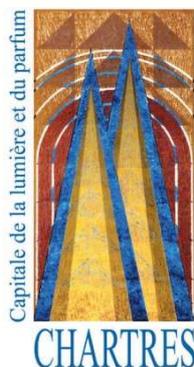


Ville de Chartres



Plan Local d'Urbanisme

Annexes

2. Droit de Préemption Urbain

Juin 2015

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n°14/314 du 08 septembre 2014	Du 02 février au 04 mars 2015	Vu pour être annexé à la délibération n°15/233 du 24 juin 2015



REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE CHARTRES

Conseil Municipal

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du Jeudi 20 Octobre 2011

Le Maire soussigné certifie que le
Compte - rendu de la présente délibération
a été affiché dans les délais légaux

Délibération n°11/389

Droit de Prémption urbain renforcé

L'An Deux Mille Onze, le jeudi 20 octobre à 20 Heures 30, le Conseil Municipal, convoqué le 14 octobre 2011, s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Chartres, Salon Marceau, sous la présidence de Monsieur GORGES, Maire.

Etaient présents : Monsieur GORGES, Député-Maire

Madame FROMONT, Monsieur MASSELUS, Madame DORANGE, Monsieur TEILLEUX, Madame RAULT-BROCHET, Monsieur GUERET, Madame FERRONNIERE, Monsieur LHUILLERY, Madame BARRAULT, Madame MESNARD, Monsieur GEROUDET, Adjoints au Maire

Monsieur BOURZEIX, Madame CHEDEVILLE, Monsieur CONTREPOIS, Madame CRESSAN, Madame DELCROIX, Madame DUTARTRE, Madame ELAMBERT, Madame JOUFFRIEU, Madame LACHAISE, Monsieur MARTIAL, Monsieur MAYINDA, Madame VINCENT, Madame MILON, Monsieur ROLO, Madame BIYADI, Monsieur LEBON, Madame SIRANDRE, Monsieur CHEVEE, Madame GAUJARD-LEROUX, Conseillers Municipaux.

Absents représentés :

Monsieur GORGE, Adjoint au Maire

Monsieur BAROCHE, Madame BEHM-WILLIAME, Monsieur BOUZAÏME, Monsieur MALET, Monsieur MALLET, Monsieur PIERRAT, Madame DARMON, Madame DANE, Monsieur CABARET, Conseillers Municipaux.

Absents :

Madame ESSADKI, Monsieur BILLARD, Conseillers Municipaux

Conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

Madame Karine DORANGE, Adjoint au Maire, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir cette fonction qu'elle a acceptée.

Madame LOISON, Directeur Général des Services, qui assistait à la séance, lui a été adjointe à titre d'auxiliaire.

CONSEIL MUNICIPAL DE CHARTRES

Séance du jeudi 20 Octobre 2011

Délibération n°11/389

SC/

Droit de Prémption Urbain renforcé

Rapporteur : M. TEILLEUX

En application de l'article L 211-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

L'objectif du droit de préemption urbain est permettre la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations visant à mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, à organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, à favoriser le développement des loisirs et du tourisme, à réaliser des équipements collectifs, à lutter contre l'insalubrité, à permettre le renouvellement urbain...

Le droit de préemption permet ainsi à la commune de mener à bien ses projets en mettant en œuvre des interventions de maîtrise foncière ponctuelles mais néanmoins nécessaires à la réalisation des opérations ou aménagements répondant aux choix qu'elle a arrêtés.

Aussi, la ville de Chartres a décidé par une délibération du Conseil Municipal n°05/218 du 8 septembre 2005 d'instaurer sur le territoire de la commune un droit de préemption urbain, et un droit de préemption urbain renforcé en l'étendant aux biens visés à l'article L 211-4 du code de l'urbanisme, à savoir notamment :

- Les lots de copropriété d'un immeuble soumis au régime de la copropriété depuis plus de dix ans,
- Les parts ou actions de sociétés,
- les immeubles bâtis, achevés depuis moins de dix ans.

Au regard de l'évolution de ses projets, la ville souhaite préciser les motivations qui la conduisent à instaurer ces droits de préemption urbain et de préemption urbain renforcé sur l'ensemble de son territoire.

La Ville est depuis de nombreuses années en mutation. De nombreux quartiers ont évolué (Beaulieu, la roseraie...) et d'autres sont amenés à évoluer et à être redessinés.

