recouvert par des « taffettes ».

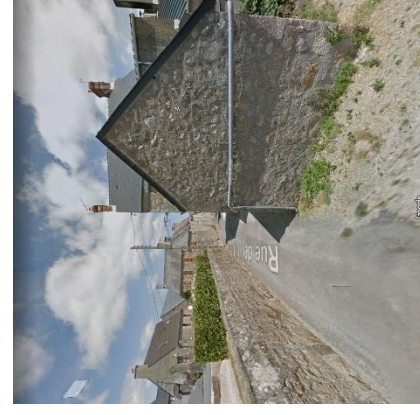
Les ouvertures sont symétriques et se superposent d’un étage à un autre. Elles comptent six à huit carreaux pour les fenêtres anciennes ou un seul carreau simplifié pour les nouvelles fenêtres restaurées, avec une menuiserie en PVC. Les menuiseries en bois peint sont de couleur blanche pour les maisons de ville, alors que pour les maisons rurales, elles prennent des nuances de bleu, gris-vert ou blanc. Récemment, des menuiseries couleur anthracite commencent à être utilisées.

Dans les rues principales, les devantures commerciales animent les rez-de-chaussée.

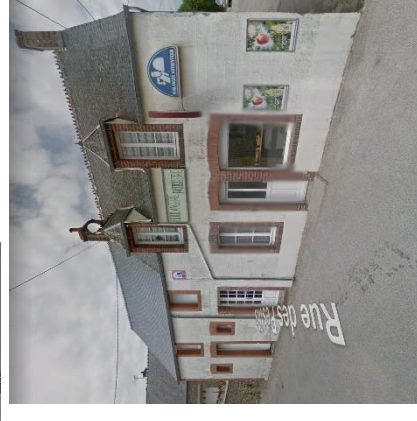
Outre les maisons de ville, les équipements publics sont également réalisés avec les mêmes matériaux. Ils présentent une volumétrie en lien avec leur fonction.



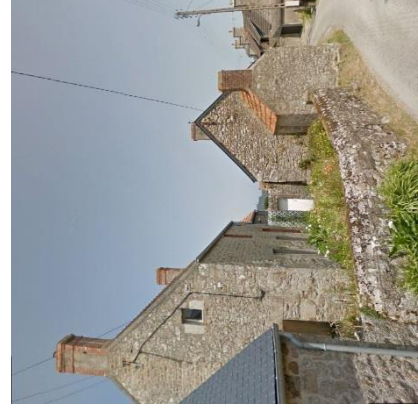
BOURG RURAL - FERMANVILLE



BOURG RURAL - REVILLE



BOURG RURAL - FERMANVILLE



BOURG RURAL – GATTEVILLE LE PHARE



BOURG RURAL - ANNEVILLE-EN-SAIRE
GOOGLE STREET VIEW

Les hameaux

L'ensemble des communes est concerné par cette typologie.

Les hameaux isolés sont présents à l'échelle de tout le territoire. Ils constituent un tissu traditionnel ancien dispersé lié à l'histoire du bocage. Le bâti s'implante toujours le long des voies par une façade, un pignon, un mur ou un muret. Les maisons sont accolées en petit groupe.

La volumétrie des maisons excède rarement le R+1 avec combles. Les constructions se composent le plus souvent d'un niveau surmonté d'un comble aménagé ou non ou de deux niveaux, un rez-de-chaussée et un étage.

L'espace public est composé par la voie qui traverse le hameau s'évasant parfois pour dégager une petite placette. La chaussée est bordée d'un espace enherbé.

Les fermes isolées

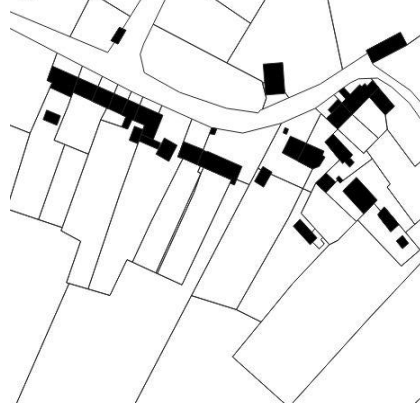
L'ensemble des communes est concerné par cette typologie.

Les fermes sont disséminées sur le territoire et souvent complètement isolées. Elles se composent de plusieurs corps importants formant une cour ouverte ou fermée par de hauts murs.

Ces fermes anciennes sont parfois accompagnées par des bâtiments plus récents, type hangar ou maison d'habitation pavillonnaire, liés à l'extension de l'exploitation.

ARCHITECTURE :

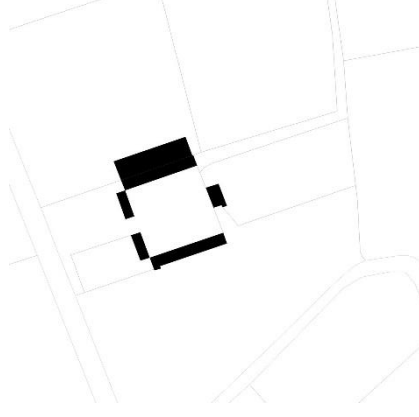
Dans le tissu ancien traditionnel, les constructions sont de type « rural » dans les hameaux et les corps de ferme (*cf. bourgs ruraux*).



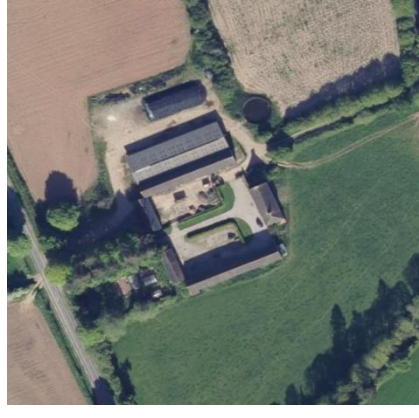
HAMEAU - ECAUSSEVILLE



PHOTOGRAPHIE AERIENNE - GEOPORTAIL



FERME ISOLEE - QUETTEHOU



PHOTOGRAPHIE AERIENNE - GEOPORTAIL



FERME ISOLEE - LESTRE



FERME ISOLEE - MAUPERTUS-SUR-MER

B) LES EXTENSIONS PERIPHERIQUES

Il convient de distinguer les extensions à vocation résidentielle, des extensions à vocation d'activités économiques, telles que les zones d'activités qui présentent des compositions urbaines et des expressions architecturales bien distinctes.

Par ailleurs, sur les communes littorales principalement, sont aménagés des secteurs à vocation touristique tels que les campings et les parcs résidentiels de loisirs qui ne peuvent pas être considérés comme des extensions urbaines « ordinaires », mais qui consomment néanmoins des espaces naturels ou agricoles.

Opérations groupées d'habitat

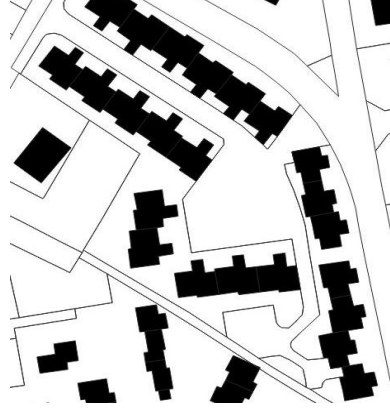
Les lotissements ou opérations groupées portent sur l'aménagement d'un grand tènement foncier organisé à partir de la composition de l'espace public ou collectif (trame viaire, place ou placette, stationnement) et des terrains privatifs.

Il est important de distinguer les opérations qui constituent des secteurs ou quartiers aménagés et construits avant la vente (ou la location), constituant des « morceaux de ville », des opérations présentant un découpage en lots, soit bâtis avant la vente avec une unité de constructions, soit vendus en lots à bâtir avec ou non une charte architecturale et paysagère.

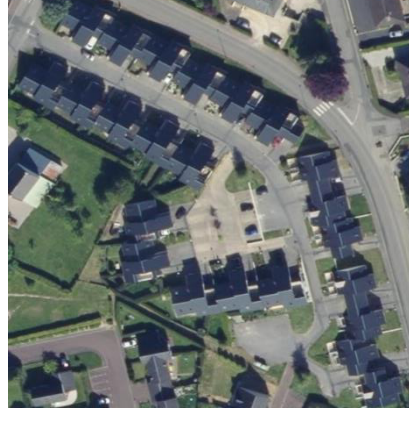
Les « morceaux de ville »

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

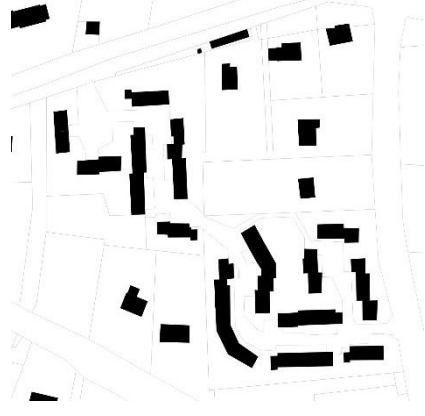
La **composition d'ensemble** porte le plus souvent sur une réécriture contemporaine du tissu traditionnel. Le plan d'ensemble comprend un maillage viaire structuré et hiérarchisé, composé de rues et de places ou placettes le long desquelles sont implantées les constructions (le plus souvent d'habitat individuel) en ordre continu à l'alignement de l'espace public ou avec un retrait paysager. Les constructions implantées sur l'une ou les deux limites séparatives aboutissant à la voie de desserte, s'ouvrent à l'arrière sur des jardins privatifs plus ou moins grands selon les opérations. Le **parcellaire** est régulier et les parcelles sont de taille et de forme similaires.



MONTBOURG



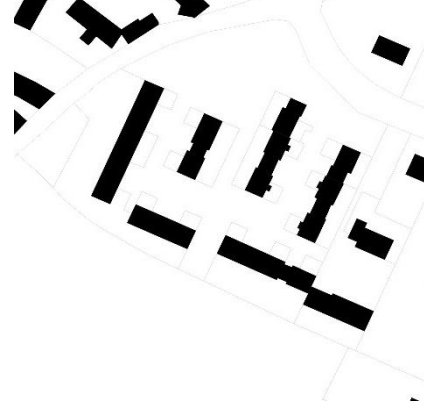
PHOTOGRAPHIE AERIENNE - GEOPORTAIL



ST PIERRE ÉGLISE



PHOTOGRAPHIE AERIENNE - GEOPORTAIL



REVILLE



PHOTOGRAPHIE AERIENNE - GEOPORTAIL

Les espaces publics ou collectifs ont selon les opérations un traitement plus ou moins qualitatif. Soit la voie de desserte est composée uniquement d'une chaussée en enrobé avec ou sans trottoir et sans végétation, soit les espaces publics font l'objet d'un traitement paysager soigné et de qualité qui assure une unité paysagère et urbaine aux opérations : voie bordée d'arbre et d'arbuste, placette engazonnée et arborée etc.

