

SCHEMA DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL DE L'ORNE

LIVRET DU PAYS DU PERCHE

Livret du Pays du Perche

Sommaire

page

page

Constat

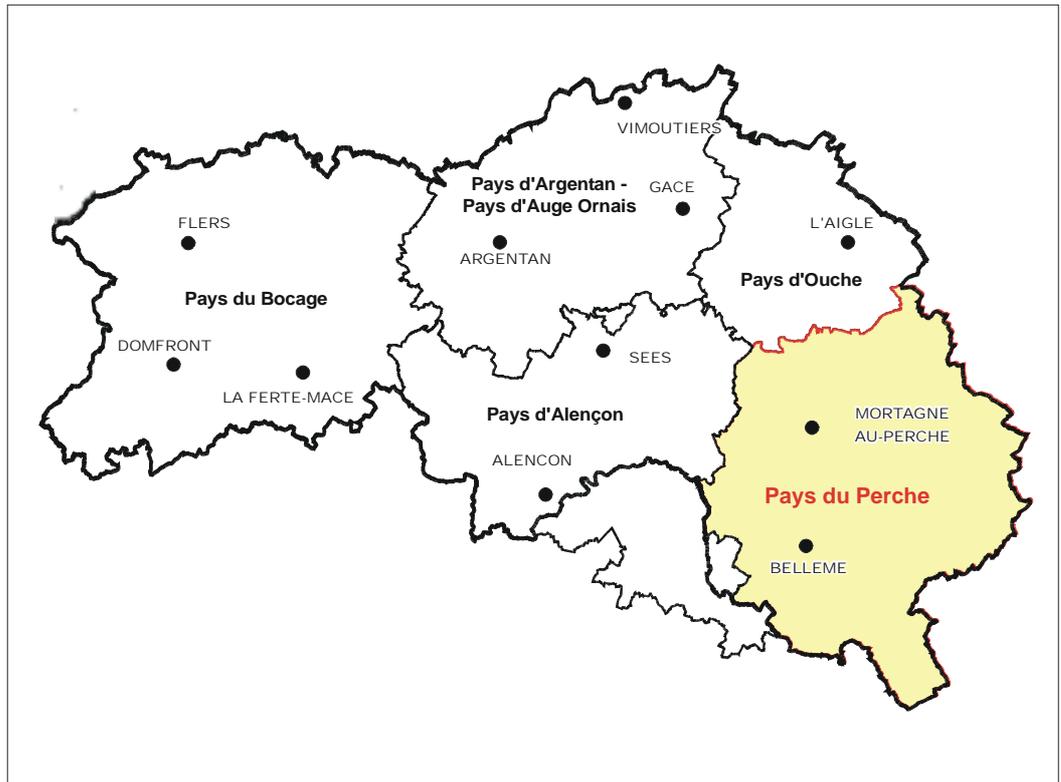
- diagnostic territorial du Pays du Perche.....	2
➤ organisation territoriale	
➤ services publics	
➤ transports & infrastructures	
➤ démographie	
➤ activités économiques	
- éléments relatifs au bâti et au non-bâti du Pays du Perche.....	17
- carte de la zone de chalandise de Mortagne-au-Perche et du Pays du Perche.....	18
- inventaire des équipements commerciaux de plus de 300 m ² , des magasins situés dans un ensemble commercial et des stations services rattachés à un centre commercial du Pays du perche.....	19
- cartes des équipements commerciaux de plus de 300 m ² en alimentaire, équipement de la personne & culture et loisirs, équipement de la maison, bricolage & jardinerie, automobile et stations-service rattachées à des centres commerciaux du Pays du Perche.....	21
- comparatif des enseignes de magasins de plus de 300 m ² de surface de vente dans des villes comparables à Mortagne-au-Perche.....	22
- tableaux d'évolution sur 10 ans du nombre et des surfaces de vente des commerces des 9 principales unités urbaines de l'Orne.....	24
- tableau des densités commerciales des 9 principales unités urbaines de l'Orne.....	25
- tableau des densités en stationnement des 9 principales unités urbaines de l'Orne.....	25

Prospective

• Pays du Perche	
- schéma de développement commercial.....	26
➤ préambule	
➤ analyse	
➤ propositions	
- carte de la zone de chalandise de Bellême.....	28
- inventaire des communes de la zone de chalandise de Bellême.....	29
- commerce de première nécessité dans le Perche (boulangerie, boucherie-charcuterie, alimentation, multiservice).....	31
- nombre de commerces alimentaires et non-alimentaires par activité, par communauté de communes et par commune dans le Perche.....	32
- destination des achats en alimentaire.....	36
- destination des achats en équipement de la personne.....	37
- destination des achats en équipement de la maison.....	38
- agenda des marchés et nombres de commerçants présents par marché dans le Perche.....	39
• Agglomération de Mortagne-au-Perche	
- schéma de développement commercial.....	40
➤ préambule	
➤ analyse	
➤ propositions	
- cartes de la zone de chalandise de Mortagne-au-Perche.....	42
- carte des zones de chalandise de L'Aigle et de Mortagne-au-Perche.....	43
- inventaire des communes de la zone de chalandise de Mortagne-au-Perche.....	44
- principales agglomérations concurrentes de Mortagne-au-Perche.....	46
- composition des pôles commerciaux de Mortagne-au-Perche.....	47

Diagnostic territorial

Pays du Perche



L'ORGANISATION TERRITORIALE

Les EPCI à fiscalité propre se sont rapidement mis en place sur le territoire, le plus ancien datant de 1993 (Communauté de Communes du Perche Sud). Aujourd'hui le territoire est concerné par 8 communautés de communes, seules 9 communes demeurent isolées.

La nouvelle réglementation sur l'intercommunalité fixe un seuil de population minimale de 3 500 habitants pour bénéficier de la DGF bonifiée. Seule la CDC de Pervenchères est en dessous de ce seuil.

Intercommunalité (EPCI à fiscalité propre)	Population 1999
CDC du Bassin de Mortagne au Perche	12263
CDC du Val d'Huisne	7200
CDC du Perche Rémalardais	6474
CDC du Pays Bellémois	5708
CDC du Perche Sud	4535
CDC du Pays de Longny au Perche	3961
CDC du Haut Perche	3870
CDC du Pays de Pervenchères	1646

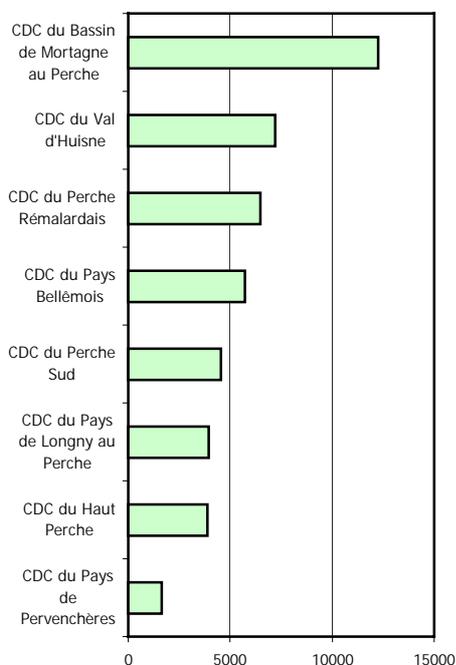


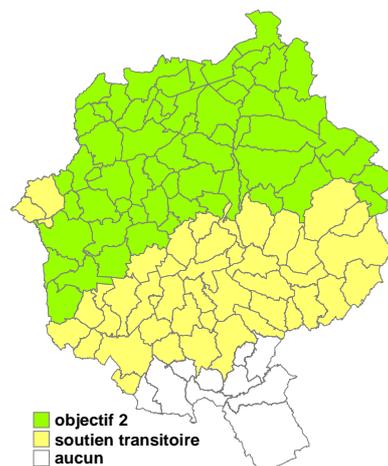
Tableau 1 et Graphique 1 : Populations intercommunales 1999

La coopération intercommunale peut être considérée comme une tradition dans cette partie du département. En effet plusieurs structures regroupant les communes dans des territoires de projet se sont déjà mises en place :

- Le Parc Naturel Régional du Perche
- Le SIDTP (Syndicat Intercommunal pour le Développement du tourisme dans le Perche), ancienne structure à vocation purement touristique ;
- Les ADR (Associations pour le Développement Rural), à vocation essentiellement agricole, les ADR avaient étendu leur champ d'action au développement général des territoires qu'elles couvraient, elles disparaissent aujourd'hui avec la création des Pays.

Autre outil d'aide au développement, la Charte Intercommunale de Développement et d'Aménagement du canton de Nocé. Dans un document de synthèse de février 1997, la DDAF en définit les « grands objectifs » :

- Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs ;
- Développer les activités industrielles, commerciales et artisanales ;
- Améliorer le cadre de vie ;
- Développer le tourisme, les loisirs et les activités culturelles.



Carte 1 : Communes éligibles aux programmes régionaux Européens.

La majeure partie des communes du territoire sont éligibles aux programmes Européens pour la période 2000 – 2006.

Les instruments de financement concernent les communes éligibles à l'objectif 2 ou en soutien transitoire (zones cessant d'être éligibles aux anciens objectifs 2 ou 5b) :

- FEDER (Fonds Européen de Développement Régional), cofinancement des investissements productifs, des infrastructures liées au développement régional, l'aide aux petites et moyennes entreprises... ;
- FSE (Fonds Social Européen), centré sur la formation, la qualification professionnelle et la promotion de l'emploi ;
- FEOGA (Fonds Européen d'Orientation et de Garantie Agricole), intervient au titre de développement rural ;
- IFOP (Instrument Financier d'Orientement de la Pêche), soutien l'adaptation des structures de la pêche et de l'aquaculture, la modernisation de la flotte ainsi que la transformation de leurs produits.

Tout le territoire est éligible à l'initiative communautaire Leader + Grand Perche.

Sources de la partie Coopération intercommunale : Direction Départementale de l'Équipement de l'Orne – Service de l'Aménagement et de l'Habitat ; Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.

Le diagnostic territorial du Pays du Perche est extrait d'un diagnostic effectué en octobre 2001 sur le territoire des subdivisions territoriales de l'Équipement de Bellême et de Mortagne au Perche. Le périmètre de ce territoire correspond sensiblement à celui du Pays du Perche.

Coopération intercommunale

Communautés de communes

Cantons

Pays



LES SERVICES PUBLICS au 01/11/2003



(C) IGN BDCARTO 1998
Mapinfo 7.0
Source: CCI
Autorisation n°7313
reproduction interdite
Deguy Jérôme - 23 /11/ 03



LES SERVICES PUBLICS (suite)

Ecoles maternelles et primaires publiques ou privées
Circonscriptions des forces de sécurité dans l'Orne



Collèges et lycées publics ou privés



(C) IGN BDCARTO 1998
 MapInfo 7.0
 Source: CCI
 Autorisation n°7313
 reproduction interdite
 Deguy Jérôme / 28 10 03



Le territoire est sillonné par 1 342 km de routes départementales et 48,5 km de routes nationales.

Caractéristiques des voies structurantes :

N12 : axe Paris – Alençon – Rennes ; traverse le nord du territoire ; doit être entièrement mise à 2X2 voies au terme du XIIIème contrat de plan (l'actuelle N12 sera déclassée en D312).

N23 : axe Chartres – Le Mans ; traverse le sud du territoire, notamment vers l'autoroute A11.

A11 : autoroute Paris – Le Mans ; passe au sud du territoire.

A28 : autoroute Le Mans – Alençon – Rouen ; passera à l'ouest du territoire ; la partie Alençon – Le Mans a été livrée en juin 2001 et le tronçon Alençon-Rouen sera mis en service fin 2005.

D955 : route hors gel de grande largeur (> 7m).

D938 : principal axe nord-sud du territoire, de grande largeur entre Mortagne-au-Perche et Bellême (> 7m), plus étroite après Bellême, vers La Ferté Bernard et limitée à 12 tonnes en cas de barrières de dégel.

D918 : axe Longny-au-Perche – Tourouvre – Randonnai, de bonne largeur mais limitée à 12 tonnes en période de gel.

D10 : axe Mortagne-au-Perche – Rémalard – Nogent-le-Rotrou supportant un trafic de plus de 2000 véhicules/jour malgré des caractéristiques médiocres (largeur de chaussée inférieure à 7 m et limitation à 7,5 tonnes en cas de barrières de dégel).

Figure 2 : Zone d'accumulation d'accidents au sud de Mortagne-au-Perche

Le secteur de Rémalard apparaît enclavé. Toutes les routes de ce secteur ont une largeur inférieure à 7 m et sont limitées à 7,5 tonnes en cas de barrières de dégel.

Le réseau ferroviaire est limité à la ligne Paris – Le Mans traversant le sud du territoire. Les gares les plus proches sont les gares de l'Aigle (ligne Paris – Granville) et Nogent-le-Rotrou (ligne Paris – Le Mans).

Les transports exceptionnels traversent habituellement le territoire par la N12, N23, D932, D938 et D955 selon leur catégorie, c'est à dire suivant leurs poids et dimensions. Les transports exceptionnels à destination du territoire (Longny-au-Perche par exemple) empruntent des itinéraires définis au cas par cas. Les transports aux dimensions trop importantes pour traverser le territoire par les voies usuelles empruntent des itinéraires particuliers qui sont parfois définis avec l'aide de la subdivision concernée.

Cinq lignes quotidiennes de cars parcourent le territoire. Deux de ces lignes, les lignes 72 et 62, ne sont assurées qu'en période scolaire.

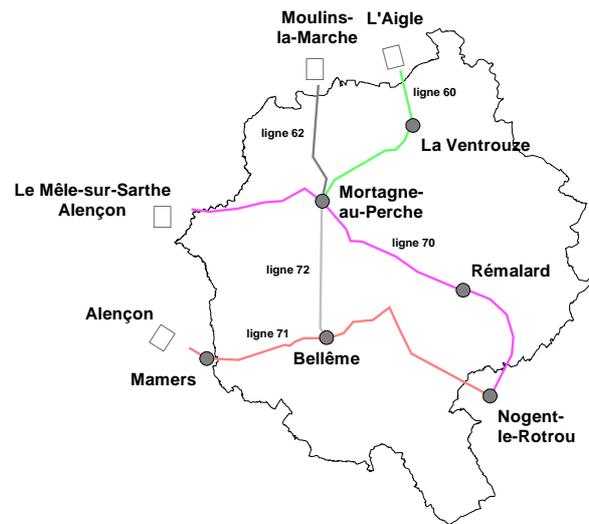


Figure 1 : Les lignes de cars quotidiennes

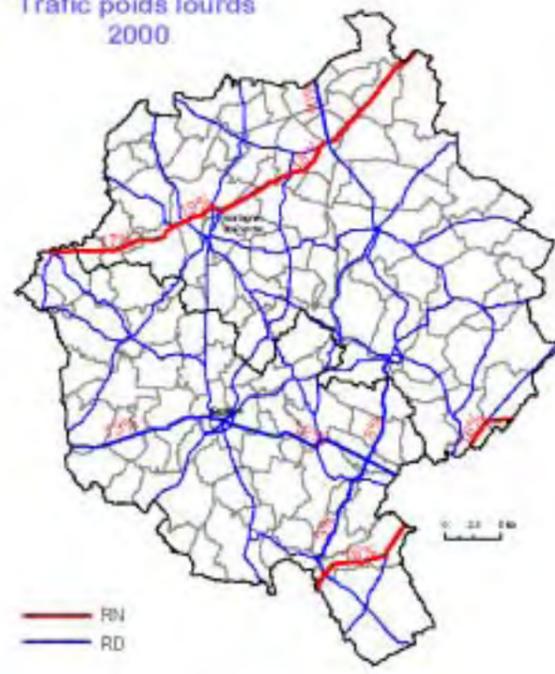
Sources de la partie Transport – Infrastructures : DDE61 – Service Routes ; © IGN – BD Carto ® 1998 / Scan25 ®

TRANSPORT - INFRASTRUCTURE

Trafic routier 2000



Trafic poids lourds 2000



Limite tonnage



Largeur chaussée



TRANSPORT - INFRASTRUCTURE

Réseau structurant

Un réseau routier structurant relativement bien maillé

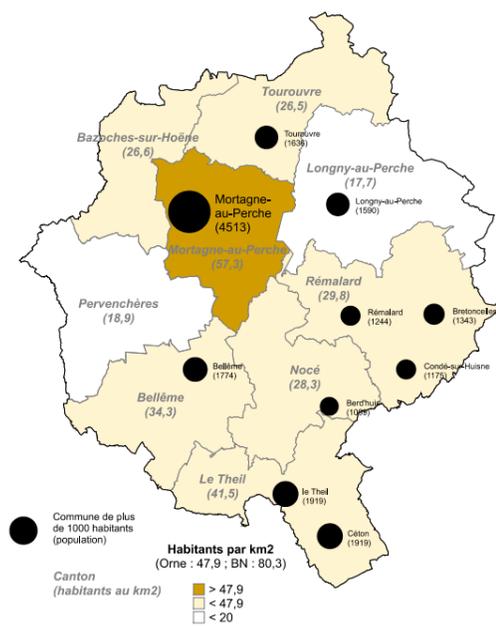


DEMOGRAPHIE

Les 49 036 habitants que compte le Perche Ornaïse se répartissent sur 111 communes pour une superficie de 1 599 km² avec une densité moyenne de 30,7 hab./km².

Le territoire étudié correspond exactement au bassin d'emploi de Mortagne-au-Perche. Des onze bassins que compte la Basse-Normandie, le bassin de Mortagne est celui qui possède la plus faible densité ainsi que la plus petite commune centre avec 4 513 habitants. Mortagne-au-Perche mis à part, aucune commune ne dépasse les 2 000 habitants. Seules 10 communes comptent plus de 1 000 habitants et elles totalisent 37 % de la population du territoire.

La faible densité, inférieure aux moyennes régionales, caractérise un territoire rural. Neuf communes sur dix ont une densité inférieure à la moyenne du département (47,9 hab./km²) et au niveau cantonal, seul le canton de Mortagne-au-Perche a une densité plus élevée avec 57,3 hab./km² (Carte 1).



Carte 1 : Densités de population par canton

Parmi les 111 communes du territoire, seules cinq ont une densité supérieure à la moyenne régionale (80,3 hab./km²) : Bellême (1037), Mortagne-au-Perche (524), Le Theil (201), Berd'huis (96) et La Chapelle Monligeont(86).

Le territoire a connu une faible progression de population depuis le recensement de 1990 avec seulement +1,4 % (662 habitants) contre une perte de 0,3 % (-867 habitants) pour l'ensemble du département.

Cette augmentation est le fait d'un solde migratoire positif (+925) compensant la perte due au solde naturel (-263). Au niveau cantonal, seuls les cantons de Mortagne-au-Perche et de Tourouvre affichent un solde migratoire négatif avec respectivement -261 et -108 habitants.

Le graphique suivant montre clairement que l'évolution de la population révélée par le dernier recensement est diamétralement opposée à ce qu'elle était vingt-cinq ans plus tôt. Le territoire est ainsi passé d'une fuite de 1 352 habitants entre 1968 et 1975 à un gain de population de 925 personnes.