Aussi, après avoir amorcé différentes études d'aménagement urbain notamment dans le cadre de marchés d'études et de définition simultanés, la Ville a eu l'occasion à plusieurs reprises d'instaurer des périmètres d'étude et d'opération d'aménagement au titre de l'article L111-10 du Code de l'Urbanisme (voir en ce sens notamment les délibérations du Conseil Municipal des 28 janvier 2010 n°10/31, 25 février 2010 n°10/44, 24 juin 2010 n°10/283, 21 octobre 2010 n°10/355, 23 juin 2011 n°11/283 et

n°11/285, 27 janvier 2011 n°11/29 , concernant les secteurs du plateau nord-est, du plateau Nord-ouest, de la courtille, de l'île de Chartres, de Saint-Martin au Val...).

Elle a également dans cette même dynamique créé différentes ZAC (Beaulieu), et envisage d'en créer de nouvelles (voir en ce sens les délibérations du Conseil Municipal des 14 avril 2011 n°11/140, n°11/141, n°11/142 et n°11/143, n°, 23 juin 2011 n°11/284 et n°11/286 définissant les conditions de la concertation préalable à la création de nouvelles Zones d'Aménagement Concerté dans les secteurs du plateau nord-est, du plateau Nord-ouest, de la courtille, de l'île de Chartres, de Saint-Martin au Val).

En outre, pour se doter d'un maximum d'outils de maîtrise foncière nécessaires à la réalisation de ces différentes opérations d'aménagement, le Conseil Municipal a également par délibérations n°11/60 du 17 février 2011 et n°11/217 du 26 mai 2011 décidé d'instaurer un périmètre de préemption urbain sur les fonds de commerces, tel que visé l'article L214-1 du code de l'urbanisme.

Aussi,

- afin de mener à bien la réalisation de ces opérations d'aménagement et de celles à venir, et notamment de poursuivre l'aménagement du territoire communal en répondant aux besoins de logements et instaurant une certaine mixité dans le type d'occupation des logements et des commerces,
- afin de préparer l'évolution des quartiers par la mise en œuvre notamment de ZAC,
- afin de réaliser des équipements collectifs et publics pour améliorer le niveau de services aux habitants
- et afin de mettre en œuvre les projets de restructuration menés dans le cadre d'opérations ou de périmètres spécifiques,

il est nécessaire d'étendre le droit de préemption urbain à un maximum de biens et cessions, et ce sur l'ensemble du territoire de la Ville de Chartres. La Ville pourra alors mobiliser le foncier pour ces opérations d'aménagement.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à la majorité

S. DARMON, M. BIYADI, G. DANE, D. LEBON, N. SIRANDRE, E. CHEVEE, A. CABARET votent contre

ANNULE la délibération n°05/218 du 8 septembre 2005 ayant institué le droit de préemption urbain et le droit de préemption renforcé sur le territoire de Chartres ;

DECIDE d'instituer le droit de préemption urbain classique sur toute les zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, en application de l'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme,

DECIDE d'instituer le droit de préemption renforcé sur l'ensemble du territoire de la Ville de Chartres, tel que prévu à l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme, en étendant le droit de préemption urbain aux biens et cessions visées à l'article L211-4 du code dans sa version actuelle ou future ;

PRECISE que conformément à l'article R211-2 du code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois. Mention en sera faite dans deux journaux diffusés dans le département.

PRECISE que conformément à l'article R211-2 du code de l'Urbanisme, les effets juridiques attachés à la présente délibération ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité susvisées.

PRECISE que, conformément à l'article R211-3 du Code de l'Urbanisme, le maire adressera sans délai au directeur départemental des services fiscaux, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, au barreau constitué près le TGI dans le ressort desquels est institué le

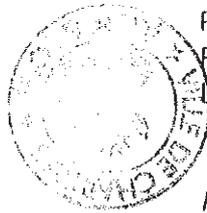
droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux copie des actes ayant pour effet d'instituer le droit de préemption urbain ou d'en modifier le champ d'application. Cette copie est accompagnée, s'il y a lieu, d'un plan précisant le champ d'application du droit de préemption urbain.

PRECISE qu'en application des articles R 123-13 et R 123-22 du code de l'urbanisme, les périmètres d'application droit de préemption et du droit de préemption renforcé seront annexés au PLU.