Certaines places peuvent être généralement arborées tout en accueillant des places de stationnement.

ARCHITECTURE :

Les opérations groupées de pavillons ou de maisons de ville, se caractérisent par l'unité bâtie observée au sein de chaque opération. Elles présentent une simplicité de volume. Leur architecture rappelle les constructions traditionnelles mais elles sont « redessinées » de façon contemporaine à leur époque, ou sous forme de pastiche de la maison rurale. Elles diffèrent par les matériaux de construction (parpaing ou brique enduit), les proportions des volumes et des percements : réduction des hauteurs sous plafond, pente des toits (à deux ou quatre versants), petites fenêtres de proportions carrées ou plus larges que hautes.

Elles sont composées d'un rez-de-chaussée surmonté d'un comble aménagé avec lucarne en toiture, ou d'un rez-de-chaussée et d'un étage surmonté d'une toiture à pente à deux ou plusieurs versants recouverte de tuile de terre cuite ou de béton.

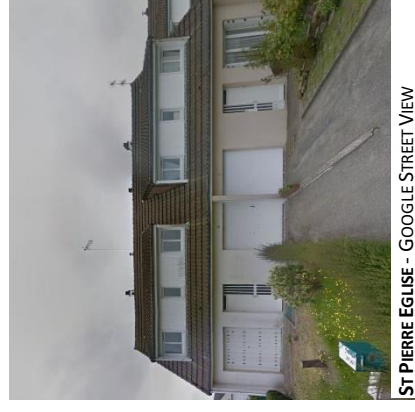
Dans tous les cas, elles illustrent une réinterprétation de la maison villageoise qui témoigne d'une recherche architecturale plus ou moins poussée.



ST VAAST LA HOUGUE - GOOGLE STREET VIEW



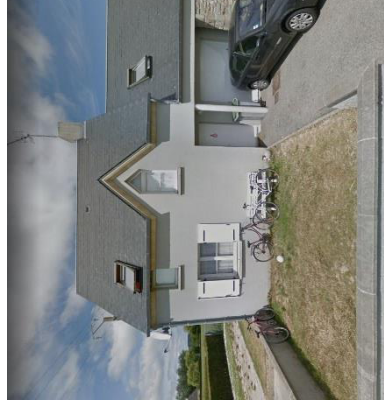
ST VAAST LA HOUGUE - GOOGLE STREET VIEW



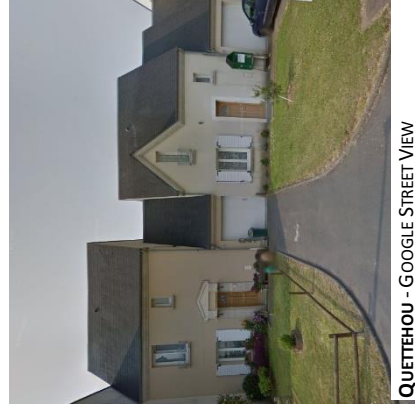
ST PIERRE EGLISE - GOOGLE STREET VIEW



MONTEBOURG - GOOGLE STREET VIEW



REVILLE - GOOGLE STREET VIEW



QUETTEHOU - GOOGLE STREET VIEW

Les « lots bâtis » ou « lots à bâtir »

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE :

Tout comme dans les opérations d'ensemble ci-dessus, ces opérations ou lotissements sont organisées à partir d'une trame viaire se raccordant en un ou deux points au réseau viaire communal. Les voies présentent des tracés souvent en boucle ou en impasse. Ainsi, ces opérations sont assez souvent reliées sur elles-mêmes. Les voies desservent des parcelles bâties par le promoteur ou des lots à bâtir.

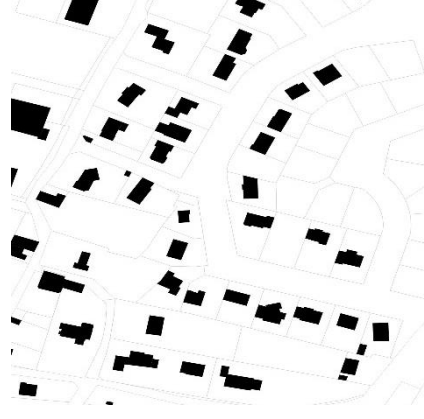
Le découpage parcellaire est régulier générant des parcelles semblables en taille et en forme, de proportions « carrées ». Les constructions généralement implantées en milieu de parcelle ne forment pas de continuité du bâti. Les pavillons sont majoritairement situés en retrait de l'alignement dégageant un espace en avant des maisons. Le recul de l'alignement est soit composé d'un jardin clos fermé par une clôture composée d'un muret de grille ou grillage et/ou d'une haie végétale, soit d'un espace ouvert composé d'une aire de stationnement devant le garage et d'un espace végétalisé.

Les constructions sont implantées généralement en retrait des limites séparatives, mais parfois néanmoins implantés sur une limite séparative.

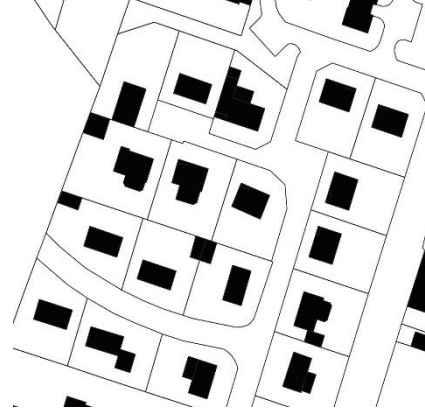
Quand les clôtures sont livrées avec les maisons par le promoteur, une certaine unité s'observe ; en revanche, quand chaque propriétaire réalise lui-même sa clôture, en l'absence de cahier des charges, les clôtures sont souvent disparates et nuisent à la qualité du paysage de la rue.

Dans certaines opérations la séparation entre le domaine public et l'espace privé n'est pas matérialisée.

Les espaces communs ou collectifs sont aménagés de façon très inégale d'une opération à l'autre. Ils sont parfois uniquement composés de voies en enrobé ou ils peuvent être arborés et paysagés et intégrer le stationnement sur la voie.



ST VAAST LA HOUGUE



QUETTEHOU



VICQ SUR MER



PHOTOGRAPHIE AERIENNE - GEOPORTAIL



PHOTOGRAPHIE AERIENNE - GEOPORTAIL



PHOTOGRAPHIE AERIENNE - GEOPORTAIL

ARCHITECTURE :

L'architecture des maisons individuelles correspond à leur époque de construction.

Dans les opérations d'ensemble ou lotissements les plus anciens il s'agit de maisons réalisées par des entrepreneurs locaux du début du 20^{ème} siècle jusque dans les années 1960.

A partir des années 1980, pour les lots à bâtir, ce sont surtout des maisons de « catalogue » de constructeurs de caractère néo-villageois qui se réalisent.

Dans la plupart des opérations des années 1980, les maisons sont d'écriture « néo-rurale ».

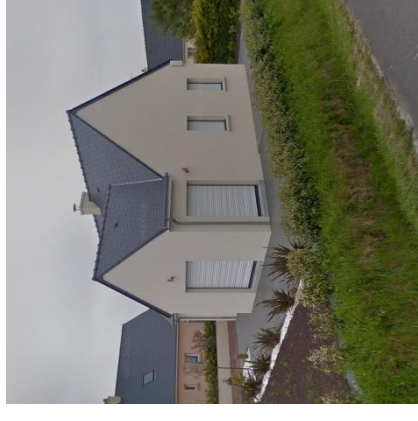
Quelle que soit l'époque, elles sont composées d'un rez-de-chaussée surmonté d'une toiture recouverte d'ardoise ou de tuile. Les toitures sont à pente, deux versants le plus souvent. Les ouvertures dans les toitures sont des lucarnes jusqu'aux années 1980 et depuis la fin des années 1990 le plus souvent ce sont des fenêtres de toit (type vélux).

Les façades sont généralement en brique ou parpaing recouvert d'un enduit de teinte claire.

Certaines constructions comportent trois niveaux : un rez-de-chaussée surmonté d'un étage puis de combles, habités ou non, éclairés par des châssis de toit inscrits dans le pan de toiture (type vélux) ou, plus rarement, par des lucarnes.



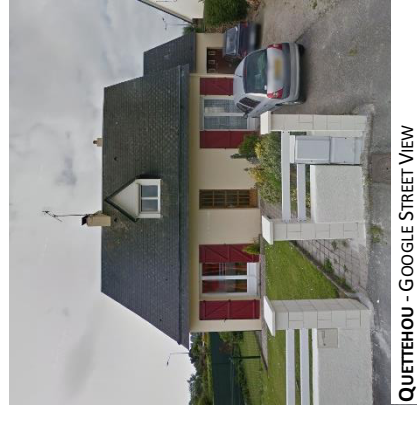
QUETTEHOU - GOOGLE STREET VIEW



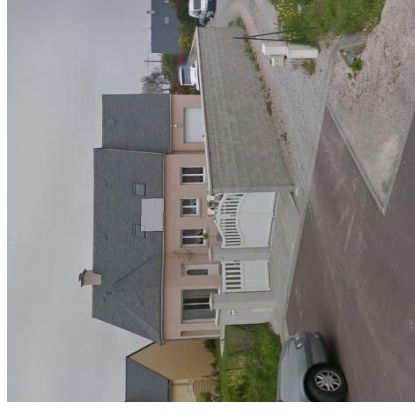
ST VAAST LA HOUGUE - GOOGLE STREET VIEW



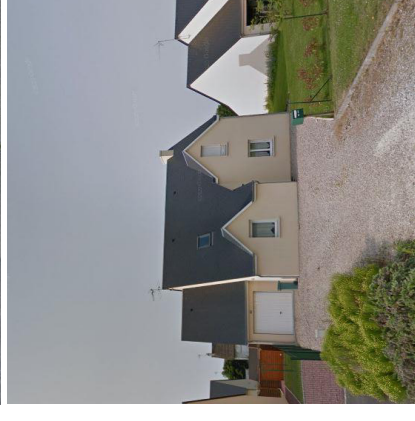
VICO SUR MER - GOOGLE STREET VIEW



QUETTEHOU - GOOGLE STREET VIEW



ST VAAST LA HOUGUE - GOOGLE STREET VIEW



QUETTEHOU - GOOGLE STREET VIEW

Opérations groupées d'activités

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE :

Ces opérations d'activités situées le plus souvent en entrée de ville, sont organisées à partir d'une trame viaire se raccordant au réseau viaire communal. La trame viaire peut être maillée et hiérarchisée mais aussi formée de voiries en boucles et parfois en impasse.