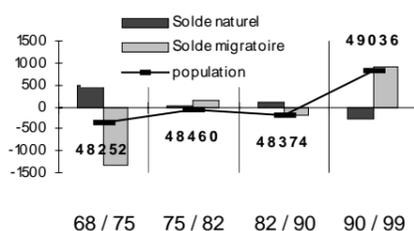
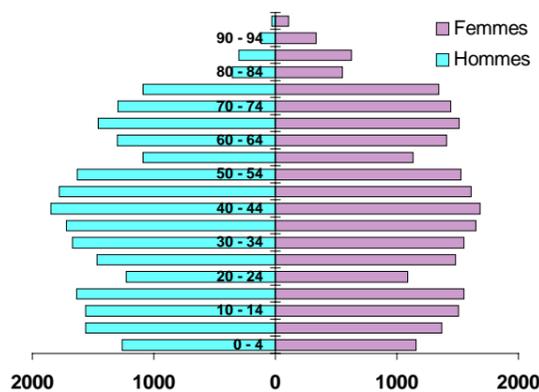


Figure 1 : Evolution des soldes naturels et migratoires

Le territoire exerce un pouvoir attractif sur une population parisienne en fin d'activité ainsi que sur de jeunes actifs s'installant à proximité de La Ferté Bernard et de Nogent-le-Rotrou. Cela se traduit par une population âgée (indice de jeunesse* faible) et une baisse du solde naturel.

	Indice de jeunesse*	
	1990	1999
Territoire	1,02	0,87
Reste Orne	1,28	1,01
Total Orne	1,23	0,98

*L'indice de jeunesse est la proportion de jeunes de moins de 20 ans par rapport aux personnes de plus de 60 ans.



La pyramide des âges montre clairement la fuite des jeunes, mais cette tendance s'observe de la même manière sur l'ensemble du département. Le tableau de la figure 3 montre que cette perte est plus accentuée sur le territoire étudié avec une chute de la part des 20-24 ans dans la population totale.

	Part des 20-24 ans dans la population totale		
	1990	1999	évolution
Territoire	6,3%	4,7%	-24,5%
Reste Orne	6,8%	5,3%	-22,5%
Orne	6,8%	5,2%	-22,8%

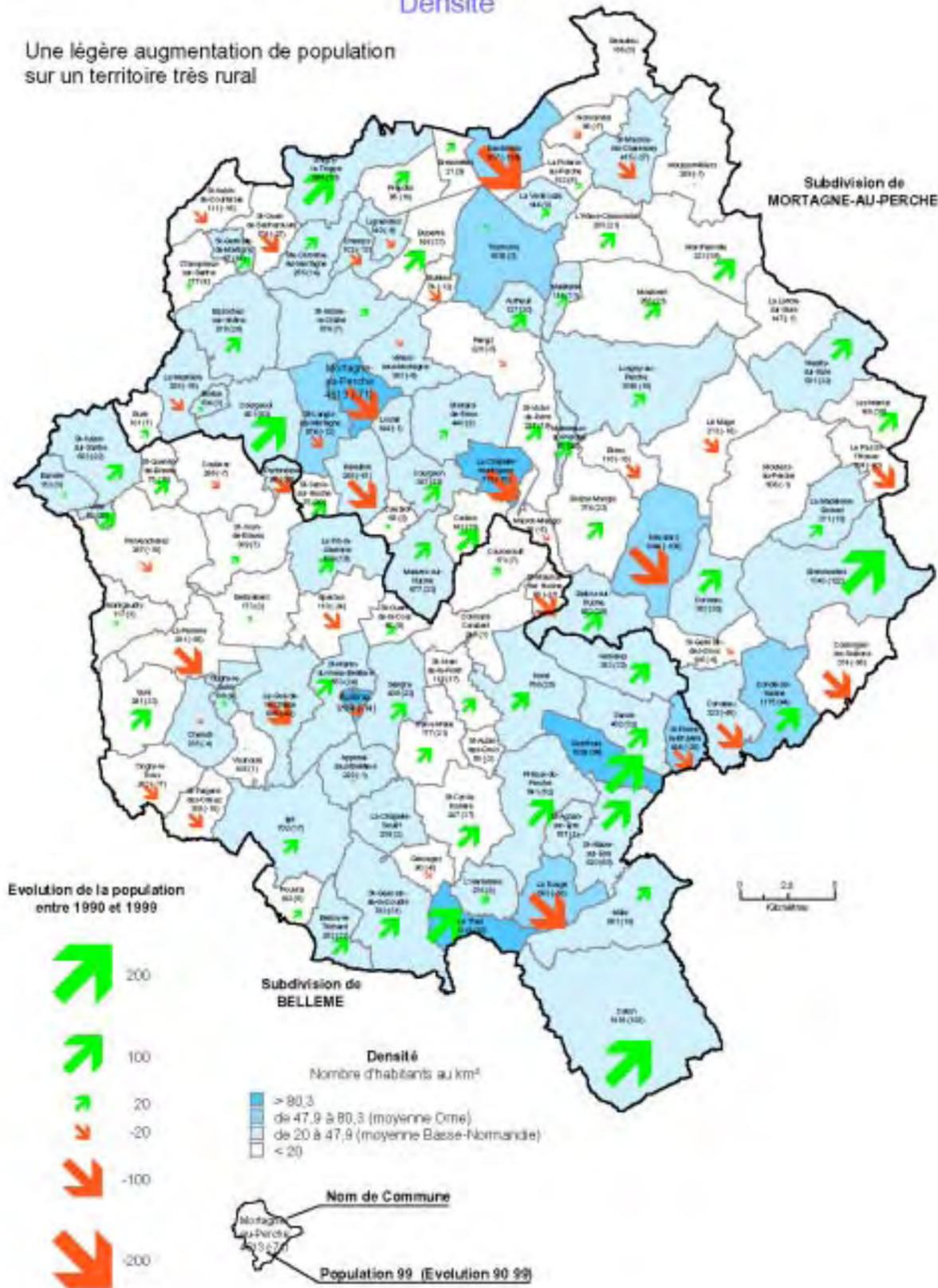
Le vieillissement résulte notamment du fait d'arrivées de retraités. Sur 6300 personnes âgées de plus de 60 ans qui sont arrivées dans l'Orne entre 1990/99, près de 6 sur 10 concernent le Perche (soit 3600 personnes dont 63% soit 2300 proviennent de l'Île de France). Hormis le canton de Mortagne-au-Perche, la part de ces nouveaux arrivants dans le total des plus de 60 ans est comprise entre 10% et 20%. Cependant, les départs et arrivées s'équilibrent presque sur le Perche entre 30/45 ans (ce qui n'est pas le cas sur le reste de l'Orne)

Sources de la partie Démographie : © insee – RGP 1990 / RGP 1999 / 11 territoires pour une région (1999) ; © IGN – BD Carto © 1998

DEMOGRAPHIE

Population 99
Densité

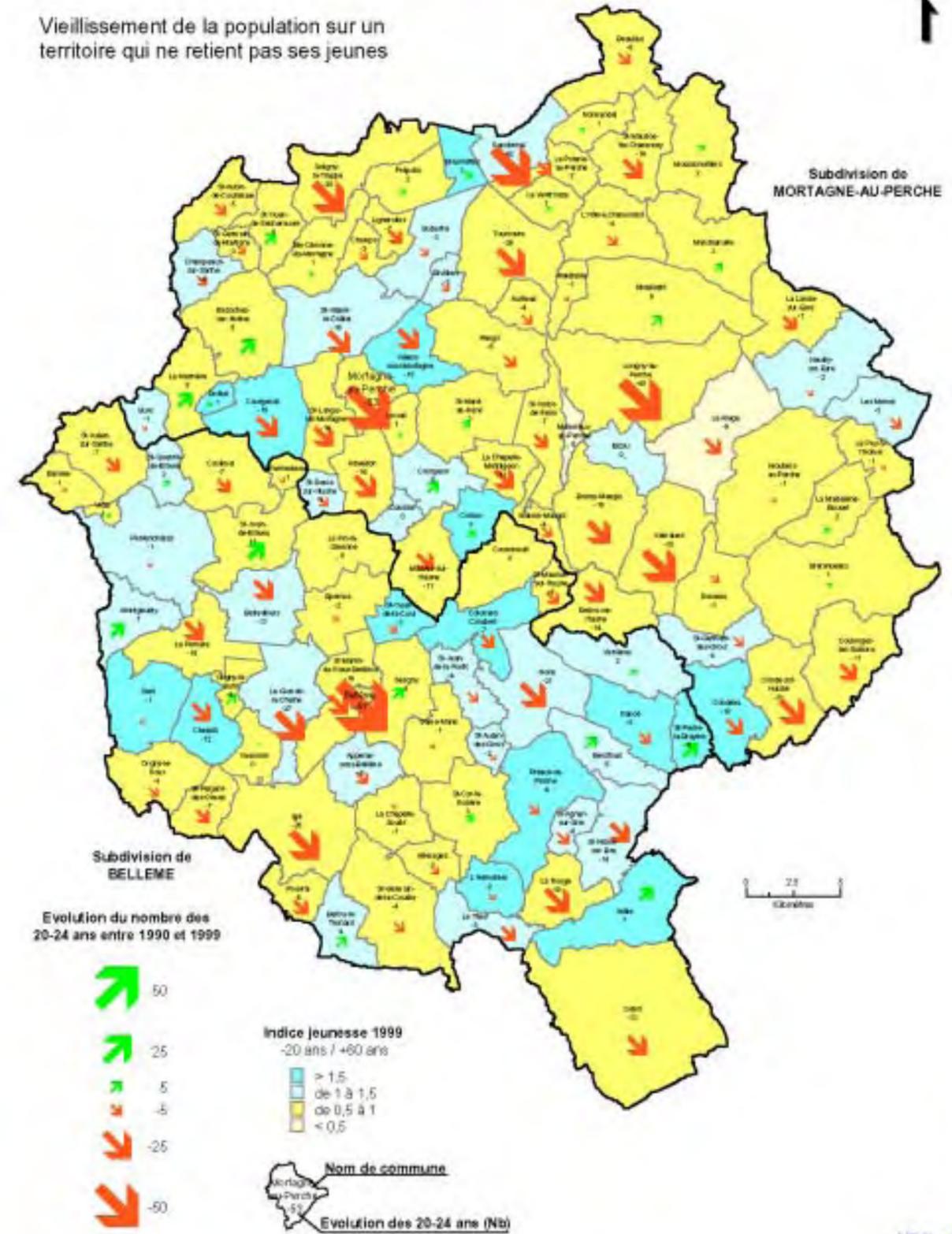
Une légère augmentation de population sur un territoire très rural



DEMOGRAPHIE

Indice de Jeunesse
Evolution des 20-24 ans

Veilleissement de la population sur un territoire qui ne retient pas ses jeunes



L'EMPLOI ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES

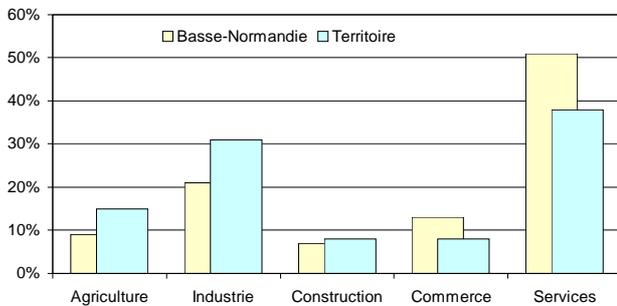
Au dernier recensement, le territoire du Perche dénombre 16 358 emplois (estimation* insee). Le territoire perd environ 500 emplois entre 1990 et 1999, soit -3 %, contre -5 % pour l'Orne. Le résultat est cependant très contrasté entre le sud et le nord avec +3 % pour Bellême et -7 % pour Mortagne-au-Perche.

*premières exploitations des déplacements domicile-travail.

Au cours de la période 1990 – 1999 l'emploi non salarié a chuté de 28,6 % à cause du déclin de l'agriculture. Dans le même temps l'emploi salarié a connu une progression de 7,8 %, soit presque le triple de la croissance départementale (2,6 %). Ce résultat s'explique par l'évolution des services et la bonne tenue de l'industrie.

Le territoire étudié correspondant exactement au bassin d'emploi de Mortagne-au-Perche, on peut donc le comparer aux autres bassins de la région. Le secteur de l'industrie, avec un gain d'effectifs salariés de 4 % place le bassin de Mortagne-au-Perche en tête des bassins Bas-Normands avec le bassin de Bayeux.

Figure 2 : Structure de l'emploi – 1998



Le poids de l'industrie dans l'emploi salarié dépasse celui de la région. Ce secteur représente en effet 31 % de l'emploi total (40 % de l'emploi salarié) contre moins de 25 % pour la région. Les secteurs de l'équipement automobile, l'édition imprimerie, l'industrie du bois et du papier et la plasturgie concernent six emplois industriels sur dix.

Le secteur de la construction parvient à maintenir ses effectifs sur le territoire alors qu'il accuse une perte de 9 % de ses salariés sur la région.

Le secteur du tertiaire affiche une bonne santé sur le secteur avec une augmentation de 17 % de ses effectifs malgré le recul du commerce qui subit une perte de 14 %. Les trois quarts de ce recul sont dus au commerce de gros alors que dans le même temps le commerce de la région maintient ses effectifs.

Les emplois dans les services progressent quant à eux de 24 %. C'est le rythme de croissance le plus élevé de la région avec le bassin de Flers. Toutefois ce résultat est au moins pour partie le fait d'un retard du territoire dans ce secteur par rapport au autres territoires Bas-Normands. D'ailleurs, malgré les bons résultats des services, le tertiaire ne regroupe que 50 % de l'emploi salarié. C'est la plus faible proportion de la région qui s'explique par l'absence de grandes administrations et la faible représentation des activités de service aux entreprises par rapport aux autres territoires de la région.

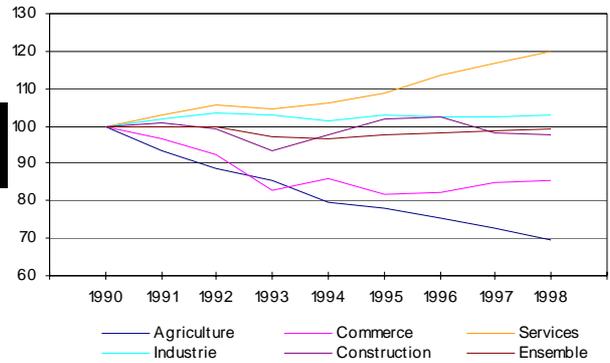
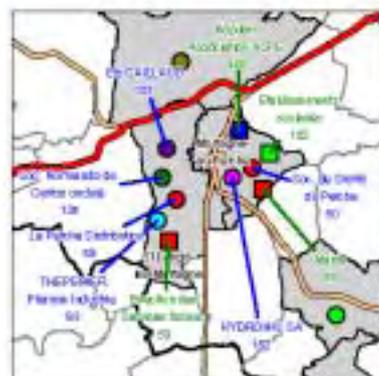
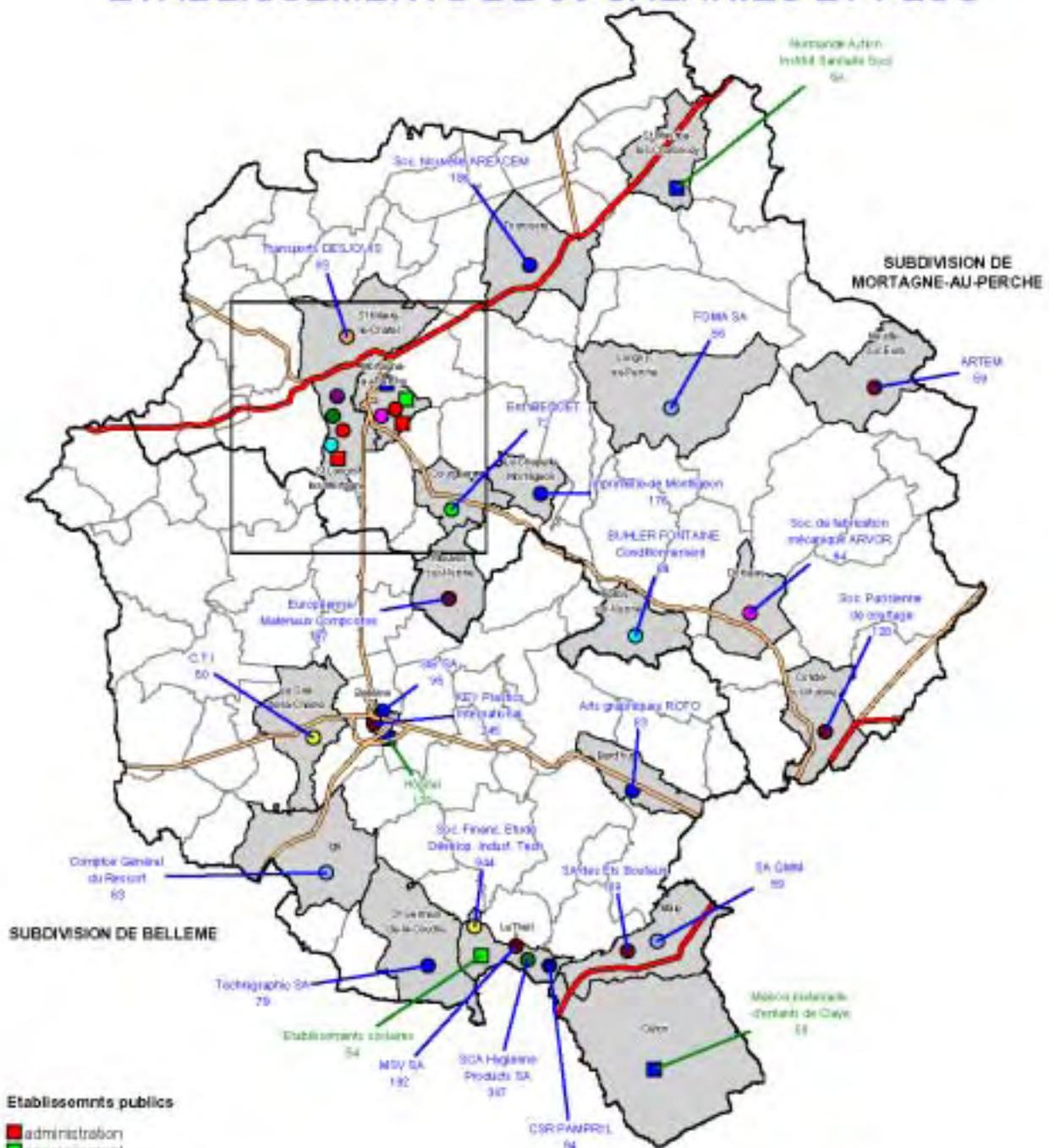


Figure 3 : Evolution de l'emploi par secteur

L'emploi qualifié progresse dans le territoire, mais accuse toujours un retard par rapport à la région. Bien que les taux d'encadrement et de qualification progressent plus vite sur le bassin de Mortagne-au-Perche qu'en Basse-Normandie, le poids des cadres dans la population salariée (5,7 %) reste inférieur à la moyenne régionale de deux points.