DIT qu'en application de l'article L 213-13 du code de l'urbanisme, il sera ouvert un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis, consultable en mairie aux heures d'ouvertures.

AUTORISE Monsieur le Député-maire ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

24 OCT. 2011



Pour expédition certifiée conforme,
Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services,


M.T. LOISON

EXECUTOIRE, compte tenu de 24 OCT. 2011
- la transmission en Préfecture, Fait le
- l'affichage, Fait le 24 OCT. 2011
- la notification aux intéressés, Fait le
- la publication au recueil des actes administratifs, Fait le 24 OCT. 2011



REPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE CHARTRES

Conseil Municipal

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du Jeudi 17 Février 2011

*Le Maire soussigné certifie que le
Compte - rendu de la présente délibération
a été affiché dans les délais légaux*

Délibération n° 11/60

Droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux
et baux commerciaux - Mise en place d'un périmètre de
sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité -
Approbation

L'An Deux Mille Onze, le jeudi 17 Février à 20 Heures 30, le Conseil Municipal, convoqué le 11 Février 2011, s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Chartres, Salon Marceau, sous la présidence de Monsieur GORGES, Maire.

Etaient présents : Monsieur GORGES, Maire

Madame FROMONT, Madame DORANGE, Monsieur TEILLEUX, Madame RAULT-BROCHET, Monsieur GUERET, Madame FERRONNIERE, Monsieur LHUILLERY, Madame BARRAULT, Monsieur GORGE, Madame MESNARD, Monsieur GEROUDET, Adjoints au Maire

Monsieur BAROCHE, Madame BEHM-WILLIAMME, Monsieur BOURZEIX, Madame CHEDEVILLE, Monsieur CONTREPOIS, Madame DELCROIX, Madame DUTARTRE, Madame ELAMBERT, Madame CRESSAN, Madame ESSADKI, Madame JOUFFRIEU, Monsieur MALET, Monsieur MARTIAL, Monsieur MAYINDA-ZOBELA, Madame VINCENT, Madame MILON, Monsieur PIERRAT, Monsieur ROLO, Madame DARMON, Monsieur BILLARD, Madame BIYADI, Monsieur LEBON, Monsieur CHEVEE, Monsieur CABARET, Madame GAUJARD-LEROUX, Conseillers Municipaux.

Absents représentés :

Monsieur MASSELUS Adjoint au Maire

Monsieur BOUZAIENE, Madame LACHAISE, Monsieur MALLET, Madame DANE, Madame SIRANDRE, Conseillers Municipaux.

Conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

Monsieur PIERRAT, Conseiller Municipal, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a accepté.

Madame LOISON, Directeur Général des Services, qui assistait à la séance, lui a été adjointe à titre d'auxiliaire.

CONSEIL MUNICIPAL DE CHARTRES

Séance du jeudi 17 février 2011

Délibération n°11/60

Urbanisme

-

Droit de préemption sur les fonds de commerces,
fonds artisanaux et baux commerciaux

-

Mise en place d'un périmètre de sauvegarde
du commerce et de l'artisanat de proximité

-

Approbation

Rapporteur : M. TEILLEUX

La loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises introduit, sous les articles L. 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la possibilité pour les communes de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux, et les cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m², sont soumis au droit de préemption de la commune.

Le décret d'application du 26 décembre 2007, codifié aux articles R. 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est quant à lui venu préciser les modalités de mise en œuvre de ce droit de préemption commercial à savoir que :

- Le projet de délibération instaurant le périmètre de ce droit de préemption doit être accompagné d'un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale.

- Le projet de délibération doit être accompagné d'un plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

- Avant enregistrement par les services de la Préfecture, le projet de délibération doit être soumis pour avis à la Chambre de Commerce et d'Industrie et à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat dans le ressort desquelles se trouve la commune. Ces chambres consulaires disposent d'un délai de deux mois pour émettre leurs observations, délai au-delà duquel, leur avis est réputé favorable.

Par délibération du 28 juin 2007, la Ville de Chartres a institué un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur un secteur couvrant le cœur historique ainsi que la rue du grand faubourg. Approuvée avant la parution du décret, cette délibération se révèle en réalité juridiquement inapplicable car non prise dans les formes prévues par décret (voir arrêt du Conseil d'Etat, 21.03.2008, « Société Megarom »).

