

# Schéma de développement commercial de Sées

# **Ce schéma de développement commercial a été établi par le Comité de Développement Commercial de Sées**

**au cours de ses réunions des 20 mai, 25 juin,  
29 septembre et 3 novembre 2003**

Le Comité de Développement Commercial de Sées réunit des représentants :

- de la commune de Sées
- de la Communauté de Communes du Pays de Sées
- du Comité d'Animation Artisanal et Commercial de Sées
- de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Alençon
- de la Chambre des Métiers de l'Orne

## **Etudes et documents statistiques existant**

- Atlas Commercial de Sées de 2001.
- Comparaison avec les atlas commerciaux d'Alençon, L'Aigle, La Ferté Macé et Sées.
- Etude sur le commerce et l'artisanat du Pays d'Alençon en 2002-2003.
- Dossiers CDEC
- Liste des grandes surfaces de plus de 300 m<sup>2</sup> par département (Direction Départementale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes)

## **Constat**

### **le commerce en général**

- ✓ Grâce à la double attraction du centre-ville et de la périphérie, le commerce de Sées compte actuellement un potentiel de près de 17 000 habitants, ce potentiel n'a que peu évolué depuis une dizaine d'années ;
- ✓ La ville de Sées est concurrencée par les villes suivantes :

Alençon :	44 382 habitants à 22 km
Argentan :	17 441 habitants à 23 km
Le Mans :	194 825 habitants à 72 km
Caen :	199 490 habitants à 80 km
- ✓ La zone de chalandise de Sées se trouve presque entièrement dans la zone de chalandise d'Alençon, 86 % de la clientèle attirée par Sées sont également attirés par Alençon ;
- ✓ La concurrence d'Alençon se fait pressante et les projets de développement commerciaux de cette ville risquent d'avoir des conséquences sensibles sur la zone d'attraction de Sées, idem pour Argentan ;
- ✓ De 1984 à 2003, le commerce de Sées s'est développé en grandes surfaces (plancher commercial X 2,11) mais de façon plus faible que :
  - sur Alençon (plancher commercial X 2,77)
  - sur La Ferté-Macé (plancher commercial X 4,27)
  - sur Mortagne-au-Perche (plancher commercial X 3,60)
  - sur L'Aigle (plancher commercial X 2,55)
- ✓ De 1984 à 2003, le nombre de magasins de petite surface a diminué tant en nombre (- 28,17%) qu'en surface (- 30,27%), on constate ce même phénomène dans les autres villes-référence, excepté sur Alençon ;
- ✓ 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) :
  - la densité commerciale en nombre de petites surfaces en centre-ville de Sées est la plus élevée des cinq villes-référence,
  - on retrouve un phénomène totalement inverse en périphérie où la densité commerciale en surfaces de vente de grandes surfaces est la plus faible par rapport au cinq villes-référence.

- l'urbanisme commercial

- ✓ Avec plus de 370 places de stationnement en centre-ville et 7,67 places par magasin, Sées se situe dans la même position qu'Alençon (7,44) ;
- ✓ Spatialement, le centre-ville de Sées s'est concentré depuis une dizaine d'années dans deux rues : la rue de la République et la rue Billy ;
- ✓ Les travaux d'aménagement réalisés récemment en centre-ville (mise en voie semi-piétonne et circulation unique de la rue de la République) ont accentué ce phénomène de concentration ;
- ✓ Parallèlement, certaines rues ou places jadis fréquentées ont perdu beaucoup de leur attraction (Place de la Halle et rue Montjaloux) ;
- ✓ La circulation automobile dans le centre-ville de Sées demeure problématique à tout moment de la journée ;
- ✓ L'aménagement de la place de la Cathédrale est un atout pour le commerce de Sées, s'il sait en tirer partie ;
- ✓ De même, la position de Sées au carrefour des autoroutes A28 et A88 est un atout à valoriser.