Sur certaines communes, c'est la trame viaire communale principale qui traverse la zone d'activités développée de part et d'autre.

Le découpage parcellaire est réalisé de façon à accueillir différents types d'activités économiques, industrie, artisanat, zone commerciale.

Les constructions sont généralement implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

Les bâtiments, de dimensions très imposantes, sont implantés sur des espaces ouverts, entourés d'aires de stationnement. Les parcelles sont généralement peu végétalisées.

ARCHITECTURE :

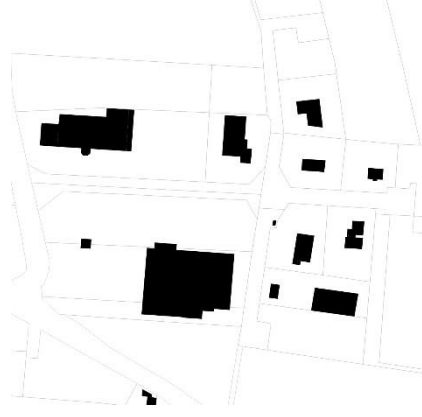
L'écriture architecturale des bâtiments se distingue selon la nature des constructions, activités artisanales, activités commerciales ainsi que selon les époques. Leur hauteur est comprise entre 7 et 10 mètres, plus rarement 12 mètres.

Les plus anciens bâtiments, notamment les bâtiments commerciaux présentent une forme de « boîte » recouvert de bardage métallique plus ou moins harmonieuse, « habillée » par les enseignes.

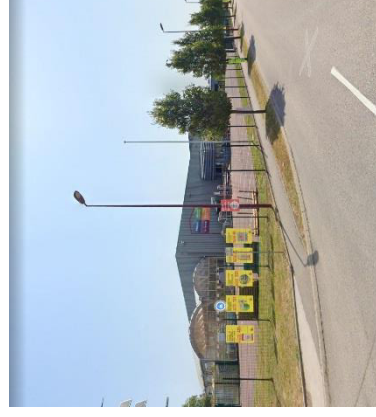
Les bâtiments d'activités les plus récents renvoient à une architecture plus contemporaine, souvent plus « dessinée », avec plus de recherche. Les constructions intègrent différents matériaux (bardages bois, acier...) et des jeux de volume.



MONTEBOURG



PHOTOGRAPHIE AERIENNE - GEOPORTAIL



BATIMENT D'ACTIVITE – ST PIERRE EGLISE - GOOGLE STREET VIEW



BATIMENT D'ACTIVITE - MONTEBOURG - GOOGLE STREET VIEW

Le tissu diffus

Ce tissu urbain réalisé au coup par coup, à vocation principale d'habitat individuel, accueille également des bâtiments d'activité économique. Il est présent surtout le territoire, en périphérie des bourgs et en entrée de ville mais aussi dans les hameaux et en mitage des terres agricoles.

Il s'étend parfois d'un ancien hameau à l'autre et permet certaines fois de les relier entre eux.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE :

Ce tissu s'est constitué aux abords des voies principales et secondaires existantes de la commune, ou encore le long d'anciens chemins. Il a donné lieu à la création de nombreuses voies privées et en impasse.

Le tissu diffus présente un découpage parcellaire réalisé au coup par coup par divisions foncières ; les parcelles sont de tailles et de proportions variées.

L'implantation des constructions pavillonnaires ou des bâtiments d'activité, se fait presque toujours en retrait de l'alignement des voies et en retrait des limites séparatives de propriété ou sur une limite séparative. Si les constructions sont le plus souvent orientées parallèlement ou perpendiculairement à la voie desserte ou au parcellaire, elles ont parfois des orientations différentes.

L'avant des constructions est constitué d'une cour ou d'un jardin clôt par un mur ou muret et/ou une haie végétale. Les murs ou murets en pierre existants sont le plus souvent préservés lors de la construction ; un portail et/ou un portillon sont réalisés pour accéder à la parcelle.

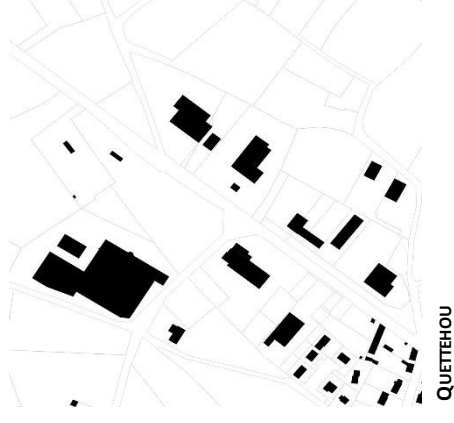
Les clôtures des constructions les plus récentes respectent de moins en moins l'esprit du bocage. Les murs ou murets en pierre de pays laissent place à des palissades en bois toute hauteur ou à des murets en parpaing enduit surmonté d'un barreaudage plein.



CRASVILLE



FERMANVILLE



QUETTEHOU



PHOTOGRAPHIE AERIENNE - GEOPORTAIL



PHOTOGRAPHIE AERIENNE - GEOPORTAIL



PHOTOGRAPHIE AERIENNE - GEOPORTAIL

ARCHITECTURE :

L'architecture des maisons individuelles correspond à leur époque de construction. Avant le XXème siècle, il pouvait s'agir de manoir, ou grande maison bourgeoise, ou de modeste maison rurale, toutes en pierre de pays, appareillée ou « brut ».

A partir du XXème siècle et surtout dans la 2^{ème} moitié, il s'agit le plus souvent de maisons modestes réalisées par des entrepreneurs locaux avant les années 1970-80. Ensuite, se sont développés les maisons achetées sur « catalogue » de promoteurs ou de constructeurs, d'une architecture banale, voire pauvre. Quelques rares bâtiments présentent une qualité architecturale plus « dessinée ».

Les maisons comptent le plus souvent un ou deux niveaux habitables : un rez-de-chaussée surmonté d'une toiture aménagée ou non. Elles sont en parpaing ou en brique, recouvert d'un enduit de ton clair et, plus rarement, construites en pierre de pays. La toiture est à pente (deux pentes le plus souvent) couverte d'ardoise, mais aussi de tuile béton ou tuile mécanique. Les toitures comportent parfois des lucarnes et/ou chien-assis.

Le garage est soit intégré à la construction, soit il constitue une annexe accolée à l'habitation.

L'architecture des bâtiments d'activité n'est certes pas la même que celle des maisons. Elle relève de l'écriture des bâtiments « industriels » ordinaires. Ils'agit le plus souvent de hangar en structure métallique.

Le point de vue des élus

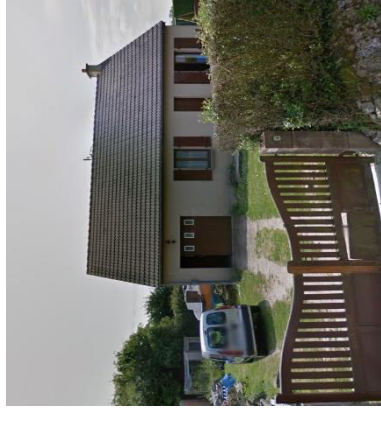
Lors des ateliers « diagnostic », les élus ont identifié comme priorité en matière de paysage, de cadre bâti et d'architecture la nécessité de :

« Promouvoir et conserver les spécificités morphologiques de notre territoire »

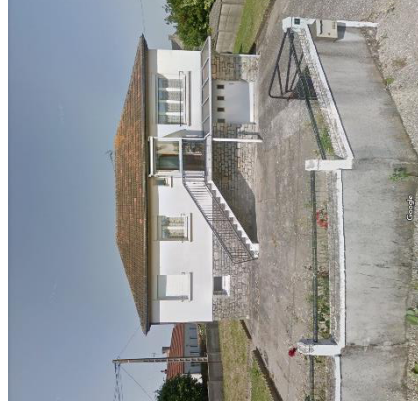
« Développer un habitat de qualité qui s'intègre dans le paysage local et pour les bâtiments d'activités, s'assurer d'un traitement paysager des abords pour minimiser leur impact sur le paysage »



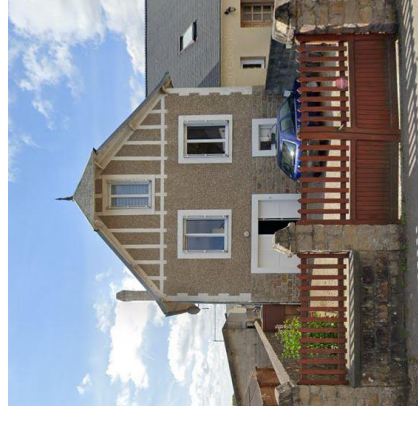
PAVILLON 1970 ET EXTENSIONS RECENTES - MAUPERTUS SUR MER - GOOGLE STREET VIEW



PAVILLON 1980 - VICQ SUR MER - GOOGLE STREET VIEW



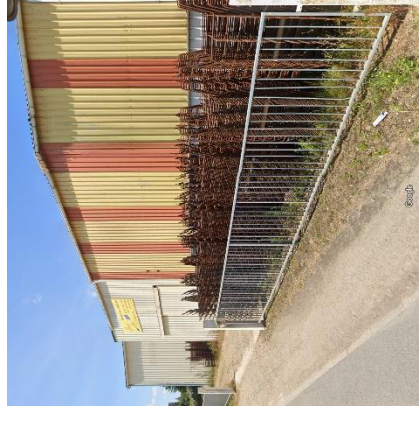
PAVILLON 1960 - LE HAM - GOOGLE STREET VIEW



PAVILLON 1930 - QUETTEHOU - GOOGLE STREET VIEW



BATIMENT D'ACTIVITE - QUETTEHOU - GOOGLE STREET VIEW



BATIMENT D'ACTIVITE - ST VAAST LA HOUGUE - GOOGLE STREET VIEW

9.4. Le patrimoine bâti

9.4.1. Les monuments historiques

La loi du 31 décembre 1913 a institué en fonction des caractéristiques et de la valeur patrimoniale du monument, le classement et l'inscription à l'inventaire supplémentaire :

- lorsqu'un immeuble est classé, tous les projets de modification ou de restauration de cet immeuble doivent être autorisés par le ministre de la culture ou son représentant,
- lorsqu'un immeuble est inscrit, il ne peut être démoli sans son accord et tous les projets de réparation ou de restauration doivent être soumis au directeur régional des affaires culturelles.