Aussi, afin de sécuriser ses éventuelles préemptions commerciales, la Ville souhaite procéder à l'institution du droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux conformément à la nouvelle réglementation.

Le commerce de proximité peut être défini comme un point de vente de surface réduite situé dans une zone d'habitation et dont la zone de chalandise est limitée.

L'intervention sur les commerces de proximité fait partie intégrante d'une politique globale de la ville. En effet, dynamiser un quartier passe par un travail sur ses espaces publics, sur l'habitat, sur son patrimoine, ... mais également sur ses commerces.

Par ailleurs, dans une politique d'utilisation moindre de moyens de transports individuels, la sauvegarde du commerce de proximité apparaît comme l'un des leviers indispensables à la mise en œuvre de cet objectif.

Le centre-ville de Chartres a connu, ces dernières années, de profondes modifications dans ses accès et son environnement. L'opération « Cœur de Ville » notamment, par la recomposition des espaces publics au bénéfice des piétons et des transports en commun, avait pour objet de gommer la coupure entre quartiers intra et extra muros (place des Epars, Grand Faubourg, gare). Il s'agissait ainsi d'augmenter la surface du centre-ville commerçant et d'en développer le dynamisme et l'attractivité.

Cette volonté est toujours active. Elle se décline aujourd'hui au travers de l'étude de définition sur le parvis et le secteur de la Cathédrale, actuellement en cours. Cette étude a notamment pour ambition de dynamiser l'hyper centre-ville historique. Pour atteindre cet objectif, l'une des grandes hypothèses de travail tient au développement du quartier commercial tant pour ses habitants que pour les chalands ou les touristes.

Dans le même esprit, le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine, approuvé le 15 mai 2006, mentionne expressément dans les choix retenus l'objectif « d'élargir la zone de chalandise par le développement du centre-ville de Chartres, cœur de l'agglomération ».

L'institution d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat couvrant ces secteurs constitue donc un outil complémentaire à cette politique de revitalisation, en ce qu'il peut permettre à la commune de favoriser le maintien ou l'installation d'une diversité d'activités attractives et dynamiques.

La Ville de Chartres a également pour ambition de maintenir une dynamique de quartiers animés au-delà du centre-ville. Ceci tient pour une grande part dans la protection et la sauvegarde du commerce de proximité levier d'une vie de quartier active.

Par ailleurs, afin d'anticiper et de permettre la mise en œuvre d'opérations d'aménagement validées par son Conseil Municipal telles que le « Plateau Nord-Est » ou le « Pôle Gare », la Ville de Chartres souhaite maîtriser le développement commercial et artisanal aux abords des secteurs concernés par ces projets.

Ainsi, maintien et développement du dynamisme, de la diversité et de l'attractivité du centre-ville, sauvegarde du commerce de proximité garant de l'animation de la vie des quartiers ainsi qu'anticipation pour la mise en œuvre de ses projets d'aménagement d'envergure sont les points

essentiels motivant la Ville de Chartres à instituer un droit de préemption sur les cessions de fonds de commerces, de fonds artisanaux, de baux commerciaux et de terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial sur son territoire.

Conformément à la réglementation en vigueur (R 214-1 du Code de l'urbanisme), le projet de délibération accompagné du plan délimitant le périmètre ont été soumis à l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Eure et Loir et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, qui ont respectivement émis des avis favorables à ce projet le 04 et 12 janvier 2011,

LE CONSEIL MUNICIPAL après en avoir délibéré, à la majorité

S. DARMON, N. BILLARD, M. BIYADI, G. DANE, D. LEBON, N. SIRANDRE, A. CABARET
votent contre
E. CHEVEE s'abstient

DECIDE d'annuler la délibération n° 07/237 du 28 juin 2007 créant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

DECIDE de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel sont soumis au droit de préemption les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, tel que défini au plan annexé.