Sources de la partie Economie : © insee – estimations d'emploi / RGP 1999 / 11 territoires pour une région ; Chambre du commerce et de l'Industrie – Guide pratique de l'Orne, édition 2000.

ETABLISSEMENTS DE 50 SALARIES ET PLUS



ODE 61
SAH / ETE / 18
Septembre 2003

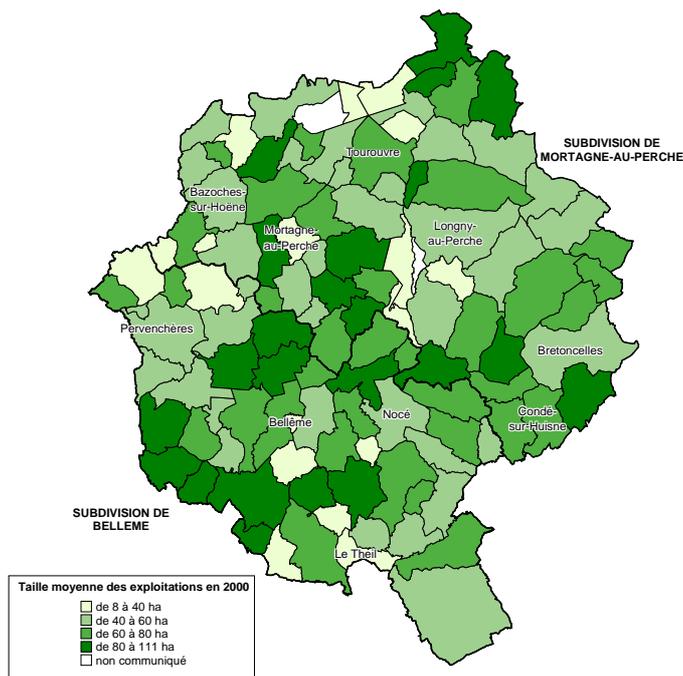
© IRIH - ED-CARTO 48 1984
001-Ma sept. 2003

L'AGRICULTURE

Forte diminution des exploitations agricoles

Le territoire étudié recensait, en 1988, 2679 établissements contre 1622 en 2000. Ainsi, le Pays du Perche a vu disparaître 39,4% de ses exploitations agricoles en 12 ans, soit un résultat similaire à celui de l'Orne (38,7%). Cette situation s'explique essentiellement par les mesures d'incitation au départ à la retraite.

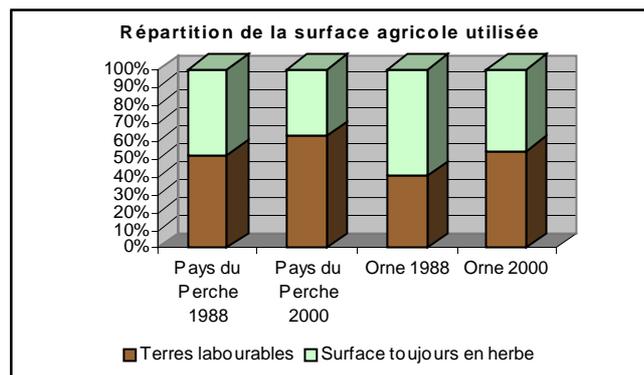
Les terres agricoles libérées par les cessations d'activités contribuent à l'agrandissement des exploitations : leur taille moyenne est de 61 ha en 2000 contre 40 ha en 1988 (pour l'ensemble de l'Orne, ces chiffres s'élèvent à 49 et 32 ha).



Recul de la prairie et de l'élevage

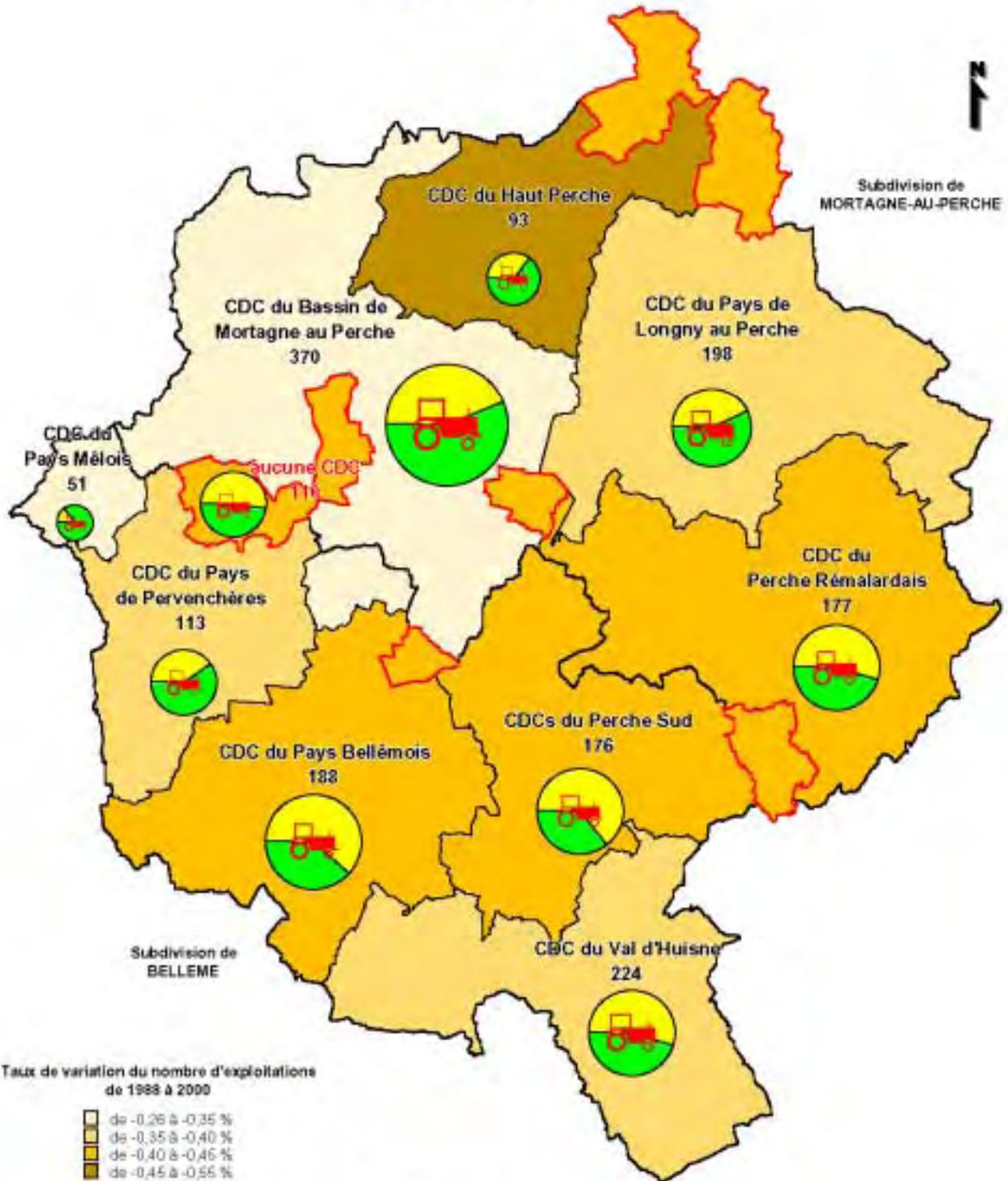
En 2000, à l'instar du département de l'Orne, plus de la moitié de la superficie agricole du Pays du Perche (63%) est utilisée par les terres labourées. Ainsi, le territoire étudié a constaté une augmentation de la part des terres labourées de +11% entre 1988 et 2000.

La part des terres labourées dans le Pays du Perche est supérieure à la moyenne départementale (54%). Cette situation s'explique par le fait que le territoire du Perche est orienté vers la production céréalière (l'influence de la Beauce se fait sentir).

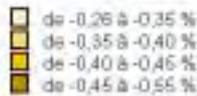


L'élevage de bovins est en recul au sein du Pays du Perche : leur nombre a diminué d'environ 21% entre 1988 et 2000 contre une moyenne départementale de moins 12%.

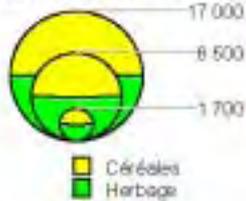
AGRICULTURE



Taux de variation du nombre d'exploitations de 1988 à 2000



Surface agricole utilisée (hectares)



Nombre d'exploitations en 2000



© 1998 - BSI (CAISSE) de l'Orne
Autorisation n° 7213
Reproduction interdite

CCP de
l'Orne
Janvier 2004

LES ACTIVITES TOURISTIQUES

Le caractère typique du Perche entraîne un tourisme résidentiel dont l'attraction se mesure au travers le nombre important de résidences secondaires. Autrement, le territoire affiche un caractère touristique très modeste.

Comme pour l'ensemble du département, la première raison de l'attraction touristique du territoire est la campagne, suivent la forêt et le patrimoine bâti

Les nombreux châteaux ou manoirs protégés au titre des monuments historiques sont pour la plupart fermés au public, seul le Manoir du Pontgirard (Monceaux-au-Perche) ouvre ses jardins et accueille régulièrement des expositions de peinture. Le territoire compte également quelques musées dont la fréquentation demeure limitée, comme le musée des Arts et Traditions populaires à St-Cyr-la-Rosière (à l'avenir menacé malgré ses 15 800 visiteurs en 1999), le musée de l'Épicerie d'Autrefois à Lignerolles (4 300 visiteurs en 2002) ou la maison du filet à la Perrière (1500 visiteurs en 2002). Les autres musées n'atteignent pas les 1 000 visiteurs par an.

Par ailleurs, la maison du Parc naturel régional du Perche située au manoir de Courboyer à Nocé vient d'ouvrir ces portes en septembre 2003 et le pôle muséographique de Tourouvre « la maison de l'émigration française en Canada » devrait ouvrir en 2005.

Les manifestations et festivals sont limités à la Foire au Boudin de Mortagne-au-Perche (14 000 entrées) et aux Musicales de Mortagne-au-Perche (1 000 entrées).

Le tableau ci-après indique la fréquentation des principaux sites en 2000, 2001 et 2002.

Lieux de visite	Communes	2000	2001	2002
Manoir de Courboyer	Nocé	NC	12 955	16 000
Ermitage de la Basilique Notre-Dame de Montligeon	La Chapelle-Montligeon	5000	NC	NC
Abbaye de la Trappe (1)	Soligny-la-Trappe	200 000	120 000	NC
La Maison du Filet	La Perrière	1 730	1 520	1540
Musée de l'Épicerie et des Commerces d'Autrefois (2)	Lignerolles	4 093	3 666	4 300
Musée Alain	Mortagne	550	NC	629
Musée Départemental des Arts et Traditions Populaires du Perche	Saint-Cyr-la-Rosière	15 732	14 024	15 777
Musée de l'Histoire de l'Émigration Percheronne (2)	Tourouvre	365	NC	134

(1) Abbaye de la Trappe : les entrées ne sont pas payantes.

(2) Ces musées vont être regroupés dans le cadre du projet muséographique de Tourouvre.

L'hébergement touristique, hors résidences secondaires, est relativement limité puisqu'il ne représente que 15 % de la capacité totale d'hébergement touristique de l'Orne.

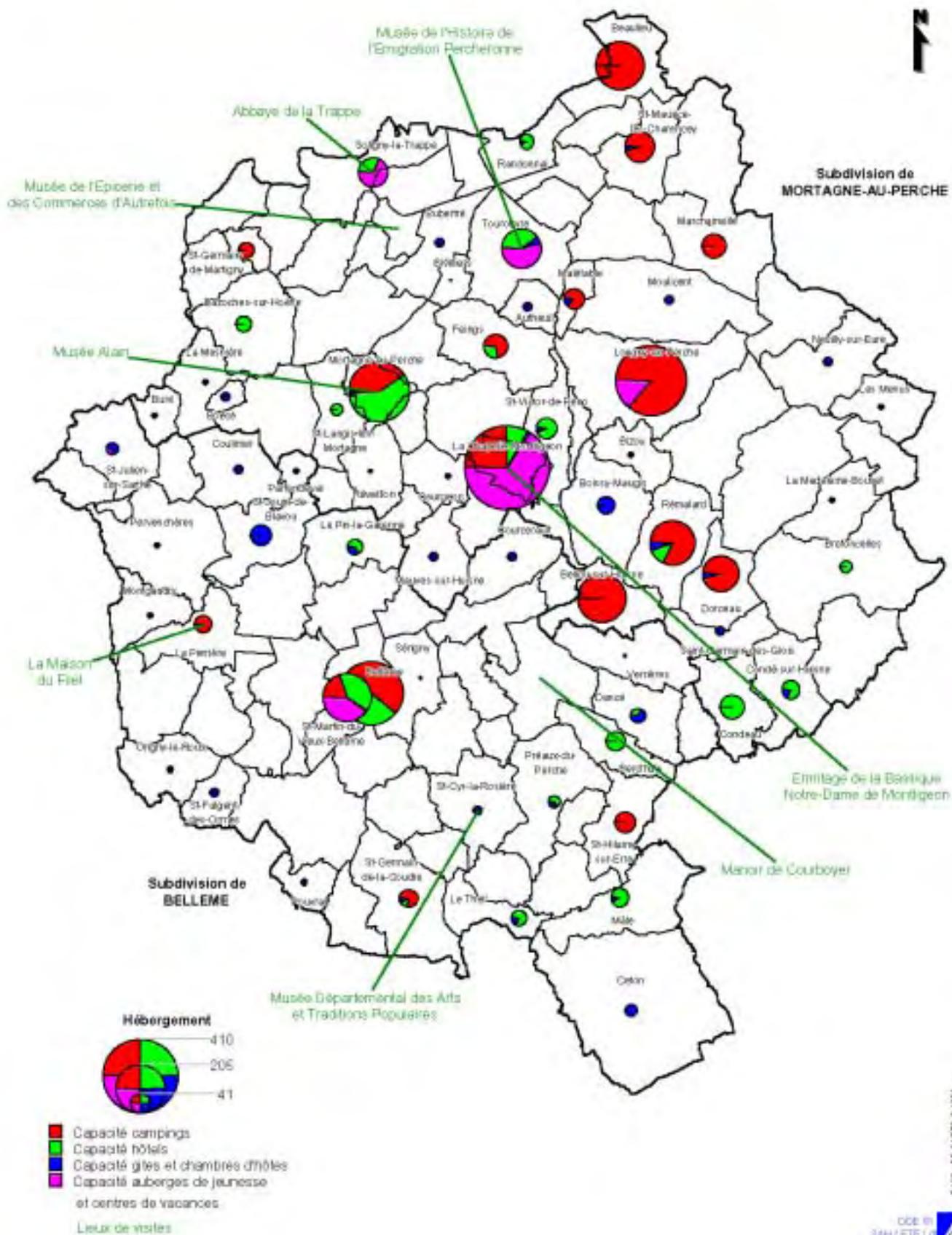
Hébergement	Nombre	Capacité
Camping homologué	11	410
Hôtel homologué de tourisme	20	214
Gîte rural	42	193
Centre de vacances	2	180
Auberge de jeunesse, gîte d'étape	4	162
Chambre d'hôtes	41	101
Hôtel non classé	16	98
Résidence de tourisme	1	56
Autre meublé touristique	3	44
Aire naturelle de camping	5	42
Camping à la ferme	1	10

Tableau 2 : Hébergement touristique

Les équipements sportifs sont constitués du plan d'eau de Longny-au-Perche (Monaco Parc), une dizaine de bases de loisirs, 1 piscine couverte à Saint-Langis-lès-Mortagne et 4 piscines non couvertes à Bretoncelles, Bellême, Céton et Bellou-sur-Huisne, le stade de Mortagne-au-Perche et le golf de Bellême.

Les équipements culturels sont quant à eux représentés par 2 cinémas situés à Mortagne-au-Perche et au Theil, et 8 bibliothèques.

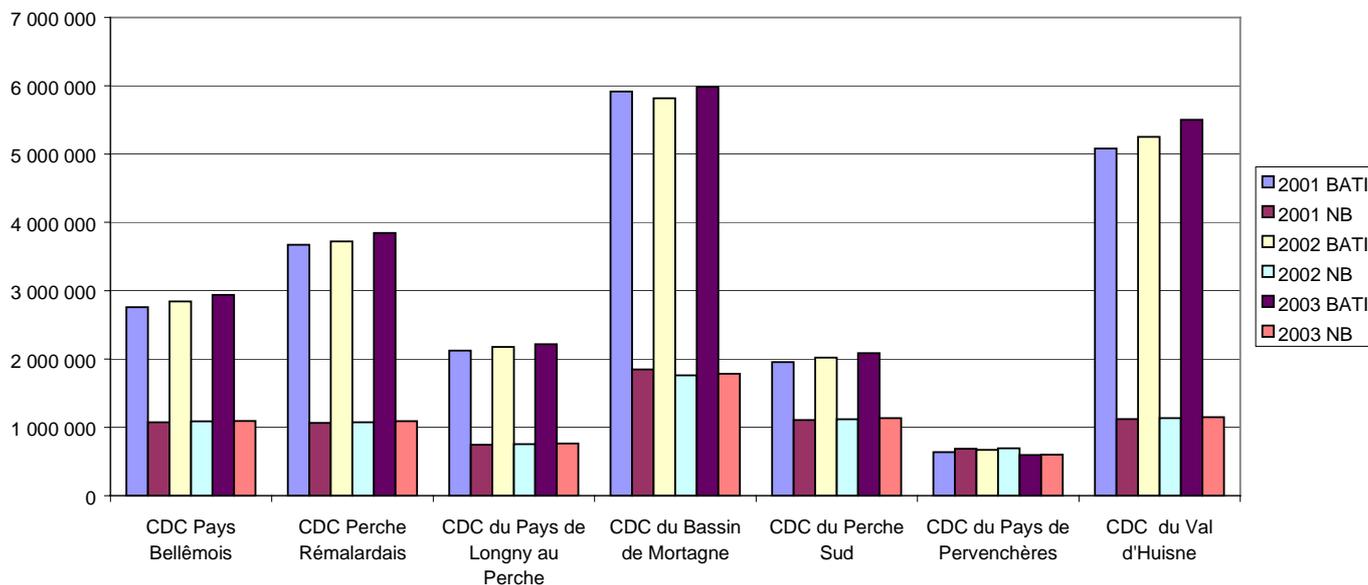
LES EQUIPEMENTS ET ATTRACTIONS TOURISTIQUES