- la structure commerciale de la ville

- ✓ La ville de Sées est pourvue (grandes surfaces : données 2003 ; petites surfaces : données 2001) de trois pôles commerciaux :
  - le centre-ville** qui comprend 1 grande surface de 350 m<sup>2</sup> et 48 boutiques de 2 224 m<sup>2</sup>, le tout totalisant 2 574 m<sup>2</sup>, auxquels vient s'ajouter le marché du samedi (alimentaire et non-alimentaire),
  - le centre commercial du Champion** situé en entrée de ville, qui comprend un supermarché à l'enseigne Champion de 1 360 m<sup>2</sup>,
  - le centre commercial de l'Intermarché** situé sur la route de Mortagne-au-Perche, à l'Est de la ville, qui comprend un supermarché à l'enseigne Intermarché de 1 816 m<sup>2</sup>,  
et d'une grande surface de jardinage de 1 040 m<sup>2</sup> isolée sur la zone industrielle, à l'enseigne Point Vert,
- ✓ Il est à noter que Sées est la seule ville parmi les villes-référence où le pôle commercial du centre-ville est plus important que ceux de la périphérie ;
- ✓ La ville de Sées est confrontée à la double attraction importante et grandissante de l'agglomération alençonnaise d'une part, et de l'agglomération argentanais d'autre part.

## **Les propositions**

- 1. Sées doit conforter voire développer sa zone d'attraction.**
- 2. Le commerce doit se développer harmonieusement tant en centre-ville qu'en périphérie.**
- 3. En périphérie, hormis les zones commerciales existantes, la priorité doit être donnée au développement d'une nouvelle zone commerciale liée au nouveau pôle d'activité économique.**
- 4. En centre-ville, la priorité doit être donnée au maintien et à la mise en valeur des commerces existants.**
- 5. Aménager les entrées de ville.**
- 6. Maintenir la vocation commerciale du quartier des halles.**
- 7. Sauvegarder la diversité commerciale du centre historique**
- 8. Développer autant que faire se peut le stationnement en centre-ville**
- 9. Privilégier le cheminement piéton dans l'aménagement du centre-ville sans pour autant supprimer des places de stationnement.**
- 10. Profiter de l'aménagement de la Place de la Cathédrale pour restructurer le marché du samedi et améliorer le confort et la sécurité des clients.**

# ANNEXES

## Liste des annexes

Annexe 1 : Zone de chalandise de Sées

Annexe 2 : Distances kilométriques des zones d'attraction des principales villes de l'Orne

Annexe 3 : Comparaison des populations des zones de chalandise des principales villes de l'Orne (circonscription de la CCI d'Alençon)

Annexe 4 : Evolution du nombre et des surfaces de vente des commerces des principales villes de l'Orne (circonscription de la CCI d'Alençon)

Annexe 5 : Densité commerciale des principales villes de l'Orne (circonscription de la CCI d'Alençon)