Le classement ou l'inscription d'un immeuble au titre des monuments historiques entraîne automatiquement une servitude de protection de ses abords, dans un rayon de 500 mètres.

Le territoire Est du Cotentin présente 69 monuments classés et inscrits au titre des monuments historiques, listés dans le tableau ci-dessous et localisés sur la carte ci-contre.

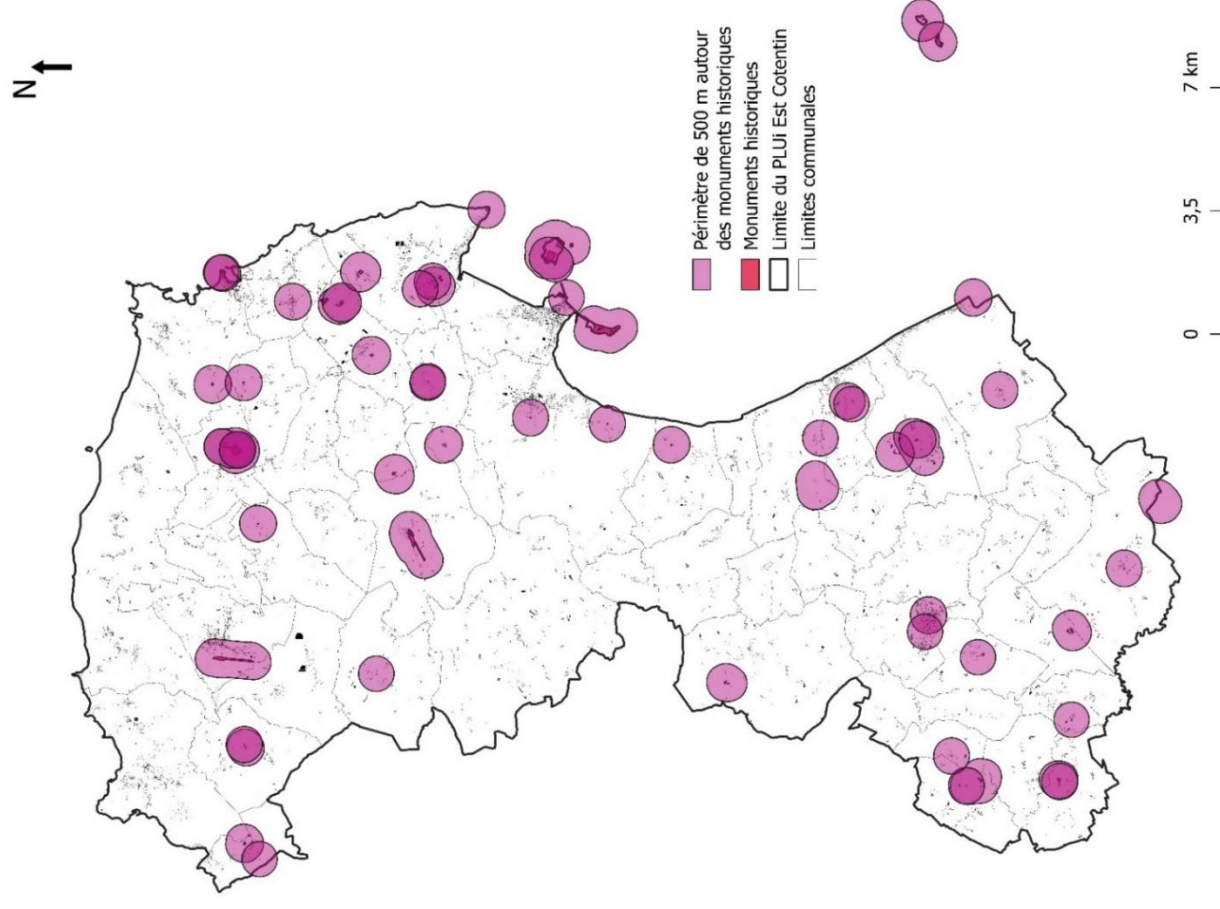


Figure 176 - Localisation des Monuments Historiques sur le territoire Est Cotentin
Source : Données géographiques publiques – Traitement : Agence KR

Tableau 30 - Liste des Monuments Historiques du territoire Est Cotentin

Source : Données publiques

Monuments	Protection	Année	Commune déléguée
Château du Tourps	Inscrit	Inscription le 05/05/1975	Anneville-en-Saire
Château dit Maison d'Anneville	Inscrit	Inscription le 25/08/2005	
Eglise	Classé	classement le 13/03/1978	Brillevast
Eglise Saint-Nicolas	Inscrit	Inscription le 21/10/1988	Barfleur
Château	Classé / inscrit	classement le 28/07/1975 ; inscription le 28/07/1975	Carneville
Manoir de Fontenay	Inscrit	inscription le 12/10/1990	Clitourps
Pavillon de Grenneville	Inscrit partiellement	inscription le 26/10/1994	Crasville
Hangar à dirigeable	Classé	Classement le 07/01/2003	Ecausseville
Calvaire croix des damiens	Inscrit		Eroudeville
Phare du Cap Lévi	Inscrit	inscription le 11/05/2009	
Manoir d'Inthéville	Inscrit	inscription le 31/10/2002	Fermeville
Stèle de Marie Ravenel	Inscrit	inscription le 18/08/2006	
Eglise	Inscrit		Flottemanville
Manoir de la cour	Inscrit partiellement		
Château de Franqueville	Inscrit	inscrit 21/10/1970	Fontenay-sur-mer
Château de Courcy	Inscrit	inscrit 22/02/1968 (façades et toitures) inscrit 15/02/1995 (intérieur et extérieur)	
Eglise Saint-Martin	Inscrit	inscrit 13/06/1994	Fresville

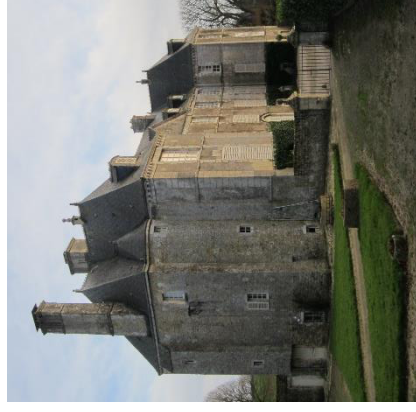
Monuments	Protection	Année	Commune déléguée
Eglise Clocher	Inscrit	classement le 24/06/1975	
Chapelle des Marins	Inscrit	inscription le 17/03/1975	
Phares de Gatteville Sémaphore de Barfleur	Inscrit	inscription conservatoire le 11/05/2009	Gatteville-le-Phare
Eglise	Inscrit	classement le 24/06/1975 ; inscription le 24/06/1975	
Manoir du Broc	Inscrit partiellement	inscription le 21/12/2000	
Phares de Gatteville Phare de Gatteville	Inscrit	inscription conservatoire le 11/05/2009 ; classement le 19/06/2009	
Poste de garde (ancien)	Inscrit partiellement	inscription le 05/05/1975	
Eglise Clocher	Inscrit partiellement	inscription le 05/05/1975	La Pernelle
Manoir d'Ourville	Inscrit partiellement	inscription le 03/07/1975	
Eglise Saint-Pierre portail	Inscrit partiellement	inscrit 09/07/1927	Le Ham
Ruines de la chapelle Saint-Michel	Classé	Classé 1862	Lestre
Château de Tourville	Inscrit partiellement	inscrit le 13/09/2006	
Parc du château de la Germonière	Inscrit	inscription le 28/03/2008	Le Vast
Château de Pépinvast	Inscrit partiellement	inscription le 20/11/1992	Le Vicel
Manoir	Inscrit	inscription le 30/05/1978	Maupertus-sur-Mer
Menhir	Classé	classement le 31/12/1889	
Statue de Jeanne d'Arc	Inscrit	inscription le 19/08/06	Montebourg
Eglise Saint-Jacques	Inscrit	inscription le 19/05/25	

Monuments	Protection	Année	Commune déléguée
Eglise	Inscrit	inscription le 21/12/1994	Montfarville
Eglise Notre-Dame	Inscrit	Inscrit 25/03/94	Morsalines
Eglise de Morsalines	Inscrit	inscription le 25/04/1994	Quettehou
Eglise Saint-Vigor	Classé	classement le 11/10/1971	Quinéville
Eglise Notre-Dame	Inscrit	inscription le 09/07/1927	
Grande Cheminée	Classé	Classement en 1862	
Eglise	Classé	classement le 29/01/1923	
Redoute (ancienne)	Inscrit partiellement	inscription le 06/07/1992	Réville
Manoir de Réville	Inscrit partiellement	inscription le 05/09/1997	
Chapelle Saint-Eloi	Inscrit	inscription le 23/10/1997	
Manoir de la Crasvillerie	Inscrit	inscription le 07/10/2019	
Manoir d'Arville	Inscrit partiellement	inscription le 18/12/1981	Sainte-Geneviève
Château de la Brisette	Inscrit partiellement	inscription le 16/04/1975	Saint-Germain-de-Tournebut
Crypte de l'église de Saint Marcouf	Classé partiellement	Classé 21/05/06	Saint-Marcouf
Eglise Saint-Marcouf	Inscrit	Inscrit 22/11/15	
Château Cour d'honneur	Inscrit partiellement	inscription le 28/09/1970	Saint-Pierre-Eglise

Monuments	Protection	Année	Commune déléguée
Chapelle des Marins (La)	Inscrit	inscription le 18/11/1952	
Ile de Tathou Port	Inscrit	inscription conservatoire le 21/12/2007	
Fort de la Hougue	Classé	classement le 20/11/2015	Saint-vaast-la-Hougue
Ile de Tathou Casernement de 1818 (façades et toitures)	Classé	classement le 10/04/2008	
Ile de Tathou	Classé / Inscrit	classement le 10/04/2008 ; inscription conservatoire le 21/12/2007	
Fort de la Hougue Glacis	Classé	classement le 20/11/2015	
Eglise Notre-Dame de l'Assomption	Inscrit	inscription en 1971	Sortosville
Château Pigeonnier	Classé	classement le 17/08/1979	
Château Communs	Classé	classement le 17/08/1979	Tocqueville
Château Parc	Inscrit	inscription le 30/10/2000	
Eglise Saint-Julien et la croix de pierre	Inscrit	inscription le 28/10/97	Urville
Manoir d'Urville	Inscrit partiellement	inscription le 28/10/97	
Eglise de Néville-sur-Mer	Inscrit	inscription le 07/03/1975	
Eglise de Gouberville	Inscrit	inscription le 07/04/1975	Vicq-sur-Mer
Manoir d'Herclat	Inscrit	inscription le 18/02/1975	
Eglise	Inscrit		Gouberville
Eglise	Inscrit	Inscrit 07/03/75	Neville-sur-mer
Manoir d'Herclat	Inscrit	Inscrit 18/02/75	

