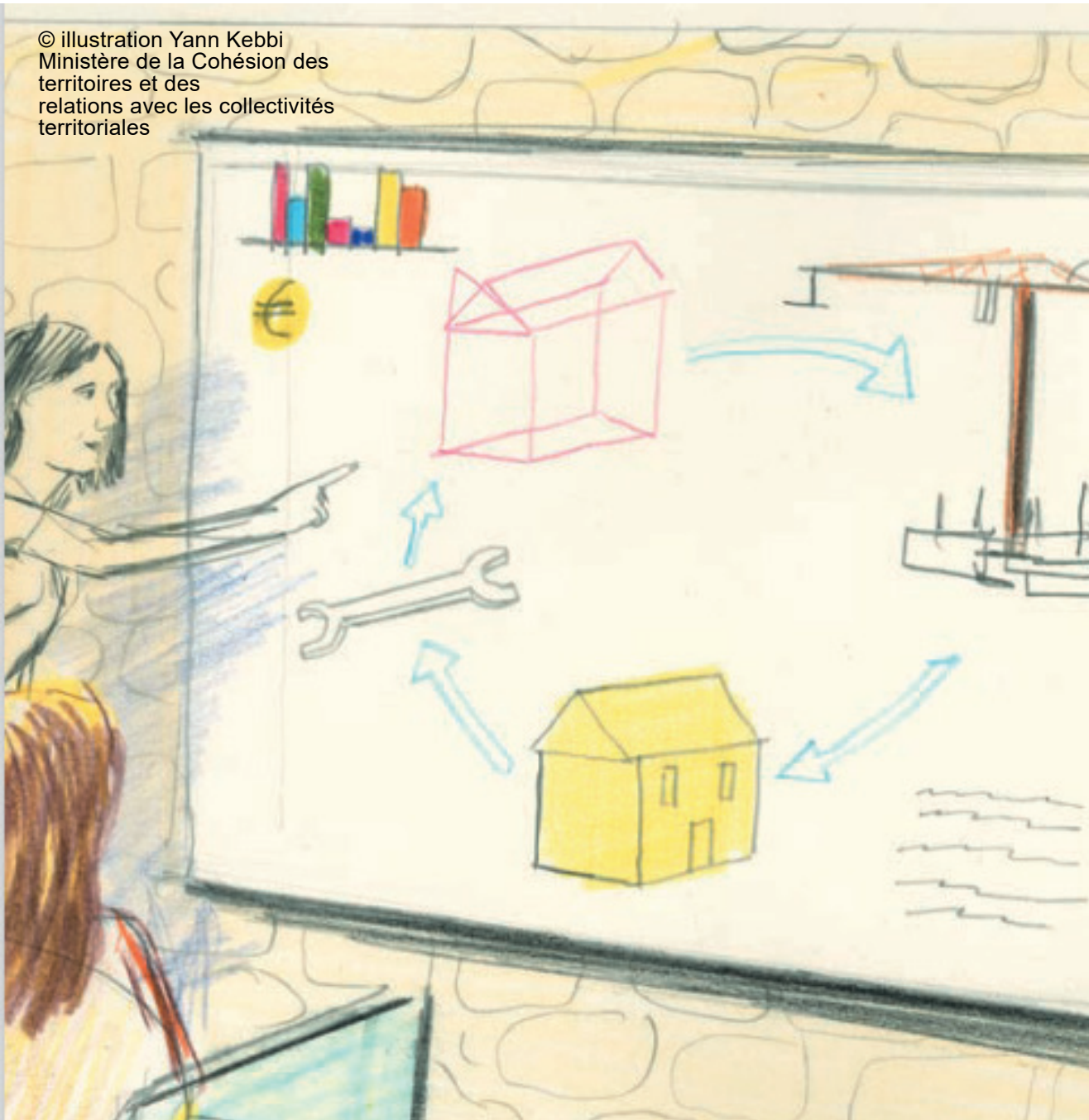


© illustration Yann Kebbi  
Ministère de la Cohésion des  
territoires et des  
relations avec les collectivités  
territoriales



## Définition du Projet de Territoire de la Ville de Mortagne-au-Perche

### Phase I **DIAGNOSTIC**



*validé en Comité de Pilotage  
le 13 septembre 2022*

### Méthode pour définir le Projet de territoire :

#### 3 entrées pour élaborer le **DIAGNOSTIC** :

- Données existantes : les études en cours, les données statistiques, la vacance des logements, les documents cadre (PLUi, SCOT, Charte du PNR...)
- + L'ETUDE URBAINE D'ATTRACTIVITE (Diagnostic + Concertation des habitants)
- La parole des élus
- L'analyse de la cheffe de projet PVD et les échanges avec les partenaires multiples, les habitants, les services de l'Etat...

### Démarches engagées suite à l'étude urbaine :

- **L'analyse des Projets de territoire à grande échelle**
- **L'identification de facteurs d'attractivité avec notamment :**
  - l'Étude sur l'attractivité du Perche ( PETR en partenariat avec l'Université Paris 8 )
  - les Cafés Citoyens
- **Les Ateliers LEADER du PETR**
- **Une concertation qui continue** : exposition des projets au Marché couvert, promenade partagée au Bois Brideau, SPR...
- **Rencontre et échanges avec divers partenaires** : les agents des collectivités, le Clic Orne Est, le Foyer Jeunes travailleurs, l'Hôpital Marguerite de Lorraine, la Maison France Services...
- **L'étude SPR** : diagnostic en cours
- **Les associations locales** : lors de la rencontre des associations caritatives, Mortagne en transition, Mortagne Patrimoine...
- **Rencontres des partenaires** : rendez-vous mensuels du **Club départemental PVD**
- **Rencontres des 4 Chefs de projet PVD du Perche**

### Choix d'un Diagnostic illustré pour favoriser la communication

**Introduction**

**p 4 - 14**

**Compréhensions des projets de territoires imbriqués, à plus grande échelle**

**p 15 -22**

**Portrait multithématique de Mortagne-au-Perche**

**p 23 - 42**

**Compléments à l'Etude Urbaine d'attractivité**

**p 43 - 56**

**Synthèse pour déterminer des enjeux stratégiques**

**p 57 - 63**

# **INTRODUCTION**

Le territoire physique, géographique, administratif  
Une Etude Urbaine d'attractivité  
Questionner « Attractivité »

# Introduction

## Le territoire physique, géographique, administratif

**Ville de Mortagne-au-Perche,**  
au cœur du territoire intercommunal,  
pôle principal de service et d'emploi :  
3775 habitants sur 13 500 habitants de la CDC

=> **des atouts à consolider** : son attractivité est un enjeu  
pour l'ensemble du territoire intercommunal



Photographie aérienne, territoire communal

**La Communauté de Communes  
du Pays de Mortagne-au-Perche**  
regroupe 33 communes, et s'étend sur 402,4 km<sup>2</sup>



Carte extraite du PADD du PLUi, échelle intercommunale  
Socle agricole et naturel du territoire

# Introduction

## Le territoire physique, géographique, administratif

**Le PETR Pays du Perche ornais** regroupe 4 EPCI sur 1 542 km<sup>2</sup> et 46 526 habitants.

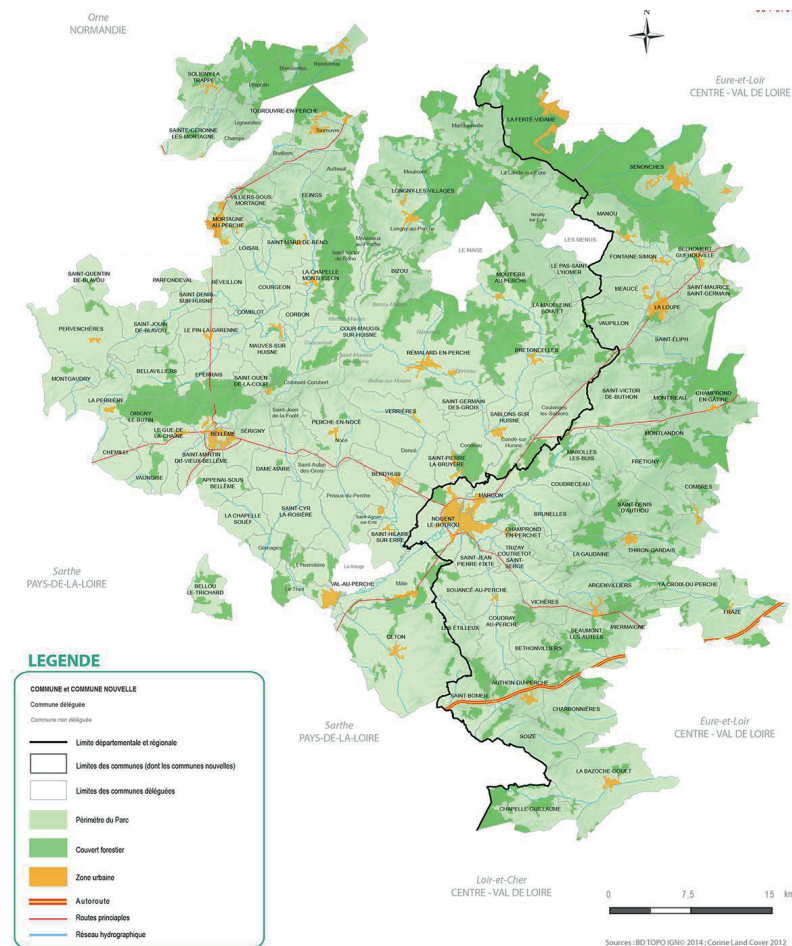
**=> le CRTE Contrat de relance de la transition écologique** dont les PVD sont la première pierre, s'inscrit à cette échelle de territoire



PETR – Pôle d'équilibre territorial rural – Pays du Perche ornais  
4 Communautés de Communes

## Le PNR du Perche, région naturelle

La Charte du PNR en refondation, permettra l'extension du PNR à d'autres communes, sur deux départements et deux régions

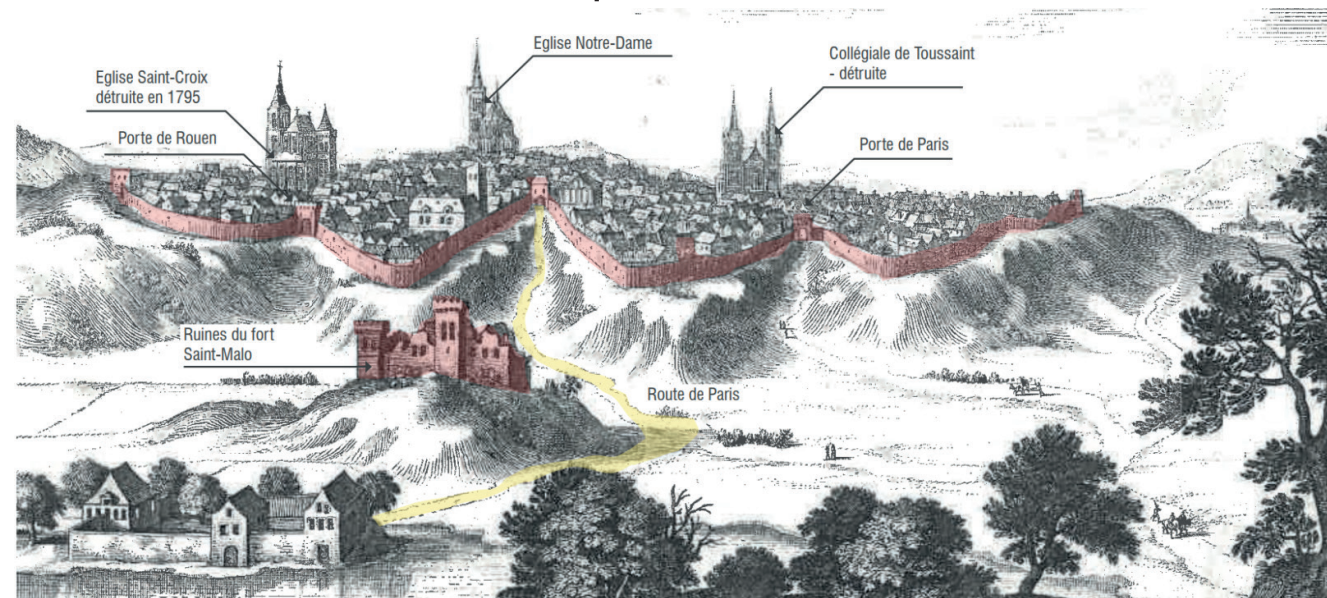


PNR – Parc Naturel Régional du Perche  
Orne et Eure-et-Loir  
88 communes (126 avant les communes nouvelles)

## Le territoire physique, géographique, administratif

### Mortagne-au-Perche, ville promontoire

- > géomorphologie importante qui a façonné son Histoire de ville médiévale fortifiée
- > renforce le caractère imbriqué avec son territoire environnant



*Photographie prise depuis la D930 avant l'entrée de ville*



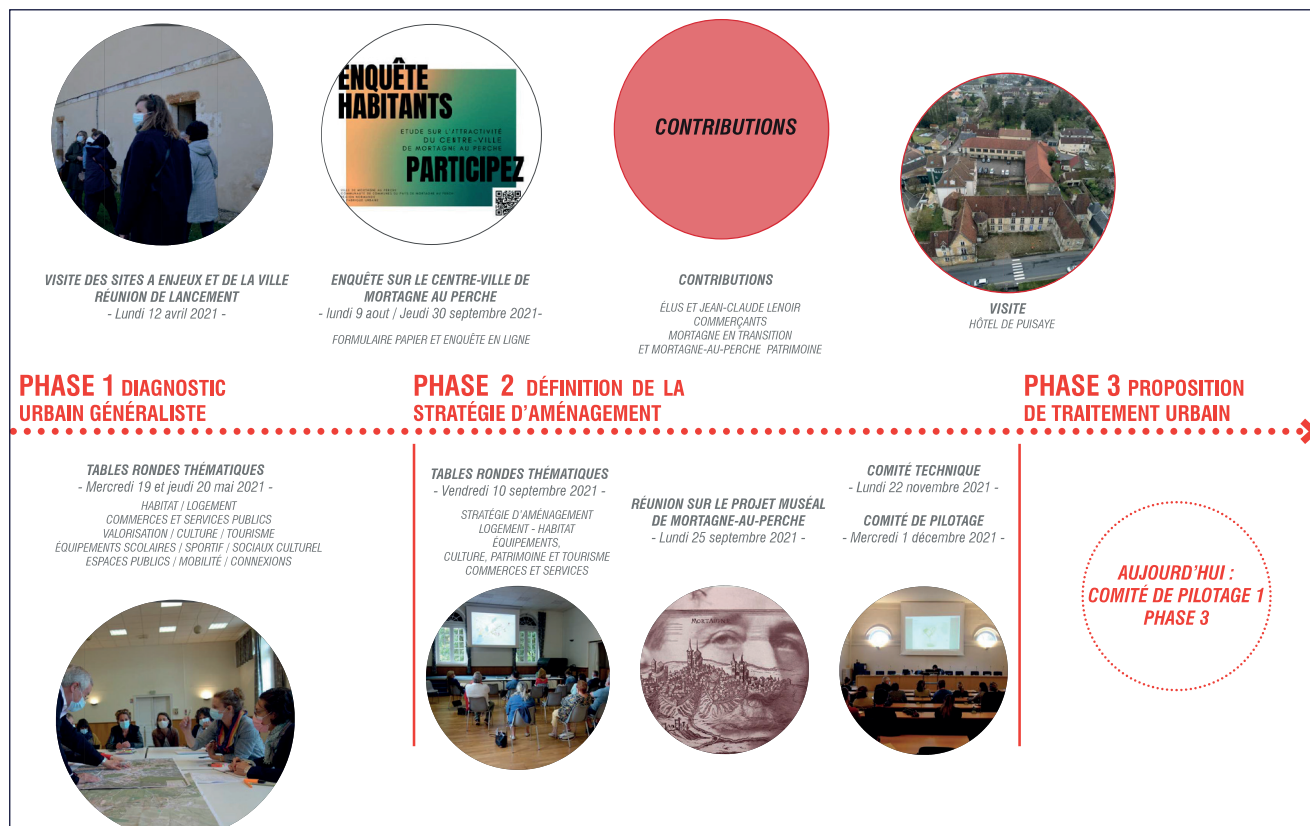
# Introduction

## Une Etude urbaine d'attractivité



- > Une étude portée par l'EPFN, sur le périmètre de l'ORT, réalisée entre avril 2021 et avril 2022
- > Une étude multi-thématique  
Un groupement de compétences guidée par **La Fabrique urbaine** urbanisme, architecture du patrimoine, conseil en aménagement et développement local, programmation, concertation, muséographie
- > Une étude pré-opérationnelle en 3 phases
- > Une méthode de travail en co-production avec les habitants et les acteurs du territoire

Pages extraites de l'étude





# Introduction

## Une Etude urbaine d'attractivité

> Une méthode de travail en co-production avec les habitants et les acteurs du territoire



**Tables rondes thématiques**  
**Mercredi 19 et jeudi 20 mai 2021**  
HABITAT / LOGEMENT  
COMMERCE ET SERVICE PUBLIC  
VALORISATION / CULTURE / TOURISME  
ÉQUIPEMENT SCOLAIRE / SPORTIF / SOCIAUX CULTUREL  
ESPACE PUBLIC / MOBILITÉ / CONNEXION

> des tables rondes abordant l'ensemble des sujets  
> une enquête auprès des habitants

### TP2 : QUESTIONNAIRE EN PRÉPARATION

- Objectif de diffusion :
  - En version papier avec des relais locaux chez les principaux commerçants de fin/ mi juillet jusqu'à la fin du mois de septembre.
  - En version dématérialisée : avec un lien depuis le site web de la mairie vers l'enquête sous forme de formulaire à saisir en ligne via Smartphone ou ordinateur.
- Une synthèse sera présentée début octobre

#### ENQUETE MORTAGNE (Projet centre-ville) (document de travail à améliorer)

##### Sujets : Attractivité du centre-ville

- La fréquentation du centre-ville et les raisons d'une NON fréquentation
- Les principales destinations (services publics, professionnels, équipements culturels ou sportifs, shopping, etc.)
- Les pratiques de consommation (fréquentation commerces centre-ville, des zones commerciales environnantes, achats en ligne)
- Les offres manquantes : restauration, boutiques et services spécifiques, etc.