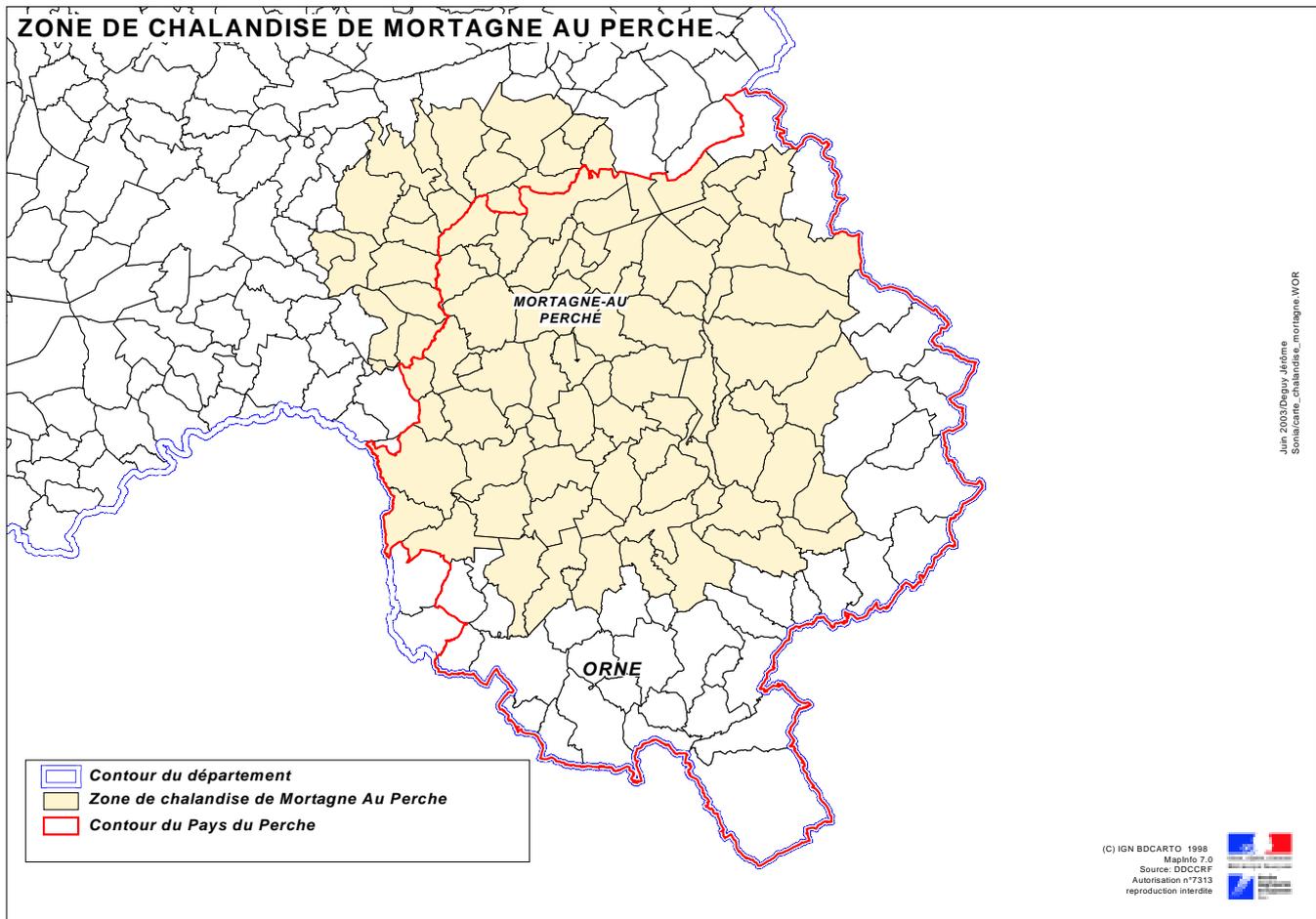
Éléments relatifs au bâti et au non-bâti du Pays du Perche

PAYS DU PERCHE ORNAIS (Hors CDC de Mamers et du Saosnois)

EVOLUTION DU FONCIER BATI ET NON BATI (BASES NETTES EFFECTIVES EN)



Carte de la zone de chalandise de Mortagne-au-Perche et du Pays du Perche



Inventaire des équipements commerciaux de plus de 300 m², des magasins situés dans un ensemble commercial et des stations services rattachés à un centre commercial du Pays du Perche

Code postal	Ville	Code classe	Classe	Enseigne	Adresse	Surface totale
61130	BELLEME	521D0	Supermarché	MARCHE PLUS	21 rue de Paris	545 m ²
61130	BELLEME	524P1	Bricolage avec jardinerie	MARTIN BRIERE	29 rue Boucicaut	600 m ²
61340	BERD'HUIS	524U0	Revêtements sols, murs	SACOFRA	Zone Artisanale	600 m ²
61560	BOECE	521J0	Mag. non spéc. non-alim.	DECO DEPOT	RN 12	2 000 m ²
61110	DORCEAU	524X0	Fleurs, jardinerie	VIVE LE JARDIN	ZA Saint Marc	4 990 m ²
61290	LONGNY-AU-PERCHE	505Z0	Commerce détail carburants	ECOMARCHE	route départementale 111	99 m ²
61290	LONGNY-AU-PERCHE	521D0	Supermarché	ECOMARCHE	route départementale 111	698 m ²
61400	MORTAGNE-AU-PERCHE	505Z0	Commerce détail carburants	INTERMARCHE	Le Tuilot	140 m ²
61400	MORTAGNE-AU-PERCHE	521D0	Supermarché	LE MUTANT	10 rue Ravenelle	450 m ²
61400	MORTAGNE-AU-PERCHE	521D0	Supermarché	COCCINELLE	27 rue des 15 Fusillés	420 m ²
61400	MORTAGNE-AU-PERCHE	521D0	Supermarché	ALDI	zone de Préfontaine	768 m ²
61400	MORTAGNE-AU-PERCHE	521F0	Hypermarché	INTERMARCHE	Le Tuilot	3 027 m ²
61400	MORTAGNE-AU-PERCHE	521J0	Mag. non-spéc. non-alim.	LA FARFOUINE	place de la République	600 m ²
61400	MORTAGNE-AU-PERCHE	524C0	Habillement	VETIMARCHE	Le Tuilot	600 m ²
61400	MORTAGNE-AU-PERCHE	524C0	Habillement	TEXTI	10 rue Ravenelle	450 m ²
61400	MORTAGNE-AU-PERCHE	524E0	Chaussures	CHAUSSEXPO	Le Tuilot	552 m ²
61400	MORTAGNE-AU-PERCHE	524L1	Electroménager, Hifi, TV	GITEM	Le Tuilot	700 m ²
61400	MORTAGNE-AU-PERCHE	524H0	Meubles	AMEUBLEMENT TIREAU	zone de Préfontaine	545 m ²
61400	MORTAGNE-AU-PERCHE	524P1	Bricolage avec jardinerie	DESCHAMPS	13 place Notre Dame	400 m ²
61400	MORTAGNE-AU-PERCHE	524P1	Bricolage avec jardinerie	BRICOMARCHE	Le Tuilot	3 200 m ²
61110	REMALARD	521D0	Supermarché	INTERMARCHE	La Prairie	880 m ²
61400	SAINT-HILAIRE-LE-CHATEL	524P3	Brico., matériaux, sanitaires	TOUT FAIRE	Les Gaillons	542 m ²
61400	ST-LANGIS-LES-MORTAGNE	505Z0	Commerce détail carburants	SUPER U	route d'Alençon	90 m ²
61400	ST-LANGIS-LES-MORTAGNE	521D0	Supermarché	SUPER U	route d'Alençon	2 025 m ²

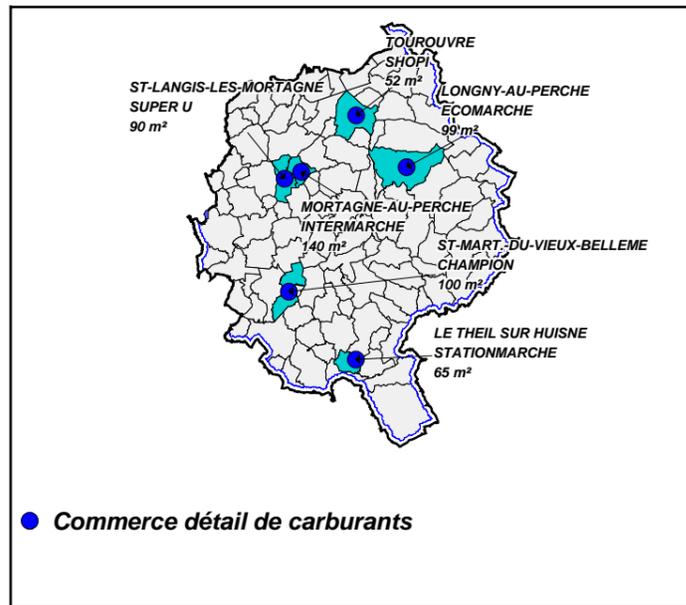
Mise à jour janvier 2004

Code postal	Ville	Code classe	Classe	Enseigne	Adresse	Surface totale
61400	ST-LANGIS-LES-MORTAGNE	524H0	Meubles	MAILLARD	route de bellême	400 m ²
61400	ST-LANGIS-LES-MORTAGNE	524X0	Fleurs, jardinerie	POINT VERT	La Gare	750 m ²
61400	ST-LANGIS-LES-MORTAGNE	524X0	Fleurs, jardinerie	SYLVANOR	La Gare	4 429 m ²
61130	ST-MART.-DU-VIEUX-BELLEME	505Z0	Commerce détail carburants	CHAMPION	Centre Commercial	100 m ²
61130	ST-MART.-DU-VIEUX-BELLEME	521D0	Supermarché	CHAMPION	route de Mamers	1 520 m ²
61130	ST-MART.-DU-VIEUX-BELLEME	524P1	Bricolage avec jardinerie	CATENA	Centre Commercial	800 m ²
61260	LE THEIL-SUR-HUISNE	505Z0	Commerce détail carburants	STATIONMARCHE	La Bruyère	65 m ²
61260	LE THEIL-SUR-HUISNE	521D0	Supermarché	ECOMARCHE	La Bruyère	750 m ²
61190	TOUROUVRE	505Z0	Commerce détail carburants	SHOPI	rue des Frères Juchereau	52 m ²
61190	TOUROUVRE	521C0	Superette	COCCINELLE	21 rue du 13 Août 1944	300 m ²
61190	TOUROUVRE	521D0	Supermarché	SHOPI	rue des Frères Juchereau	700 m ²
61190	TOUROUVRE	524P1	Bricolage avec jardinerie	QUINCAILLERIE LAUNAY	17 rue Mondrel	360 m ²

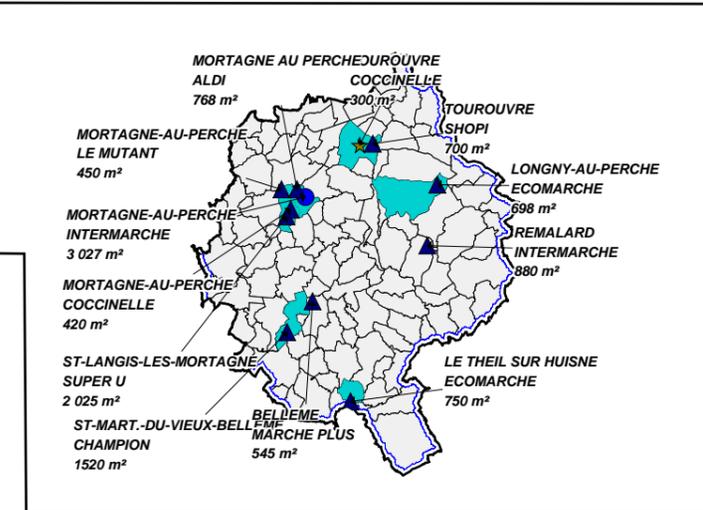
Mise à jour janvier 2004

PAYS DU PERCHE

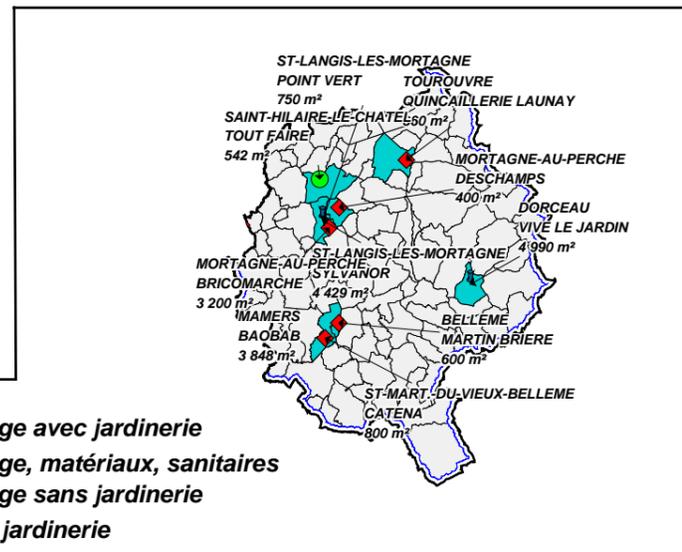
AUTOMOBILE



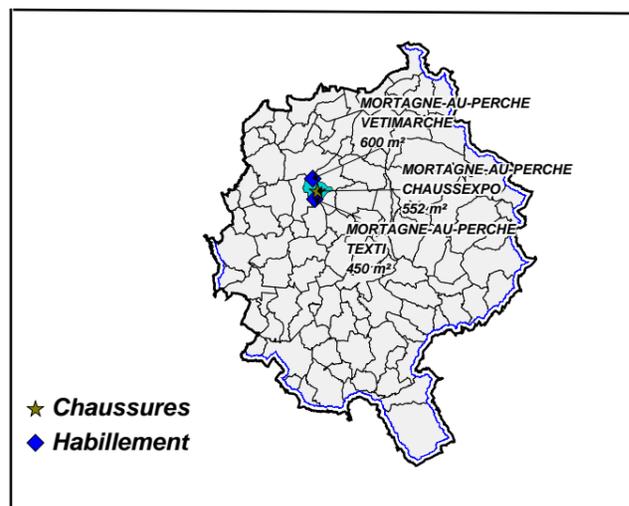
ALIMENTAIRE



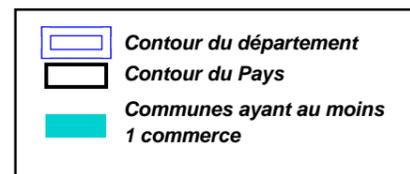
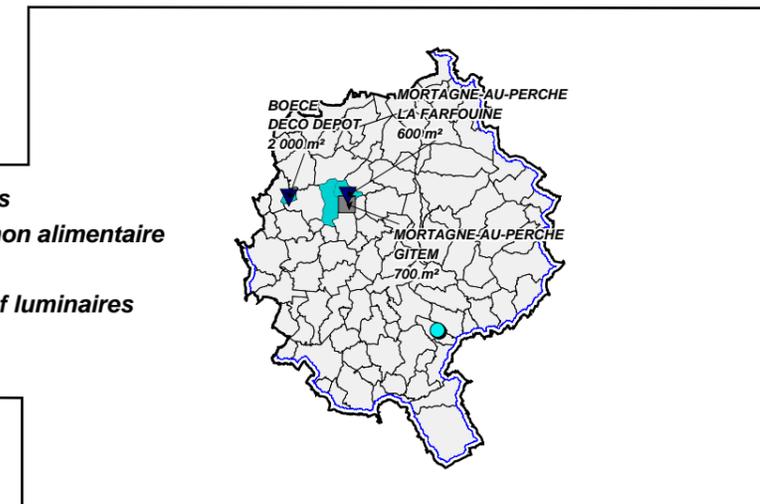
BRICOLAGE ET JARDINERIE



EQUIPEMENT DE LA PERSONNE CULTURE ET LOISIRS



EQUIPEMENT DE LA MAISON



Janvier 2003/Deguy J
Sonia/carte_commerce_perche_bis.WOR

(C) IGN BDCARTO 1998
MapInfo 7.0
Source: DDCCRF
Autorisation n°7313
reproduction interdite



Comparatif des enseignes de magasins de plus de 300 m² de surface de vente dans des villes comparables à Mortagne-au-Perche

	SAINT-POURCAIN-SUR-SIOULE (03)	JONZAC (17)	LA SOUTERRAINE (23)	CONCHES-EN-OUCHES (27)	JANZE (35)	MORTAGNE-AU-PERCHE (61)	RIBERAC (24)
Pop. Unité urbaine	5 266 hab.	5 320 hab.	5 320 hab.	5 352 hab.	5 364 hab.	5 389 hab.	5 416 hab.
Villes concurrentes principales	Vichy (60 877 hab.) à 29 km Moulins (40 050 hab.) à 21 km	Angoulême (103 746 hab.) à 55 km Cognac (27 042 hab.) à 35 km Saintes (26 836 hab.) à 41 km	Guéret (14 123 hab.) à 34 km	Evreux (60 108 hab.) à 18 km	Rennes (272 263 hab.) à 24 km	Alençon : 44 382 habitants à 42 km ; L'Aigle : 12 254 habitants à 34 km ; Mamers : 6 534 habitants à 24 km ; Nogent-le-Rotrou : 12 749 habitants à 39 km.	Périgueux (63 539 hab.) à 37 km

Alimentaire

Hyper		Centre Leclerc : 3 746 m ²	Champion : 3 000 m ²			Intermarché : 3 000 m ²	Centre Leclerc : 2 500 m ²
Super	Intermarché : 1 500 m ² Champion : 1 490 m ²	Intermarché : 1 200 m ²	Centre Leclerc : 1 992 m ² Champion : 1 737 m ²	Champion : 1 860 m ² Intermarché : 1 800 m ²	Intermarché : 2 000 m ² Intermarché : 1 980 m ² Super U : 1 980 m ²	Super U : 1 925 m ² (3 000 m ² autorisé) Coccinelle : 400 m ²	Intermarché : 1 926 m ²
Hard-Discount	Lidl : 920 m ²	Leader Price : 980 m ²	Aldi : 745 m ²	Lidl : 700 m ²	Lidl : 380 m ²	Aldi : 768 m ² Le Mutant : 395 m ²	Netto : 800 m ²

Equipelement de la personne

Vêtements-chaussures		Mouso : 975 m ² Le Géant des Chaussures : 400 m ²	Vives : 650 m ²		Styleco : 600 m ² Distri-Center : 1 200 m ²	Texti-Center : 450 m ² Chauss-Expo : 552 m ² Vétimarché : 600 m ²	
Puériculture							

Equipelement de la maison

Généraliste		Mobis : 1 600 m ²					
Cadeaux-gadgets		Gifi : 825 m ²	Bimba : 500 m ² Mistral : 400 m ²		Import affaires : 2 159 m ²	La Farfouine : 600 m ²	Tip Top : 952 m ²
Bricolage	Dompro : 1 700 m ² Bricomarché : 1 160 m ² Fiba : 1 080 m ²	Bricomarché : 1 200 m ² MSCO-SA / 6 200 M ² Comptoir Jonzacaïs : 3 465 m ² Espace Emeraude : 3 565 m ²	Bricomarché : 2 917 m ² Agri-Bati : 572 m ²	Bricomarché : 2 540 m ² Batirama : 1 500 m ² Point P : 1 000 m ²	Bricomarché : 1 800 m ² Weldom : 1 092 m ² Catena : 480 m ²	Bricomarché 3 200 m ² Samac : 542 m ² Quincaillerie du Centre : 350 m ²	Bricomarché : 1 950 m ² Pinault Libre Service : 9 900 m ² Quincaillerie Nouvelle : 350 m ²
Meubles	Dépôt-Vente Saint Pourcinois : 450 m ² Desamans : 590 m ²		Disque Bleu : 400 m ²			Meubles Tireau : 700 m ²	Meubles Beau : 1 000 m ² Groupe L : 994 m ²