Dotée d’un patrimoine culturel et historique très riche, la péninsule normande est peinte d’une myriade de monuments marqués par l’histoire. Le Cotentin possède en effet un bâti ancien d’un intérêt incontestable, faisant l’objet d’une protection au titre des Monuments Historiques, et qui comprend essentiellement :

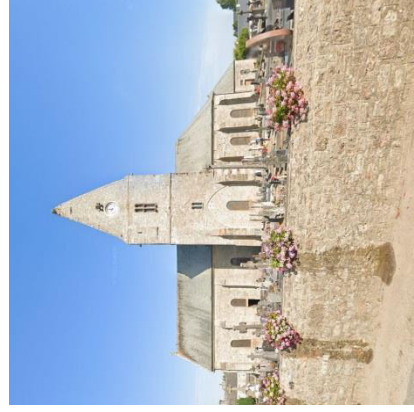
- Des châteaux qui sont pour la plupart datés de la Renaissance au XVIIIe siècle, certains ayant une base médiévale.
- Des églises inscrites ou classées sont nombreuses sur le territoire ; on en compte vingt-trois ainsi que trois chapelles. Caractéristiques des styles architecturaux ayant eu cours depuis le Moyen-Âge, les églises romanes et gothiques normandes ont pu se transformer au cours du temps et il n’est pas rare d’observer plusieurs styles sur un même bâtiment.
- Un patrimoine militaire issu du XVIIe siècle à nos jours. C’est Louis XIV qui ordonne la construction des éléments défensifs de l’île de Tatihou et de la Hougue (forts et tours Vauban), Saint-Vaast-la-Hougue ayant été jadis un port stratégique dans les conflits avec l’Angleterre. Plus récemment, le hangar à dirigeables à Ecausseville a été témoin des deux guerres mondiales. Construit en 1915, il n’a pas véritablement été utilisé pour sa fonction première, puisque les avions ont rapidement remplacé les dirigeables.
- Des manoirs, logis seigneurial, qui sont dans l’ensemble de facteur remarquable. Le manoir de la Cour à Flottemanville, inscrit partiellement, est un fief occupé depuis le XIIIème siècle, qui a connu de nouveaux aménagements au XVIIIème siècle.
- Des ouvrages servant à la navigation maritime fortement identitaires tels que le phare de Gatteville.



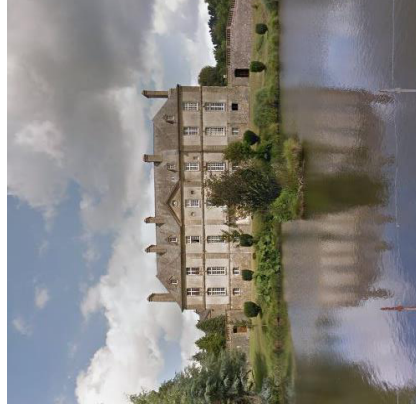
CHATEAU DE COURCY - FONTENAY SUR MER – WIKIPEDIA COMMONS



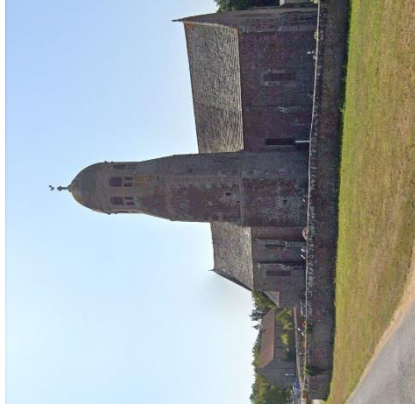
MANOIR DE LA COUR – FLOTTEMANVILLE – WIKIPEDIA COMMONS



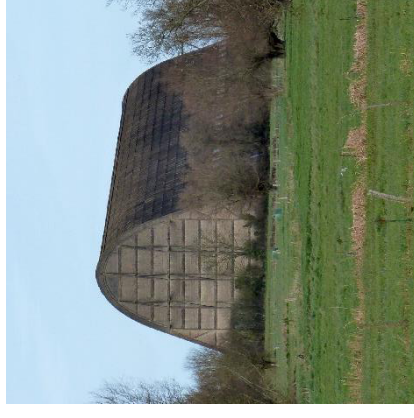
EGLISE - MONTFARVILLE - GOOGLE STREET VIEW



CHATEAU DE LA BRISSETTE - ST GERMAIN DE TOURNEBUT - GOOGLE STREET VIEW



EGLISE DE GOUBERVILLE - VICO SUR MER – GOOGLE STREET VIEW



HANGAR A DIRIGEABLES – ECAUSSEVILLE – WIKIPEDIA COMMONS

9.4.2. Le bâti remarquable

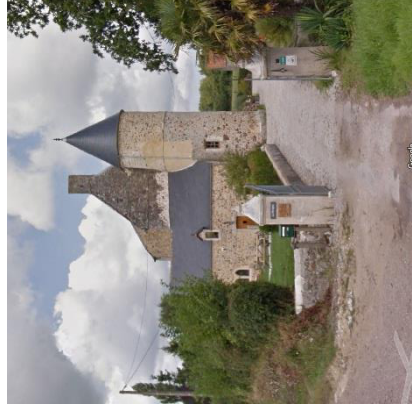
Il existe sur le territoire beaucoup d’autres bâtis remarquables issus de différentes époques, ne bénéficiant toutefois d’aucun statut de protection particulier. Il s’agit d’éléments isolés, mais aussi d’ensembles bâtis présentant un intérêt de préservation.

L’article L151-19 du code de l’urbanisme permet de préserver le bâti remarquable : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d’ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. (...) »

Si la présence de menhirs, à Vicq-sur-Mer (Cosqueville), et Saint-Pierre-Eglise, rappelle que le Cotentin est peuplé depuis très longtemps (ces pierres travaillées par la main de l’Homme datent du Néolithique), le Moyen-Âge et la Renaissance sont largement représentés dans les bourgs anciens et par la présence de manoirs, églises et châteaux qui se distinguent par les nombreux courants architecturaux de ces époques. On note également la présence sur le territoire de nombreuses constructions d’intérêt patrimonial datant des XVI^e et XVII^e siècles, ainsi que d’importantes constructions militaires datant de la Seconde guerre mondiale. Les batteries de Crisbecq et d’Azeville témoignent à ce titre des derniers combats qui ont secoué le Cotentin.

Noyaux bâtis et éléments plus isolés se distinguent ainsi par une qualité architecturale liée notamment aux matériaux de construction, mais aussi par les différents styles et détails ornementaux comme les lucarnes, les cheminées, les arches en pierre voûtées ou encore les menuiseries.

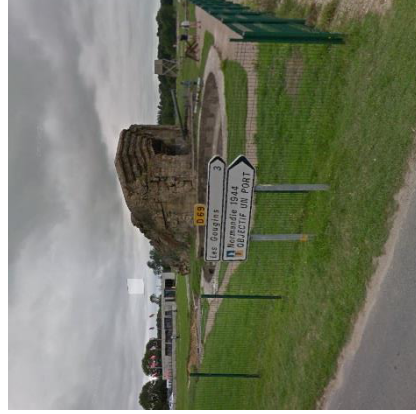
Le bâti identifié nécessite d’être préservé au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme, en cela qu’il participe fortement à l’identité culturelle et historique du territoire.



MANOIR DE LA HOUGUE - LESTRE – GOOGLE STREET VIEW



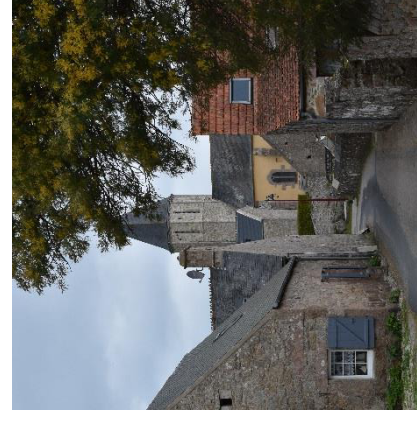
MAIRIE - LE HAM - GOOGLE STREET VIEW



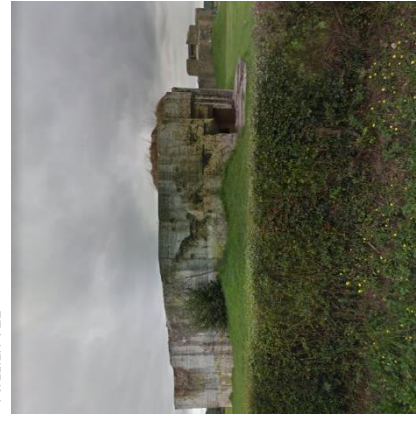
BATTERIE DE CRISBECQ - ST MARCOUF - GOOGLE STREET VIEW



MANOIR DE VEAUVILLE - FRESVILLE - GOOGLE STREET VIEW



EGLISE ET VILLAGE DE COSQUEVILLE – VICQ-SUR-MER – ATELIER TEL



BATTERIE D’AZEVILLE – AZEVILLE - GOOGLE STREET VIEW

La commune de Fermanville a initié un projet de valorisation du viaduc de la vallée des Moulins, en lien avec les landes du Brulay et le schéma d’intention paysagère du Cap Lévi et des landes, mené par le Conservatoire du littoral.

La richesse du territoire et la cohérence du patrimoine civil, militaire et maritime pourrait justifier la création d’un Pays d’art et d’histoire.

9.4.3. Le « petit » patrimoine

Outres les éléments protégés au titre des Monuments Historiques et du bâti remarquable évoqué précédemment, le territoire Est Cotentin bénéficie aussi de la présence sur son sol d’un patrimoine historique et culturel plus ordinaire mais néanmoins important, comme des croix, puits en pierre, lavoirs, murets... qui méritent d’être préservés.