Exemple de question :

Fréquentez-vous le centre-ville ?

- Oui  
 Non

Si non, pour quelles raisons ? (plusieurs choix possibles)

- Manque d'intérêt des commerces (enseigne/marque)  
 Fréquentation des zones commerciales environnantes  
 Fréquentation d'autres villes  
 Préférence des achats en ligne  
 Les horaires d'ouverture ne me conviennent pas  
 Autres (merci de préciser) : \_\_\_\_\_

##### Sujets : Accessibilité du centre-ville

- Les modes de déplacements en centre-ville
- L'offre de stationnement
- La qualité du confort et des espaces publics
- La distance maximum acceptable à parcourir en marchant

Exemple de question : Par quel moyen accédez-vous au centre-ville majoritairement ?

- Voiture  
 Co-voiturage  
 Bus  
 Deux roues  
 Vélo  
 Trottinette  
 A pied  
 Autres (merci de préciser) : \_\_\_\_\_

# Le projet de territoire

## Une Etude urbaine d'attractivité

Article  
Journal Le Perche

### Synthèse du questionnaire au xhabitants

514 réponses dont 44% par des habitants de Mortagne

quelques données :

- centre-ville « très attractif » pour son offre commerçante et son marché
- les 18/25 ans fréquentent le centre-ville pour les loisirs principalement et les cafés

L'offre commerciale est en partie inadaptée :

- horaires d'ouvertures restreints
- commerces pour une clientèle aisée
- trop d'agences immobilières, banques et antiquaires
- manque de restaurants et de bars

Les habitants sont partagés sur les sujets du stationnement et de la circulation, sur l'image et l'animation du centre-ville.

## Les idées des Mortagnais pour améliorer le centre-ville

Après deux mois d'enquête en 2021, les habitants du pays de Mortagne ont donné leur avis sur le futur Mortagne. Plus de 500 personnes ont répondu et donné quelques pistes. Analyse de leurs propositions.

### Mortagne-au-Perche.

L'été dernier, la Ville lançait avec la Fabrique Urbaine (un cabinet d'architecte) une grande enquête auprès de la population. L'idée était alors de dresser un bilan des attentes afin de proposer des projets d'urbanisme qui collent le plus au territoire. Un bureau d'études (Cuadd conseil) a restitué le 2 novembre 2021 les 514 réponses fournies sur papier et surtout sur internet. Cette restitution a été rendue publique fin janvier sur le site de la mairie de Mortagne-au-Perche. Petit tour d'horizon.

### Qui sont les participants ?

Sur les 514 personnes ayant répondu au questionnaire, 44 % habitent Mortagne-au-Perche, et 77 % sur le territoire de la CDC. 60 % sont des femmes, qui ont majoritairement entre 40 et 65 ans. Les plus de 60 ans sont malgré tout peu représentés parmi les participants (19 % ont plus de 65 ans) alors qu'ils représentent 40 % des habitants de la ville. Les jeunes sont également sous représentés par l'étude. Les 15-29 ans représentent 17 % des habitants, or, ils ne sont que 7 % des réponses.

### Le constat du centre-ville

Pourquoi les habitants du territoire vont-ils dans le centre-ville de Mortagne ? « Deux tiers des participants dont une partie de leurs courses en centre-

ville. Il est très attractif pour son offre commerçante et son marché très apprécié » relève le bureau d'études. Pharmacie, tabac/presse et commerce liés au shopping font partie des principaux facteurs de déplacement à Mortagne. Viennent ensuite les loisirs. Aller au restaurant, prendre un verre, voir une pièce ou un film au cinéma, fait partie des habitudes qui reviennent souvent dans l'enquête.

Les facteurs d'attractivité varient largement en fonction des âges. Aussi les jeunes (18-25) préfèrent aller au café ou au restaurant en centre-ville, tandis que les jeunes actifs se rendent à Mortagne pour le travail, et les 40-65 ans se déplacent surtout pour le shopping et le marché du samedi.

Les Mortagnais indiquent que le Pôle médical de santé est de loin l'équipement le plus utile dans la commune. Il est utilisé par 60 % des participants. L'attente est importante pour l'ouverture de son extension et l'implantation de nouveaux médecins. 31 personnes regrettent le manque de médecins et souhaitent davantage de spécialistes. 40 % utilisent les équipements culturels ou sportifs, tandis que la Mairie est fréquentée par 30 % des habitants. Beaucoup aimeraient d'ailleurs la voir ouverte plus longtemps, notamment le samedi matin. 70 % des habitants estiment que ces services sont satisfaisants dans leur quotidien.

### Quelle suite ?

Une fois cette restitution effectuée, que peut-il se passer ? En fonction des réponses, la Fabrique Urbaine a déjà proposé des projets d'étude à la Ville de Mortagne et aux élus. Cette dernière assure que les projets en cours de réflexion sont « en accord avec les attentes des ha-

bitants ». Il faudra désormais définir un calendrier des chantiers pour enclencher les dynamiques de changement. Une troisième phase de ce grand projet est annoncée en mars. Elle permettra de mieux définir les travaux et de travailler sur les budgets à venir.



Les trottoirs reviennent souvent comme un point point pour les habitants. (Archives/Le Perche)

### Des commerces « inadaptés »

Les habitants consomment en très grande majorité (82 %) dans les commerces du centre-ville et dans les zones commerciales (75 %). Moins d'un tiers indique qu'ils ont besoin d'aller dans d'autres villes pour faire leurs achats. Toutefois, le bureau d'études note que les participants « font part de plusieurs problèmes qui amènent à considérer que l'offre commerciale devient inadaptée ». Les raisons ? L'amplitude réduite des horaires d'ouverture revient en premier, que ce soit pour les cafés/restaurants qui ferment à 19h le soir et le dimanche, ainsi que certains magasins qui n'ouvrent qu'en fin de semaine. Bellême revient souvent en exemple de ville qui reste dynamique le week-end. Les habitants se plaignent de la difficulté de se restaurer le soir ou le week-end. Une remarque

qui apparaît 50 fois dans les commentaires.

Les habitants ont l'impression « que les magasins du centre-ville s'adresseraient à une clientèle plus aisée, et que par conséquent les prix pratiqués ne seraient plus adaptés au niveau de vie rural. » Une hausse qui fait fuir certains, obligés d'aller s'habiller dans les centres commerciaux des grandes villes alentour. Enfin, le trop-plein d'agences immobilières, d'antiquaires et de banques revient très souvent. Ils sont accusés par les habitants de briser le dynamisme du centre-ville.

Un commentaire d'habitant est notamment cité comme exemple : « Les restaurants, cafés et bars sont souvent fermés, partent en vacances en même temps, n'ouvrent pas le soir. Les brocantes et antiquaires n'arrêtent pas d'ouvrir, pourtant ils

prennent la place de commerces plus attractifs. » Sans surprise, les restaurants sont les plus attendus en centre-ville en cas d'ouverture, juste devant les magasins de mode. Il est proposé d'étendre les formules d'animations sans voiture comme l'été dernier place de Gaulle, ou sur la version estivale du marché.

En résumé, les riverains auront joué le jeu de l'enquête en donnant massivement leur avis sur le Mortagne de demain. Reste à voir si les projets annoncés en cours d'année seront fidèles aux attentes.

Vincent GUERRIER

### PRATIQUE

La synthèse de la restitution ainsi que toutes les autres contributions (élus, commerçants, associations...) sont à retrouver sur le site de la mairie : mortagneau-perche.fr

# Le projet de territoire

## Questionner « Attractivité »

### Quelques chiffres révélateurs :

#### Baisse démographique :

- en 2018, 37,8% de la population a plus de 60 ans, 7,2% de plus qu'en 2008.
- 3 fois plus de décès que de naissance.

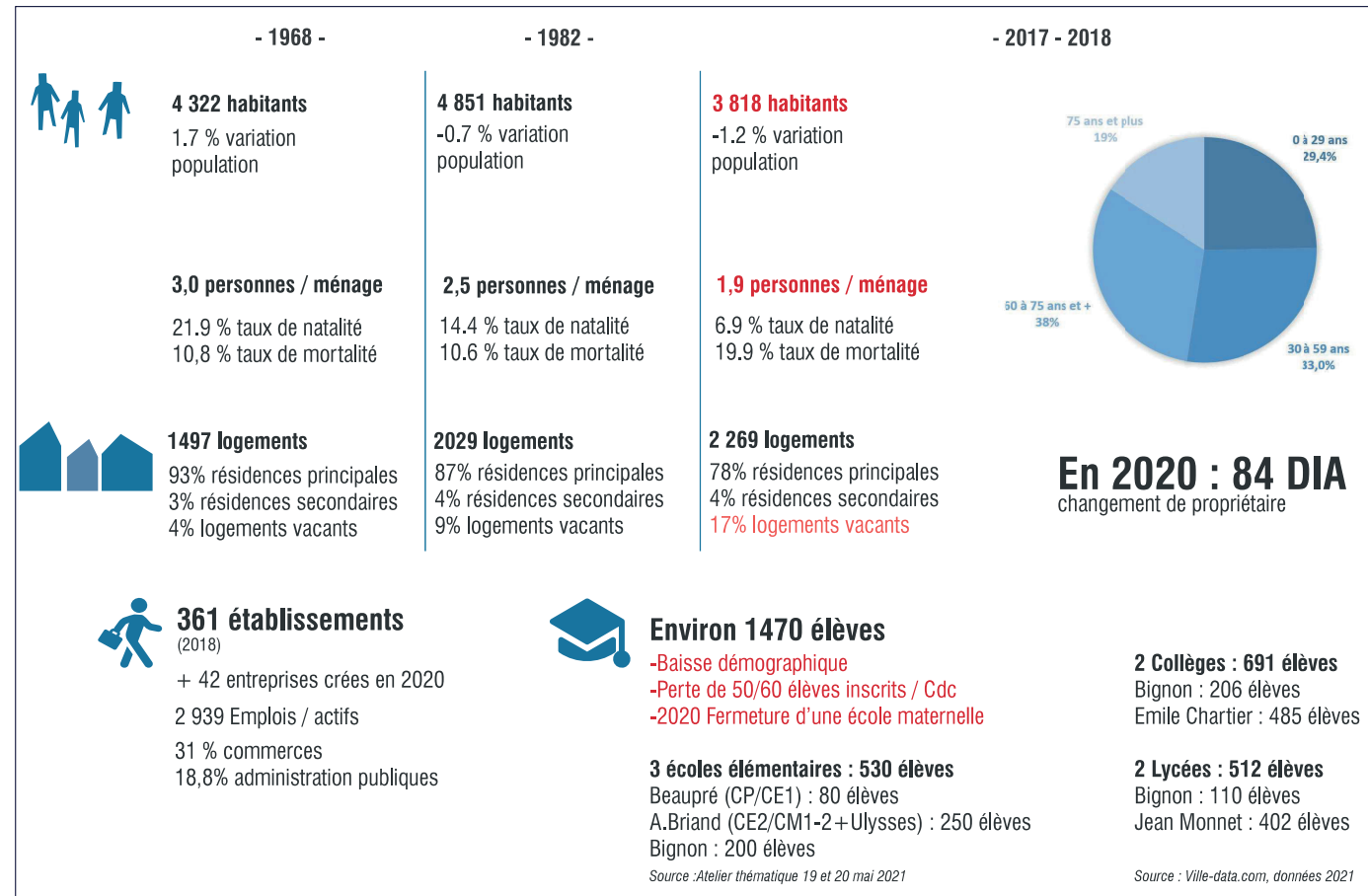
#### Habitants / logements :

- 4,5% de résidences secondaires sur la commune pour 14,7% sur le Pays du Perche Ornaï = les résidents secondaires occupent majoritairement les campagnes environnantes.
- 17,1% de logements vacants, en augmentation.

- 48,8% des ménages sont composés d'une unique personne (et majoritairement les personnes de plus de 80 ans).
- Et seulement 13% des ménages sont des couples avec enfant(s).

#### Déplacements :

- 70,8% des mortagnais utilisent la voiture pour se rendre au travail alors que 58,1% travaillent dans la commune.
- 0,5% de la population se déplace à vélo.
- les habitants des communes alentours se déplacent majoritairement en voiture individuelle pour rejoindre Mortagne.



Page extraite de l'étude

#### Activités :

- ouvriers/employés représentent 28,1% de la population.
- 39,8% de la population sont des retraités.
- 50,3% des emplois en Administration publique.
- 34% des emplois dans le commerce et les services.

# Le projet de territoire

## Questionner « Attractivité »

### PROBLEMATIQUE

**Des constats importants qui révèlent une faiblesse du territoire : un manque de mixité de la population**

- Perte significative d'habitants, croissante
- Vieillesse de la population
- Faible représentation des 30-44 ans
- Importante part de la population sans diplôme
- Une ville qui vit principalement grâce à la consommation d'une population qui vit sur un territoire élargi

### QUELS SONT LES ENJEUX D'ATTRACTIVITE DE NOTRE TERRITOIRE ?

**Faut-il cibler une population pour corriger un déséquilibre constaté ?**

- attirer de nouveaux ménages et notamment des familles, couples avec enfants...
- attirer de jeunes actifs qui s'investiront localement

© illustration Yann Kebbi

**Mixité générationnelle**

**Mixité sociale**

**Mixité culturelle**



# Le projet de territoire

## Questionner « Attractivité »

### QUELS LEVIERS ? des pistes de réflexions...

- identifier les jeunes ménages sur le territoire et les questionner : connaître et valoriser les démarches de ceux qui s'installent
- renforcer l'attractivité de l'habitat de la commune : agir sur la vacance, urbaniser de nouvelles zones définies dans le PLU, proposer des espaces à jardiner pour les maisons sans extérieurs
- faciliter l'emploi pour de jeunes actifs sur le territoire
- faciliter l'accès au télétravail : fibre optique, espaces de co-working ?
- faciliter la reprise des commerces (des difficultés à trouver des repreneurs )
- faciliter l'accès à des études supérieures sur le territoire communale ? un domaine d'excellence ?
- diversifier l'animation et accroître son rayonnement
- miser sur ses atouts à valoriser : qualité du cadre de vie, proximité de Paris
- ...

© illustrations Yann Kebbi



# Introduction

## Questionner « Attractivité »

### QUELS LEVIERS ? des pistes de réflexions...

#### Les profils de la mobilité vers les territoires ruraux. Un exode urbain limité mais observable.

*D'après l'Etude POPSU Territoires à l'échelle nationale  
(programme qui mobilise la recherche au service de l'action)*

1 -Les ménages qui généralisent le **télétravail** : **des cadres** qui passent 5 jours par semaine à la campagne.

2 -Des ménages avec un **projet de « transition rurale »** et le développement d'une activité professionnelle nouvelle (production agricole, artisanat) : capital culturel élevé mais souvent peu de ressources et des projets par toujours pérennes.

3 -Des projets de **villégiature pour les (pré)retraités** : ménages bi-résidents qui conservent leur logement urbain (accès au soin, sociabilité).

4 – des populations à la précarité plus ou moins choisie en quête d'un **mode de vie alternatif**.