Il concerne notamment les commerces inclus dans le périmètre délimité par les rues suivantes :

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| o Place des Epars | o Boulevard Jean Jaurès |
| o Boulevard Adolphe Chasles | o Place Drouaise |
| o Boulevard de la Courtille | o Boulevard Charles Péguy |
| o Place Morard | o Rue de la Couronne |
| o Boulevard Clémenceau | o Place Châtelet |
| o Boulevard du Maréchal Foch | o Boulevard Maurice Viollette |

Ainsi que les commerces longeant les rues suivantes :

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| o Avenue d'Aligre, | o Route de Patay, |
| o Avenue d'Allonnes, | o Rue des Comtesses, |
| o Rue Saint Barthélemy, | o Avenue Dieudonné Costes, |
| o Rue Jehan de Beauce, | o Rue Rabuan du Coudray, |
| o Avenue de Beaulieu, | o Rue Charles Coulombs, |
| o Place de Beaulieu, | o Rue de la Couronne, |
| o Passage des Beaumonts, | o Boulevard de la Courtille, |
| o Avenue de Bel Air, | o Rue Gaston Couté, |
| o Allée du Berry, | o Rue du Docteur Maunoury, |
| o Rue du Bourgneuf, | o Place Drouaise, |
| o Rue Saint Brice, | o Mail Jean de Dunois, |
| o Rue Charles Brune, | o Place des Epars, |
| o Rue de Châteaudun, | o Rue d'Etampes. |
| o Rue de Civry, | o Rue du Faubourg la Grappe, |
| o Boulevard Clémenceau, | o Rue Georges Fessard, |
| o Avenue des Anciens Combattants, | o Boulevard du Maréchal Foch, |

- o Avenue François Mitterrand,
- o Place des Fondateurs,
- o Sente du Gord,
- o Lieu-dit Le Gord,
- o Rue du Gord,
- o Rue du Grand Faubourg,
- o Rue des Grandes Filles Dieu,
- o Rue des Grandes Plantes
- o Boulevard Jean Jaurès,
- o Place Jeanne d'Arc,
- o Rue Lavoisier
- o Rue du Général Koenig,
- o Rue du Maréchal Leclerc,
- o Rue Jean Macé,
- o Quartier de la Madeleine,
- o Avenue du Maréchal Maunoury,
- o Rue Pierre Mendès France,
- o Rue Jean Mermoz,
- o Rue Nicole,

- o Avenue d'Orléans,
- o Rue du Général Patton,
- o Boulevard Charles Péguy,
- o Avenue Joseph Pichard,
- o Avenue Marcel Proust,
- o Rue de la République,
- o Boulevard de la Résistance,
- o Rue de Reverdy,
- o Rue Alexandre Ribot,
- o Rue Saint Vincent de Paul,
- o Rue Saint-Maurice,
- o Place Sénard,
- o Avenue de Sully,
- o Rue de Varize,
- o Rue des Vieux Capucins,
- o Rue Jean Vigo,
- o Rue de Villaines,
- o Rue Francis Vovelle,

PRECISE que les motivations incitant la ville à délimiter un tel périmètre et le rapport sur la situation du commerce et de l'artisanat sur la commune de Chartres sont joints à la présente délibération ;

AUTORISE Monsieur le Maire à exercer ce droit de préemption, dans les limites des dispositions résultant de l'alinéa 21° de la délibération n°08/104 du 3 avril 2008 modifiée, portant délégation du conseil municipal au maire de certaines matières, dont le droit de préemption commercial

PRECISE que conformément à l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme, chaque cession sera subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune. Cette déclaration précisera le prix et les conditions de la cession.

PRECISE que le périmètre d'application de ce droit de préemption sera annexé au Plan Local d'Urbanisme.

PRECISE qu'après enregistrement auprès des services de la Préfecture, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues par l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme (à savoir affichée en Mairie pendant un mois et mention de cet affichage sera faite dans deux journaux diffusés dans le département).

PRECISE que conformément à l'article R 211-3 du Code de l'Urbanisme une copie de la délibération et du plan annexé sera transmise, après validation par la Préfecture :

- à la Chambre de Commerce et d'Industrie et à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat,
- à Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- à Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- à la Chambre départementale des notaires,
- au Greffe du Tribunal de Grande Instance,
- au Barreau constitué près de ce même Tribunal de Grande Instance.

Pour expédition certifiée conforme,
Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services,




M.T. LOISON

EXECUTOIRE, compte tenu de
- la transmission en Préfecture, FAIT le 21
- l'affichage, FAIT LE
- la notification aux intéressés, FAIT LE

FEV. 2011

Capitale de la lumière et du parfum



CHARTRES

Droit de préemption sur les fonds de commerce, les
fonds artisanaux et les baux commerciaux

Rapport

I - Présentation de la commune

Ville centre d'une agglomération multicommunale de 87 500 habitants, Chartres comptait en 2006 une population de 40 022 habitants. Son territoire couvre une superficie de 1 685 hectares.