VIADUC DE LA VALLEE DES MOULINS, FERMANVILLE



LAVOIR MONTEBOURG - LAVOIRS EN FRANCE



LAVOIR CANTELOUP - WIKIMANCHE COMMONS



CROIX ODIN - MONTFARVILLE - GOOGLE STREET VIEW



CROIX DE CHEMIN - BARFLEUR - CLOCHERS-NDODOUC.COM

9.5. Analyse paysagère, du cadre bâti et du patrimoine : constats et enjeux

Les principaux constats du territoire Est Cotentin

Analyse paysagère

- ❖ Des ensembles naturels et bocagers encore préservés : bocage, marais, avec l’action du PNR comme locomotive pour la protection de l’environnement
- ❖ Un littoral sous pression urbaine, touristique et de l’élévation potentielle du niveau de la mer ainsi que de l’érosion du trait de côte
- ❖ Des arrières littoraux agricoles en cours d’adaptation aux enjeux environnementaux
- ❖ Une empreinte historique liée à la Libération qui justifie le développement des outils de protection patrimoniale
- ❖ Des panoramas remarquables.

Analyse du cadre bâti

- ❖ Une forme urbaine dispersée liée à l’histoire du bocage
- ❖ Des centres-bourgs densifiés et préservés
- ❖ Plusieurs tendances observées depuis les années 50
 - Des extensions périphériques importantes de faible qualité. On observe un mitage des terres agricoles
 - Un littoral qui s’urbanise avec un modèle qui n’est plus possible de suivre aujourd’hui pour des raisons paysagères, de consommation d’espace et de sécurité
- ❖ Différentes typologies présentent sur le territoire donnant un paysage urbain diversifié
- ❖ Des extensions récentes qui contrastent beaucoup avec le bâti historique

Analyse du patrimoine bâti

- ❖ Un patrimoine bâti important et protégé : 69 constructions inscrites ou classées au titre des Monuments Historiques
- ❖ Des bourgs anciens à forte valeur patrimoniale
- ❖ Un patrimoine local issu de la seconde guerre mondiale

Les objectifs du SCOT en matière de paysage et cadre bâti

Les objectifs du SCOT en matière de paysage

Dans la partie 1 du DOO, les orientations 4 et 5 comprennent plusieurs objectifs portant sur la préservation du paysage :

Orientation 4 : Valoriser et gérer les façades littorales

Objectif 4.1 Préserver et mettre en valeur les espaces remarquables du littoral

Objectif 4.2 Préserver les coupures d’urbanisation

Orientation 5 : Renforcer la politique de valorisation patrimoniale

Objectif 5.1 Mettre en lumière le grand paysage

Objectif 5.4. Intégrer au mode d’aménagement des objectifs de valorisation du patrimoine bâti

Les objectifs du SCOT en matière de cadre bâti

Dans la partie 1 du DOO, l’orientation 4 comprend un objectif portant sur l’organisation urbaine lié au développement des communes sur le territoire :

Orientation 4 : Valoriser et gérer les façades littorales

Objectif 4.3 Organiser le développement des communes littorales

Objectif 4.4 Intégrer au mode d’aménagement des objectifs de valorisation du patrimoine naturel et bâti

Orientation 6 : Prendre en compte les enjeux de gestion de l’espace agricole

Objectif 6.1. Faire de l’enveloppe urbaine un lieu d’accueil de développement

Objectif 6.2 Maîtriser le développement des extensions des enveloppes urbaines existantes

Les objectifs du SCOT en matière de patrimoine

Dans la partie 1 du DOO, l’orientation 5 comprend plusieurs objectifs portant sur la valorisation patrimoniale sur le territoire :

Orientation 5 : Renforcer la politique de valorisation patrimoniale

Objectif 5.2 Protéger et valoriser le patrimoine bâti remarquable

Objectif 5.4 Intégrer au mode d’aménagement des objectifs de valorisation du patrimoine bâti

Les enjeux du territoire en matière de paysage, de cadre bâti et de patrimoine

Le point de vue des élus

Principaux enjeux soulevés par les élus du territoire Est Cotentin lors des ateliers « diagnostic »

- ❖ Préserver et valoriser les quatre éléments structurants du patrimoine naturel en matière de paysage : espaces boisés, bocage, littoral, marais
- ❖ Préserver et tirer parti de la qualité de notre littoral et du paysage local (les talus, les murets, les vues ...).
- ❖ Les haies bocagères, un sujet à part entière : La préservation des haies bocagères permet de limiter le ruissellement des eaux et contribue à l’identité et à la structuration du territoire. Elle doit s’effectuer de manière raisonnée, afin de ne pas entraver tout projet agricole nécessitant une surface minimale pour s’établir de manière pérenne.

- ❖ Développer un habitat de qualité qui s’intègre dans le paysage local pour les bâtiments d’activités, s’assurer d’un traitement paysager des abords pour minimiser leur impact sur le paysage
- ❖ Promouvoir et conserver les spécificités morphologiques du territoire
- ❖ Protéger et valoriser le patrimoine bâti remarquable identifié

Autres enjeux du territoire

Paysage

- ❖ Préserver les qualités paysagères du bocage, des marais et du littoral
- ❖ S’inscrire dans les directives paysagères du Parc naturel dans les aménagements et l’urbanisation
- ❖ Atténuer l’impact des aménagements routiers et balnéaires sur le littoral notamment en réglementant l’imperméabilisation des sols et le verdissement des aménagements
- ❖ Améliorer la fonctionnalité des milieux paysagers pour absorber la potentielle montée des eaux
- ❖ Prévoir des dispositifs de protection permettant de préserver la qualité des vues exceptionnelles sur le paysage maritime et des ensembles historiques

Cadre bâti

- ❖ Contenir l’urbanisation en prenant en compte la loi Littoral
- ❖ Limiter l’extension urbaine dans le périmètre urbanisé des bourgs et haumeaux
- ❖ Favoriser le renouvellement urbain à l’intérieur des espaces urbanisés afin d’éviter la consommation des espaces naturels et des terres agricoles
- ❖ Préserver et valoriser les cœurs de bourgs patrimoniaux
- ❖ Concevoir des projets d’aménagement en lien avec l’identité du territoire et en minimisant les impacts sur l’environnement

Patrimoine bâti

❖ Tenir compte de l’identité patrimoniale des territoires dans les projets d’aménagement, tant dans les formes urbaines que dans le paysage et l’architecture

TABLE DES FIGURES

Figure 1 – Carte localisant le territoire Est Cotentin et les principaux pôles urbains l’entourant	4	Figure 25 – Comparaison de la composition des ménages en 2022 (répartition en %)	30
Figure 2 – Organisation générale du territoire Est Cotentin	6	Figure 26 – Evolution de la composition des ménages de l’Est Cotentin (répartition en %)	31
Figure 3 – Bassins de vie du nord-est du Cotentin	7	Figure 27 – Groupes socio-professionnels de la population de 15 ans ou plus en 2022 dans l’Est Cotentin	32
Figure 4 - Périmètre des PLUi de la CA du Cotentin (source: CA du Cotentin)	8	Figure 28 – Classes socio-professionnelles de la population de 15 ans ou plus en 2018 (parts en %)	32
Figure 5 – Compétences de la CA du Cotentin	9	Figure 29 – Evolution des CSP de la population de 15 ans ou plus dans l’Est Cotentin (parts en %)	32
Figure 6 – Schéma synthétisant la hiérarchie et les liens juridiques entre les documents d’urbanisme auxquels est soumis le territoire Est Cotentin	11	Figure 30 – Niveau de vie médian en 2021	33
Figure 7 – Périmètre du SCoT du Pays du Cotentin au 31/12/2019	12	Figure 31 – Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2021 (en €) ...	34
Figure 8 – Armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin (et zoom sur l’est Cotentin)	13	Figure 32 – Médiane du niveau de vie en 2014	34
Figure 9 – Territoire intégré au Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin	14	Figure 33 – Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2022 (en %)	35
Figure 10 – Extraits du Plan de Parc et de sa légende (édition mai 2010) et superposition des contours communaux de l’Est Cotentin (en rouge)	15	Figure 34 – Evolution du nombre de logements dans l’Est Cotentin entre 1968 et 2022 ...	38
Figure 11 – Extraits du Plan de Parc et de sa légende (édition juin 2025) et superposition des contours communaux de l’Est Cotentin (en rouge)	16	Figure 35 – Nombre de logements par commune en 2022	38
Figure 12 – Evolution démographique en valeur absolue du territoire Est Cotentin	21	Figure 36 – Catégories de logements (en %)	39
Figure 13 – Nombre d’habitants en 2022	22	Figure 37 – Part des résidences secondaires dans le parc de logements de chaque commune en 2022	39
Figure 14 – Nombre d’habitants au km ² en 2022	22	Figure 38 – Evolution des catégories de logements dans l’Est Cotentin	40
Figure 15 – Variation annuelle moyenne de la population sur la période 2016-2022	23	Figure 39 – Taux de logements vacants dans le parc de logements de chaque commune en 2022	41
Figure 16 – Variation annuelle de la population du territoire Est Cotentin	23	Figure 40 – Nombre de logements vacants dans chaque commune de l’est Cotentin en 2022	42
Figure 17 – Variation annuelle moyenne du nombre d’habitants entre 2016 et 2022	25	Figure 41 – Types de logements (en %)	43
Figure 18 – Evolution du nombre d’habitants entre 2016 et 2022	25	Figure 42 – Part des appartements dans le parc de logements de chaque commune en 2022	43
Figure 19 – Comparaison des profils démographiques à différents niveaux géographiques en 2022 (chiffres en %)	27	Figure 43 – Nombre de logements autorisés à la construction sur le territoire Est Cotentin	44
Figure 20 – Evolution du profil démographique de l’Est Cotentin	27	Figure 44 – Nombre de logements autorisés à la construction entre 2011 (inclus) et 2020	45
Figure 21 – Evolution du profil démographique de la France	27		
Figure 22 – Indice de vieillissement des communes de l’Est Cotentin en 2022	29		
Figure 23 – Evolution de la taille des ménages depuis 1968 (nombre moyen d’occupants par résidence principale)	29		
Figure 24 – Nombre moyen de personnes par résidence principale pour les communes de l’Est Cotentin en 2022	30		