**Avec un modèle d'investissement immobilier nouveau dans les territoire ruraux, des stratégies « opportunistes » d'achat de biens.**



Compilation d'images de comptes Instagram

# **Compréhension des projets de territoires imbriqués, à plus grande échelle**

Le Parc Naturel Régional : la Charte du PNR (en révision)

Le Pays du Perche Ornais : le SCOT

La Communauté de communes du Pays de Mortagne-au-Perche : le PLUi

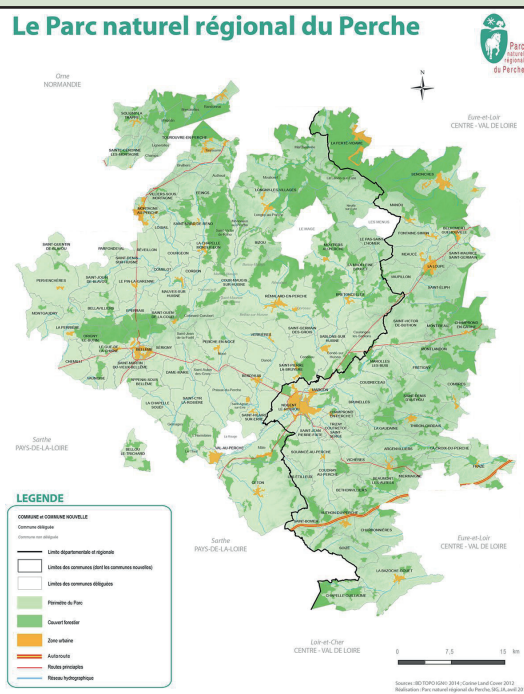
La Commune de Mortagne-au-Perche : bilan et mise en relation avec son territoire

# Le Parc Naturel Régional du Perche

Projet de Territoire : la Charte du PNR ( en révision )

## thématiques d'analyse (phase de Diagnostic) :

Patrimoine naturel et ressource en eau  
Air, Climat, Energie  
Paysage  
Aménagement et urbanisme  
Patrimoine et vie culturelle  
Population et services  
Economie et emploi  
Mobilités  
Organisation territoriale



PNR – Parc Naturel Régional du Perche  
Orne et Eure-et-Loir  
88 communes  
(126 avant les communes nouvelles)

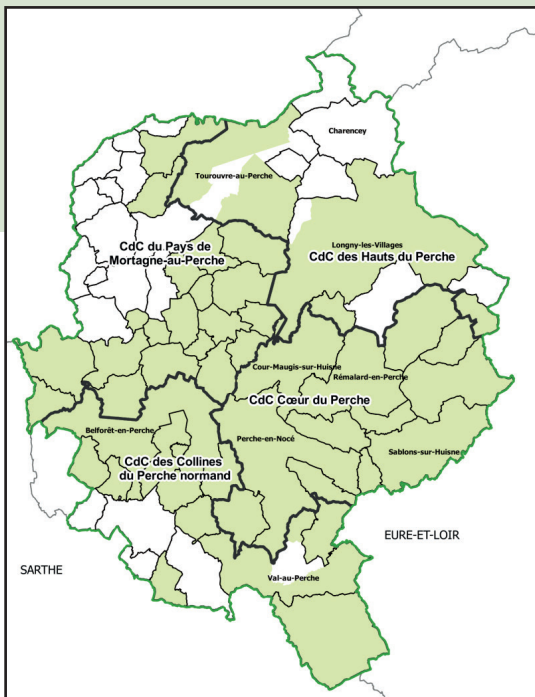
## Ce qu'on en retient :

- Une réflexion précise et appuyée sur les enjeux de nature, de paysage, d'anticipation au changement climatique.  
Avec pour exemples : la trame verte et bleue et la nature en ville, la préservation de la ressource en eau, l'équilibre du paysage arboré, la préservation des milieux ouverts, prairies notamment...
- Les ressources du territoire au cœur du développement, et le développement avant tout des filières locales (notamment pour l'énergie et les éco-matériaux).
- Le développement de l'artisanat
- Des secteurs économiques et d'emploi très orientés : filière bois-énergie, agriculture durable et tourisme
- Une insistance sur la sensibilisation des publics et l'éducation : à l'environnement, au développement durable...

## Ce qui est conforté au regard des autres études territoriales :

- Spécificité de Perche, identité attractive à développer
- La stratégie d'urbanisation et de développement lié aux logements (maîtrise des extensions urbaines, qualité du bâti et de son intégration paysagère...)
- La stratégie sur les modes de déplacements, les mobilités douces
- La valorisation du Patrimoine bâti
- Le maintien et le développement des équipements et services
- Le développement nécessaire du télétravail (notamment grâce au numérique)





PADD du SCOT (Schéma de cohérence territoriale), Axes stratégiques :

AXE Favoriser un urbanisme équilibré

AXE Respecter les identités paysagères et patrimoniales

AXE Maintenir l'attrait commercial et renforcer l'attractivité économique du pays

AXE Structurer une offre de logements diversifiée à partir de l'armature territoriale existante

AXE Améliorer l'attractivité résidentielle, touristique, culturelle et énergétique

### Ce qu'on en retient :

- **Un questionnement sur les facteurs d'attractivité et leurs équilibres.**

**Les atouts du Perche ornaïs à promouvoir : attractivité touristique et économique (accessibilité) avec :**

- **Identités paysagères et patrimoniales fortes.**
- **Attrait commercial et attractivité économique : tourisme, agriculture.**
- **L'espace agricole comme pilier de l'organisation territoriale.**
- **Une cohérence globale à trouver autant en termes de gouvernance que d'urbanisme: les équilibres maîtrisés à l'échelle de l'ensemble du territoire, une cohérence des politiques publiques, réduire la spécialisation des espaces, faciliter l'intégration des projets, ...**

**Avec une insistance sur Améliorer l'attractivité, une attractivité multi-factorielle :**

- **Structuration de la valorisation des atouts touristiques**
- **Faire évoluer le parc ancien**
- **Cadre de vie comme composante essentielle**
- **Le numérique comme condition nécessaire**
- **Le Développement des transports doux et propres**
- **L'utilisation des ressources énergétiques générées localement**

**Une insistance sur un thème plus spécifique : le logement avec une stratégie diversifiée à l'échelle du territoire .**

# La Communauté de Communes du Pays de Mortagne-au-Perche

Projet de Territoire : le PLUi

PADD du PLUi,

à retenir pour avancer à l'échelle de Mortagne-au-Perche :

Renforcer le caractère structurant du Pôle Mortagne-au-Perche, Saint-Langis-lès-Mortagne

AXE Faire connaître et préserver le Socle paysage, patrimoine, agriculture, nature :

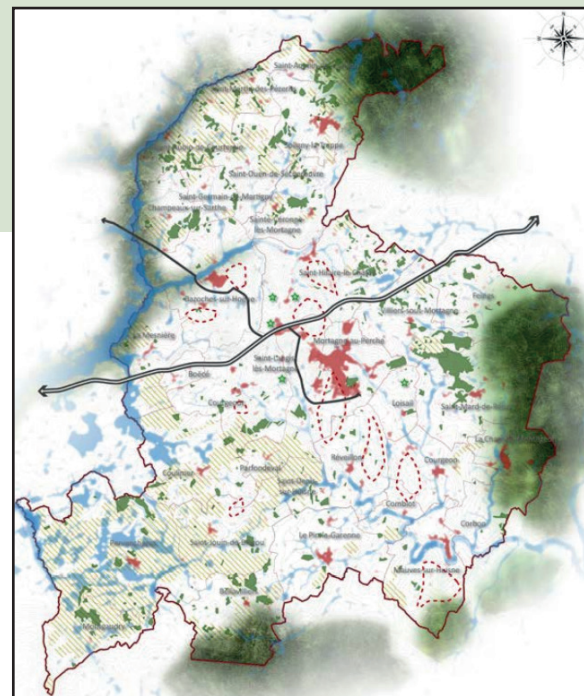
AXE Développer une économie durable, fondée sur les richesses du territoire

AXE Développer une offre d'habitat répartie, diversifiée et économe en espace

AXE Desservir et gérer durablement le territoire

« Le diagnostic a permis de mettre en évidence une structuration du territoire autour d'un pôle central formé par Mortagne-au-Perche, Saint-Langis-lès-Mortagne et les espaces d'activités de Saint-Hilaire-le-Châtel, d'un réseau de gros bourgs polarisant et d'un semis de petits bourgs, hameaux et fermes ponctuant et organisant l'espace rural.

**Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, les orientations du PADD se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial. »**



Carte extraite du PADD du PLUi,  
échelle intercommunale  
Socle agricole et naturel du territoire

# La Communauté de Communes du Pays de Mortagne-au-Perche

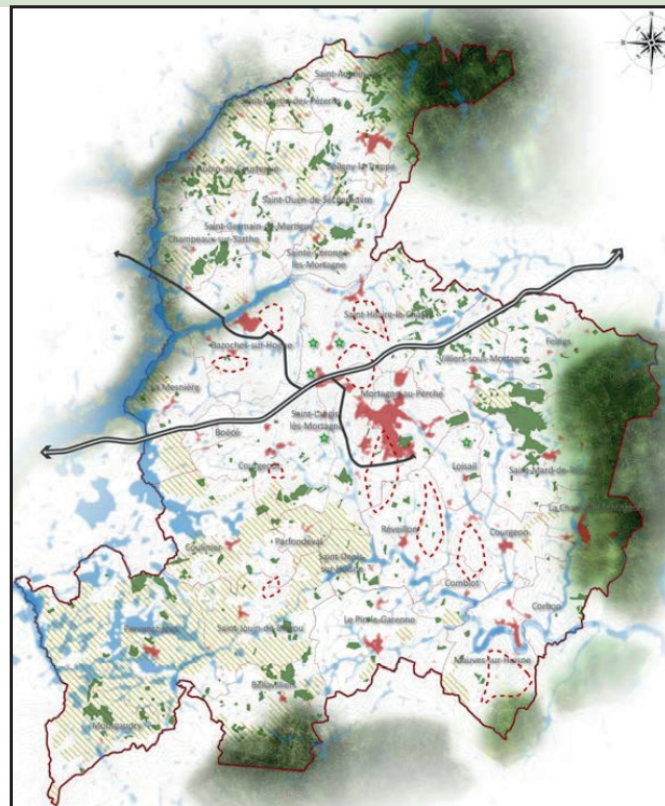
## Projet de Territoire : le PLUi



Carte des polarités avec :

- **Le Pôle central structurant Mortagne et Saint-Langis-lès-Mortagne**

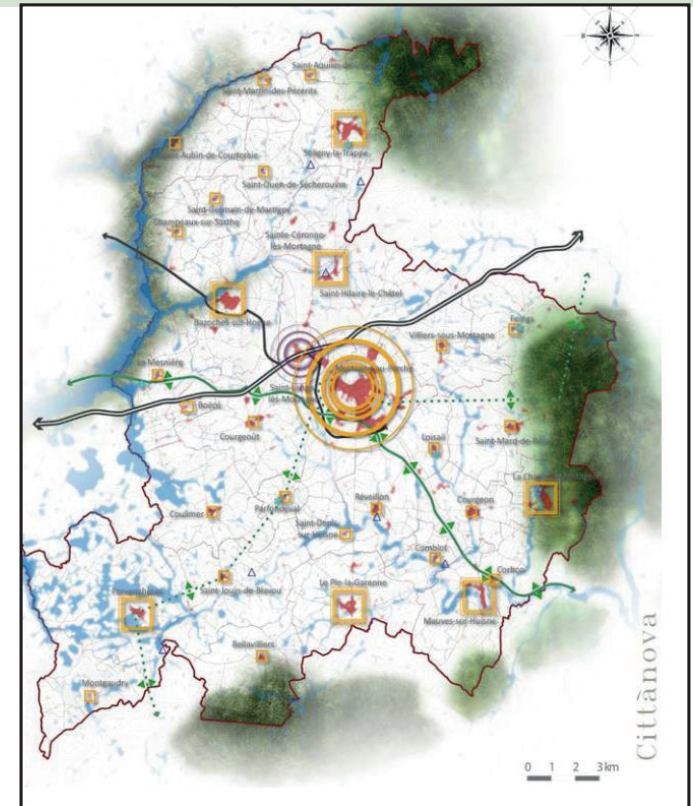
- **Des gros bourgs secondaires :**
- Soligny-la-Trappe - 696 habitants
- Saint-Hilaire-le-Châtel - 659 habitants
- Bazouche-sur-Hoëne - 879 habitants
- La Chapelle Montligeon - 550 habitants
- Mauves-sur-Huisne - 562 habitants
- Le Pin la Garenne - 688 habitants
- Pervençhères - 337 habitants



Carte du socle agricole et naturel avec :

- **Le souhait de maintenir le potentiel et la fonctionnalité agronomique et écologique**
- **Limiter la consommation d'espaces agricoles**

- **Travailler sur le renforcement du maillage bocager fragilisé sur le secteur central, autour de Mortagne**



Carte pour une économie durable avec :

- **L'idée de développer le tourisme :**
- hébergements adaptés
- connexions entre les chemins (randonnées, cyclotourisme)

- **Mise en place d'un centre artisanal percheron dans le pôle structurant**
- **Conforter le Site des Gaillons, pôle économique**

# La Communauté de Communes du Pays de Mortagne-au-Perche

Projet de Territoire : le PLUi

Ce qu'on en retient :

**Le « patrimoine-paysage » qui fabrique une identité territoriale forte**

**Renforcer le caractère structurant du Pôle Mortagne-au-Perche, Saint-Langis-lès-Mortagne**

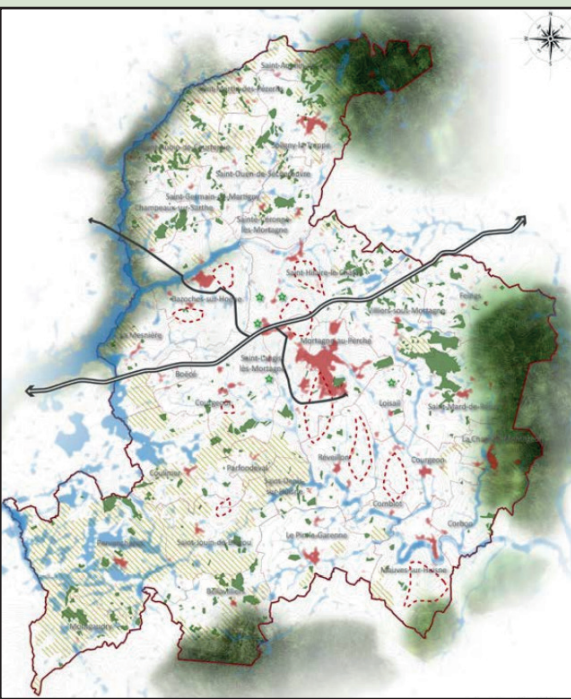
**Avec notamment :**

- **Parmi les Sites emblématiques : le site historique de Mortagne-au-Perche à conforter**
- **Un pôle d'hébergement touristique au sein du pôle structurant**
- **Conforter le site des Gaillons, principal pôle économique de la CC, sous la forme d'un parc d'activité en « Balcon sur le paysage »**
- **Mettre progressivement en place un centre artisanal percheron dans le pôle structurant**
- **Conforter et augmenter l'attractivité du centre commerçant de Mortagne-au-Perche**
- **Amorcer une réflexion d'ensemble sur la vacance dans le centre-ville de Mortagne-au-Perche**
- **Initier une réflexion d'aménagement globale sur l'agglomération Mortagnaise**

**Des spécificités à Mortagne-au-Perche : milieux à dominante calcaire avec les coteaux calcaires autour de la ville.**

**Des réflexions sur un territoire en transition cohérentes avec les autres études de territoires. Stratégie de développement du logement en cohérence avec les autres études de territoires.**

**Conforter les protections paysage et patrimoine, est-ce en contradiction avec les pistes de développement proposées par le PNR ? Trouver le juste équilibre entre protection et développement.**

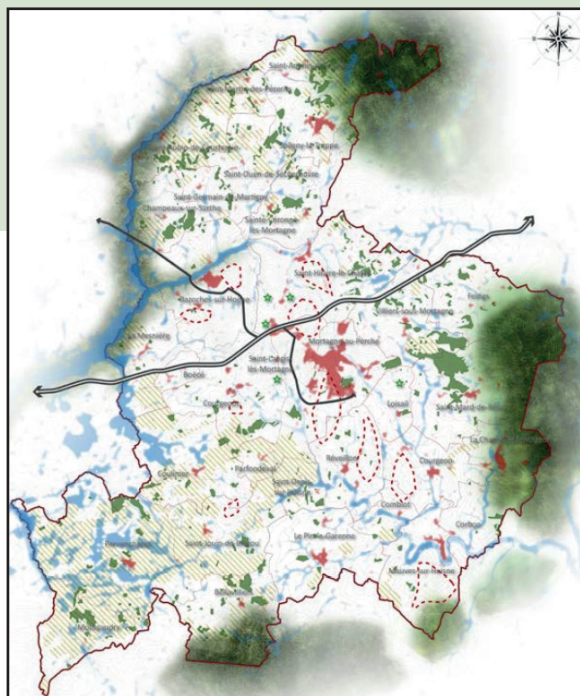


Carte extraite du PADD du PLUi,  
échelle intercommunale  
Socle agricole et naturel du territoire

Ce qu'on en retient :

Des idées, pistes plus précises et parfois spatialisées comme :

- Conforter et favoriser la création de structures promouvant les produits et savoirs faire locaux (restaurants utilisant les produits du terroirs, points de vente directe...)
- Mise en place du Tour des Collines du Perche en recherchant des connexions depuis Mortagne-au-Perche vers Tourouvre et La Perrière.
- Permettre au sein du tissu bâti les activités artisanales de petite taille compatibles avec la proximité des habitations
- Favoriser le rayonnement de l'artisanat du Perche en relayant les initiatives du type Marque Parc
- Installation de pépinières artisanales, d'une bourse aux matériaux, d'un centre de formation professionnelle dans les métiers de réhabilitation et de la rénovation thermique
- Micro-opérations de logements ciblées : béguinage par exemple
- Faciliter certaines liaisons notamment : du Faubourg Saint-Eloi au bourg de Saint-Langis-lès-Mortagne via l'étang de la Folle Entreprise, du Faubourg Saint-Eloi en direction de la route des Gaillons à Saint-Hilaire-le-Châtel.