Culture et Loisirs

Jardinerie	Amis Verts : 720 m ² Gamm vert : 590 m ²	Saintonge Espace Loisirs : 2 050 m ²	Kriele : 600 m ²	Pépinières de Conetes : 1 100 m ² Gamm Vert : 1 000 m ²	Gamm Vert : 1 335 m ² Point Vert : 1 408 m ²	Sylvanor : 4 429 m ² Point Vert : 750 m ²	
Sport							
Jouets							
Electro-ménager		Leader : 400 m ²			Gitem : 300 m ²	Gitem : 850 m ²	
Livres-disques-CD							

Source : DDCCRF août 2003

Comparatif des enseignes de magasins de plus de 300 m² de surface de vente dans des villes comparables à Mortagne-au-Perche

	BROU (28)	CHARMES (88)	BAIN-DE-BRETAGNE (35)	NEUFCHATEL-EN-BRAY (76)	BEAUFORT-EN-VALLEE (49)	BELLAC (87)	ERNEE (53)	PEYREHORADE (40)
Pop. Unité urbaine	5 420 hab.	5 466 hab.	5 516 hab.	5 522 hab.	5 617 hab.	5 680 hab.	5 703 hab.	5 899 hab.
Villes concurrentes principales	Chateaudun : 17 854 hab. à 29 km Chartres : 87 800 hab. à 38 km Nogent-le-Rotrou : 12 749 hab. à 33 km	Epinal : 62 504 hab. à 22 km Nancy : 331 363 hab. à 40 km	Rennes : 272 263 hab. à 30 km Chateaubriant : 12 065 hab. à 30 km	Dieppe : 42 202 hab. à 36 km Rouen : 389 862 hab. à 40 km	Saumur : 31 443 hab. à 25 km Angers : 226 843 hab. à 47 km	Limoges : 173 299 hab. à 41 km	Fougères : 27 178 hab. à 20 km Mayenne : 15 636 hab. à 24 km Laval : 62 729 hab. à 30 km Vitré : 15 313 hab. à 30 km	Bayonne : 178 965 hab. à 35 km Orthez : 10 866 hab. à 30 km Dax : 37 289 hab. à 28 km

Alimentaire

Hyper		Centre Leclerc : 3 000 m ²	Intermarché : 2 800 m ²	Centre Leclerc : 2 817 m ²				
Super	Super U : 1 511 m ² Intermarché : 1 200 m ² Petit Casino : 345 m ²	Match : 1 199 m ²	Super U : 2 380 m ²		Intermarché : 2 418 m ²	Champion : 1 297 m ² Intermarché : 1 103 m ²	Super U : 2 082 m ² Champion : 1 518 m ² 8 à 8 : 400 m ²	Intermarché : 1 571 m ² Champion : 1 375 m ² Champion : 1 200 m ²
Hard-Discount	Aldi : 300 m ²	Lidl : 700 m ²		Lidl : 700 m ² Le Mutant : 398 m ²	Netto : 380 m ²	Netto : 1 180 m ² Lidl : 480 m ²		

Equipement de la personne

Vêtements-chaussures			Distri Center : 1 2000 m ² Dino : 400 m ²	La Halle aux Vêtements : 960 m ² Texti : 960 m ² La Halle aux Chaussures : 450 m ²	Styleco : 4360 m ² Chauss-Expo : 360 m ²	Styleco : 550 m ²	Distri Center : 886 m ² Lambert : 1 000 m ² Chausséco-Modéco : 800 m ²	
Puériculture								

Equipement de la maison

Généraliste								
Cadeaux-gadgets	Trouv' Tout : 934 m ²			Transit : 982 m ²	Sesame : 2 120 m ²	Eco Gem : 1 350 m ²	Gigafouille : 490 m ²	
Bricolage	Bricomarché : 1 793 m ² Chavigny : 5 880 m ² Weldom : 2 428 m ² Chavigny : 943 m ²	Weldom : 2 130 m ² Cussenot matériaux : 3 489 m ²	Super Catena : 990 m ² Espace Cana : 3 750 m ² Brico Bain : 600 m ²	Point P : 500 m ² L'Espace Céramique : 300 m ²	Bricomarché : 2 190 m ² Déco 2000 : 335 m ²	Bricomarché : 1 188 m ² Weldom : 800 m ² Décolim : 730 m ²	Bricomarché : 1 563 m ² Master Pro : 800 m ²	M. Bricolage : 2 100 m ² Maïsador : 1 800 m ² Sahas Matériaux : 400 m ² Point P : 2 400 m ²
Meubles	Couloir : 2 500 m ²		Ets Boule : 382 m ² Meubles Gaigneux : 803 m ²			Meubles Andrieux : 750 m ²		

Culture et Loisirs

Jardinerie	Gamm Vert : 400 m ²	Trèfle Vert : 400 m ²		Gamm Vert : 498 m ² Point Vert : 936 m ²	Gamm Vert : 1 391 m ²	Gamm Vert : 749 m ²	Gamm Vert : 1 999 m ² Point Vert : 1 197 m ²	Point Vert : 450 m ²
Sport				Twinner : 400 m ²				
Jouets								
Electro-ménager						Gitem : 300 m ²		
Livres-disques-CD								

Source : DDCCRF août 2003

**Tableau d'évolution sur 10 ans du nombre et des surfaces de vente des commerces
des 9 principales unités urbaines de l'Orne**

Nombre	1983-1984			2001-2003			Evolution du nombre (en valeur)			Evolution du nombre (en %)		
	Petit commerce	Grand commerce	Total	Petit commerce	Grand commerce	Total	Petit commerce	Grand commerce	Total	Petit commerce	Grand commerce	Total
Alençon	311	25	336	317	71	388	6	46	52	2%	184%	115%
Flers	278	18	296	209	40	249	-69	22	-47	-25%	122%	84%
Argentan	183	10	193	126	26	152	-57	16	-41	-31%	160%	79%
L'Aigle	153	14	167	124	17	141	-29	3	-26	-19%	21%	84%
La Ferté-Macé	95	7	102	63	19	82	-32	12	-20	-34%	171%	80%
Mortagne-au-Perche	92	7	99	73	15	88	-19	8	-11	-21%	114%	89%
Domfront	72	4	76	44	5	49	-28	1	-27	-39%	25%	64%
Sées	71	3	74	51	4	55	-20	1	-19	-28%	33%	74%
Vimoutiers	71	3	74	50	7	57	-21	4	-17	-30%	133%	77%

Remarques : petit commerce, chiffres 2000 à 2003 ; grand commerce, chiffres 2003

Mise à jour 1/10/2003

Surface de vente	1983-1984			2001-2003			Evolution des surfaces de vente (en valeur)			Evolution des surfaces de vente (en %)			Part du grand commerce dans le plancher commercial	
	Petit commerce	Grand commerce	Total	Petit commerce	Grand commerce	Total	Petit commerce	Grand commerce	Total	Petit commerce	Grand commerce	Total	1983-1984	2001-2003
Alençon	15 380	31 967	47 347	17 186	87 852	105 038	1 806	55 885	57 691	12%	175%	122%	68%	84%
Flers	13 560	21 022	34 582	10 928	51 361	62 289	-2 632	30 339	27 707	-19%	144%	80%	61%	82%
Argentan	9 338	13 336	22 674	8 802	32 935	41 737	-536	19 599	19 063	-6%	147%	84%	59%	79%
L'Aigle	8 075	12 427	20 502	6 718	31 719	38 437	-1 357	19 292	17 935	-17%	155%	87%	61%	83%
La Ferté-Macé	4 568	4 595	9 163	3 295	19 602	22 897	-1 273	15 007	13 734	-28%	327%	150%	50%	86%
Mortagne-au-Perche	4 638	5 550	10 188	4 216	18 913	23 129	-422	13 363	12 941	-9%	241%	127%	54%	82%
Domfront	3 701	2 085	5 786	3 033	4 579	7 612	-668	2 494	1 826	-18%	120%	32%	36%	60%
Sées	3 390	1 733	5 123	2 364	4 566	6 930	-1 026	2 833	1 807	-30%	163%	35%	34%	66%
Vimoutiers	2 343	1 670	4 013	2 483	7 163	9 646	140	5 493	5 633	6%	329%	140%	42%	74%

Remarques : petit commerce, chiffres 2000 à 2003 ; grand commerce, chiffres 2003

Mise à jour 1/10/2003

Tableau des densités commerciales des 9 principales unités urbaines de l'Orne

	Population		Commerces				Centre-Ville		Périphérie	
	zone d'attraction		centre-ville		périphérie		Densité		Densité	
	centre-ville	périphérie	nb	sv	nb	sv	en nb (1)	en sv (2)	en nb (1)	en sv (2)
Alençon	93 967	143 714	215	15 328	67	83 181	2,29	163,12	0,47	578,80
Flers	54 372	99 918	175	21 440	74	40 849	3,22	394,32	0,74	408,83
Argentan	26 812	46 926	104	7 165	48	34 572	3,88	267,23	1,02	736,73
L'Aigle	34 845	89 889	116	9 182	12	28 575	3,33	263,51	0,13	317,89
La Ferté-Macé	18 584	31 272	64	5 411	15	17 201	3,44	291,16	0,48	550,04
Mortagne	25 469	35 067	68	4 449	12	17 513	2,67	174,68	0,34	499,42
Domfront	13 979	20 468	44	7 092	5	520	3,15	507,33	0,24	25,41
Sées	12 833	16 834	49	2 574	3	4 216	3,82	200,58	0,18	250,45
Vimoutiers	7 986	17 178	53	5 221	4	4 425	6,64	653,77	0,23	257,60

(1) Nombre de commerces pour 1000 habitants

Mise à jour 1/10/2003

(2) Nombre de m² de surfaces de vente pour 1 000 habitants

Tableau des densités en stationnement des 9 principales unités urbaines de l'Orne

	Population		Nbre de places de stationnement		Commerces				Densité en stationnement par magasin (1)		Densité en stationnement par m ² (2)	
	zone d'attraction		stationnement		centre-ville		périphérie		stationnement par magasin (1)		stationnement par m ² (2)	
	cv	périphérie	cv	périphérie	nb	sv	nb	sv	cv	périphérie	cv	périphérie
Alençon	93 967	143 714	1 600	4 000	215	15 328	67	83 181	7,44	59,70	10,44	4,81
Flers	54 372	99 918	1 147	2 341	175	21 440	74	40 849	6,55	31,64	5,35	5,73
Argentan	26 812	46 926	1 297	1 677	104	7 165	48	34 572	12,47	34,94	18,10	4,85
L'Aigle	34 845	89 889	782	1 129	116	9 182	13	28 575	6,74	86,85	8,52	3,95
La Ferté Macé	18 584	31 272	537	1 514	64	5 411	15	17 201	8,39	100,93	9,92	8,80
Mortagne-au-Perche	25 469	35 067	600	850	68	4 449	12	17 513	8,82	70,83	13,49	4,85
Domfront	13 979	20 468	684	(3)	44	7 091	5	520	15,55	(3)	9,65	(3)
Sées	12 833	16 834	376	255	49	2 574	3	4 216	7,67	85,00	14,61	6,05
Vimoutiers	7 986	17 178	340	244	53	5 221	4	4 425	6,42	61,00	6,51	5,51

(1) nombre de places par magasin

Mise à jour 1/10/2003

(2) nombre de places pour 100 m² de surface de vente

(3) Domfront, absence de véritable périphérie : si on mesure la densité de stationnement pour les 3 supermarchés (3749 m²) et 299 places, densité = 8,00

Prospective

Pays du Perche

Préambule

Le schéma de développement commercial du Pays du Perche a été établi par le Comité de Développement Commercial Pays du Perche composé de représentants :

- du Pays du Perche,
- des Unions Commerciales, Industrielles et Artisanales de Bellême, Mortagne-au-Perche, Rémalard et Le Theil-sur-Huisne
- de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Alençon,
- de la Chambre des Métiers de l'Orne,

au cours des réunions des réunions des 3 et 23 mars 2004.

Le schéma de développement commercial du Pays du Perche a été transmis par le Pays du Perche à la Préfecture de l'Orne le 6 mai 2004.

Analyse

• les enjeux territoriaux

- ✓ deux pôles commerciaux majeurs en développement : Bellême & Mortagne-au-Perche
- ✓ quatre pôles commerciaux secondaires en recherche de développement : Longny-au-Perche, Rémalard, Tourouvre & Le Theil
- ✓ trois pôles commerciaux d'équilibre en recherche de développement : Bazoche-sur-Hoëne, Nocé & Pervençères/La Perrière
- ✓ un commerce rural dynamique mais fragile
- ✓ une clientèle importante de résidents secondaires

• les enjeux en matière de développement commercial

- ✓ concernant les grandes et moyennes surfaces
 - une concentration sur l'agglomération de Mortagne-au-Perche (2/3 des surfaces de vente)
 - un parc de grandes et moyennes surfaces ayant peu évolué depuis 3 ans
 - une bonne présence du secteur du bricolage & du jardinage
 - une faiblesse de l'offre en meubles et électroménager
 - une absence de grande et moyenne surface en culture et loisirs
- ✓ concernant les petites surfaces
 - 55 % des communes dispose d'un ou plusieurs commerces de première nécessité : boulangerie, boucherie-charcuterie, alimentation ou multiservice
 - près du tiers des commerces non-alimentaires (114 sur 359) est concentré sur la communauté de communes du bassin de Mortagne-au-Perche
- ✓ concernant les marchés
 - une concentration des marchés dans les communes de plus de 700 habitants
 - une importance variable selon les saisons
 - une attraction limitée
 - une tendance à la baisse de la clientèle
- ✓ concernant l'attraction et l'évasion de clientèle
 - les zones de chalandise des pôles commerciaux majeurs restent limitées au territoire percheron : 75% des communes du Perche sont attirées par ces deux villes
 - on constate une influence forte et un développement des pôles commerciaux situés hors Pays du Perche : Alençon et L'Aigle pour la partie nord du Pays du Perche ; Mamers, La Ferté Bernard et Nogent-le-Rotrou pour la partie sud

- l'évasion de clientèle forte dans le Pays du Perche :
 - 33% en alimentaire
 - 70% en équipement de la personne
 - 69% en équipement de la maison

• les enjeux en matière de développement commercial : les caractéristiques commerciales des pôles commerciaux

✓ les pôles majeurs

Mortagne-au-Perche : 5 389 habitants en 1999 (agglomération)

- pôle principal concurrent : Alençon à 42 km
- cf ci-après « prospectives de l'agglomération de Mortagne-au-Perche : constat »

Bellême : 2 862 habitants en 1999 (agglomération)

- pôle principal concurrent : Mortagne-au-Perche à 17 km
- une zone de chalandise importante (population totale égale à 5.47 fois la population de l'agglomération)
- 2 pôles commerciaux d'implantation en centre-ville : la place de la République et la place de la Liberté
- un centre-ville aménagé récemment
- un stationnement à développer
- une concentration du commerce sur la Place de la Liberté et aux alentours
- une zone d'activités commerciales en périphérie
- le pôle touristique du golf de Bellême
- une offre commerciale importante mais limitée en grandes et moyennes surfaces
- une Union Commerciale, Industrielle et Artisanale réunissant la quasi totalité des commerçants : Bellême Boutiques

✓ les pôles secondaires

Longny-au-Perche : 1 590 habitants en 1999

- pôle principal concurrent : Mortagne-au-Perche à 18 km
- commerce diffus situé autour de la place centrale et les rues adjacentes
- place centrale située au confluent d'axes routiers importants du Perche (D918, D11, D8)
- capacité de stationnement satisfaisante
- supermarché en périphérie

Rémalard : 1 244 habitants en 1999

- pôle principal concurrent : Nogent-le-Rotrou à 17 km
- communauté de communes multi-polaire avec 3 communes possédant des commerces : Rémalard, Bretoncelles et Condé-sur-Huisne
- concentration du commerce sur la place du Général de Gaulle
- stationnement satisfaisant mais présence de voitures ventouses
- clientèle importante de résidents secondaires
- supermarché en périphérie
- marchés très actifs en été dont un fermier le dimanche matin uniquement réservé aux producteurs et éleveurs inscrits à la MSA
- développement de la zone d'activités de Dorceau
- une union commerciale, industrielle et artisanale forte et dynamique (43 adhérents en 2003)

Tourouvre : 1 636 habitants en 1999

- pôle principal concurrent : Mortagne-au-Perche à 12 km
- aménagement du centre-bourg en cours
- capacité de stationnement satisfaisante
- présence d'un supermarché en centre-bourg
- ouverture du pôle muséal « La maison de l'Emigration percheronne en Canada » en 2005

Le Theil-sur-Huisne : 1 919 habitants en 1999

- pôle principal concurrent : La Ferté-Bernard à 8 km
- commune située à proximité d'axes importants (TGV et A11)
- présence d'entreprises industrielles importantes
- poursuite des aménagements du centre-bourg
- capacité de stationnement suffisante
- maison de service public en centre-bourg
- supermarché en périphérie

- ✓ les pôles commerciaux d'équilibre

Bazoche-sur-Hoëne : 918 habitants en 1999

- pôle principal concurrent : Mortagne-au-Perche à 8 km
- commerce concentré sur la place centrale et aux alentours
- proximité de Mortagne-au-Perche
- stationnement suffisant

Nocé : 760 habitants en 1999

- pôle principal concurrent : Nogent-le-Rotrou à 13 km
- commerce concentré sur la place centrale et aux alentours
- stationnement suffisant
- présence de la maison du Parc naturel régional du Perche (manoir de Courboyer)

Pervenchères/La Perrière : 387 habitants & 291 habitants en 1999

- pôle principal concurrent : Mamers à 12/6km
- communauté de communes bi-polaire avec 2 communes possédant des commerces :
- commerces en régression sur Pervenchères et en augmentation sur La Perrière
- importance des tournées alimentaires

Propositions

en matière de développement territorial

1. Conforter les rôles de pôles commerciaux majeurs de Bellême et de Mortagne-au-Perche (cf ci-après « prospectives de l'agglomération de Mortagne-au-Perche : propositions »)
2. Développer les pôles commerciaux secondaires de Longny-au-Perche, Rémalard, Tourouvre, et Le Theil
3. Accompagner les mutations des pôles d'équilibre de Bazoches-sur-Hoëne, Nocé & Pervenchères/La Perrière

en matière de développement urbain

4. Affirmer l'image urbaine du centre-ville de Mortagne-au-Perche
5. Favoriser la structuration et la reconquête des centres-bourgs
6. Améliorer la convivialité des centres-villes et centres-bourgs et reconquérir de l'espace pour le piéton