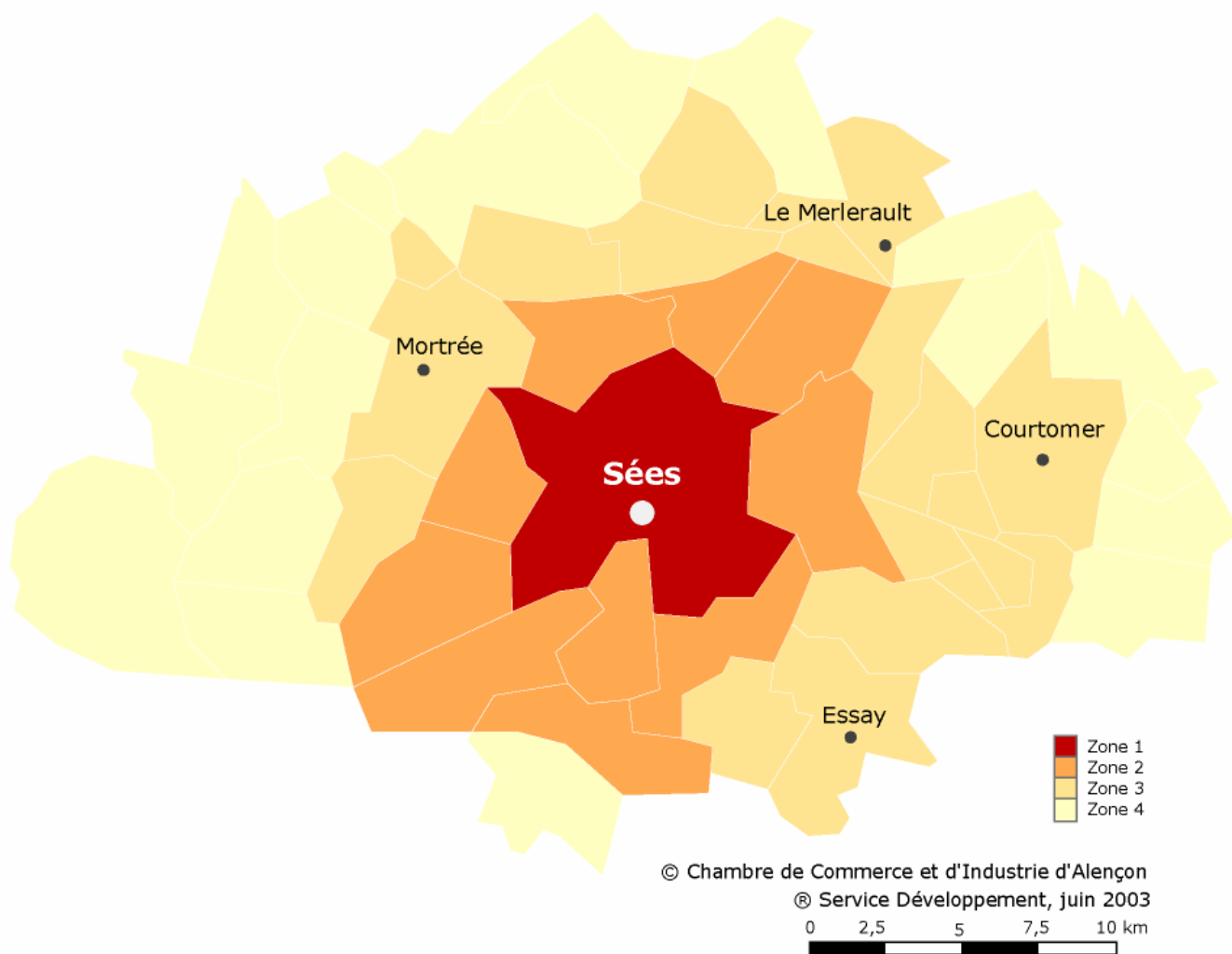
Annexe 6 : Liste des enseignes nationales présentes dans les principales villes de l'Orne (circonscription de la CCI d'Alençon)




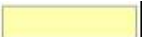
Annexe 7 : Liste des enseignes nationales de commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> présentes dans des villes comparables à Sées

Annexe 8 : Densité en stationnement des principales villes de l'Orne (circonscription de la CCI d'Alençon)

Annexe 9 : Liste des grandes surfaces de plus de 300 m<sup>2</sup> de la ville de Sées réparties par pôles commerciaux

## Annexe 1 : Zone de chalandise de Sées



	Zone primaire .....	4 504habitants
	Zone secondaire.....	2 704 habitants
	Zone tertiaire .....	5 625 habitants
	Total zone d'attraction moyenne du centre-ville .....	12 833 habitants
	Zone d'appoint (zone d'attraction limite des grandes surfaces alimentaires) .....	4 001 habitants
	Total zone d'attraction de l'agglomération.....	16 834 habitants