Carte extraite du PADD du PLUi,  
échelle intercommunale  
Socle agricole et naturel du territoire

# La Commune de Mortagne-au-Perche

Bilan et mise en relation avec son territoire



Photographie aérienne, territoire communal

**Ce qu'on retient :**

**- La nécessité d'investir les thématiques**

- > Artisanat,**
- > Agriculture,**
- > Tourisme**

**- Pour faire le lien entre le territoire élargi et la dynamique du centre-ville de Mortagne-au-Perche**

**- Pour interroger le développement économique et l'emploi.**

**- Se questionner et s'appropriier les thématiques du développement durable telles que :**

- > la qualité environnementale et la transition énergétique**
- > la cohésion sociale**

# Portrait multithématique

Habitat, en centre-bourg et à l'échelle élargie + Bilan OPAH

Commerces + Bilan OCM

Services à la population

Equipements

Culture

Patrimoine

Espaces Verts en centre-ville et à l'échelle élargie

Déplacement en centre-ville et à l'échelle communale

Artisanat

Agriculture

Tourisme

Articulation des enjeux déterminés par l'Etude Urbaine d'attractivité

# Portrait multithématique

## état des lieux

### Le projet de territoire - portrait multi-thématique

AXE PVD : Conforter les commerces de proximité en centre-ville

« Les restaurants et bars sont souvent fermés, partent en vacances en même temps, n'ouvrent pas le soir. »



#### Ville vivante COMMERCES

##### Constats :

- une large offre commerciale
- une densité commerciale : en majorité en centre-bourg
- une demande pour de nouveaux artisans/ commerçants mais un manque de locaux
- des difficultés à trouver des entrepreneurs
- une gamme de restauration peu diversifiée
- des plages horaires restreintes
- un manque d'offre en hôtellerie et restauration

##### Enjeux :

- Profiter d'entrepôts et parkings vacants dans le centre pour de nouvelles cellules commerciales ou d'artisanat
- Diversifier l'offre et élargir les plages horaires des bars et restaurants pour servir l'animation du centre-ville pour tous

##### Outils :

- CCI, CMA, observatoire du commerce
- OCM

### Le projet de territoire - portrait multi-thématique

AXE PVD : Favoriser l'habitat en centre-ville

« Diversifier l'habitat pour attirer une population de jeunes actifs. »



#### Confort HABITAT échelle élargie

##### Constats :

- des maisons sans extérieurs, ou insuffisants
- des zones constructibles indiquées au PLUi à moins d'1 km du centre-bourg
- une opportunité de diversifier l'offre de logement

##### Enjeux :

- Répondre à la demande d'une maison avec un extérieur maîtrisé pour diversifier les ménages
- Réalisation d'un bâti qualitatif intégré à son environnement paysager
- Diversifier l'habitat pour favoriser la mixité de population

##### Outils :

- OAP du PLUi
- intégration d'un architecte et/ou paysagiste pour constituer le plan-masse du secteur, des prescriptions

### Le projet de territoire - portrait multi-thématique

AXE PVD : Valoriser les espaces publics et le patrimoine

« Il n'y a que le centre-ville, le reste est mis à l'abandon ! »



#### Nature ESPACES VERTS échelle élargie

##### Constats :

- des espaces verts dans chaque quartier profitant de la topographie singulière
- des vues remarquables sur la campagne environnantes
- des espaces verts peu qualifiés dans les quartiers périphériques (square de l'avenue de la Gare, Bois Brideau,...)

##### Enjeux :

- Valoriser un parcours d'espaces verts et de nature à grande échelle
- Révéler des lieux sous exploités
- Favoriser les mobilités douces, les cheminements nature

## Portrait synthétique réalisé en mars 2022, à partir de :

- de l'étude urbaine d'attractivité
- des rencontres avec les acteurs du territoires : élus, agents des services et services techniques de la Commune et de la Communauté de communes, associations (environnement, patrimoine, caritatives), initiatives de privés, ... (entretiens individuels, réunions de projets, réunions de travail, concertation, événements).

## Rappel des thématiques abordées :

en lien avec les Axes inscrits dans la Convention d'Adhésion  
*Petites Villes de demain*

- Habitat, en centre-bourg et à l'échelle élargie + Bilan OPAH
- Commerces + Bilan OCM
- Services à la population
- Equipements
- Culture
- Patrimoine
- Espaces Verts en centre-ville et à l'échelle élargie
- Déplacement en centre-ville et à l'échelle communale

## Thématiques complémentaires, suite à l'analyse territoriale à grande échelle :

- Artisanat
- Agriculture





Rappel objectif du PLUi :

+ 180 logements sur Mortagne entre 2014 et 2025



## Confort HABITAT en centre-bourg

### Constats :

- des maisons sans extérieurs, ou insuffisants
- des collectifs vieillissants aux loyers élevés
- vacance des logements au-dessus des commerces
- des logements non adaptés à la perte d'autonomie

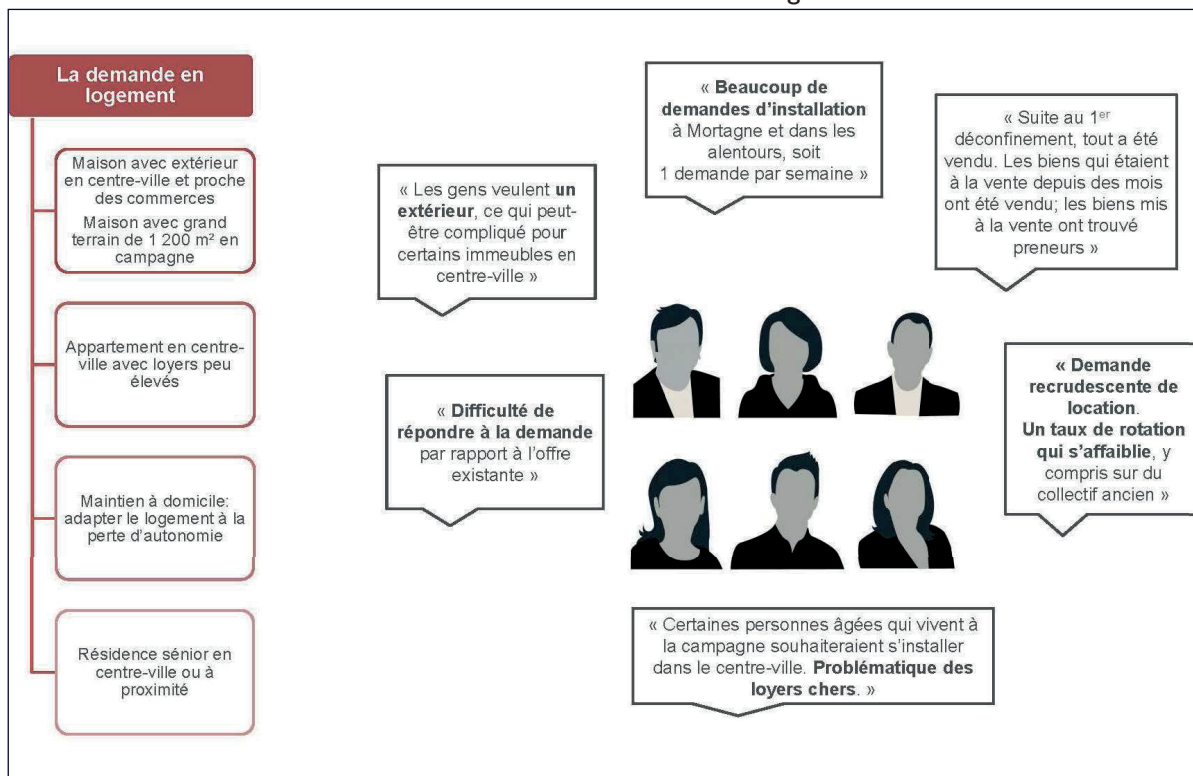
### Enjeux :

- Valoriser les logements à proximité des commerces
- Remise sur le marché de logements vacants (réhabilitation nécessaire)
- Adapter l'offre à certains besoins en fonction de la population cible (Seniors et jeunes ménages)
- Améliorer la qualité du parc ancien

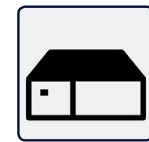
### Outils :

- OPAH, Espace France Rénov (Plateforme Habitat du PETR)
- dispositif de Normandie...

Page extraite de l'étude



## AXE PVD : Favoriser l'habitat en centre-ville



## Confort HABITAT échelle élargie

Page extraite de l'étude

« Diversifier l'habitat pour attirer une population de jeunes actifs. »

### Constats :

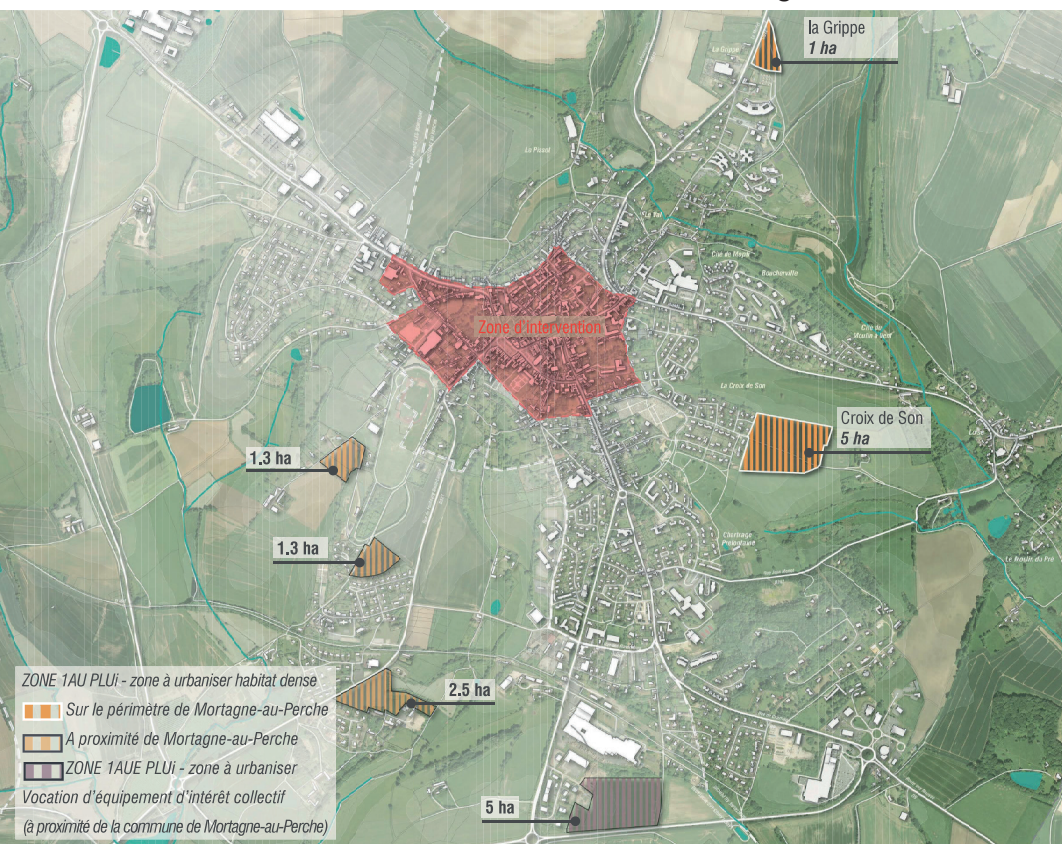
- des maisons sans extérieurs, ou insuffisants
- des zones constructibles indiquées au PLUi à moins d'1 km du centre-bourg
- une opportunité de diversifier l'offre de logement

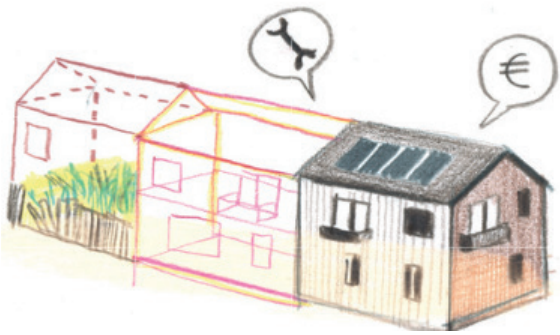
### Enjeux :

- Répondre à la demande d'une maison avec un extérieur maîtrisé pour diversifier les ménages
- Réalisation d'un bâti qualitatif intégré à son environnement paysager
- Diversifier l'habitat pour favoriser la mixité de population

### Outils :

- OAP du PLUi
- intégration d'un architecte et/ou paysagiste pour constituer le plan-masse du secteur, des prescriptions





Communication PETR



## Confort **HABITAT**

### Un bilan de l'OPAH

#### Contexte :

- Début de l'OPAH le 3/10/2019, sur l'ensemble du PETR
- Fin de l'OPAH en septembre 2022

**14 dossiers réalisés sur Mortagne**  
(87 dossiers sur le territoire - objectif convention : 365)  
**11 autonomie, 3 énergie, tous propriétaires occupants**

- Des difficultés à toucher les propriétaires bailleurs
- Analyse des biens vacants par le PNR sur 2015-2016 : **127 logements vacants à Mortagne**
- Un enjeu sur les logements vacants situés au-dessus des commerces
- Des difficultés à mettre en oeuvre une stratégie sur la réhabilitation des logements à l'échelle du périmètre ORT: **l'Etude urbaine pré-opérationnelle ne fournit pas d'éléments précis sur ce sujet**

- Faut-il évoluer vers une OPAH-RU ?

#### Démarche :

- Toucher les propriétaires bailleurs avec des données des Agences immobilières ?
- Etude avec le CAUE ?



## AXE PVD : Conforter les commerces de proximité en centre-ville

« Les restaurants et bars sont souvent fermés, partent en vacances en même temps, n'ouvrent pas le soir. »



Ville vivante

## COMMERCES

Constats :

- une large offre commerciale
- une densité commerciale : en majorité en centre-bourg
- une demande pour de nouveaux artisans/ commerçants mais un manque de locaux
- des difficultés à trouver des repreneurs
- une game de restauration peu diversifiée
- des plages horaires restreintes
- un manque d'offre en hôtellerie et restauration

Enjeux :

- Profiter d'entrepôts et parkings vacants dans le centre pour de nouvelles cellules commerciales ou d'artisanat
- Diversifier l'offre et élargir les plages horaires des bars et restaurants pour servir l'animation du centre-ville pour tous

Outils :

- CCI, CMA, observatoire du commerce
- OCM



Page extraite de l'étude





Ville vivante

## COMMERCES

Un bilan de l'ORT  
notamment de l'OCM

(Opération Collective de Modernisation)

Communication PETR

Opération Collective de Modernisation  
des commerces et services de proximité  
du Pays du Perche ornais



**Commerçants, artisans...**

**Vous avez un projet ?**

**Nous pouvons vous aider !**

**L'ORT a permis de suspendre un projet commercial en périphérie de Mortagne**, pour conforter les commerces du centre-ville.

**L'OCM, aides à l'investissement des entreprises de moins de 10 salariés**

- OCM existe depuis 2008 à l'échelle du Pays du Perche Ornais
- OCM inscrit à l'ORT depuis décembre 2019

- Sur Mortagne : 88 969 Euros de subvention Région/CDC/ Département depuis 2019

- 5 projets de modernisation de 5 commerces/entreprises dont 4 en centre-ville.