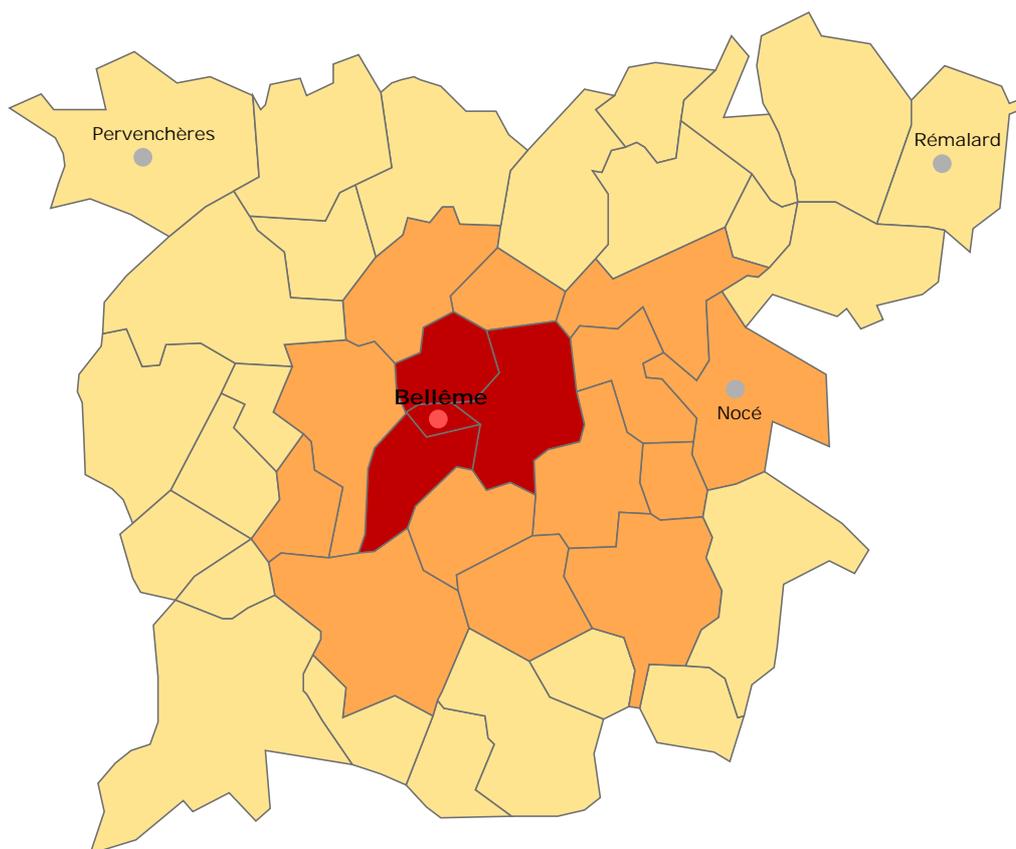
en matière de développement commercial

7. Conforter le rôle de Mortagne-au-Perche en équipement de la personne
8. Soutenir le maintien et le développement d'une offre de proximité attractive en équipement de la maison (jardinage, bricolage)
9. Renforcer le niveau d'attractivité de l'offre alimentaire en petites surfaces
10. Renforcer l'attrait des points de vente
11. Animer l'offre alimentaire de proximité
12. Accompagner la transmission d'entreprises
13. Soutenir l'effort de communication et de valorisation de l'offre du Perche

en matière architecturale

14. Favoriser l'intégration des devantures commerciales à l'environnement architectural et urbain
15. Soutenir la mise en valeur du bâti traditionnel et de la personnalité architecturale du Pays
16. Gérer la signalétique et les pré-enseignes

Carte de la zone de chalandise de Bellême



Zone primaire.....	2 883 habitants
Zone secondaire.....	3 734 habitants
Total zone d'attraction moyenne du centre-ville.....	6 617 habitants
Zone d'appoint (zone d'attraction limite des grandes surfaces alimentaires).....	9 047 habitants
Total zone d'attraction de l'agglomération.....	15 664 habitants

Zone 3							
BELLAVILLIERS	61 037	173	170	175	-3	5	8
BELLOU-LE-TRICHARD	61 041	190	180	197	-10	17	14
BELLOU-SUR-HUISNE	61 042	418	425	454	7	29	17
BOISSY-MAUGIS	61 050	380	351	374	-29	23	15
CHEMILLI	61 105	232	239	236	7	-3	10
CORBON	61 118	91	108	143	17	35	10
COURCERAULT	61 128	175	166	173	-9	7	13
GEMAGES	61 185	89	96	90	7	-6	10
MAISON-MAUGIS	61 245	67	60	55	-7	-5	16
MAUVES-SUR-HUISNE	61 255	694	654	676	-40	22	9
ORIGNY-LE-BUTIN	61 318	110	96	100	-14	4	9
ORIGNY-LE-ROUX	61 319	288	280	261	-8	-19	14
PERRIERE (LA)	61 325	422	346	291	-76	-55	9
PERVENCHERES	61 327	390	397	387	7	-10	16
PIN-LA-GARENNE (LE)	61 329	597	620	637	23	17	8
POUVRAI	61 336	130	94	102	-36	8	13
PREAUX-DU-PERCHE	61 337	459	489	541	30	52	13
REMALARD	61 345	1 302	1 344	1 240	42	-104	18
SAINT-FULGENT-DES-ORMES	61 388	197	176	158	-21	-18	11
SAINT-GERMAIN-DE-LA-COUDRE	61 394	714	752	781	38	29	12
SAINT-MAURICE-SUR-HUISNE	61 430	98	102	65	4	-37	15
SAINT COSME EN VAIRAIS	72 276	1 981	1 903	1 911	-78	8	14
Total Zone 3		9 197	9 048	9 047	-149	-1	*

Distance moyenne (kms) : 16,36
Distance moyenne pondérée (kms) : 13,19

Distance minimum (kms) : 8,00
Distance maximum (kms) : 18,00

Nombre de commerces alimentaires et non-alimentaires par activité, par communauté de communes et par commune dans le Perche

Communauté de Communes	Communes de la communautés de communes et de son bassin de vie (possédant au moins un commerce de détail avec boutique)	Total commerces	ALIMENTAIRE																		
			Total commerces alimentaires	Hypermarchés	Supermarché	Supérette	Alimentation générale	Boulangerie Pâtisserie	Terminaux de cuisson	Pain, pâtisserie, confiserie	Pâtisserie	Chocolaterie confiserie	Fruits et légumes	Crèmerie	Charcuterie	Boucherie, charcuterie	Poissonnerie	Boissons	Thé, Café	Surgalés	Autres commerces alimentaires
				521F	521D	521C	521B	158C	158B	522G	158D	158K	522A	522N	151F	522C	522E	522J	158P	521A	522P

PAYS DU PERCHE

Bassin de Mortagne-au-Perche non rattaché	Mortagne-au-Perche	72	20	1		2	1	4			1		1		3	4	1	2			
Bassin de Mortagne-au-Perche non rattaché	Saint-Langis-les-Mortagne	5	2																		2
Bassin de Mortagne-au-Perche non rattaché	Saint Hilaire-le-Châtel	2	1					1													
Bassin de Mortagne-au-Perche non rattaché	Bazoches-sur-Hoëne	9	5				2	1						1	1						
Bassin de Mortagne-au-Perche non rattaché	Boécé	1	0																		
Bassin de Mortagne-au-Perche non rattaché	Champeaux-sur-Sarthe	1	0																		
Bassin de Mortagne-au-Perche non rattaché	La Chappelle-Montligeon	5	2					1													
Bassin de Mortagne-au-Perche non rattaché	Feings	1	1				1														
Bassin de Mortagne-au-Perche non rattaché	Le Pin-la-Garenne	5	4				2	1								1					
Bassin de Mortagne-au-Perche non rattaché	Mauves-sur-Huisne	4	3				1	1								1					
Bassin de Mortagne-au-Perche non rattaché	Soligny-la-Trappe	3	3					1								1					1
Bassin de Mortagne-au-Perche non rattaché	Saint Ouen-de-Sécherouvre	2	1																		1
Bassin de Mortagne-au-Perche non rattaché	Saint Mard-de-Réno	1	1					1													
Total communauté de communes et bassin de vie du Bassin de Mortagne-au-Perche		111	43	1	0	2	7	11	0	0	1	0	1	0	4	9	1	2	0	0	4
Haut Perche non rattaché	Tourouvre	13	6		1	1		2						1	1						
Haut Perche non rattaché	Randonnai	5	4					1						1	1						1
Haut Perche non rattaché	Beaulieu	1	0																		
Haut Perche non rattaché	Saint Maurice-les-Charencey	4	3					1						1	1						
Total communauté de communes et bassin de vie du Haut Perche		23	13	0	1	1	0	4	0	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0	0	1
Pays Bellêmeois	Bellême	44	15		1		3	6			1	1		1	2						
Pays Bellêmeois	Saint Martin-du-Vieux-Bellême	4	1		1																
Pays Bellêmeois	Saint Fulgent-des-Ormes	1	1											1							
Pays Bellêmeois	Sérigny	2	0																		
Pays Bellêmeois	Le Gué-de-la-Chaine	3	3					1						1	1						
Pays Bellêmeois	Igé	3	3				1	1							1						
Total communauté de communes du Pays Bellêmeois		57	23	0	2	0	4	8	0	0	1	1	0	3	4	0	0	0	0	0	0
Pays de Longny-au-Perche	Longny-au-Perche	24	9			1	2	2						2	2						
Pays de Longny-au-Perche	Le Mage	1	1				1														
Pays de Longny-au-Perche	Marchainville	1	1				1														
Pays de Longny-au-Perche	Neuilley-sur-Eure	3	2					1						1							
Total communauté de communes du Pays de Longny-au-Perche		29	13	0	0	1	4	3	0	0	0	0	0	3	2	0	0	0	0	0	0
Pays de Pervenchères	La Perrière	1	1				1														
Pays de Pervenchères	Saint Jouin-de-Blavou	2	0																		
Total communauté de communes du Pays de Pervenchères		3	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Remarques : Cette liste regroupe les entreprises selon leur activité principale déclarée au registre du commerce et des sociétés, elle ne comprend pas certaines entreprises exerçant une pluri-activité telle que les « multiples ruraux » qui exercent plusieurs activités sous un même toit (café-restaurant-épicerie ou autre). Cette liste est donc à manier avec prudence et devra être complétée et affinée pour servir de base à la mise en place d'actions.

Source : fichier de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Alençon – avril 2004

Communauté de Communes	Communes de la communautés de communes et de son bassin de vie (possédant au moins un commerce de détail avec boutique)	Total commerces	ALIMENTAIRE																		
			Total commerces alimentaires	Hypermarchés	Supermarché	Supérette	Alimentation générale	Boulangerie Pâtisserie	Terminaux de cuisson	Pain, pâtisserie, confiserie	Pâtisserie	Chocolaterie confiserie	Fruits et légumes	Crèmerie	Charcuterie	Boucherie, charcuterie	Poissonnerie	Boissons	Thé, Café	Surgelés	Autres commerces alimentaires
				521F	521D	521C	521B	158C	158B	522G	158D	158K	522A	522N	151F	522C	522E	522J	158P	521A	522P

PAYS DU PERCHE (suite)

Perche Rémalardais	Rémalard	14	6			1		2						1	1	1					
Perche Rémalardais	Bellou-sur-Huisne	1	0																		
Perche Rémalardais	Boissy-Maugis	1	1					1													
Perche Rémalardais	Bretoncelles	11	4				1	1								1				1	
Perche Rémalardais	Condé-sur-Huisne	6	2					2													
Perche Rémalardais	Coulonges-les-Sablon	1	0																		
Perche Rémalardais	Dorceau	2	1				1														
Perche Rémalardais	La Madeleine-Bouvet	2	2					1									1				
Perche Rémalardais	Moutiers-au-Perche	2	2					1								1					
non rattaché	Condeau	1	0																		
Total communauté de communes et bassin de vie du Perche Rémalardais		41	18	0	0	1	2	8	0	0	0	0	0	1	1	3	0	1	0	0	1
Perche Sud	Nocé	6	2					1								1					
Perche Sud	Bred'Huis	5	3				1	1						1							
Perche Sud	Préaux-du-Perche	1	1				1														
Perche Sud	Saint Cyr-la-Rosière	1	1					1													
Perche Sud	Saint Maurice-sur-Huisne	1	0																		
Perche Sud	Saint Pierre-la-Bruyère	2	0																		
Perche Sud	Verrières	1	1					1													
Total communauté de communes du Perche Sud		17	8	0	0	0	2	4	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	
Val d'Huisne	Le Theil-sur-Huisne	9	5		1			2						1	1						
Val d'Huisne	Céton	10	5				2	2						1							
Val d'Huisne	Mâle	1	0																		
Val d'Huisne	Saint Agnan-sur-Erre	1	0																		
Val d'Huisne	Saint Germain-de-la-Coudre	7	3			1		1						1							
Val d'Huisne	Saint Hilaire-sur-Erre	3	3					1							1					1	
Total communauté de communes du Val d'Huisne		31	16	0	1	1	2	6	0	0	0	0	0	3	2	0	0	0	0	1	
Total pays du Perche		309	134	1	4	6	21	44	0	0	2	1	1	1	18	24	1	3	0	0	7

Remarques : Cette liste regroupe les entreprises selon leur activité principale déclarée au registre du commerce et des sociétés, elle ne comprend pas certaines entreprises exerçant une pluri-activité telle que les « multiples ruraux » qui exercent plusieurs activités sous un même toit (café-restaurant-épicerie ou autre). Cette liste est donc à manier avec prudence et devra être complétée et affinée pour servir de base à la mise en place d'actions.

Source : fichier de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Alençon – avril 2004

Communauté de Communes	Communes de la communautés de communes et de son bassin de vie (possédant au moins un commerce de détail avec boutique)	Total commerces non-alimentaires	NON-ALIMENTAIRE																												
			Equipement de la personne					Equipement de la maison							Culture & Loisirs						Hygiène & Santé			Autos-cycles			autres commerces non spécialisés				
			Total	tailleur	tissus d'habillement, textiles, laines,	habillement, puériculture	chaussure	maroquinerie articles de voyage	Total	matériaux de construction, b.t.p.	meubles	équipement du foyer, bazar, gadgets	appareils électroménagers,	quincaille	bricolage	revêtements de sols et de murs	antiquités, brocantes, dépôt-vente de	Total	tabac	divers	livrairie, papeterie, journaux	optique	horlogerie bijouterie,	sport et loisirs	fleurs	photographie & studios photos		Total	pharmacie	parfumerie, produits de beauté	articles médicaux & orthopédiques	Total	accessoires automobiles	cycles	motocycles
182C	524A	524C	524E	524F	515F	524H	524J	524L	524N	524P	524U	525Z	522L	524 Z	524R	524T	524V	524W	524X	748A	523A	523C	523E	503A	504Z	521J					

PAYS DU PERCHE

Bassin de Mortagne-au-Perche	Mortagne-au-Perche	52	12			8	3	1	19	3	2		6		2	1	5	13		5	3	2	1		2		6	3	1	2	2	2			
non rattaché	Saint-Langis-les-Mortagne	3	1			1			0									1		1							0						1		
Bassin de Mortagne-au-Perche	Saint Hilaire-le-Châtel	1	0						1	1								0									0								
Bassin de Mortagne-au-Perche	Bazoches-sur-Hoëne	4	0						1						1			1			1						1	1					1		
Bassin de Mortagne-au-Perche	Boécé	1	0						1	1								0									0								
Bassin de Mortagne-au-Perche	Champeaux-sur-Sarthe	1	0						0									1		1							0								
non rattaché	La Chappelle-Montligeon	3	0						1				1					1		1							1	1					0		
Bassin de Mortagne-au-Perche	Feings	0	0						0									0									0							0	
Bassin de Mortagne-au-Perche	Le Pin-la-Garenne	1	0						1		1							0									0								
Bassin de Mortagne-au-Perche	Mauves-sur-Huisne	1	0						0									1				1					0								
Bassin de Mortagne-au-Perche	Soligny-la-Trappe	0	0						0									0									0								
Bassin de Mortagne-au-Perche	Saint Ouen-de-Sécherouvre	1	0						1									1									0								
Bassin de Mortagne-au-Perche	Saint Mard-de-Réno	0	0						0									0									0								
Total communauté de communes du Bassin de Mortagne-au-Perche		68	13	0	0	9	3	1	25	5	3	0	7	1	2	1	6	18	0	8	4	2	1	0	3	0	8	5	1	2	2	2	0	2	
Haut Perche	Tourouvre	7	1			1			2				1			1	3			2				1			1	1							
Haut Perche	Randonnai	1	0						1							1	0										0								
non rattaché	Beaulieu	1	0						0								0										1	1							
Haut Perche	Saint Maurice-les-Charencey	1	0						1							1	0										0								
Total communauté de communes du Haut Perche		10	1	0	0	1	0	0	4	0	0	0	0	1	0	0	3	3	0	0	2	0	0	0	1	0	2	2	0	0	0	0	0	0	
Pays Bellémois	Bellême	29	8		1	5	2		6		1	1		1	1		2	12	3	2	1	1	1		3	1	2	2				1		1	
Pays Bellémois	Saint Martin-du-Vieux-Bellême	3	0						3				2		1			0									0								
Pays Bellémois	Saint Fulgent-des-Ormes	0	0						0									0									0								
Pays Bellémois	Sérigny	2	0						2					1			1	0									0								
Pays Bellémois	Le Gué-de-la-Chaine	0	0						0									0									0								
Pays Bellémois	Igé	0	0						0									0									0								
Total communauté de communes du Pays Bellémois		34	8	0	1	5	2	0	11	0	1	3	0	1	3	0	3	12	3	2	1	1	1	0	3	1	2	2	0	0	1	0	1	0	
Pays de Longny-au-Perche	Longny-au-Perche	15	2			1	1		8	2		1		3		2	4		1	2				1			1	1							
Pays de Longny-au-Perche	Le Mage	0	0						0								0										0								
Pays de Longny-au-Perche	Marchainville	0	0						0								0										0								
Pays de Longny-au-Perche	Neuilley-sur-Eure	1	0						0								1			1							0								
Total communauté de communes du Pays de Longny-au-Perche		16	2	0	0	1	1	0	8	2	0	1	0	3	0	0	2	5	0	1	3	0	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Pays de Pervenchères	La Perrière	0	0						0								0										0								
Pays de Pervenchères	Saint Jouin-de-Blavou	2	0						1								1	1							1		0								
Total communauté de communes du Pays de Pervenchères		2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Remarques : Cette liste regroupe les entreprises selon leur activité principale déclarée au registre du commerce et des sociétés, elle ne comprend pas certaines entreprises exerçant une pluri-activité telle que les « multiples ruraux » qui exercent plusieurs activités sous un même toit (café-restaurant-épicerie ou autre). Cette liste est donc à manier avec prudence et devra être complétée et affinée pour servir de base à la mise en place d'actions.