Figure 45 – Nombre de logements autorisés à la construction entre le 01/01/2021 et le 31/12/2024	45	Figure 67 – Localisation et nombre de terrains de camping et d'hôtels sur l'Est Cotentin ..64
Figure 46 - Nombre e mutations foncières (ventes, échanges, tec.) sur l'Est Cotentin de 2014 à 2020 par type de bien immobilier/foncier	46	Figure 68 – Capacités d'accueil (selon le nombre de lits estimé) par type de logement touristique sur l'Est Cotentin
Figure 47 - Evolution du prix moyen au m² des maisons de l'Est Cotentin entre 2014 et 2021.....	46	Figure 69 – Extraits de la « Cartographie des capacités d'accueil par type d'hébergement 2023 »
Figure 48 - Evolution du prix moyen au m² des terrains à bâtir de l'Est Cotentin entre 2014 et 2021	46	Figure 70 – Rapport de la capacité d'accueil en lits touristiques (Observatoire du tourisme, 1 ^{er} janvier 2025) sur la population municipale pour chaque commune de l'Est Cotentin ..66
Figure 49 - Evolution du prix moyen au m² des terrains agricoles de l'Est Cotentin entre 2014 et 2021.....	47	Figure 71 – Carte extraite de l'état initial de l'environnement présentant notamment le périmètre de la zone de vigilance du CdL sur le secteur de Réville (au sud-est)
Figure 50 – A gauche : Prix de l'immobilier en juin 2017 / A droite : Estimations du prix de l'immobilier au m²	47	Figure 72 – Equipements de l'Est Cotentin par catégorie
Figure 51 – Résidences principales (construites avant 2020) selon la période d'achèvement	47	Figure 73 – Equipements par catégories
Figure 52 – Résidences principales selon le type et la période d'achèvement dans l'Est Cotentin	48	Figure 74 – Répartition des équipements de l'Est Cotentin classés en gammes
Figure 53 – Part (en 2020) des résidences principales construites avant 1971 sur chaque commune de l'Est Cotentin.....	48	Figure 75 – Bassins de vie 2022 du nord-est du Cotentin (INSEE 2025).
Figure 54 – Résidences principales selon le nombre de pièces en 2018	49	Figure 76 – Concentration des équipements sur le pôle Saint-Vaast-la-Hougue / Quettehou
Figure 55 – Résidences principales de l'Est Cotentin selon le statut d'occupation (en %) ..50	50	Figure 77 – Equipements, services et commerces de l'Est Cotentin en fonction de leur gamme de desserte
Figure 56 – Résidences principales selon le statut d'occupation en 2022	50	Figure 78 – Equipements, services et commerces de l'Est Cotentin
Figure 57 – Ménages selon l'ancienneté d'eménagement en 2022 (part en %)	55	Figure 79 – Part de la population éloignée des équipements de proximité, 2021
Figure 58 - Ancienneté moyenne selon le statut d'occupation	55	Figure 80 – Part de la population éloignée des équipements supérieurs, 2021
Figure 59 – Combustible principal des résidences principales de l'Est Cotentin en 2022 ...55	55	Figure 81 – Localisation des équipements scolaires sur la commune de Saint-Pierre-Eglise
Figure 60 – Combustible principal en fonction du type de logement en 2018 dans l'Est Cotentin	56	Figure 82 – Localisation des équipements scolaires sur la commune de Montebourg
Figure 61 – Combustible principal en fonction du statut d'occupation en 2018 dans l'Est Cotentin	56	Figure 83 – Localisation des équipements scolaires sur le territoire Est Cotentin
Figure 62 – Taux de sur-occupation des résidences principales de chaque commune en 2022.....	57	Figure 84 – Extrait du zonage conventionnel régionalisé de l'ARS Normandie arrêté le 4 juillet 2019
Figure 63 – Part de résidences principales en état de sous-occupation accentuée ou très accentuée dans chaque commune en 2022	58	Figure 85 – Etablissements, services et professionnels de santé et action sociale sur le territoire Est Cotentin
Figure 64 – Extrait Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Manche ...60	60	Figure 86 - Couverture en voix et SMS en intérieur par nombre d'opérateurs (4e trimestre 2024)
Figure 65 – Extrait Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Manche ...61	61	Figure 89 – Niveau de couverture FTTH au 31 mars 2022 et au 30 juin 2025
Figure 66 – Carte extraite du Diagnostic Local de Santé (2018).....	63	Figure 88 – Débit maximum en réception filaire au 30 juin 2025.....
		Figure 89 – Réseau de transport principal du territoire Est Cotentin
		Figure 90 – Réseau routier de l'Est Cotentin : zooms sur le nord du Val de Saire et la région de Montebourg

Figure 91 – Carte « Synthèse : organisation du réseau routier » extraite du diagnostic.....	96	Figure 114 – Nombre moyen de déplacements par personne et par jour selon les anciens EPCI du Pays du Cotentin.....	129
Figure 92 – Extrait de la carte « Trafics routiers 2022 » du département de la Manche.....	97	Figure 115 – Part modale des déplacements en voiture selon les anciens EPCI du Pays du Cotentin.....	130
Figure 93 – Extrait de la carte « Accidents corporels dans la Manche en 2024 » du bilan annuel de la DDTM.....	98	Figure 116 – Part modale des déplacements en vélo selon les anciens EPCI du Pays du Cotentin.....	130
Figure 94 – Extrait de la localisation des accidents mortels en 2024 du bilan annuel de la DDTM.....	98	Figure 117 – Moyen de transport utilisé sur le territoire Est Cotentin pour se rendre au travail.....	131
Figure 95 – Carte extraite des annexes du Porter à Connaissance PLUJ Est Cotentin Décembre 2018.....	99	Figure 118 – Budget temps moyen consacré aux déplacements par personne et par jour selon les anciens EPCI du Pays du Cotentin.....	131
Figure 97 – Extrait de carte du diagnostic du Plan de Déplacements du Cotentin.....	99	Figure 119 – Distance quotidienne moyenne par personne selon les anciens EPCI du Pays du Cotentin.....	132
Figure 98 – Extrait de carte du diagnostic du Plan de Déplacements du Cotentin.....	100	Figure 120 – Flux des actifs.....	133
Figure 98 – Extrait de la carte du réseau de transports du Cotentin.....	105	Figure 121 – Flux des actifs sortants.....	133
Figure 99 – Part des actifs occupés de 15 ans ou plus qui utilisent principalement les transports en commun pour aller travailler (%) 2022. Source : statistiques-locales.insee.fr.....	108	Figure 122 – Flux des actifs entrants.....	134
Figure 100 – Extrait de la carte « Le maillage des aires de covoiturage à développer dans le cadre du PDC ».....	109	Figure 123 – Flux des personnes scolarisées.....	134
Figure 101 – Carte figurant les points de recharge e-chargé50 sur l’Est Cotentin.....	110	Figure 124 – Flux des personnes scolarisées sortantes.....	135
Figure 103 - Projet de sécurisation des circulations piétonne le long du canal de Saire (commune du Vast).....	112	Figure 125 – Flux des personnes scolarisées entrantes.....	135
Figure 103 – Carte du sentier du littoral sur l’Est Cotentin.....	115	Figure 126 – Un nombre d’emplois limité et une forte polarisation territoriale sur l’Est Cotentin.....	140
Figure 104 – Sentier du littoral sur l’Est Cotentin en 2020 en fonction du type de linéaire.....	116	Figure 127 – Structuration de l’emploi et de la population active sur les communes les plus peuplées.....	140
Figure 106 – Itinéraire du GR223 sur l’Est Cotentin.....	117	Figure 128 - Catégories socioprofessionnelles des actifs et de l’emploi.....	142
Figure 106 – Extrait du bilan de fréquentation n 2024 du GR®223 dans la Manche Source : Agence Attitude Manche.....	117	Figure 129 - Evolution du nombre d’établissements.....	143
Figure 107 – Itinéraire du GR de Pays Val de Saire - Du Castel de la Mondrée à Barfleur	118	Figure 130 - Répartition des entreprises sur le territoire Est Cotentin.....	143
Figure 108 – Extrait du Schéma Directeur Cyclable 2024-2031 de l’Agglomération du Cotentin.....	120	Figure 131 - Evolution de l’effectif salarial.....	143
Figure 109 – Carte des « Communes ayant mis en place des aménagements en faveur des modes doux ».....	122	Figure 132 – Secteurs d’activité du territoire Est Cotentin.....	144
Figure 110 – Carte des « Potentiels de développement de la pratique cyclable sur de courtes distances ».....	122	Figure 133 - Âge des entreprises du territoire Est Cotentin.....	144
Figure 111 – Tracé de la Vélomaritime sur le Cotentin.....	123	Figure 134 - Matrice de spécialisation de l’emploi dans l’Est Cotentin.....	145
Figure 112 – Part des ménages (en %) ayant au moins une voiture en 2022.....	126	Figure 135 - Taille des entreprises du territoire Est Cotentin.....	146
Figure 113 – Taux de captifs dans la Communauté d’Agglomération du Cotentin.....	128	Figure 136 – Evolution des sphères productive et présentielle sur le territoire du PLUJ Est Cotentin.....	146
		Figure 137 - Répartition des entreprises de commerce, d’industrie et d’artisanat sur le territoire Est Cotentin.....	147
		Figure 138 - Répartition des artisans sur le territoire Est Cotentin.....	147

Figure 140 - Nombre d'industries par mail de 200 m de côté sur le territoire Est Cotentin	148	Figure 169 – Carte de localisation des vues sur la base de l’atlas des paysages, du plan du parc naturel, du DOO et de l’analyse su territoire	183
Figure 141 - Principales activités du secteur industriel sur le territoire Est Cotentin	149	Figure 170 – Ateliers « diagnostic » - La carte du territoire en matière de paysage	184
Figure 142 - ZAE de l’Est Cotentin Analyse de polarité à l’échelle du territoire PLUI	150	Figure 171 - LOCALISATION DES PARCELLES URBANISEES AVANT 1850	185
Figure 143 - Localisation des entreprises de l’Est Cotentin	150	Figure 172 – Extrait de la « Carte du réseau ferroviaire manchois à son apogée »	186
Figure 144 - Typologies et surfaces économiques de l’Est Cotentin	152	Figure 173 - LOCALISATION DES PARCELLES URBANISEES EN 1950	187
Figure 145 - Surface commencée en m ² sur l’est Cotentin en 2019	153	Figure 174 - LOCALISATION DES PARCELLES URBANISEES EN 1990	188
Figure 146 - Surface commencée en m ² de locaux de bureaux	153	Figure 175 - LOCALISATION DES PARCELLES URBANISEES EN 2019	189
Figure 147 - Surface commencée en m ² de locaux de commerce	154	Figure 176 - STRUCTURE ET MORPHOLOGIE URBAINE	190
Figure 148 - Surface commencée en m ² de locaux industriels	154	Figure 177 - Localisation des Monuments Historiques sur le territoire Est Cotentin	204
Figure 149 - Surface commencée en m ² d'entrepôts	154		
Figure 150 - Secteurs d'activité des établissements du pôle de Saint-Vaast-la-Hougue ...	155		
Figure 151- Répartition des entreprises par secteurs d'activité	156		
Figure 152- Répartition des entreprises sur les polarités intermédiaires	156		
Figure 153 - Répartition de l'offre de proximité et d'hyper proximité par secteurs d'activité	157		
Figure 154 - Répartition de l'offre par polarité	157		
Figure 155 - Office du Tourisme du Cotentin, Chiffres clés 2019	158		
Figure 156 – Commune selon leur densité touristique (soit le nombre de lits touristiques par km ²). Observatoire du tourisme de la Manche	159		
Figure 157 – Potentialités agronomiques des sols en agriculture conventionnelle	166		
Figure 158 – Potentialités agronomiques des sols pour le maraîchage	167		
Figure 159 - Carte de localisation des sites agricoles selon leur production principale	168		
Figure 160 – Ateliers « diagnostic » - La carte du territoire en matière d'agriculture	170		
Figure 161 - Carte des entités paysagères	173		
Figure 162 - Carte du site classé de la Pointe de Barfleur et du site inscrit de l'ensemble urbain de Barfleur	173		
Figure 163 – Carte de l’entité « La côte basse, rocheuse et maraîchère du Val de Saire »	174		
Figure 164 – Carte de l’entité « Le Val de Saire intérieur »	175		
Figure 165 – Carte de l’entité « Entre bas plateau calcaire et bocage valognais »	177		
Figure 166 – Carte de l’entité « Les plages et marais arrière-littoraux »	178		
Figure 167 – Carte de l’entité « Les îles Saint-Marcouf »	180		
Figure 168 – Répartition du bocage	181		