**2023** : nouvelle convention avec la Région avec un objectif de recentrer sur les entreprises situées en centre-bourg.

**Démarche** : mobiliser l'outil sur Mortagne, orienter



## AXE PVD : Assurer les services publics de proximité



« Le Carré du Perche gagnerait à s'ouvrir un peu plus aux jeunes. Vu de l'extérieur cette magnifique salle de spectacle semble rester sous-exploitée. »



## Besoins EQUIPEMENTS

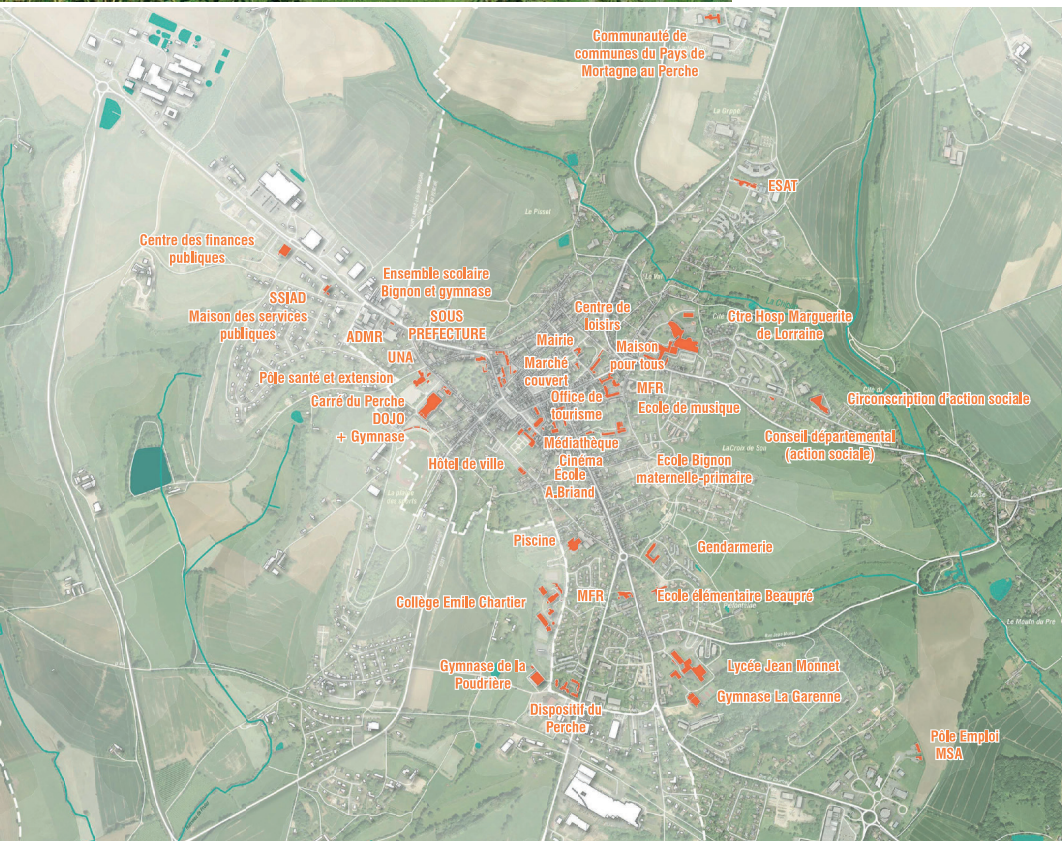
### Constats :

- ville fournie en équipements : éducation, santé, culture, administrations, sport, numérique...
- des équipements dispersés sur l'ensemble du territoire communal
- des équipements qui servent aux communes du territoire élargi
- des baisses d'effectifs dans les écoles, fermeture d'une maternelle en 2020
- le Pôle médical est l'équipement le plus utile (Concertation 2021)

### Enjeux :

- Renforcer le caractère de ville pôle sur le territoire en développant l'offre d'équipements
- Valoriser les bâtiments communaux et réhabiliter le bâti ancien au profit d'équipements
- Faciliter l'accès et la lisibilité des équipements
- Renforcer l'entrepreneuriat local

Page extraite de l'étude



## AXE PVD : Valoriser le patrimoine du centre-ville



musée Alain

« Il faudrait mettre en avant la culture avec des espaces d'expositions et des expos hors-les-murs. »



## Ville vivante CULTURE

### Constats :

- programmation culturelle importante (Carré du Perche, médiathèque, événements réguliers,...)
- difficultés à toucher tous les publics, notamment les jeunes
- Musée percheron fermé depuis 2009 (en cause : normes de sécurité et d'accessibilité)
- Musée Alain (problématique de normes)

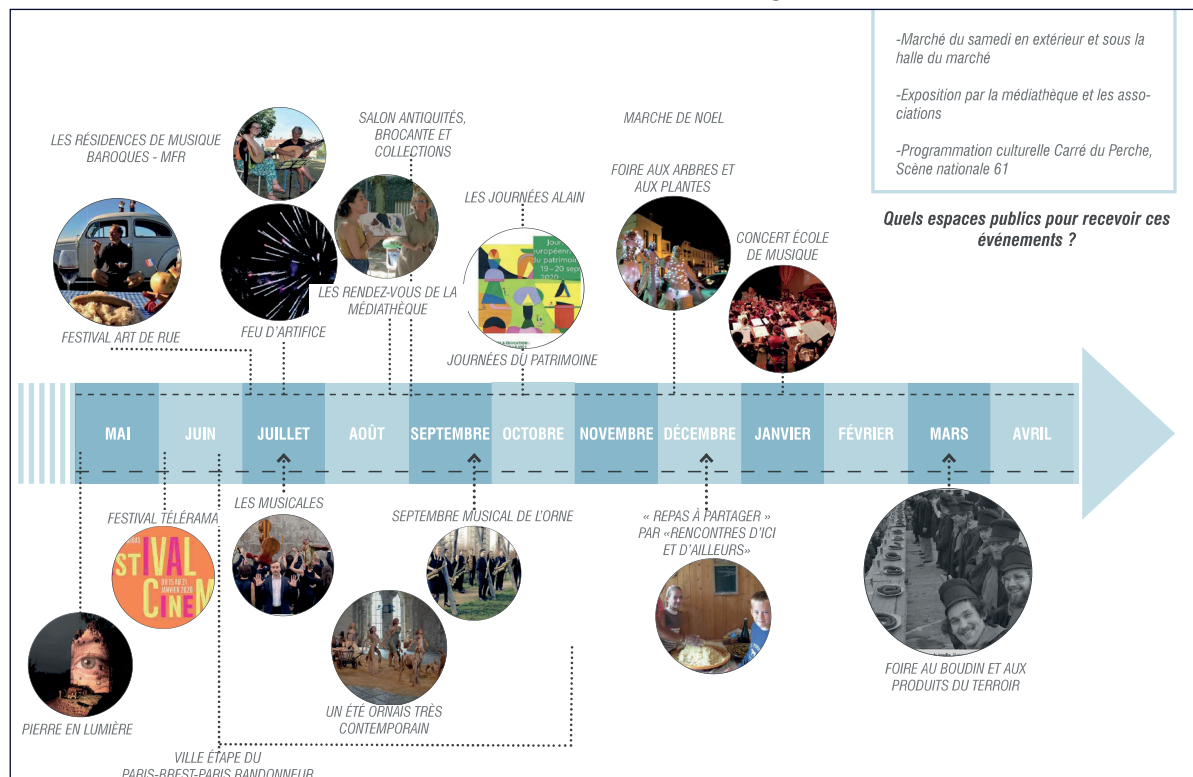
### Enjeux :

- Continuer à investir l'espace public pour rendre visible l'offre culturelle pour tous
- Valoriser les collections des deux musées

### Outils :

- Acteurs culturels
- Scène nationale 61
- DRAC (CTEJ à l'échelle du PNR notamment)
- Futur musée pensé en mutualisation

Page extraite de l'étude





## AXE PVD : Valoriser le patrimoine du centre-ville

« Je proposerais une mise en valeur des fortifications médiévales et des monuments historiques par des éclairages appropriés. »



## Histoire et Identité PATRIMOINE

### Constats :

- des traces des deux enceintes de l'époque médiévale qui révèlent la morphologie de la ville (remparts partiellement conservés, la porte Saint-Denis, 12 tours d'enceinte)
- des Monuments historiques en nombre
- des bâtiments remarquables, témoins d'une architecture vernaculaire
- des parcours patrimoniaux proposés par la ville et l'OT

### Enjeux :

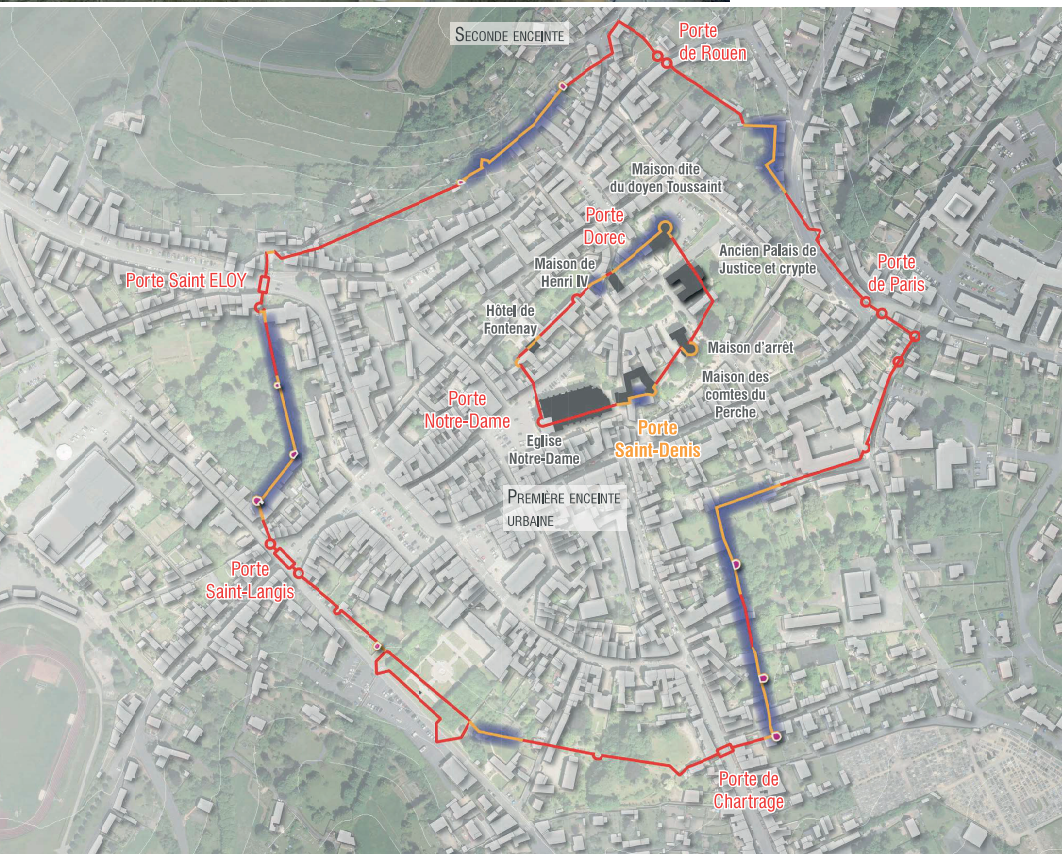
- Valoriser les enceintes pour les rendre accessibles et favoriser les vues paysagères : de nouveaux parcours touristiques ?
- Souligner, réhabiliter le bâti remarquable: de nouveaux usages ?
- Valoriser le bâti par l'espace public attenant
- Développer le tourisme autour de l'atout patrimoine

### Outils :

- UDAP, Site patrimonial remarquable
- Label Petites Cités de Caractère
- Office de tourisme
- Association Mortagne Patrimoine ...



Page extraite de l'étude





Page extraite de l'étude



## Nature ESPACES VERTS en centre-ville

« Ce serait sympa de pouvoir se balader, notamment autour de la place de l'Eglise, sur une place arborée avec un jardin potager, des jeux pour les enfants et des sculptures et jets d'eaux. »

### Constats :

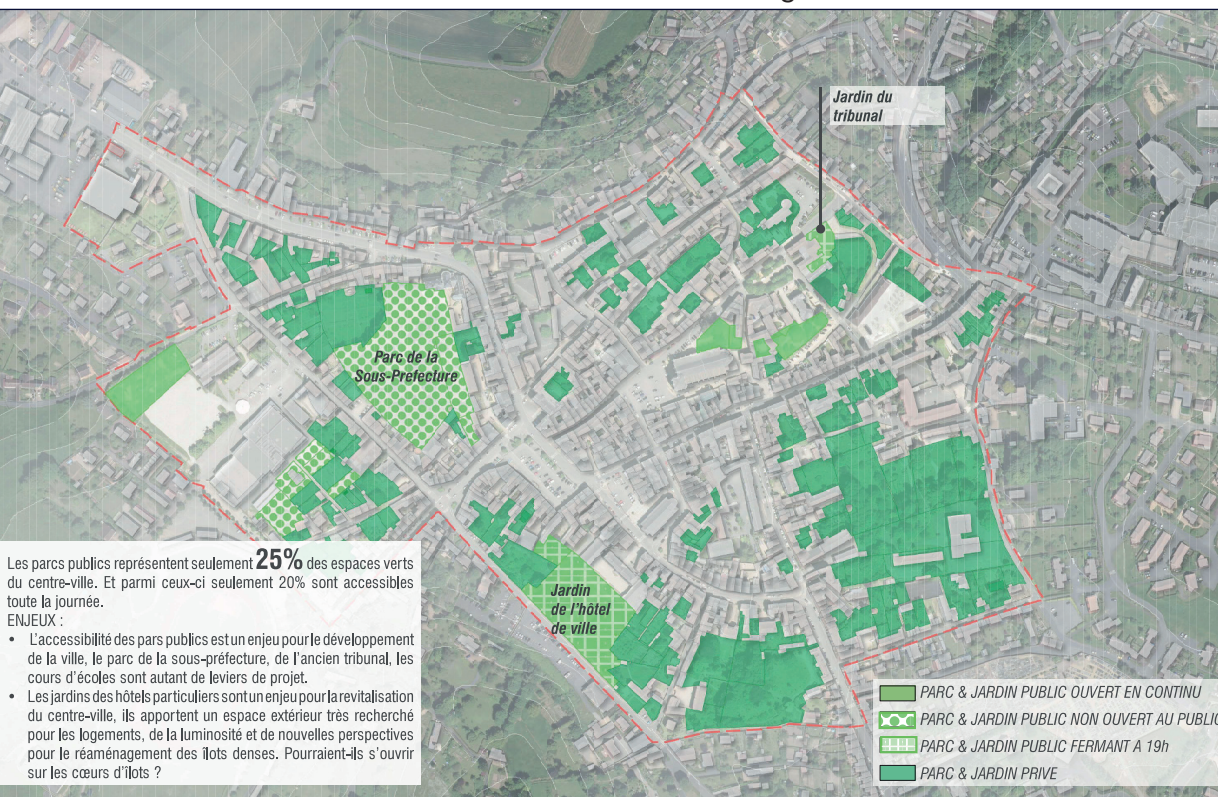
- une accessibilité restreinte aux espaces végétalisés dans le centre-ville
- un patrimoine arboré peu visible
- peu de végétation sur l'espace public

### Enjeux :

- Faciliter l'accessibilité des parcs publics
- Qualifier des usages complémentaires des parcs (programmation)
- Valoriser le patrimoine arboré
- Végétaliser plus les espaces publics du centre-ville

### Outils :

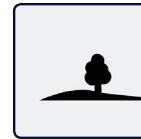
- Label VVF
- Opération Rues Vertes





promenade de l'Hippodrome

« Il n'y a que le centre-ville, le reste est mis à l'abandon ! »



## Nature ESPACES VERTS échelle élargie

Page extraite de l'étude



### Constats :

- des espaces verts dans chaque quartier profitant de la topographie singulière
- des vues remarquables sur la campagne environnantes
- des espaces verts peu qualifiés dans les quartiers périphériques (square de l'avenue de la Gare, Bois Brideau,...)