## Annexe 2 : Distances kilométriques des zones d'attraction des principales villes de l'Orne (circonscription de la CCI d'Alençon)

	Distance moyenne (km)			Distance maximum (km)		
	Zone 2	Zone 3	Zone d'appoint	Zone 2	Zone 3	Zone d'appoint
<b>Alençon</b>	10,35	20,53	31,00	17,00	19,00	43,00
<b>L'Aigle</b>	7,10	14,32	25,03	11,00	21,00	37,00
<b>Mortagne</b>	9,03	16,28	21,55	15,00	23,00	27,00
<b>La Ferté Macé</b>	5,11	10,00	15,05	7,00	12,00	21,00
<b>Sées</b>	5,65	10,68	14,60	8,00	15,00	18,50

### Villes concurrentes de L'Aigle

Evreux .....	60 108 habitants .....	à 56 km
Dreux.....	44 653 habitants .....	à 60 km
Alençon .....	44 382 habitants .....	à 62 km

### Villes concurrentes d'Alençon

Le Mans .....	194 825 habitants .....	à 49 km
Caen .....	199 490 habitants .....	à 103 km

### Villes 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

### Villes concurrentes de La Ferté-Macé

Flers.....	23 240 habitants .....	à 26 km
Argentan.....	17 441 habitants .....	à 33 km
Alençon .....	44 382 habitants .....	à 47 km
Caen .....	199 490 habitants .....	à 74 km

### Villes concurrentes de Sées

Alençon .....	44 382 habitants .....	à 22 km
Argentan.....	17 441 habitants .....	à 23 km
Le Mans .....	194 825 habitants .....	à 72 km
Caen .....	199 490 habitants .....	à 80 km

### Annexe 3 : Comparaison des populations des zones de chalandise des principales villes de l'Orne (circonscription de la CCI d'Alençon)

	ALENCON		L'AIGLE 2000-2005		LA FERTE MACE		MORTAGNE		SEES	
	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%
<b>Zone 1</b>	44 382	31%	12 254	14%	7 355	24%	5 389	15%	4 504	27%
<b>Zone 2</b>	18 792	13%	7 429	8%	5 404	17%	8 675	25%	2 704	16%
<b>Zone 3</b>	30 793	21%	15 162	17%	5 825	19%	11 405	33%	5 625	33%
<b>Zones 1 + 2 + 3</b>	93 967	65%	34 845	39%	18 584	59%	25 469	73%	12 833	76%
<b>Zone d'appoint</b>	49 747	35%	55 044	61%	12 688	41%	9 598	27%	4 001	24%
<b>Zone totale</b>	143 714	100%	89 889	100%	31 272	100%	35 067	100%	16 834	100%

## Annexe 4 : Evolution du nombre et des surfaces de vente des commerces des principales villes de l'Orne (circonscription de la CCI d'Alençon)

### EVOLUTION DU NOMBRE ET DES SURFACES DE VENTE DU GRAND ET DU PETIT COMMERCE DANS LES PRINCIPALES AGGLOMERATIONS DE L'ORNE (circonscription CCIA)

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
Alençon	311	25	336	317	71	388	6	46	52	1,93%	184,00%
L'Aigle	153	14	167	124	17	141	-29	3	-26	-18,95%	21,43%
Mortagne-au-Perche	92	7	99	73	15	88	-19	8	-11	-20,65%	114,29%
La Ferté Macé	95	7	102	63	19	82	-32	12	-20	-33,68%	171,43%
Sées	71	3	74	51	4	55	-20	1	-19	-28,17%	33,33%