Source : fichier de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Alençon – avril 2004

Communauté de Communes	Communes de la communautés de communes et de son bassin de vie (possédant au moins un commerce de détail avec boutique)	Total commerces non-alimentaires	NON-ALIMENTAIRE																												
			Equipement de la personne					Equipement de la maison								Culture & Loisirs							Hygiène & Santé			Autos-cycles			autres commerces non spécialisés		
			Total	tailleur	tissus d'habillement, textiles, laines,	habillement, puériculture	chaussure	maroquinerie articles de voyage	Total	matériaux de construction, b. t.p.	meubles	équipement du foyer, bazar, gadgets	appareils électroménagers,	quincallerie	bricolage	revêtements de sols et de murs	antiquités, brocantes, dépôt-vente de	Total	tabac	divers	journaux	optique	horlogerie bijouterie,	sport et loisirs	fleurs	photographie & studios photos	Total	pharmacie		articles médicaux & orthopédiques	parfumerie, produits de beauté	Total	accessoires automobiles	cycles	motocycles
182C	524A	524C	524E	524F	515F	524H	524J	524L	524N	524P	524U	525Z	522L	524 Z	524R	524T	524V	524W	524X	748A	523A	523C	523E	503A	504Z	521J					

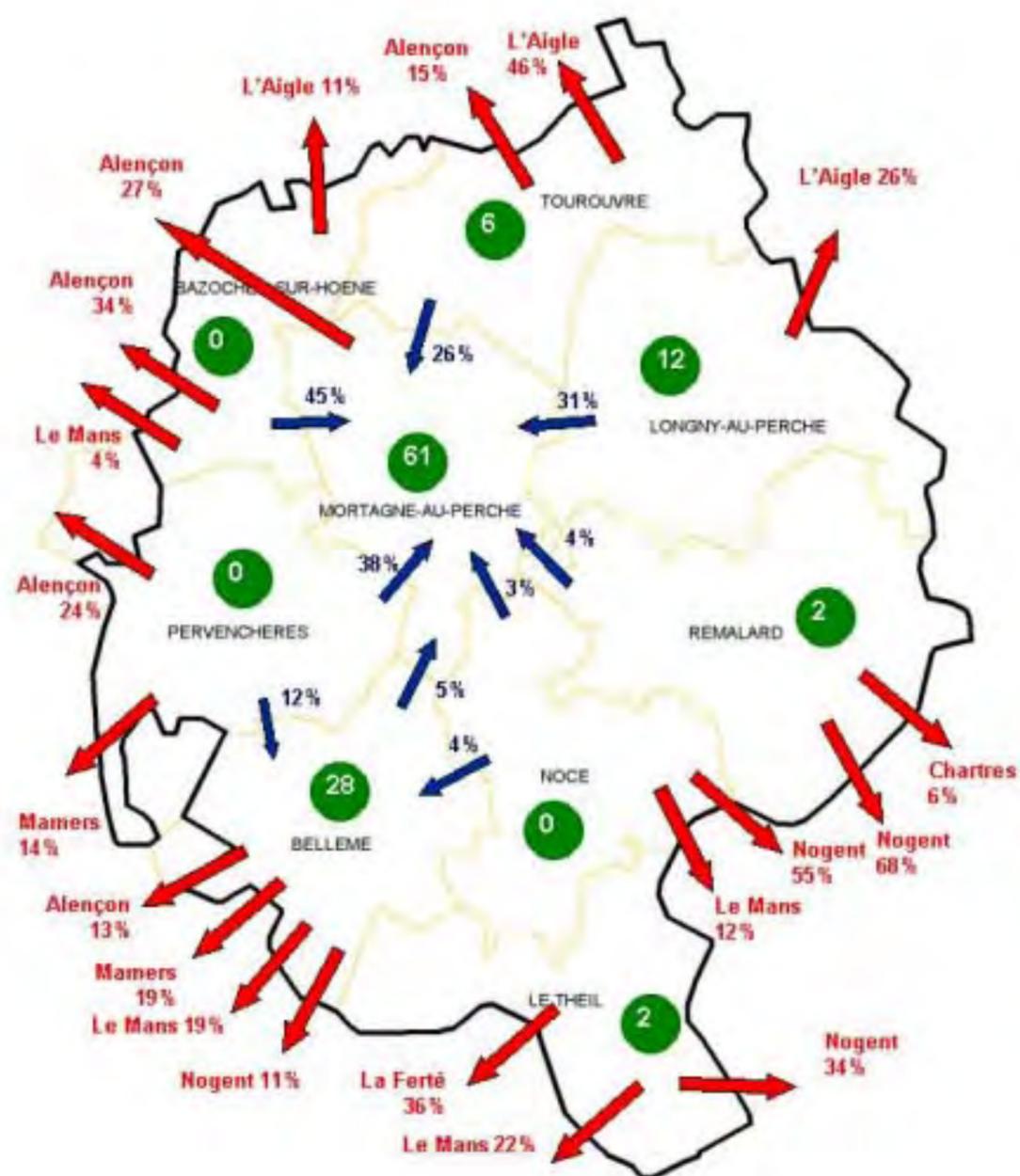
PAYS DU PERCHE (suite)

Perche Rémalardais	Rémalard	8	0					5	1		1	1			2	2			1			1		1	1			0						
Perche Rémalardais	Bellou-sur-Huisne	1	0					1	1						0	0							0				0							
Perche Rémalardais	Boissy-Maugis	0	0					0							0	0							0				0							
Perche Rémalardais	Bretoncelles	7	0					3		2					1	3		1	1			1		1	1		0							
Perche Rémalardais	Condé-sur-Huisne	4	0					1							1	2			1			1		1	1		0							
Perche Rémalardais	Coulonges-les-Sablon	1	0					1							1	0								0			0							
Perche Rémalardais	Dorceau	1	0					1							1	0								0			0							
Perche Rémalardais	La Madeleine-Bouvet	0	0					0							0	0								0			0							
Perche Rémalardais	Moutiers-au-Perche	0	0					0							0	0								0			0							
non rattaché	Condeau	1	0					1							1	0								0			0							
Total communauté de communes du Perche Rémalardais		23	0	0	0	0	0	13	1	1	2	1	1	0	0	7	7	0	1	3	0	0	0	2	1	3	3	0	0	0	0	0		
Perche Sud	Nocé	4	1		1			1							1	1	1							1	1		0							
Perche Sud	Bred'Huis	2	0					0							0	0								2	1		1	0						
Perche Sud	Préaux-du-Perche	0	0					0							0	0								0			0							
Perche Sud	Saint Cyr-la-Rosière	0	0					0							0	0								0			0							
Perche Sud	Saint Maurice-sur-Huisne	1	0					1							1	0								0			0							
Perche Sud	Saint Pierre-la-Bruyère	2	0					1	1						1	1								0			0							
Perche Sud	Verrières	0	0					0							0	0								0			0							
Total communauté de communes du Perche Sud		9	1	0	0	1	0	3	1	0	0	0	0	0	2	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	3	2	0	1	0	0	0		
Val d'Huisne	Le Theil-sur-Huisne	4	0					1				1			2			1				1		1	1		0							
Val d'Huisne	Céton	5	0					3		1		1			1	1			1					1	1		0							
Val d'Huisne	Mâle	1	0					0							1	1								0			0							
Val d'Huisne	Saint Agnan-sur-Erre	1	0					1							1	0								0			0							
Val d'Huisne	Saint Germain-de-la-Coudre	4	0					1							1	2		1					1	1	1		0							
Val d'Huisne	Saint Hilaire-sur-Erre	0	0					0							0	0								0			0							
Total communauté de communes du Val d'Huisne		15	0	0	0	0	0	6	0	1	0	1	1	0	0	3	6	0	2	2	0	0	0	1	1	3	3	0	0	0	0			
Total pays du Perche		175	25	0	1	17	6	1	70	9	6	6	9	8	5	1	26	53	3	16	15	3	2	0	11	3	22	18	1	3	3	2	1	2

Remarques : Cette liste regroupe les entreprises selon leur activité principale déclarée au registre du commerce et des sociétés, elle ne comprend pas certaines entreprises exerçant une pluri-activité telle que les « multiples ruraux » qui exercent plusieurs activités sous un même toit (café-restaurant-épicerie ou autre). Cette liste est donc à manier avec prudence et devra être complétée et affinée pour servir de base à la mise en place d'actions.

Source : fichier de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Alençon – avril 2004

Destination des achats en équipement de la personne



: Part des achats effectués sur le canton



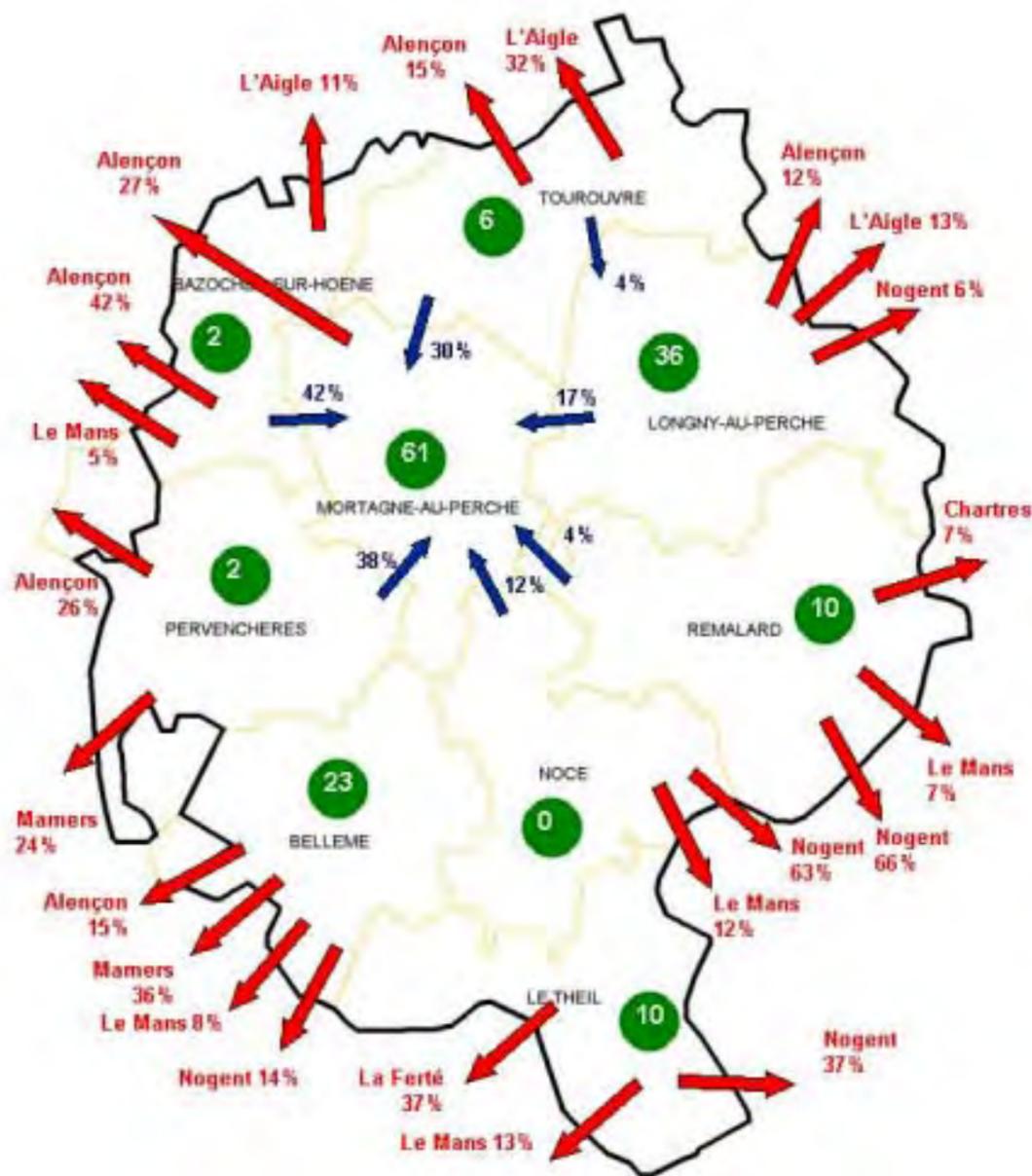
: Evasions intra zone (achats effectués entre les cantons du Pays du Perche Ornaise)



: Evasions hors zone (achats effectués hors du Pays du perche Ornaise)

Traditionnel	24 %
Grandes et moyennes surfaces	5 %
Marchés	1 %
Evasions	70 %

Destination des achats en équipement de la maison



: Part des achats effectués sur le canton



: Evasions intra zone (achats effectués entre les cantons du Pays du Perche Ornaise)



: Evasions hors zone (achats effectués hors du Pays du perche Ornaise)

Traditionnel	17 %
Grandes et moyennes surfaces	14 %
Marchés	nr
Evasions	69 %

Agenda des marchés et nombres de commerçants présents par marché dans le Perche

Marchés du Pays du Perche	jour de marché	alimentaire	non alimentaire	nombre de commerçants présents
Bellême	jeudi	X	X	28
Bretoncelles	jeudi & samedi	X	X	5
Céton	dimanche	X	X	4
Condé-sur-Huisne	vendredi	X		2
Le Theil-sur-Huisne	mercredi	X	X	20
Longny-au-Perche	mercredi	X	X	20
Mortagne-au-Perche	samedi	X	X	40 fixe & 80 l'été
Nocé	mardi	X		2
Rémalard	lundi	X	X	30
Tourouvre	vendredi	X	X	12

Source : Préfecture de l'Orne et Mairie - avril 2004

Prospective

Agglomération de Mortagne-au-Perche

Préambule

Le schéma de développement commercial de l'agglomération de Mortagne-au-Perche a été établi par le Comité de Développement Commercial de Mortagne-au-Perche composé de représentants :

- de la commune de Mortagne-au-Perche,
- de l'Union Commerciale, Industrielle et Artisanale de Mortagne-au-Perche,
- de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Alençon,
- de la Chambre des Métiers de l'Orne,

au cours des réunions des 17 octobre et 21 novembre 2002, 21 janvier, 20 février, 27 février, 9 avril, 6 mai et 8 juillet 2003.

Le schéma de développement commercial de l'agglomération de Mortagne-au-Perche a été présenté au conseil municipal de Mortagne-au-Perche le 13 octobre 2003.

Analyse

• le commerce en général

- ✓ Grâce à la double attraction du centre-ville et de la périphérie, le commerce de Mortagne-au-Perche compte actuellement un potentiel de près de 35 000 habitants, ce potentiel n'a que peu évolué depuis une dizaine d'années ;
- ✓ La position géographique de Mortagne-au-Perche, au cœur du Perche, lui permet de rayonner sur une zone de chalandise au contour historique ;
- ✓ La zone d'attraction de Mortagne-au-Perche est concurrencée par les villes suivantes :
 - Alençon : 44 382 habitants à 42 km,
 - L'Aigle : 12 254 habitants à 34 km,
 - Mamers : 6 534 habitants à 24 km,
 - Nogent-le-Rotrou : 12 749 habitants à 39 km ;
- ✓ La concurrence de L'Aigle se fait pressante et les projets de développement commerciaux de cette ville risquent d'avoir des conséquences sensibles sur la zone d'attraction de Mortagne-au-Perche ;
- ✓ De 1983 à 2001, le commerce de Mortagne-au-Perche s'est fortement développé surtout en grandes surfaces (plancher commercial X 3,60) ; le nombre de magasins de petite surface a diminué tant en nombre (- 20.65%) qu'en surface (- 9.1%), on constate ce même phénomène dans les autres villes-référence, excepté Alençon ;
- ✓ L'évolution du commerce de Mortagne-au-Perche n'a pas eu un impact significatif sur la taille de sa zone de chalandise, elle lui a permis simplement de la maintenir ;
- ✓ Si l'on tient compte de zones de chalandise différenciées (zone 1 à 3 pour le centre-ville ; zone 1 à 4 pour la périphérie) :
 - les densités commerciales en petites surfaces du centre-ville de Mortagne-au-Perche -tant en nombre qu'en surface de vente- sont dans les moyennes inférieures des cinq villes-référence,
 - on retrouve ce même phénomène en périphérie ;
- ✓ Le commerce de centre-ville de Mortagne-au-Perche fonctionne bien de manière générale.

• l'urbanisme commercial

- ✓ Avec plus de 600 places de stationnement en centre-ville, Mortagne-au-Perche se situe en 2ème position des cinq villes-référence citées précédemment ;
- ✓ La mise en place de la zone bleue et son respect par les

usagers a permis de gagner de la fluidité dans le stationnement ;

- ✓ Néanmoins, on peut regretter une sous-utilisation de certaines places (Montcacune, Place du Fort) et que certaines rues soient encombrées par des voitures ventouses (rue Sainte-Croix & haut de la rue des Quinze Fusillés) ;
- ✓ Spatialement, le centre-ville de Mortagne-au-Perche s'est concentré depuis une vingtaine d'années autour d'un triangle formé par les places du Général de Gaulle, de la République et Notre Dame ;
- ✓ Les travaux d'aménagement réalisés depuis une vingtaine d'années en centre-ville ont permis au commerce de se développer dans des bonnes conditions ;
- ✓ Néanmoins, certaines rues jadis fréquentées ont perdu beaucoup de leur attraction (rue Sainte Croix, bas de la rue des Quinze Fusillés) ;
- ✓ La circulation automobile dans le centre-ville de Mortagne-au-Perche demeure problématique à tout moment de la journée, et surtout entre 16 h et 18 h avec un pic le vendredi soir avec l'arrivée des franciliens, la nouvelle déviation permettra probablement d'améliorer la circulation en évitant la circulation de transit ;
- ✓ Il conviendra d'étudier, après mise en place de la déviation, le plan de circulation de la ville.

• la structure commerciale de l'agglomération

L'agglomération de Mortagne-au-Perche est pourvue (grandes surfaces : données 2003 ; petites surfaces : données 2001) :

- ✓ de trois pôles commerciaux principaux à attraction régionale :
 - le centre ville qui comprend 3 grandes surfaces de 1 400 m² et 65 boutiques de 3 049 m², le tout totalisant 4 449 m², auxquels vient s'ajouter le marché du samedi (alimentaire et non-alimentaire),
 - le centre commercial de Préfontaines situé sur la route de Rémalard, au Sud-Est de l'agglomération, qui comprend un hypermarché à l'enseigne Intermarché de 3 027 m² et 5 autres grandes surfaces de 5 750 m², le tout totalisant 8 777 m²,
 - le centre commercial de Saint-Langis-les-Mortagne situé sur la route d'Alençon, à l'Ouest de l'agglomération, qui comprend un supermarché à l'enseigne Super U de 2 115 m² ;
- ✓ d'un pôle commercial secondaire à attraction limitée à l'agglomération et aux communes limitrophes :
 - le centre commercial de la Gare situé sur la route de Bellême, à l'Est de l'agglomération, qui comprend un supermarché-hard discount à l'enseigne Le Mutant de 450 m² et 3 grandes surfaces de 5 629 m², le tout totalisant 6 079 m² ;

L'agglomération mortagnaise est confrontée à la double attraction importante et grandissante de l'agglomération alençonnaise d'une part, et de l'agglomération aiglonnaise d'autre part.