### Enjeux :

- Valoriser un parcours d'espaces verts et de nature à grande échelle
- Révéler des lieux sous exploités
- Favoriser les mobilités douces, les cheminements nature

## AXE PVD : Favoriser les mobilités et les connexions



rue des Marchands

« Le temps de déplacement à pied ou à vélo est inférieur au temps de déplacement en voiture. »



### Mobilités

## DEPLACEMENTS

### en centre bourg

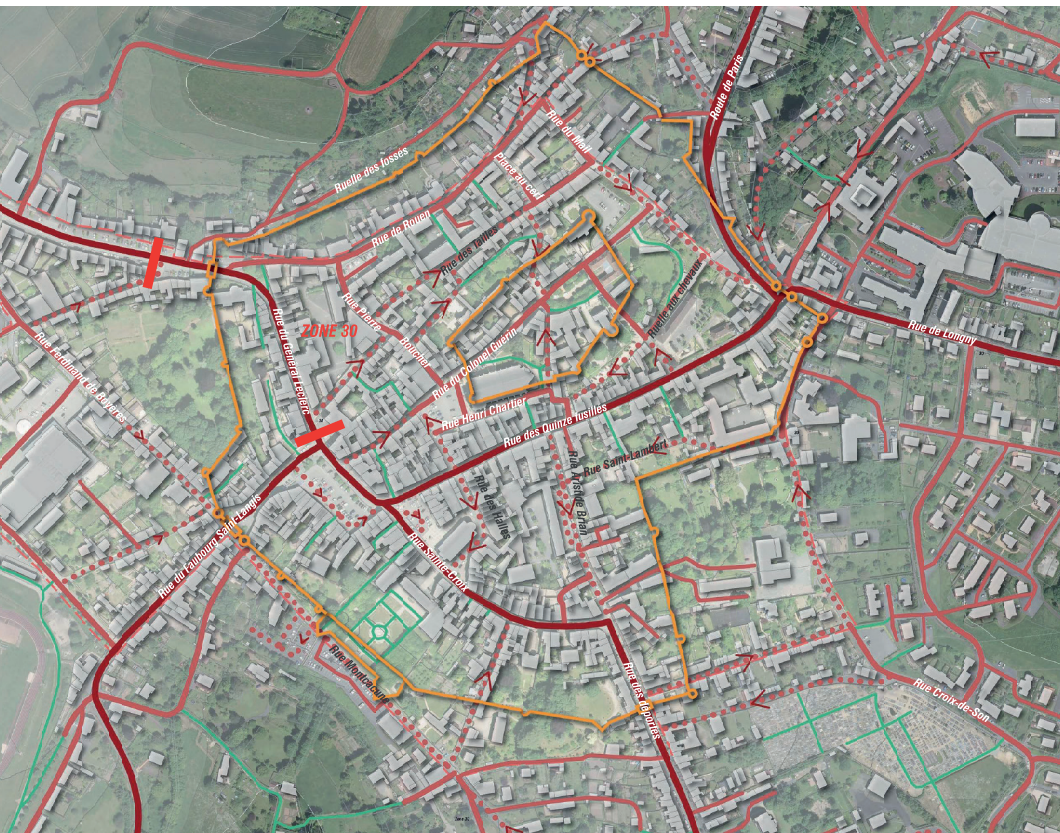
Page extraite de l'étude

#### Constats :

- forte présence de la voiture en centre-bourg (circulation et stationnements)
- des places publiques qui n'en sont pas (stationnements)
- des espaces publics peu adaptés aux PMR, difficultés pour les Seniors
- rues étroites et divisées selon les modes de déplacements
- espace public peu révélateur de la structure médiévale de la ville

#### Enjeux :

- Faciliter la déambulation dans le centre commerçant
- Valoriser des places et parvis piétonniers en limitant l'impact de la voiture
- Qualifier des espaces publics facilitant les déplacements des piétons et notamment PMR et des cyclistes



## AXE PVD : Favoriser les mobilités et les connexions

« Il faudrait créer une liaison pédestre et une piste cyclable entre le centre-ville et la périphérie : vers les Gaillons, vers l'intermarché, vers la Zone artisanale de Saint-Langis, vers la route de Bellême... »



### Mobilités

## DEPLACEMENTS

### échelle élargie

#### Constats :

- une ville qui s'étend sur moins de 5 km (diamètre) avec certains équipements en périphérie
- des quartiers qui s'étendent jusqu'à 2 km du centre-bourg
- des entrées de ville inégalement accueillantes
- pôle de centralité pour les communes alentours
- itinéraire de la Véloscénie, levier de tourisme vert

#### Enjeux :

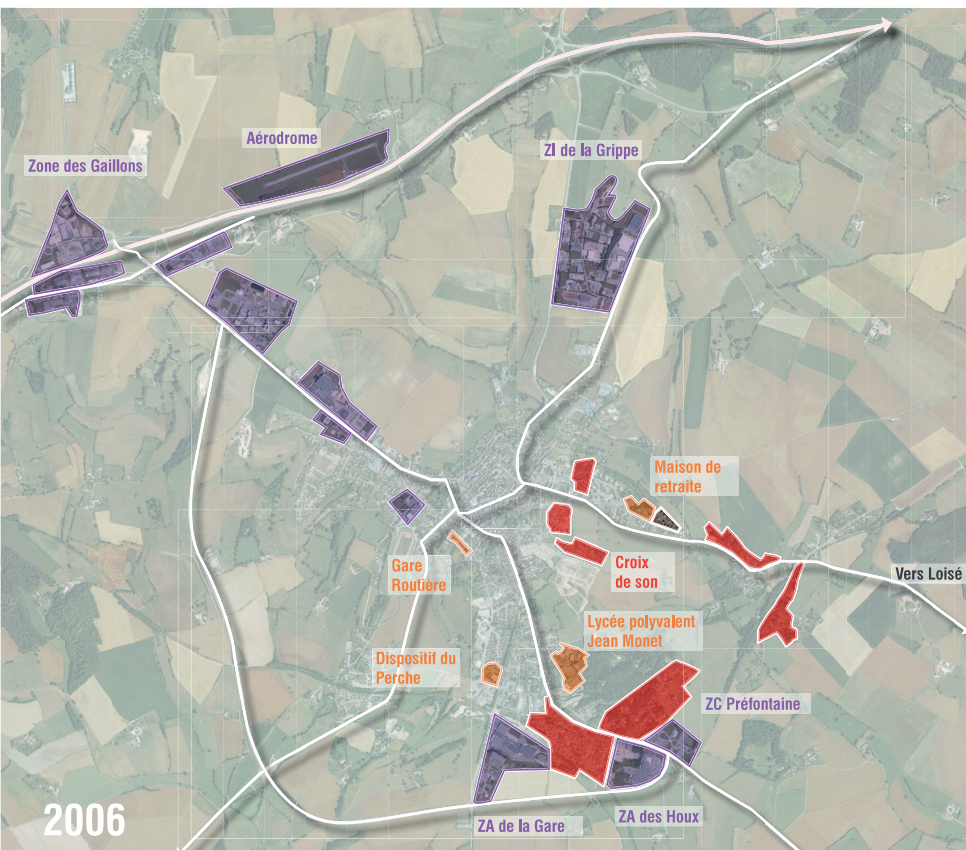
- Faciliter les mobilités douces à l'échelle communale
- Faciliter les déplacements depuis les communes du territoire élargi, en limitant l'usage de la voiture, ou de voitures polluantes
- Travailler sur des Services de déplacements ?
- Travailler le traitement des entrées de Ville

#### Outils :

- Perche mobilités, étudier les déplacements des personnes et leurs besoins (accès à l'emploi, santé...?)



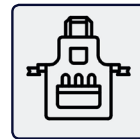
avenue de la Gare





artisane de Mortagne - photo de Patrice Olivier

« Création d'un tiers-lieu comme espace d'échange, de rencontre, de formation, de travail. »



## Economie **ARTISANAT** échelle élargie

### Constats :

- Des ressources locales existantes et parfois sous-exploitées (le Chêne comme bois d'oeuvre)
- Un artisanat développé sur le territoire mais des acteurs vieillissants qui peinent à trouver des repreneurs
- Des entreprises très sollicitées

### Enjeux :

- Conforter le site des Gaillons, principal pôle économique de la CC
- Promouvoir les métiers de l'artisanat associés aux ressources du territoire
- Transmettre des savoirs-faire locaux
- Mettre en place un centre artisanal percheron dans le pôle structurant
- Installer une pépinière artisanale, une bourse aux matériaux, un centre de formation professionnelle dans les métiers de réhabilitation et de la rénovation thermique

### Outils :

- Marque Valeurs Parc

Page extraite de l'étude

PATRIMOINE BÂTI, UN BÂTIMENT INSCRIT À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE CULTUREL

La tannerie de la Chippe, à valoriser

02. PATRIMOINE



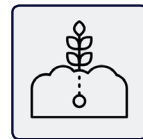
La tannerie de la Chippe appartient au patrimoine Normand. Elle est attestée en 1820 ; inactive en 1850 ; reconstruite par André Hurel en 1855 ; cessation d'activité vers 1942. Atelier de fabrication à 1 étage carré, en moellons de calcaire et enduit, couvert de tuile plate ; logement en rez-de-chaussée avec étage de comble et étage de soubassement, en moellons de calcaire enduits, à toit à longs pans en tuile plate ; remise avec appentis en tuile mécanique ; 2 pièces de séchage, en moellons de calcaire et bois, à toits à longs pans en ardoise. Source : Base mérimée

ENJEU :  
Comment la commune se saisit de son histoire industrielle ? Quelle mise en valeur de ce patrimoine ? Quelle programmation ?



Marché du samedi

Article du Journal Le Perche



## Economie

# AGRICULTURE

## échelle élargie

### Constats :

- L'espace agricole est considéré comme pilier de l'organisation territoriale à l'échelle de la CdC et du Pays du Perche ornais
- Le marché du samedi et certains commerces valorisent une production locale

### Enjeux :

- Conforter et favoriser la création de structures promouvant les produits et savoirs faire locaux (restaurants utilisant les produits du terroirs, points de vente directe...)
- Promouvoir le métier d'agriculteur
- Renforcer les marchés de producteurs locaux

### Outils :

- Association Rhizome
- PAT porté par le PNR du Perche
- Mil Perche

## Le Perche

### A Mortagne-au-Perche, un forum pour inciter les jeunes agriculteurs à s'installer

Les Jeunes agriculteurs de l'Orne organisent à Mortagne-au-Perche, un forum pour parler de la transmission à la ferme.





# Portrait multithématique

AXE PVD : pas d'axe correspondant

« Imaginer des visites de la ville partant de l'Office du tourisme : on pourrait commencer lors des journées du patrimoine par exemple, puis les samedis d'été... »



## Economie TOURISME échelle élargie

Page extraite de l'étude

### Constats :

- Le tourisme est considéré comme un axe de développement économique majeur à l'échelle de la CdC et du Pays du Perche ornais

### Enjeux :

- Structurer la valorisation des atouts touristiques à l'échelle du territoire élargi
- Mettre en place un Tour des Collines du Perche en recherchant des connexions depuis Mortagne-au-Perche vers Tourouvre et La Perrière
- Créer un pôle d'hébergement touristique au sein du pôle structurant : la Ville de Mortagne

### Outils :

- Futur musée pensé en mutualisation
- Voie Verte

#### QUELS SONT LES MUSÉES ENVIRONNANTS ?

Un musée en sommeil depuis plusieurs décennies

Une offre principalement constituée de petits musées

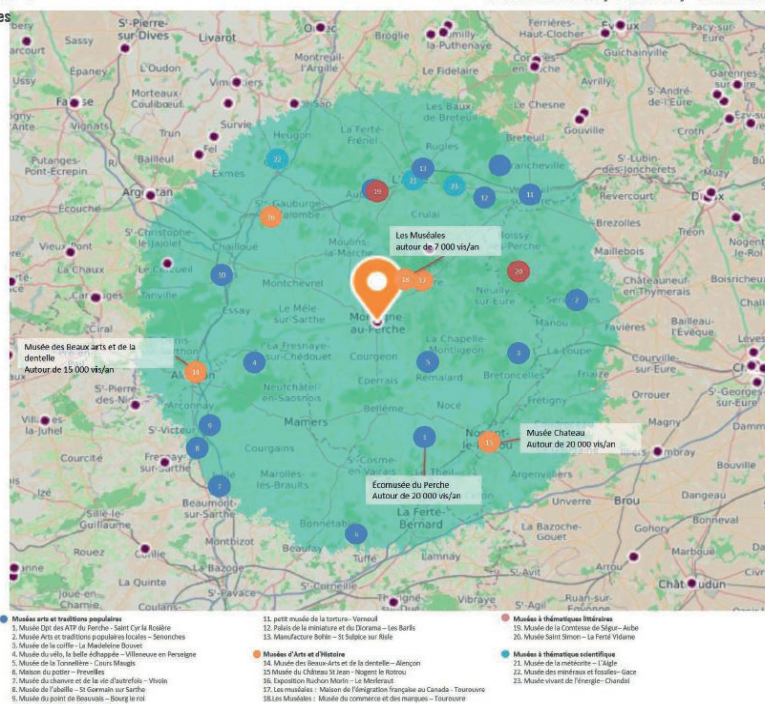
#### Quelques exceptions :

- Le musée des beaux arts et de la dentelle d'Alençon,
- L'Écomusée du Perche à Saint Cyr la Rosière,
- Le Musée du château St Jean à Nogent-le-Rotrou
- Les Muséales à Tourouvre

-> Il n'existe pas actuellement sur le territoire de musée ambitieux qui traite de l'histoire singulière du Perche, qui valorise les patrimoines (culturel, historique, architectural, littéraire et naturel) de la région percheronne.

Mortagne-au-Perche se présente à bien des égards comme un site tout à fait approprié

#### 04. ANIMATION / LOISIRS / TOURISME





### ARTICULATION DES ENJEUX

Cartes extraites de l'étude

> Des parcours à différentes échelles pour articuler entre elles toutes les thématiques

#### Mortagne patrimoniale

La visite des enceintes, une opportunité pour élargir le centre-ville

#### Mortagne commerçante

La continuité du centre commerçant à étirer pour valoriser les faubourgs

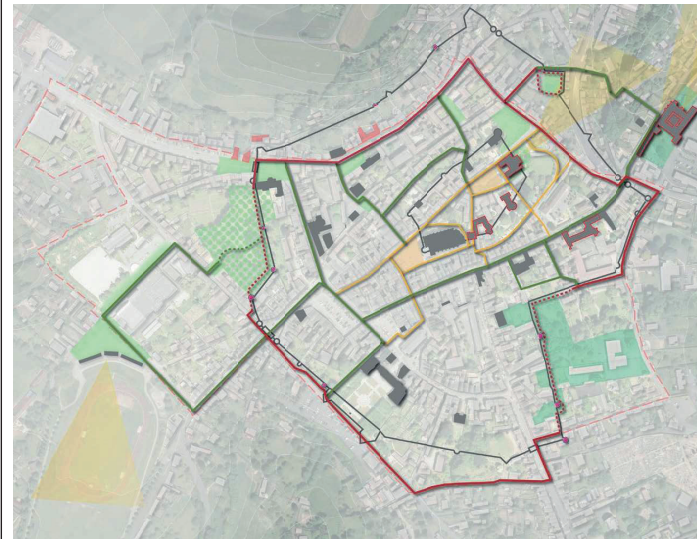
#### Mortagne habitée et équipée

Un développement des logements pour renforcer des liaisons entre les faubourgs de la ville

#### Mortagne nature

Le paysage pour découvrir la ville autrement et renforcer les liens ville/campagne

Pour un territoire de la ville perçu, traversé, vécu dans son ensemble, en faciliter la lisibilité et la compréhension.



Mortagne patrimoniale



Mortagne commerçante



Mortagne nature



Mortagne habitée et équipée

### L'importance des espaces publics :

- supports des déplacements, facilitent les mobilités
- facilitent des liaisons entre les secteurs de la ville
- rendent visibles et accessibles les commerces, équipements, services,...
- valorisent le patrimoine bâti
- supports d'une végétation qui renforce la qualité du cadre de vie

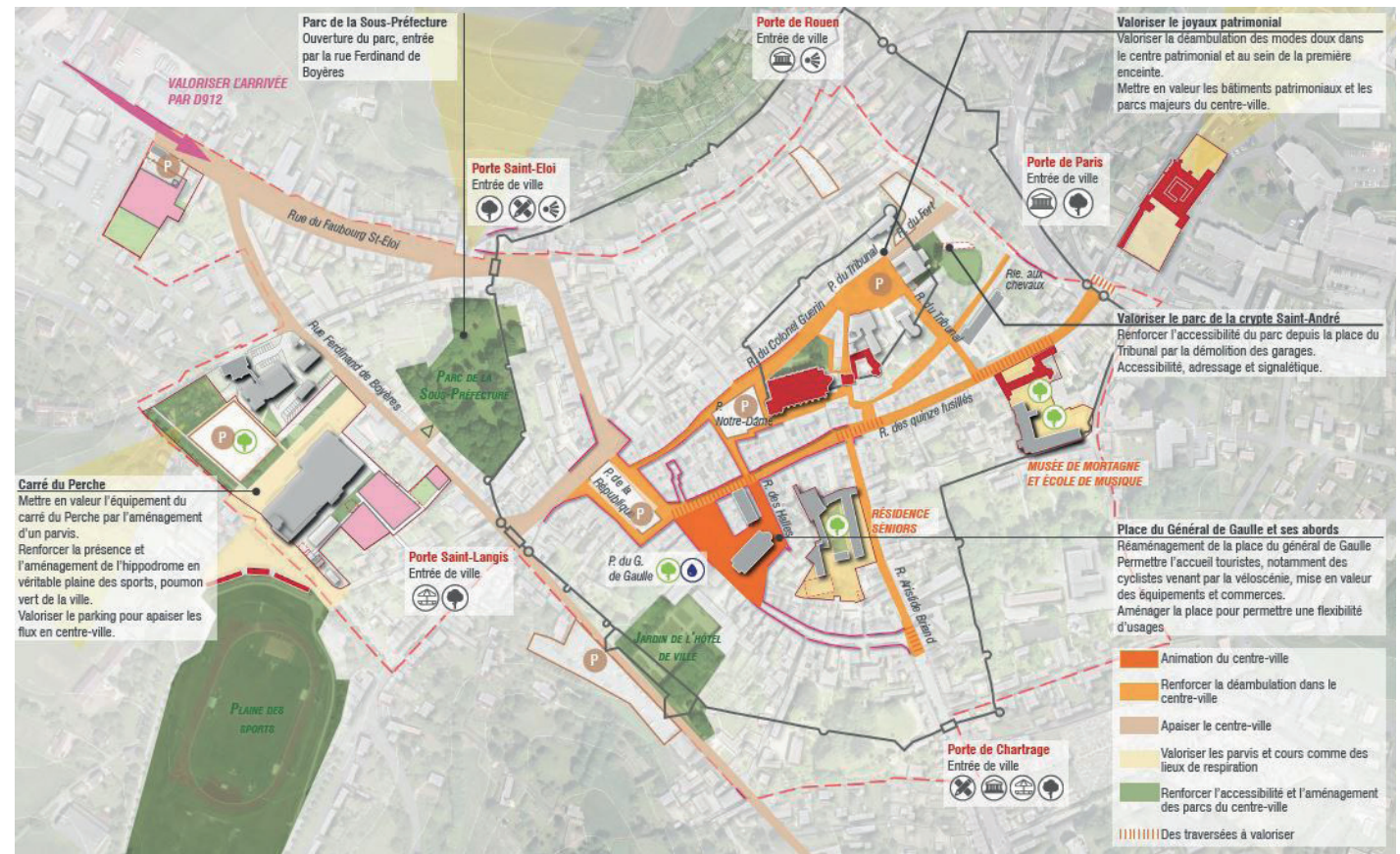
### Une attention spécifique sera portée sur :