Remarques : petit commerce, chiffres 2000 à 2002 ; grand commerce, chiffres 2003

Mise à jour 1/10/2003

Surfaces 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	11,74%	2,75	2,22	68%	84%
L'Aigle	8 075	12 427	20 502	6 718	31 719	38 437	-1 357	19 292	17 935	-16,80%	2,55	1,87	61%	83%
Mortagne-au-Perche	4 638	5 550	10 188	4 216	18 913	23 129	-422	13 363	12 941	-9,10%	3,41	2,27	54%	82%
La Ferté Macé	4 568	4 595	9 163	3 295	19 602	22 897	-1 273	15 007	13 734	-27,87%	4,27	2,50	50%	86%
Sées	3 390	1 733	5 123	2 364	4 566	6 930	-1 026	2 833	1 807	-30,27%	2,63	1,35	34%	66%

Remarques : petit commerce, chiffres 2000 à 2002 ; grand commerce, chiffres 2003

Mise à jour 1/10/2003

## Annexe 5 : Densité commerciale des principales villes de l'Orne (circonscription de la CCI d'Alençon)

	Population		Commerces				Zone 1 + 2 + 3				Zone 1 + 2 + 3 + 4			
							Densité en nombre de commerce (1)		Densité en surface de vente de commerce (2)		Densité en nombre de commerce (1)		Densité en surface de vente de commerce (2)	
	Zones 1 à 3	Zones 1 à 4	centre-ville		périphérie		cv	périphérie	cv	périphérie	cv	périphérie	cv	périphérie
			nb	sv	nb	sv								
Alençon	93 967	143 714	215	15 252	67	86 681	<b>2,29</b>	non significatif	<b>162,31</b>	non significatif	1,50	0,47	106,13	<b>603,15</b>
L'Aigle	34 845	89 889	116	8 884	13	28 575	<b>3,33</b>	non significatif	<b>254,96</b>	non significatif	1,29	0,14	98,83	<b>317,89</b>
Mortagne	25 469	35 067	68	4 449	12	18 563	<b>2,67</b>	non significatif	<b>174,68</b>	non significatif	1,94	0,34	126,87	<b>529,36</b>
La Ferté Macé	18 584	31 272	64	5 411	15	17 562	<b>3,44</b>	non significatif	<b>291,16</b>	non significatif	2,05	0,48	173,03	<b>561,59</b>
Sées	12 833	16 834	49	2 574	3	3 503	<b>3,82</b>	non significatif	<b>200,58</b>	non significatif	2,91	0,18	152,90	<b>208,09</b>

(1) nombre de commerces pour 1000 habitants

(2) nombre de m2 de surface de vente pour 1000 habitants

## Annexe 6 : Liste des enseignes nationales présentes dans les principales villes de l'Orne (circonscription de la CCI d'Alençon)

	ALENCON	L'AIGLE	MORTAGNE -AU-PERCHE	LA FERTE- MACE	SEES	BELLEME
<b>Pop. zone d'attraction du centre ville</b>	94 000 hab.	35 000 hab.	2 000 hab.	19 000 hab.	13 000 hab.	16 000 hab.
<b>Pop. zone d'attraction de la périphérie</b>	144 000 hab.	90 000 hab.	35 000 hab.	31 000 hb.	17 000 hab.	16 000 hab.
<b>ALIMENTAIRE</b>						
<b>Grandes surfaces</b>						
Hypermarché	Carrefour, Intermarché, Leclerc	Leclerc Intermarché	Intermarché	Leclerc,		
Supermarchés	Champion, Intermarché		Super U, Coccinelle	Champion, Intermarché	Champion, Intermarché	Champion, Marché Plus
Hard Discount	Aldi, ED, Le Mutant, Lidl	Aldi	Le Mutant, Aldi	Lidl		
<b>Autres surfaces</b>						
Supérette	Coccinelle, 8 à Huit, Proxi	Coccinelle, Marché Plus,				Proxi
Alimentation spécialisée						
Boulangerie-viennoiserie	La Mie Caline, le Fournil du Papé					
Chocolaterie						
<b>NON ALIMENTAIRE</b>						
<b>Non alimentaire non spécialisé</b>						
<b>Grandes surfaces</b>						
Magasin populaire	Eurodif,					
Soliderie	Gifi, Noz					
<b>Autres surfaces</b>						
<b>Equipement de la personne</b>						
<b>Grandes surfaces</b>						
Habillement	Gémo, La Halle aux Vêtements, Vétimarché,	Vétimarché,	Vétimarché			
Chaussures	La Halle aux Chaussures	Chauss Expo	Hyper aux Chaussures			
Puériculture	Aubert					
<b>Autres surfaces</b>						
Laine, tissus	Phildar, Carré Blanc		Phildar	Phildar,		
Prêt-à-porter femme	Antonelle, Cache Cache, Camaieu, Caroll, La Compagnie des Pulls, LJennyfer, M & S Mode, New Look, Pimkie, 1 2 3, Burton	Cache Cache				