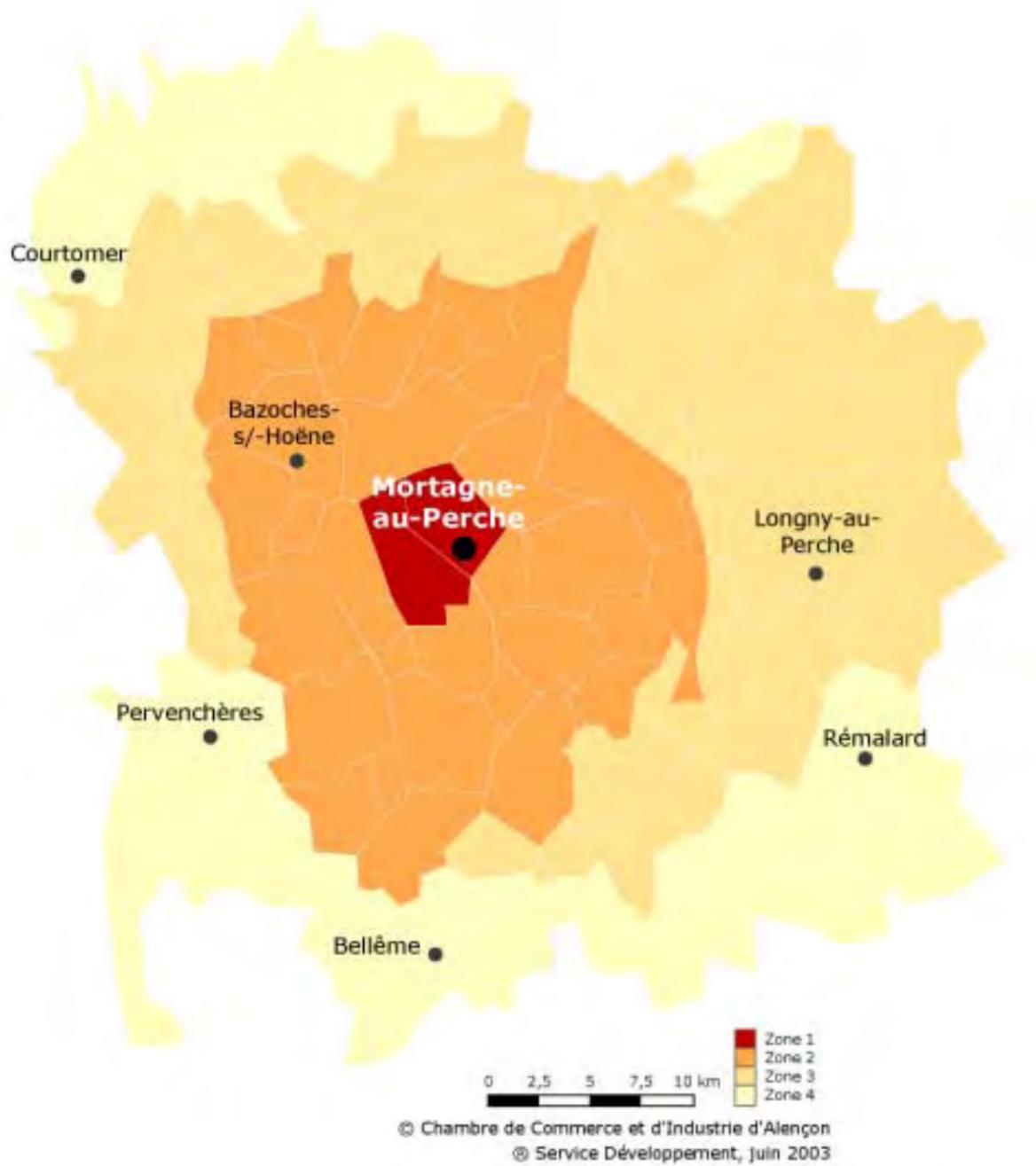
Il est à noter :

- ✓ qu'un projet d'installation sur la zone de Préfontaines d'un supermarché hard-discount à l'enseigne ALDI, d'une surface de vente de 768 m², a été accepté par la CDEC de l'Orne en juin 2002 ouvert en janvier 2004 ;
- ✓ qu'un projet d'extension du Super U de 1 050 m² a été accepté par la CDEC de l'Orne en novembre 2002.

Propositions

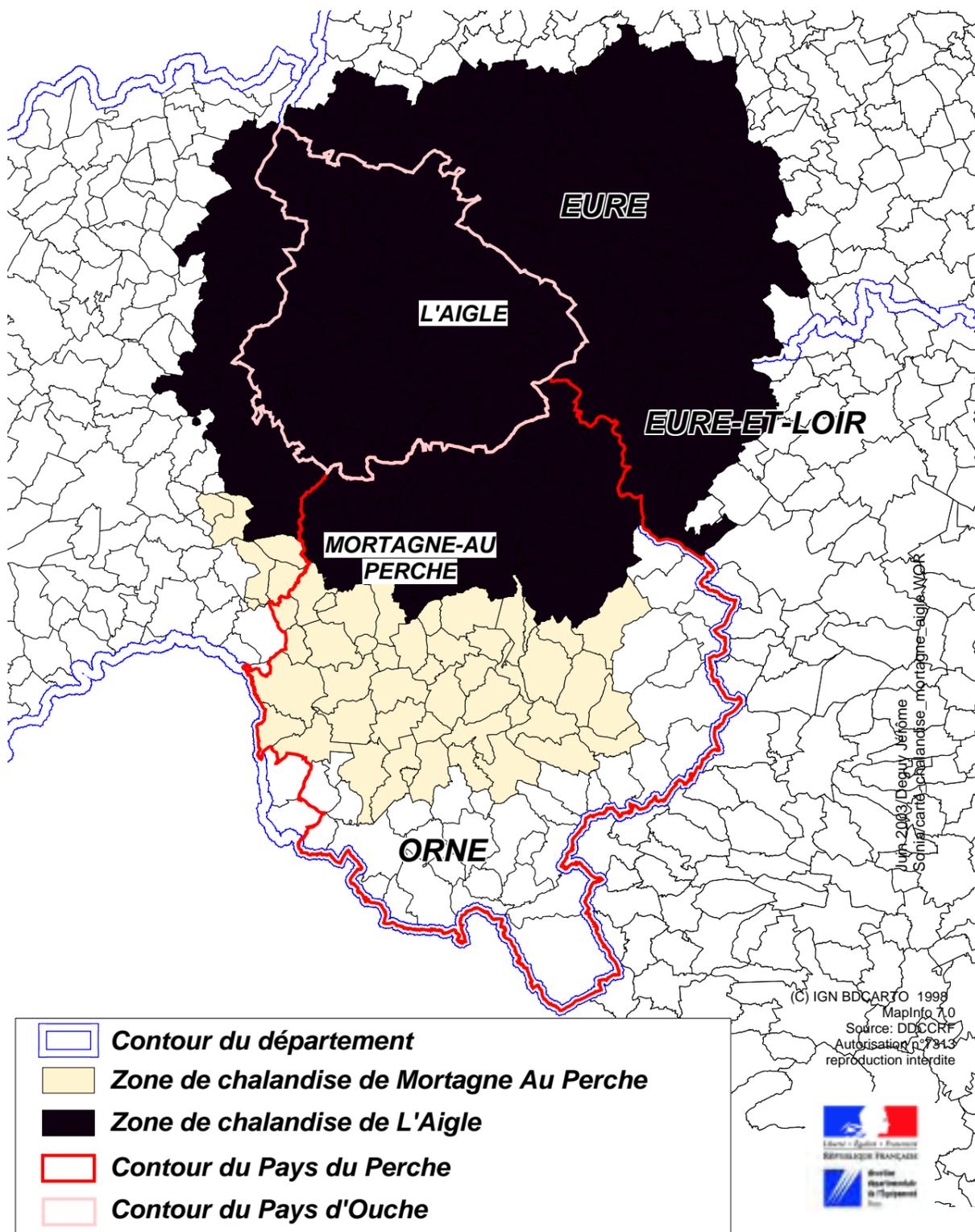
1. Mortagne-au-Perche doit conforter, voire développer sa zone d'attraction.
2. Le commerce doit se développer tant en centre-ville qu'en périphérie.
3. En périphérie, la priorité doit être le développement des zones commerciales existantes en privilégiant les deux zones principales, celle de Préfontaines et celle du Super U.
4. L'offre en centre-ville doit se développer par l'accueil de nouvelles activités commerciales.
5. Une signalisation des commerces en entrées de ville doit être envisagée à l'occasion de la mise en place du RIS.
6. Le stationnement en centre-ville doit être optimisé par une meilleure signalisation piétonne et voiture.
7. L'accès-piéton au parking Montcacune doit être sécurisé et amélioré.
8. L'espace marchand du centre-ville doit être unifié.
9. Les entrées de ville doivent être traitées.
10. Le marché hebdomadaire doit être dynamisé.

Cartes de la zone de chalandise de Mortagne-au-Perche



Zone primaire.....	5 389 habitants
Zone secondaire.....	8 675 habitants
Zone tertiaire.....	11 405 habitants
Total zone d'attraction moyenne du centre-ville.....	25 469 habitants
Zone d'appoint (zone d'attraction limite des grandes surfaces alimentaires).....	9 598 habitants
Total zone d'attraction de l'agglomération.....	35 067 habitants

Carte des zones de chalandise de L'Aigle et de Mortagne-au-Perche



Inventaire des communes de la zone de chalandise de Mortagne-au-Perche

Commune		Population					Distance à Mortagne (km)
Intitulé	Code	1982	1990	1999	Evol. 90/82	Evol. 99/90	
Zone 1							
MORTAGNE-AU-PERCHE	61 293	4 851	4 584	4 513	-267	-71	*
SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	61 414	828	888	876	60	-12	*
Total Zone 1		5 679	5 472	5 389	-207	-83	*

Commune		Population					Distance à Mortagne (km)
Intitulé	Code	1982	1990	1999	Evol. 90/82	Evol. 99/90	
Zone 2							
BAZOCHE-SUR-HOENE	61 029	797	898	918	101	20	8
BELLAVILLIERS	61 037	173	170	173	-3	3	12
BIVILLIERS	61 045	84	86	74	2	-12	10
BOECE	61 048	79	101	104	22	3	8
BUBERTRE	61 065	117	115	146	-2	31	10
CHAMPEAUX-SUR-SARTHE	61 087	185	173	177	-12	4	15
CHAMPS	61 090	119	115	102	-4	-13	8
CHAPELLE-MONTLIGEON (LA)	61 097	858	786	716	-72	-70	12
COMBLOT	61 113	77	65	68	-12	3	9
CORBON	61 118	91	108	143	17	35	10
COULIMER	61 121	283	273	266	-10	-7	10
COURGEON	61 129	297	285	307	-12	22	7
COURGEOUT	61 130	309	368	451	59	83	7
EPERRAIS	61 154	133	134	110	1	-24	11
FEINGS	61 160	252	226	220	-26	-6	9
LIGNEROLLES	61 226	154	149	140	-5	-9	9
LOISAIL	61 229	149	145	144	-4	-1	6
MAUVES-SUR-HUISNE	61 255	694	654	677	-40	23	10
MESNIERE (LA)	61 277	276	271	255	-5	-16	10
PARFONDEVAL	61 322	106	121	96	15	-25	6
PIN-LA-GARENNE (LE)	61 329	597	620	639	23	19	9
REVEILLON	61 348	341	349	288	8	-61	6
SAINTE-CERONNE-LES-MORTAGNE	61 373	233	241	255	8	14	6
SAINT-DENIS-SUR-HUISNE	61 381	60	55	75	-5	20	5
SAINT-GERMAIN-DE-MARTIGNY	61 396	88	72	87	-16	15	11
SAINT-HILAIRE-LE-CHATEL	61 404	564	569	576	5	7	6
SAINT-JOUIN-DE-BLAVOU	61 411	284	302	309	18	7	10
SAINT-MARD-DE-RENO	61 418	424	431	440	7	9	8
SAINT-OUEN-DE-SECHEROUVRE	61 438	195	206	179	11	-27	13
SAINT-VICTOR-DE-RENO	61 458	225	218	237	-7	19	14
VILLIERS-SOUS-MORTAGNE	61 507	287	309	303	22	-6	5
Total Zone 2		8 531	8 615	8 675	84	60	*

Distance moyenne (km) : 9,03

Distance minimum (km) : 5

Distance moyenne pondérée (km) : 8,91

Distance maximum (km) : 15

Commune		Population					Distance à Montagne (km)
Intitulé	Code	1982	1990	1999	Evol. 90/82	Evol. 99/90	
Zone 3							
AUTHEUIL	61 016	117	107	127	-10	20	12
BIZOU	61 046	108	134	116	26	-18	23
BOISSY-MAUGIS	61 050	380	351	374	-29	23	14
BONSMOULINS	61 053	144	156	213	12	57	16
BRESOLETTES	61 059	18	12	21	-6	9	17
BURE	61 066	72	94	101	22	7	12
BURES	61 067	135	128	146	-7	18	17
COLONARD-CORUBERT	61 112	284	245	246	-39	1	17
COULONGES-SUR-SARTHE	61 126	511	468	457	-43	-11	12
COURCERAULT	61 128	175	166	173	-9	7	15
GENETTES (LES)	61 187	91	101	128	10	27	20
HOME-CHAMONDOT (L')	61 206	195	182	203	-13	21	19
LALEU	61 215	327	361	343	34	-18	16
LONGNY-AU-PERCHE	61 230	1 650	1 575	1 590	-75	15	18
MAGE (LE)	61 242	223	231	213	8	-18	23
MAISON-MAUGIS	61 245	67	60	55	-7	-5	16
MALÉTABLE	61 247	114	107	118	-7	11	14
MARCHAINVILLE	61 250	235	197	233	-38	36	21
MONCEAUX	61 280	87	61	85	-26	24	17
MONTCHEVREL	61 284	181	193	207	12	14	19
MOULICENT	61 296	228	243	266	15	23	17
MOULINS-LA-MARCHE	61 297	818	816	774	-2	-42	17
PLANTIS (LE)	61 331	133	123	96	-10	-27	17
POTERIE-AU-PERCHE (LA)	61 335	157	148	153	-9	5	18
PREPOTIN	61 338	70	77	95	7	18	12
RANDONNAI	61 343	1 305	935	817	-370	-118	21
SAINT-AGNAN-SUR-SARTHE	61 360	92	91	91	-1	0	16
SAINT-AQUILIN-DE-CORBION	61 363	95	88	58	-7	-30	16
SAINT-AUBIN-DE-COURTERAIE	61 367	151	127	111	-24	-16	14
SAINT-MARTIN-DES-PEZERITS	61 425	99	113	114	14	1	16
SAINT-AUBIN-DE-COURTERAIE	61 429	417	442	415	25	-27	22
SAINT-AUBIN-DE-COURTERAIE	61 430	98	102	65	4	-37	14
SAINT-OUEN-DE-LA-COUR	61 437	68	58	66	-10	8	12
SAINT-QUENTIN-DE-BLAVOU	61 450	72	60	78	-12	18	10
SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE	61 454	527	538	538	11	0	15
SOLIGNY-LA-TRAPPE	61 475	586	624	694	38	70	11
TELLIERES-LE-PLESSIS	61 481	55	42	45	-13	3	21
TOUROUVRE	61 491	1 627	1 633	1 636	6	3	12
VENTROUZE (LA)	61 500	138	135	144	-3	9	16
Total Zone 3		11 850	11 324	11 405	-526	81	*

Distance moyenne (km) : 16,28

Distance minimum (km) : 10

Distance moyenne pondérée (km) : 16,11

Distance maximum (km) : 23

Commune		Population					Distance à Mortagne (km)
Intitulé	Code	1982	1990	1999	Evol. 90/82	Evol. 99/90	
Zone d'appoint							
BELLEME	61 038	1 849	1 788	1 774	-61	-14	17
BELLOU-SUR-HUISNE	61 042	418	425	453	7	28	22
BONNEFOI	61 052	102	117	131	15	14	20
LE CHALANGE	61 082	74	90	62	16	-28	24
COURTOMER	61 133	659	636	676	-23	40	24
DORCEAU	61 147	313	345	383	32	38	25
FAY	61 159	71	69	73	-2	4	20
FERRIERE-AU-DOYEN (LA)	61 162	202	197	214	-5	17	19
FERRIERES-LA-VERRIERIE	61 166	215	186	196	-29	10	24
LE GUÉ DE LA CHAINE	61 196	818	738	696	-80	-42	17
MAHERU	61 244	250	250	261	0	11	21
MONTGAUDRY	61 286	120	114	117	-6	3	26
NOCE	61 309	588	735	760	147	25	21
NORMANDEL	61 311	106	105	98	-1	-7	23
LA PERRIERE	61 325	422	346	291	-76	-55	26
PERVENCHERES	61 327	390	397	387	7	-10	15
REMALARD	61 345	1 302	1 344	1 244	42	-100	22
SAINT-GERMAIN-DES-GROIS	61 395	181	202	196	21	-6	26
SAINT-JEAN-DE-LA-FORET	61 409	124	98	115	-26	17	21
SAINT MARTIN DU VIEUX BELLEME	61 426	584	629	653	45	24	17
SERIGNY	61 471	378	412	435	34	23	17
VERRIERES	61 501	336	351	383	15	32	27
Total Zone d'Appoint		9 502	9 574	9 598	72	24	*

Distance moyenne (km) : 21,55

Distance minimum (km) : 15

Distance moyenne pondérée (km) : 20,41

Distance maximum (km) : 27

Principales agglomérations concurrentes de Mortagne-au-Perche

Alençon.....	44 382 habitants	.....	à 42 km
L'Aigle.....	12 254 habitants	.....	à 34 km
Mamers.....	6 534 habitants	.....	à 24 km
Nogent-le-Rotrou.....	12 749 habitants	.....	à 39 km

Composition des pôles commerciaux de Mortagne-au-Perche (petites surfaces : chiffres 2002 ; grandes surfaces : chiffres 2004)

Pôles commerciaux principaux à attraction régionale :

- ✓ le centre ville comprend 3 grandes surfaces totalisant 1 420 m²
 - Coccinelle420 m²
 - Facile600 m²
 - Quincaillerie du Centre.....400 m²et 65 boutiques de 3 049 m², le tout totalisant 4 469 m², auxquels vient s'ajouter le marché du samedi ;
- ✓ le centre commercial de Préfontaines comprend 7 grandes surfaces totalisant 9 392 m²
 - Intermarché.....3 027 m²
 - Aldi768 m²
 - Chauss-Expo552 m²
 - Bricomarché3 200 m²
 - Vétimarché600 m²
 - Gitem.....700 m²
 - Meubles Tireau.....545 m²
- ✓ le centre commercial de Saint-Langis-les-Mortagne comprend 1 grande surface de 2 025 m² (Super U) qui doit s'étendre de 1 050 m² en 2004 pour atteindre 3 075 m².

Pôle commercial secondaire à attraction limitée à l'agglomération et aux communes limitrophes :

- ✓ le centre commercial de la Gare comprend 4 grandes surfaces 6 079 m²
 - Le Mutant 450 m²
 - Texti (confection) 450 m²
 - Sylvanor (jardinerie)..... 4 429 m²
 - Point Vert 750 m²
- ✓ et une grande surface isolée (quincaillerie Samac) de 542 m² sur la zone des Gaillons à Saint-Hilaire-le-Châtel.

soit un total de 16 grandes surfaces totalisant 19 458 m².