- les trois places du centre-ville
- les rues et venelles
- les parvis des bâtiments remarquables
- les parcs et jardins

**Objectif de relier le Mortagne commerçant, au Mortagne patrimonial notamment.**

## ARTICULATION DES ENJEUX à l'échelle du centre-ville

Carte extraite de l'étude



# **Compléments à l'Etude Urbaine d'attractivité pour préciser d'autres projets émergents**

Identification des facteurs d'attractivité

Analyse de la relation Ville / Campagne

Prise en compte des quartiers sur l'ensemble de la commune

Intégration des enjeux de la Transition Ecologique

Questionner la stratégie de Management de projet

> Comptes Instagram étiquetés « Le Perche »



**POTENTIEL SEDUCTION**

L'imaginaire associé au territoire, les représentations :

- > Patrimoine, Artisanat, Nature, Agriculture :  
**des marqueurs d'une ruralité spécifique ?**
- > Matériaux brut, gamme colorée sobre (beiges, bruns, verts)

# Identification des facteurs d'attractivité

## levier majeur du Projet de territoire

Extrait - réflexions COPIL PVD I

**=> Passer du Projet de territoire à une traduction dans une stratégie d'attractivité de la commune, à différencier d'une stratégie de redynamisation de centre-bourg**

**=> A Mortagne, problématique un peu différente que pour d'autres communes Petites Villes de demain.**

**=> Questionner l'Attractivité à partir de :**

- l'Étude sur l'attractivité du Perche ( PETR en partenariat avec l'Université Paris 8 ) + les Ateliers LEADER du PETR
- le Café Citoyen « Rêver sa ville - faire vivre le débat sur la revitalisation de Mortagne »- le 26 avril 2022
- les observations lors de la première Rencontre nationale des PVD - octobre 2021
- « A l'heure des grandes transitions, quelles attentes des habitants des petites villes? » - questionnaire IPSOS
- les rendez-vous mensuels du Club PVD départemental et l'espace ressource Osmose
- d'autres ouvrages, études, colloques, ...

# Identification des facteurs d'attractivité

## des premières pistes avec l'étude sur l'attractivité du Perche (PETR en partenariat avec l'Université Paris 8)

### Y a-t-il un phénomène de nouveaux arrivants ?

- Oui, mais pas spécialement lié au Covid. La crise sanitaire a accéléré un processus déjà enclenché
  - Présence d'un habitat secondaire historique, qui a tendance à se renforcer ces dernières années
  - Le télétravail s'est développé, les nouveaux habitants essayent de passer le plus de temps possible dans le Perche également en semaine
  - Une majorité de Parisiens, mais pas seulement

### Quels sont les besoins des nouveaux arrivants ?

- **Accès aux soins** : manque de médecins, spécialistes, dentistes, paramédicaux
- **Mobilité** : vélo, cars, voitures partagées
- **Services périscolaires** : assistantes maternelles, plus de places dans les activités extra-scolaires (diversifier les activités extra-scolaires : couture, théâtre), places dans les crèches
- **Recrutement de salariés**
- Mise aux normes des **logements**
- **Préservation de l'environnement** et des paysages
- **Lieux sociaux**, cafés et restaurants notamment dans les petits villages (ouverts en semaine et pas seulement le W-E)
- **Espace jeune**

### Matrice AFOM

<b>Atouts</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nature</li> <li>- patrimoine</li> <li>- Paysage</li> <li>- Mode de vie rural calme, pas stressé</li> <li>- Proximité de Paris</li> </ul>	<b>Faiblesses</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Manque de services (soin, connexion)</li> <li>- Rarefaction des travailleurs essentiels</li> <li>- Activités traditionnelles (agricoles, etc.) qui ne sont pas reprises</li> <li>- Distances élevées pour les services et achats</li> <li>- Inégalités socio-économiques d'accès à la vie locale (sociale, commerces, etc.)</li> </ul>
<b>Opportunités</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attirer des savoir-faire, des métiers (artistes, médecins, etc.)</li> <li>- Attirer des habitants permanents et plus seulement secondaires</li> <li>- Développer un tourisme responsable</li> </ul>	<b>Menaces</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elévation du niveau de vie = menace pour les populations les plus précaires</li> <li>- Prix de l'essence qui augmente</li> <li>- Consommation sur Internet</li> <li>- Départ des jeunes bacheliers</li> <li>- Equilibre environnement/tourisme ou nouveaux habitants</li> </ul>

=> La stratégie doit permettre de réduire les faiblesses et de renforcer les atouts du territoire

=> Dans le cadre du programme PVD, apporter des réponses sur les enjeux :

- **Mobilités** : réduire la dépendance à la voiture individuelle
- **Logements** : faciliter la réhabilitation
- **Environnement et Paysage** : qualifier les espaces publics et la relation à la campagne environnante et prendre en compte les enjeux de la transition
- **Cohésion sociale** : créer des lieux de rencontre, espaces d'échanges
- **Emploi** : favoriser l'entrepreneuriat, accueillir les porteurs de projet, développer des formations adaptées pour permettre aux jeunes de rester sur le territoire

Extraits de l'étude, Université Paris 8

# Identification des facteurs d'attractivité

des premières pistes avec l'étude sur l'attractivité du Perche (PETR en partenariat avec l'Université Paris 8)



Extrait de l'étude, Université Paris 8

**=> Mortagne-au-Perche bénéficie d'un nombre important d'activités créées par de nouveaux arrivants.**

# Identification des facteurs d'attractivité

« A l'heure des grandes transitions, quelles attentes des habitants des petites villes ? »



Questionnaire IPSOS :

**Les principaux atouts des petites villes :**

- la proximité de la nature et des paysages (62%),
- la qualité des relations sociales (46%),
- le niveau de sécurité (39%),
- l'offre de logements (29%),
- la vie associative (25%),
- les espaces publics (21%),
- les activités de loisirs, culturelles et sportives (21%)

Deux tiers des français ne vivant pas dans une petite ville envisagent de s'y installer un jour.

Les 18- 34 et les cadres et professions intermédiaires en supériorité.

**Pour quelles raisons ?**

- La tranquillité (53%), la proximité à la nature (42%), un logement plus adapté (36%)**

**Etonnements face aux résultats :**

- La nature comme atout est en hausse
- Les jeunes aspirent à une vie plus paisible, plus en relation et en harmonie avec la nature, avec les autres (contrairement aux idées reçues)
- Les territoires à énergie positive qui attirent : sentiment de participer au changement (réponse aux crises de société)

**Les principaux freins à l'installation dans une petite ville :**

- Difficulté pour effectuer ses déplacements (43%)
- Faible présence des services de santé (40%)
- Faible possibilité en terme d'emploi (34%)
- La connexion numérique (25%)

### ATTRACTIVITE :

#### 3 grands enjeux :

#### Répondre aux besoins des populations (d'origine et des nouveaux arrivants) :

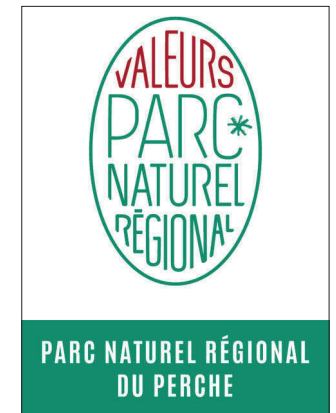
- Donner envie aux jeunes de rester, de revenir  
(leur faire une place en ville, proposer des formations spécifiques - excellence des métiers de l'artisanat / créer un centre de formation des métiers «verts» avec l'aide du PNR ?...)
- Ville adaptée aux aînés
- Favoriser la cohésion sociale, l'accueil, la mixité des populations

#### Cultiver et développer l'Atout Perche

- Identité d'un terroir : tourisme, nouveaux arrivants par coups de coeur...
- Nature verte face au réchauffement climatique
- Terre de ressources
- Résilience face aux problématiques environnementales

#### Renforcer la relation Ville / Campagne

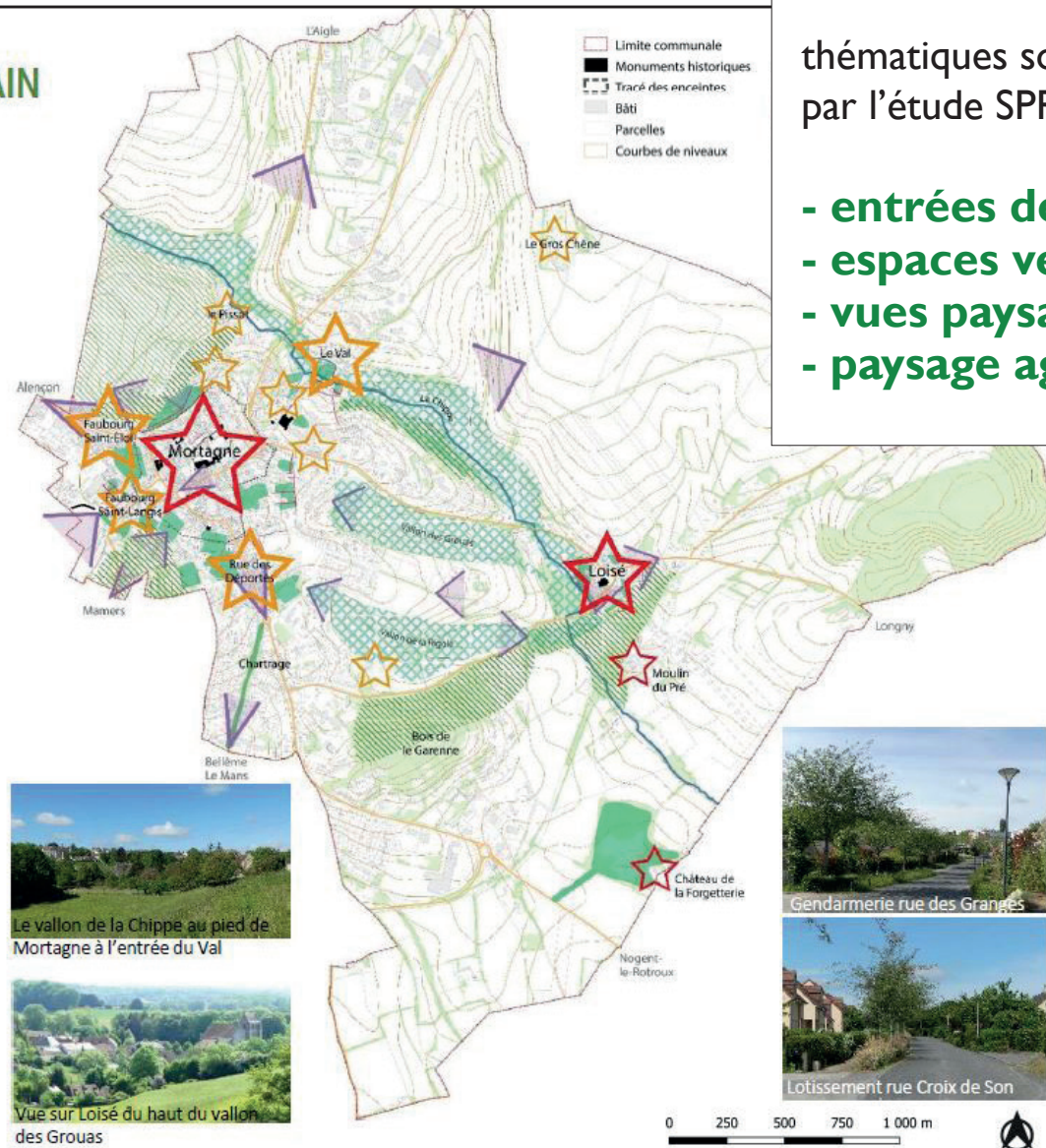
- Etirer le centre-ville, prendre conscience de la commune dans son ensemble et de son ancrage à un territoire plus large
- Marquer l'importance des paysages
- Valoriser l'agriculture locale et l'artisanat





### PREMIERS RETOURS DE TERRAIN

- Un centre historique au patrimoine architectural et historique remarquable
- Un chapelet de places remarquables
- Les vestiges des enceintes encore visibles
- Loisé : un village remarquable
- Des hameaux d'intérêt au pied de Mortagne
- Des faubourgs qui marquent fortement l'entrée dans la ville ancienne
- Un fort enjeu paysager : vues sur Mortagne et vers la campagne, écrin paysager de coteaux et de vallons bocagers, grands parcs et ensembles de jardins, vallons paysagers en lien avec Loisé



thématiques soulevées par l'étude SPR:

- entrées de ville
- espaces verts publics
- vues paysagères
- paysage agricole

Extrait de l'étude SPR - premiers éléments de diagnostic

thématiques soulevées par l'étude SPR :

- écrin de coteaux bocagers nord et sud et vallons paysagers

- cônes de vue et perspectives  
- des faubourgs qui marquent l'entrée dans la ville ancienne  
- des parcs et jardins en couronne

### PREMIERS RETOURS DE TERRAIN

- Ecrin de coteaux bocagers nord et sud et vallons paysagers en lien avec Loisé



Coteau du vallon de la Chippe au pied de Mortagne (nord / rue des Mitardières)



Vue depuis la route de Mammers (sud) avec la perspective sur l'hôtel-de-ville à valoriser



Coteaux de la Chippe au pied de Mortagne avec Le Pissot au premier plan, vus depuis le chemin du Gros Chêne



Vallon des Grouas (La Croix de Son)



Vallon de la Rigole (promenade de Chartrage)

### PREMIERS RETOURS DE TERRAIN

- Cônes de vue et perspectives
- Des faubourgs qui marquent l'entrée dans la ville ancienne
- Parcs et jardins en couronne



Vue sur Mortagne depuis la route de l'Aigle (nord) avec au premier plan le vallon de la Chippe



Ruelle des Fossés avec à gauche les vestiges des remparts



Entrée sud de Loisé



Le Val



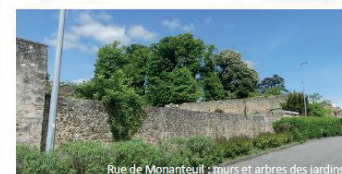
Rue du Tertre



Fbg Saint-Eloi avec au fond les arbres du jardin de la sous-pref.



Fbg Saint-Langis avec au fond les arbres du jardin de la sous-pref.



Rue de Monanteuil : murs et arbres des jardins



Entrée au village de Loisé



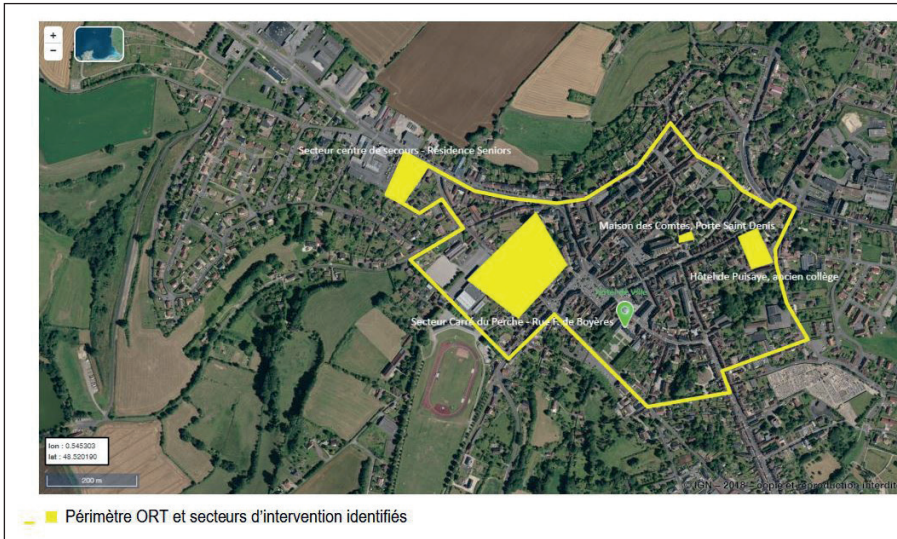
Rue des Déportés

Arrière-est de la rue des Déportés

Extraits de l'étude SPR - premiers éléments de diagnostic

# Prise en compte des quartiers sur l'ensemble de la commune

## Relier le centre-ville



Périètre de l'ORT - 20 décembre 2019

L'ensemble des projets « Petites Villes de demain » doivent être pris en compte dans le périmètre ORT.