Nous entendons par enseignes nationales les enseignes présentes sur l'agglomération répertoriées dans "l'Annuaire de l'Enseigne" édition 2003

	<b>ALENCON</b>	<b>L'AIGLE</b>	<b>MORTAGNE -AU-PERCHE</b>	<b>LA FERTE MACE</b>	<b>SEES</b>	<b>BELLEME</b>
<b>Pop. zone d'attraction du centre ville</b>	94 000 hab.	35 000 hab.	25 000 hab.	19 000 hab.	13 000 hab.	16 000 hab.
<b>Pop. Zone d'attraction de la périphérie</b>	144 000 hab.	90 000 hab.	35 000 hab.	31 000 hab.	17 000 hab.	16 000 hab.
<b>Autres surfaces (suite)</b>						
Prêt-à-porter homme	Jules, New Man, Monsieur de Fursac, Status					
Prêt-à-porter enfant	Z, Tape à l'Oeil					
Prêt-à-porter mixte	Pantashop					
Lingerie	Lingerie Etam					
Puériculture	Natalys	Bébé Cash				
Chaussures	Eram, Tanéo	Eram		Eram		
<b>Equipement de la maison</b>						
<b>Grandes surfaces</b>						
Généraliste de la maison	But, Conforama,					
Meubles	Le Faillitaire, Mobiclub					
Brocante	La Trocante,					
Bricolage	Bricomarché, Monsieur Bricolage, Weldom	Bricomarché, Espace Émeraude, Super Caténa	Bricomarché	Bricomarché, Big Mat, Mondial Kit	Caténa	Caténa
BTP	Gédimat, Point P	Point P	Point P		Point P	
Papiers peints, moquettes	GP Décor, Heytens					
Electro-ménager, radio, TV, Hifi	Darty, Groupe Digital	Gitem	Gitem	Gitem		
<b>Autres surfaces</b>						
Meubles	Maison de la literie, Mondial Kit					
Electro-ménager, radio, TV, Hifi	Gitem, Singer	Singer	Philips	Philips	Gitem	
Art de la table						
Bazar, divers	Léon and Co, Point Cadres, Soho					

Nous entendons par enseignes nationales les enseignes présentes sur l'agglomération répertoriées dans "l'Annuaire de l'Enseigne" édition 2003