Chef-lieu du département d'Eure-et-Loir et d'arrondissement (10 cantons, 160 communes), Chartres est également le siège de l'Évêché et se situe dans la région administrative Centre. La ville, symbolisée par les deux flèches de sa Cathédrale, constitue la centralité du département en se situant au carrefour des axes majeurs de circulation de l'ouest et du sud-ouest parisien :

- vers Paris et le Nord-Est : A11, RN 10, SNCF
- vers Orléans et le Sud-Est : RN 154, RN 20, A 10, A 71
- vers Tours et le Sud-Ouest : RN 10, A10
- vers Le Mans et l'Ouest : A11, A71, RN 23, SNCF
- vers Rouen et le Nord-Ouest : RN 154

À 86 kilomètres au sud-ouest de Paris, sur la route des châteaux de la Loire, de La Bretagne et de la Normandie, Chartres appartient à ce réseau de villes moyennes situées à une heure de Paris.

Depuis le milieu des années 1980, la ville de Chartres a mis en place une politique de recomposition de son tissu urbain proche de la ville centre permettant une densification ponctuelle et raisonnée.

À ce jour, le développement de la ville de Chartres porte essentiellement sur la reconquête de secteurs sous-utilisés et peu denses, confortant le principe du renouvellement de la ville sur elle-même. Il tend à assurer la continuité urbaine et la mixité des fonctions en s'appuyant sur des mesures significatives dans les domaines des déplacements et de l'environnement.

Aujourd'hui et plus que jamais, l'agglomération de Chartres, voire son réseau urbain, a changé de dimension et se trouve à un tournant de son histoire urbaine. Si Chartres reste soumise aux effets de la croissance du bassin parisien, la ville a su aussi préserver son identité propre et aspire à tenir une véritable place dans le développement régional. Les nombreuses réalisations d'aménagement et d'équipements de ces dernières années et les projets en cours ou futurs témoignent de cette dynamique.

La ville de Chartres est mondialement connue pour sa Cathédrale Notre-Dame, classée au patrimoine mondial de l'Humanité de l'UNESCO depuis 1979, qui est sans doute le monument médiéval le plus complet et le plus riche conservé en Europe. Elle attire chaque année de nombreux touristes et plusieurs milliers de pèlerins.

II - Les motivations de sauvegarde du périmètre de préemption

Par délibération du Conseil Municipal en date du 8 juin 1995, la Ville de Chartres a institué un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et zones d'urbanisation futures du territoire communal, telles que délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération du 8 septembre 2005 et conformément à l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme, ce droit de préemption a été étendu :

- à l'aliénation de lots de copropriété d'un immeuble soumis au régime de la copropriété depuis plus de 10 ans ;
- à la cession de parts ou d'actions de sociétés ;
- à l'aliénation des immeubles bâtis, achevés depuis moins de 10 ans.

La Ville de Chartres exerce principalement son droit de préemption urbain de manière à anticiper sur les mutations foncières liées aux projets urbains qu'elle développe pour son territoire.

La loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises introduit, sous les articles L. 214-1 et 2 du Code de l'Urbanisme, la possibilité pour les communes de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel les cessions de fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux sont soumis au droit de préemption.

Le décret d'application du 26 décembre 2007, quant à lui, précise les modalités de mise en œuvre de ce droit de préemption.

Le commerce de proximité peut être défini comme un point de vente de surface réduite situé dans une zone d'habitation et dont la zone de chalandise est limitée. Il peut s'agir de commerces spécialisés (boulangerie, boucherie, pharmacie, ...) ou encore de petites surfaces alimentaires.

L'intervention sur les commerces de proximité fait partie intégrante d'une politique globale de la ville. En effet, dynamiser un quartier passe par un travail sur ses espaces publics, sur l'habitat, sur son patrimoine, ... mais également sur ses commerces.

Par ailleurs, dans une politique d'utilisation moindre de moyens de transports individuels, la sauvegarde du commerce de proximité apparaît comme l'un des leviers indispensables à la mise en œuvre de cet objectif.