- Enjeu : « relier le centre-ville à sa périphérie »
- Questionner les besoins d'autres quartiers de la ville ?
- Le Val
  - Boucherville
  - Moulin Vert
  - Loisé
  - Chartrage
  - Préfontaine

Carte de la Ville



# Prise en compte des quartiers sur l'ensemble de la commune

Relier le centre-ville



Des exemples de projets en cours de réflexion, non intégrés à l'ORT :

- **Projet de l'Avenue de la Gare**
- **Site en friche de la Gendarmerie**
- **Carrefour des Solidarités**
- **Tiers-lieu de l'Hôpital**

Mortagne-au-Perche. L'ouverture d'une épicerie sociale sur les rails



Questionner l'impact potentiel sur le commerce en centre-ville



# Intégration des enjeux de la Transition Ecologique

## Développement de projets vertueux

Exemple - Charte de Développement Durable

### Charte de développement durable

Les objectifs sont les suivants:

1. Concevoir un quartier intégré dans le fonctionnement intercommunautaire et penser autrement les déplacements
2. Définir un niveau de mixité adapté - fonctionnelle, sociale et générationnelle
3. Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales
4. Créer un paysage urbain respectueux de la trame rurale héritée et porteur de biodiversité
5. Assurer une forte maîtrise des consommations en énergie
6. Concevoir un quartier économe en ressources épuisables et résilient face au changement climatique
7. Assurer la qualité des ambiances urbaines et la préservation de la santé
8. Elaborer une gouvernance de projet élargie

Alimenter le sentiment de vivre à la campagne en étant en ville

Ex.

Encadrer les constructions neuves :  
l'extension du lotissement Croix de Son,  
la résidence Sénior

Les outils du Développement Durable :

- La Charte de Développement Durable, avec des indicateurs par thématiques

(changement climatique, biodiversité, sobriété énergétique, ressource en eau, production des déchets)

- Le Plan de gestion différenciée

- Les Cahiers de prescriptions architecturales, environnementales et paysagères

- les Labellisations : EcoQuartier, HQE Aménagement, EcoJardin...

- Formation des équipes, élus et techniciens

« Comment intégrer cette approche au quotidien ? »



Article de Journal Le Perche - mai 2022

### Le Perche

Actu > Normandie > Orne > [Mortagne-au-Perche](#)

## À Mortagne-au-Perche, 150 cyclistes ont fait la Véloration

Avec leurs slogans en faveur des mobilités douces, familles et amoureux du vélo se sont rejoint à l'hippodrome ce 7 mai à Mortagne-au-Perche (Orne).



S'appuyer sur ce qui existe déjà pour encourager une dynamique, sensibiliser les populations :

**La dynamique autour du vélo :**  
Développer les mobilités douces et l'éducation au vélo :

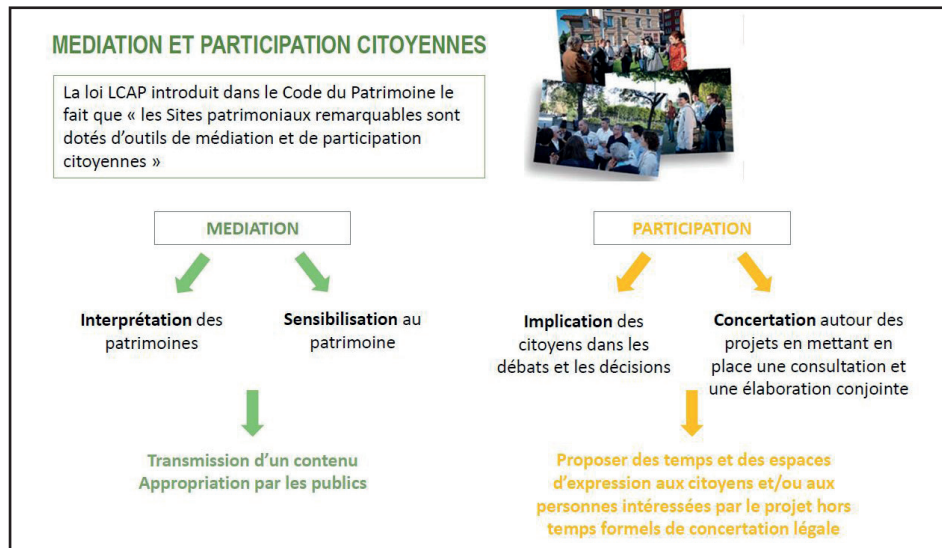
- **Ville du Vélo :**  
véloscénie + halte au **Marché couvert** pour les cyclistes + halte touristique, station d'arrêt au **Bassin du Tuillot** + itinéraires cyclables bien identifiés dans les rues du centre-ville et connecté au territoire plus large = mise en réseau...

**Tourisme vert :** randonnée pedestre, gîte rural ? ... accueil spécifique ?

- **Ville Verte :**  
espaces verts et lien avec la campagne : circuit de places vertes avec vues.  
Mettre en lien les espaces verts publics de la ville et du territoire un peu élargi. + gestion différenciée alternative + chantiers verts associatifs (Bois Brideau)...

# Questionner la stratégie de Management de projet

## Participation citoyenne



De nombreuses démarches de participation citoyenne, en cours et à venir :

- Tables rondes thématiques et questionnaire dans le cadre de l'étude urbaine d'attractivité
- **Exposition** : échanges autour de l'étude urbaine depuis le 29 juin au **Marché Couvert**
- Puis, exposition sur les projets inscrits dans le programme PVD

- Sensibilisation et concertation dans le cadre du **SPR**

- Concertation pour le projet de l'**Avenue de la Gare**

- Sensibilisation et chantier participatif au **Bois Brideau**

- Des **Cafés citoyens** initiés par l'association « **Mortagne en transition** »

= Initier un projet pérenne de **Maison des Projets**, lieu de référence pour suivre et participer aux projets de **Mortagne en continu**.



# Questionner la stratégie de Management de projet

## Intégration des projets privés dans la réflexion globale



Quelles articulations du projet de territoire avec les acteurs privés ?

- des rendez-vous individualisés
- une réunion d'information pour présenter le **Projet de territoire**: donner à connaître à chacun l'ensemble du territoire communal et ses enjeux
- une concertation spécifique des acteurs privés autour de thématiques précises

Ex.

- **Entreprise la CIR : projet du jardin de la Crypte**
- **Tiers-lieu de l'Hôpital et site historique du Cloître et de la Chappelle Saint-François**
- **Friche de la gendarmerie, projet de 5 cellules commerciales**
- **Ensemble des commerçants de la commune**





# **Synthèse pour déterminer des enjeux stratégiques**

Prendre en compte l'évolution démographique

Accompagner une transition écologique

Faciliter le vivre-ensemble

Favoriser les partenariats

## PRENDRE EN COMPTE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

- répondre aux besoins d'une population vieillissante
- rendre la commune attractive pour des familles
- répondre aux besoins des jeunes



### Quelques données sur Mortagne-au-Perche :

#### Vieillesse de la population

- en 2018, 37,8% de la population a plus de 60 ans, 7,2% de plus qu'en 2008
- 39,8% des habitants sont des retraités (30,3% de la population régionale)

#### Perte significative d'habitants, croissante

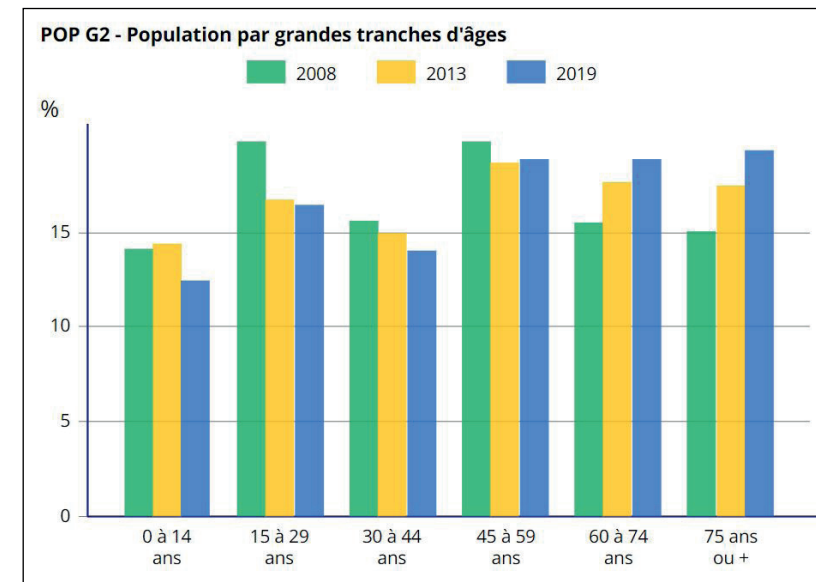
- variation annuelle moyenne de la population (2013-2019) : -1,1% d'habitants
- 3 fois plus de décès que de naissance

#### Des jeunes de moins en moins nombreux

- 0-14 ans (15,2%) 15-29 ans (13,7%) et des 30-44 ans (15,4%) (chiffres CdC)
- en baisse de 2,3 points entre 2008 et 2019

#### Déséquilibre des ménages

- 48,8% des ménages sont composés d'une unique personne (et majoritairement les personnes de plus de 80 ans)
- Et seulement 13% des ménages sont des couples avec enfant(s)



« Installation d'un centre de formation professionnelle dans les métiers de la réhabilitation et de la rénovation thermique pour le développement de l'artisanat. »

Extrait du PADD du PLUi

à travers = HABITAT, EMPLOI / FORMATION, CADRE DE VIE

## ACCOMPAGNER UNE TRANSITION ECOLOGIQUE

- sensibiliser les acteurs locaux aux enjeux
- permettre à tous d'accéder à une alimentation locale et de qualité
- intervenir sur la réhabilitation des bâtiments publics et privés
- renaturer le centre-ville
- développer les mobilités douces



### Quelques données sur Mortagne-au-Perche :

#### Agriculture

- Seulement 8,8% d'emplois en agriculture (chiffres CdC)
- «Economie basée sur une industrie traditionnelle fragile non agro-alimentaire» (extrait Diagnostic de la Charte du PNR)

#### Parc ancien de logements, tissu bâti hérité de l'époque médiévale

- Eco-réhabilitation peu développée, difficulté à maintenir des filières vertueuses : maîtres d'ouvrages peu sensibilisés, artisans peu formés, coûts élevés des matériaux et des travaux...

#### Grande dépendance à la voiture individuelle

- 70,8% des mortagnais utilisent la voiture pour se rendre au travail alors que 58,1% travaillent dans la commune.
- 0,5% de la population se déplace à vélo.
- les habitants des communes alentours se déplacent majoritairement en voiture individuelle pour rejoindre Mortagne.

#### Des espaces publics principalement minéraux

à travers = **BÂTIMENTS, AGRICULTURE, MOBILITE, FORMATION**

#### 7 objectifs du Plan d'action du PAT :

- > favoriser l'accès à tous à une alimentation de qualité
- > sensibiliser aux enjeux alimentaires et à la santé
- > développer le territoire via l'agriculture
- > mobiliser les habitants à participer au PAT
- > relocaliser le système alimentaire
- > agir pour la transition agricole
- > favoriser l'installation, préservation du foncier

*Extrait du PAT*

« Conforter et favoriser la création de structures promouvant les produits et savoirs faire locaux (restaurants utilisant les produits du terroirs, points de vente directe...) »

*Extrait du PADD du PLUi*

## FACILITER LE VIVRE-ENSEMBLE

- assurer une plus grande mixité de la population
- renforcer la concertation avec les habitants et les acteurs locaux
- conforter un Pôle structurant à l'échelle de l'EPCI et du Perche



### Quelques données sur Mortagne-au-Perche :

#### Activités de la population locale

- 28,1% des habitants sont ouvriers/employés,
- 50,3% des emplois en administration, 34% des emplois dans le commerce et les services
- 39,8% des habitants sont des retraités

#### Importante part de la population sans diplôme

- 36,9% de la population n'a aucun diplôme (25,4% en Région Normandie)
- 16,7% de la population a un diplôme de l'enseignement supérieur (24% en Normandie)

#### Pauvreté

- 19% de pauvres en 2019 (14,6% sur le territoire national, 13,4% en Normandie et 15,4% dans l'Orne)

#### Résidents secondaires

- 4,5% de résidences secondaires soit 102 sur la commune pour 14,7% sur le Pays du Perche Ornaïs
- = les résidents secondaires occupent majoritairement les campagnes environnantes.

#### Rôle de centralité

Une ville qui vit principalement grâce à la consommation d'une population qui vit sur un territoire élargi

« Renforcer le caractère structurant du Pôle Mortagne-au-Perche, Saint-Langis-lès-Mortagne, Saint-Hilaire-le-Châtel »

*Extrait du PADD du PLUi*

« Un pôle d'hébergement touristique au sein du pôle structurant »

*Extrait du PADD du PLUi*

**à travers = HABITAT, SERVICES, CULTURE, FORMATION, COMMERCE**

## FAVORISER LES PARTENARIATS

- intégrer les projets privés dans la stratégie globale
- participer aux réflexions avec le PNR et avec le PETR
- mettre en place des groupes de travail autour des projets en interne



### Quelques données :

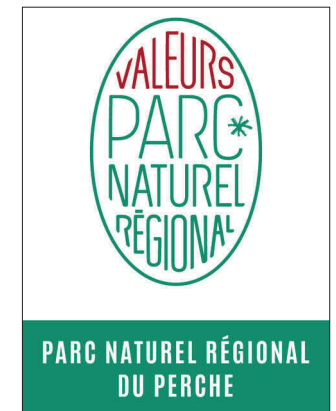
#### Des sujets à travailler avec le PETR pour animer les outils localement :

- Le CRTE : Contrat de relance de la transition écologique
- L'OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
- Le CRT : Contrat de territoire (Région)
- Fonds européens LEADER
- Labellisation territoire 100% Enr de la Région Normandie
- OCM : Opération Collective de Modernisation : Artisanat, Commerce et Services
- Compétences : développement économique, urbanisme, rénovation de l'habitat, transition énergétique



#### Des sujets à travailler avec le PNRP pour animer les outils localement :

- La Charte en cours d'élaboration
- Le PAT : Plan alimentaire territorial
- Le CTEJ : Contrat culture territoire enfance jeunesse
- Enjeux sensibilisation / expérimentation
- Compétences : environnement, aménagement durable, valorisation des ressources, tourisme, éducation, culture



« Les Parcs naturels régionaux ont pour vocation d'asseoir un développement économique et social du territoire, tout en préservant et valorisant le patrimoine naturel, culturel et paysager. La richesse des Parcs réside dans la transversalité dont ils font preuve, en intégrant les enjeux de biodiversité à leurs projets de territoire. »

*Site internet Fédération des Parcs*

### 3 Enjeux majeurs, issus du Diagnostic :

#### 1 - PRENDRE EN COMPTE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

- répondre aux besoins d'une population vieillissante
- rendre la commune attractive pour des familles
- répondre aux besoins des jeunes



#### 2 - ACCOMPAGNER UNE TRANSITION ECOLOGIQUE

- sensibiliser les acteurs locaux aux enjeux
- permettre une alimentation pour tous de qualité
- intervenir sur la qualité thermique des bâtiments
- renaturer le centre-ville
- développer les mobilités douces



#### 3 - FACILITER UNE COHESION SOCIALE

- continuer la concertation avec les habitants et les acteurs locaux
- conforter un Pôle structurant à l'échelle de l'EPCI et du Perche
- structurer un tourisme pour tous



#### 1 Enjeu transversal :

#### 4 - FAVORISER LES PARTENARIATS

- intégrer les projets privés dans la stratégie globale
- participer aux réflexions avec le PNR et avec le PETR
- mettre en place des groupes de travail autour des projets



© illustration Yann Kebbi  
Ministère de la Cohésion des  
territoires et des  
relations avec les collectivités  
territoriales



**Mortagne-au-Perche, vers un projet de territoire pour accompagner les transitions démographique, écologique et sociale.**

© illustration Yann Kebbi  
Ministère de la Cohésion des  
territoires et des  
relations avec les collectivités  
territoriales