	<b>ALENCON</b>	<b>L'AIGLE</b>	<b>MORTAGNE -AU-PERCHE</b>	<b>LA FERTE MACE</b>	<b>SEES</b>	<b>BELLEME</b>
<b>Pop. zone d'attraction du centre ville</b>	94 000 hab.	35 000 hab.	25 000 hab.	19 000 hab.	13 000 hab.	16 000 hab.
<b>Pop. zone d'attraction de la périphérie</b>	144 000 hab.	90 000 hab.	35 000 hab.	31 000 hab.	17 000 hab.	16 000 hab.
<b>Culture et loisirs</b>						
<b>Grandes surfaces</b>						
Papeterie	Hyperburo					
Disques et cassettes	Nuggets					
Sport	Décathlon, Super Sports					
Jardinerie	Coté Nature	Baobab	Point Vert,	Point Vert	Point Vert	Espace enchanté Vilmorin
<b>Autres surfaces</b>						
Librairie, papeterie	Maxi-Livres		Majuscule,			
Optique	Alain Afflelou, Centrale d'Achat Optique, Optic 2000, Lissac Opticien	Alain Afflelou, Krys	Optic 2000, Visual	Optic 2000		
Bijouterie	Julien Dorcel	Julien Dorcel				
Photo	Phox	Phox	Phox	Phox	Foci	
Sport	Athlète's Foot					
Jouets	Joupi			Joué Club		
Téléphonie	France Télécom, Phone Shop, Village Telecom	France Télécom	France Télécom			
Fleurs	Rapid Flore					
<b>Hygiène et Santé</b>						
<b>Grandes surfaces</b>						
<b>Autres surfaces</b>						
Parfumerie	Marie-Jeanne Godard, Nocibé, Séphora, Yves Rocher	Beauty Success				
<b>Pièces autos et cycles</b>						
<b>Grandes surfaces</b>	Feu Vert	Stationmarché	Stationmarché			
<b>Autres surfaces</b>	Mbk					

Nous entendons par enseignes nationales les enseignes présentes sur l'agglomération répertoriées dans "l'Annuaire de l'Enseigne" édition 2003

## **Annexe 7 : Liste des enseignes nationales de commerces de plus de 300 m2 présentes dans des villes comparables à Sées**

**cf feuille A 3 excel**

## **Annexe 7 : Liste des enseignes nationales de commerces de plus de 300 m2 présentes dans des villes comparables à Sées**

**cf feuille A 3 excel**

## Annexe 8 : Densité en stationnement des principales villes de l'Orne (circonscription de la CCI d'Alençon)

	Population		Nbre de places de stationnement		Commerces				Densité en stationnement par magasin (1)		Densité en stationnement par m2 (2)	
	Zones				centre-ville		périphérie		cv	périphérie	cv	périphérie
	1 à 3	1 à 4	cv	périphérie	nb	sv	nb	sv				
<b>Alençon (maxi)</b>	93 967	143 714	4 000	4 000	215	15 252	67	86 681	18,60	59,70	26,23	4,61
<b>Alençon (mini)</b>	93 967	143 714	1 600	4 000	215	15 252	67	86 681	7,44	59,70	10,49	4,61
<b>L'Aigle</b>	34 845	89 889	782	1 129	116	9 182	13	28 575	6,74	86,85	8,52	3,95
<b>Mortagne-au-Perche</b>	25 469	35 067	600	850	68	4 449	12	18 563	8,82	70,83	13,49	4,58
<b>La Ferté Macé</b>	18 584	31 272	537	1 514	64	5 411	15	17 562	8,39	100,93	9,92	8,62
<b>Sées</b>	12 833	16 834	376	255	49	2 574	3	3 441	7,67	85,00	14,61	7,41

(1) nombre de places par magasin

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

Mise à jour 1/10/2003

## Annexe 9 : Liste des grandes surfaces de plus de 300 m<sup>2</sup> de la ville de Sées réparties par pôles commerciaux

CENTRE-VILLE.....	350 m <sup>2</sup>	
Caténa	350 m <sup>2</sup>	12 place du Général de Gaulle
CHAMPION.....	1 360 m <sup>2</sup>	
Champion	1 360 m <sup>2</sup>	rue du Général Leclerc
INTERMARCHE .....	1 816 m <sup>2</sup>	
Intermarché	1 816 m <sup>2</sup>	route de Mortagne-au-Perche
ZONE INDUSTRIELLE.....	1 040 m <sup>2</sup>	
Point Vert	1 040 m <sup>2</sup>	ZIN de la Croix Raigaine
<b>TOTAL .....</b>	<b>4 566 m<sup>2</sup></b>	