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 – Synthèse de la population et la densité (hab/km ²) des communes de l’Est Cotentin comptant le plus d’habitants et de celles en comptant le moins – INSEE RP2022	21	Tableau 20 – Moyen de transport utilisés sur le territoire Est Cotentin pour se rendre au travail	131
Tableau 2 – Indice de vieillissement en 2018	28	Tableau 21 – Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone	132
Tableau 3 – Indicateurs de fragilité sociale (en %)	35	Tableau 22 – Lieu de scolarisation de la population de 2 ans ou plus de l’Est Cotentin	134
Tableau 4 – Nombre moyen de pièces des RP	50	Tableau 23 - Population des 15-64 ans par type d'activité	141
Tableau 5 – Résidences principales de l’Est Cotentin selon le statut d’occupation	51	Tableau 24 - Répartition des établissements par effectif sur le territoire Est Cotentin	146
Tableau 6 – Extrait du RPLS 2021	53	Tableau 25 – Principaux employeurs dans le secteur de l’artisanats sur le territoire Est Cotentin	148
Tableau 7 - Tableau extrait du Plan d’actions du PLH 2022-2027	54	Tableau 26 - Zones économiques du territoire Est Cotentin	151
Tableau 8 – Indice de peuplement des résidences principales Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2022	58	Tableau 27 - Données géographiques en lien avec l’activité agricole locale du territoire 165	
Tableau 9 – Somme des données de l’Observatoire du tourisme de la Manche pour toutes les communes de l’Est Cotentin. Capacités d’accueil au 1 ^{er} janvier 2025	65		
Tableau 10 – Nombre et densité d’équipements pour 10 000 habitants en 2016 par niveaux de gamme	75		
Tableau 11 – Communes du territoire Est Cotentin comportant le plus d’équipements, services et commerces selon la base de données BPE 2024	78		
Tableau 12 – Part de la population éloignée des équipements et services dans l’Est Cotentin en 2021	80		
Tableau 13 – Statistiques annuelles de l’aéroport Cherbourg-Manche d’après www.aeroport.fr	95		
Tableau 14 – Part des résidences principales disposant d’au moins un emplacement réservé au stationnement	101		
Tableau 15 – Part modale des transports en commun dans les déplacements domicile-travail	107		
Tableau 16 – Nombre de stationnements vélo recensés. Source : Données communales	124		
Tableau 17 – Equipement automobile des ménages	126		
Tableau 18 – Extrait de l’Enquête Déplacements Villes Moyennes (EDVM) 2016	127		
Tableau 19 – Déplacements selon le moyen de transport utilisé. Source données : EDVM Cotentin 2016	130		

TABLE DES PHOTOS

Photo 1 – Phénomène de cabanisation sur la commune de Réville.....	67	Photo 25 - Vallée encaissée dans ses coteaux boisés avec sa ripisylve qui souligne le cours de la Saire.....	176
Photo 2 – Vue aérienne d'un secteur de Réville concerné par le phénomène de cabanisation.....	67	Photo 26 - Cultures légumières sur les hauteurs du plateau.....	176
Photo 3 – Exemples de pratique de « caravanning libre » en front de mer (ici Quinéville et Quettehou).....	69	Photo 27 - Paysage ouvert du Plain traversé par un ruisseau avec au fond un manoir et des granges.....	177
Photo 4 – Port de Barfleur.....	93	Photo 28 - Ambiance minérale dans une traversée de village où le calcaire domine.....	177
Photo 5 – Port de Quinéville.....	94	Photo 29 - Marais et ses étendues d’eaux temporaires dominées par le coteau calcaire.....	179
Photo 6 - Vedette SNSM de Saint-Vaast-la-Hougue.....	94	Photo 30 - Urbanisation balnéaire le long du cordon dunaire.....	179
Photo 7 – Parking de la place de l'Abbé de Saint-Pierre à Saint-Pierre-Eglise (108 emplacements).....	102	Photo 31 - La digue entre le frère cordon dunaire et l’urbanisation.....	179
Photo 8 - Parking de la Vierge à Réville.....	103	Photo 32 - Les deux îles vues de la côte.....	180
Photo 9 - Stationnement illicites sur le port de Saint-Vaast-la-Hougue (espaces réservés aux pêcheurs).....	104	Photo 33 - Pré pâturé entouré de haies basses et arbres isolés.....	182
Photo 10 - Arrêt Cap à la demande sur la commune de Fontenay-sur-Mer. ©Atelier TEL.....	106	Photo 34 - Haies basses taillées et arbres isolés le long d’un chemin.....	182
Photo 11 – Absence de visibilité et/ou de possibilité de dégagement pour les piétons ...	112	Photo 35 - Bocage sur talus au bord d’une route.....	182
Photo 12 – Limitation de vitesse à Cosqueville (Vicq-sur-Mer).....	112	Photo 36 - Trame bocagère alternant entre haies basses et hautes.....	182
Photo 13 – Instauration d'une zone de rencontre dans le bourg de Réville.....	112	Photo 37 - Eucalyptus à Montebourg.....	182
Photo 14 – Exemple d'aménagements adaptés à la circulation de tous à Montebourg ...	114	Photo 38 - Pins maritimes à Saint-Marcouf.....	182
Photo 15 – Sentier du littoral sur la commune de Quettehou.....	116	Photo 39 - Mimosa dans la vallée de Saire.....	182
Photo 16 - Accès au viaduc de la Vallée des Moulins.....	118	Photo 40 - Mur d’un cimetière dans le Plain.....	183
Photo 17 – Voie réaménagée entre Saint-Vaast-la-Hougue et Quettehou : Septembre 2009-Juillet 2019.....	119	Photo 41 - Postille et portail traditionnel en bois sur la côte basse.....	183
Photo 18 - Voie verte traversant la commune de Saint-Vaast-la-Hougue.....	119	Photo 42 - Muret en pierre sèche de granit sur la côte basse.....	183
Photo 19 - Portions de la D1 aménagées entre le centre de Réville et le Pont de Saire : Juin 2013 – Juillet 2019.....	119	Photo 43 - Entrée de parcelle dans les marais arrière littoraux.....	183
Photo 20 – Voie verte du chemin de la Longue Rive ©Atelier TEL.....	119	Photo 44 - Phare de Gatteville.....	184
Photo 21 - Pratique du kayak sur la Saire.....	125	Photo 45 - Phare du Cap Lévi.....	184
Photo 22 - Port de Barfleur avec ses bateaux de plaisance et son front bâti.....	174	Photo 46 - Batterie à Saint-Marcouf qui oriente le regard vers l’horizon maritime.....	184
Photo 23 - Marais au pied du coteau habité avec le clocher de l’église Saint Martin de Réthoville.....	174	Photo 47 - Blockhaus sur la plage illustrant l’érosion.....	184
Photo 24 - Phare de Gatteville à la Pointe de Barfleur sur son avancée rocheuse.....	175		

LEXIQUE

BPE : Base Permanente des Equipements
 CAC : Communauté d’Agglomération du Cotentin
 CDNPS : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
 CDPENAF : Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
 COPIL : Comité de pilotage
 CSP : Catégorie socio-professionnelle
 DAAC : Document d’aménagement artisanal et commercial
 DOCOB : Document d’Objectif (plan de gestion) des sites Natura 2000
 EDVM : Enquête Déplacements Villes Moyennes
 EHPAD : Établissement d’hébergement pour personnes âgées dépendantes
 EPCI : Établissement public de coopération intercommunale
 GEPER : Charte pour une gestion économe et partagée de l’espace rural
 INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
 MAM : Maison d’assistant(e)s maternel(le)s
 OAP : Orientation d’Aménagement et de Programmation
 PADD : Projet d’Aménagement et de Développement Durables
 PCAET : Plan Climat Air-Energie Territorial
 PDALPD : Plan départemental d’action pour le logement des personnes défavorisées
 PDC : Plan de Déplacements du Cotentin
 PDH : Plan départemental de l’habitat
 PEB : Plan d’exposition au bruit de l’aéroport de Cherbourg-Maupertus
 PGRI : Plan de gestion des risques d’inondation (Seine Normandie)

PLH : Programme Local de l’Habitat
 PLUi : Plan Local d’Urbanisme intercommunautaire
 PNR : Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin
 PPI : Plan Particulier d’Intervention
 PPRI : Plan de Prévention des Risques d’Inondation (Vire)
 PPRL : Plan de Prévention des Risques Littoraux
 PRAD : Plan régional pour une agriculture durable
 PRPGD : Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets
 PSLA : Pôle de santé libéral ambulatoire
 S3RER : Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Énergies Renouvelables
 SAGE : Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux
 SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale (Pays du Cotentin)
 SDAGE : Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (Seine Normandie)
 SDAHGV : Schéma Départemental d’Accueil et d’Habitat des Gens du Voyage
 SDTAN : Schéma Directeur Territorial d’Aménagement Numérique
 SLGRI : Stratégies locales de gestion du risque d’inondation
 SRADDET : Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Égalité des Territoires
 SRCAE : Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Énergie de la Région Basse Normandie
 SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique Basse Normandie
 SRDAM : Schéma régional de développement de l’aquaculture marine

SRE : Schéma Régional de l’Eolien de la Région Basse Normandie

SRGS : Schéma Régional de Gestion Sylvicole