Le centre-ville de Chartres a connu, ces dernières années, de profondes modifications dans ses accès et son environnement. L'opération « Cœur de Ville » notamment, par la recomposition des espaces publics au bénéfice des piétons et des transports en commun, avait pour objet de gommer la coupure entre quartiers intra et extra muros (place des Epars, Grand Faubourg, gare). Il s'agissait ainsi d'augmenter la surface du centre-ville commerçant et d'en développer le dynamisme et l'attractivité.

Cette volonté est toujours active. Elle se décline aujourd'hui au travers de l'étude de définition sur le parvis et le secteur de la Cathédrale, actuellement en cours. Cette étude a notamment pour ambition de dynamiser l'hyper centre-ville historique. Pour atteindre cet objectif, l'une des grandes hypothèses de travail tient au développement du quartier commercial tant pour ses habitants que pour les chalands ou les touristes.

Dans le même esprit, le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine, approuvé le 15 mai 2006, mentionne expressément dans les choix retenus l'objectif « d'élargir la zone de chalandise par le développement du centre-ville de Chartres, cœur de l'agglomération ».

L'institution d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat couvrant ces secteurs constitue donc un outil complémentaire à cette politique de revitalisation, en ce qu'il peut permettre à la commune de favoriser le maintien ou l'installation d'une diversité d'activités attractives et dynamiques.

La Ville de Chartres a également pour ambition de maintenir une dynamique de quartier animée. Ceci tient pour grande part dans la protection et la sauvegarde du commerce de proximité levier d'une vie de quartier active.

Par ailleurs, afin d'anticiper et de permettre la mise en œuvre d'opérations d'aménagement validées par son Conseil Municipal telles que le « Plateau Nord-Est » ou le « Pôle Gare », la Ville de Chartres souhaite maîtriser le développement commercial et artisanal aux abords des secteurs concernés par ces projets.

Ainsi, maintien et développement du dynamisme, de la diversité et de l'attractivité du centre-ville, sauvegarde du commerce de proximité garant de l'animation de la vie des quartiers ainsi qu'anticipation pour la mise en œuvre de ses projets d'aménagement d'envergure sont les points essentiels motivant la Ville de Chartres à instituer un droit de préemption sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux et les baux commerciaux sur son territoire.

III - Analyse du tissu commercial chartrain et de sa vitalité

Extrait de l'Etude de la situation du commerce et de l'artisanat de proximité sur l'ensemble du territoire chartrain - CCI d'Eure et Loir - mai 2010.

A - Le tissu commercial

Source : sauf indication contraire, les données chiffrées sont de source CCI (Fichier des Entreprises du 31 mars 2010 et Observatoire 2008).

A.1 - La qualification/typologie du territoire et la localisation stratégique des activités

Le territoire de la commune de Chartres comprend 766 établissements de commerces de détail et de prestataires de services de proximité.

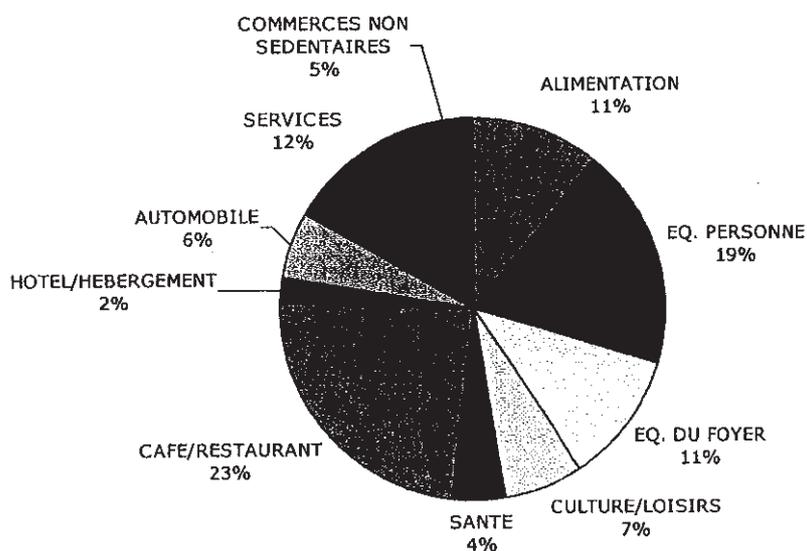
L'ensemble des commerces de détail et des prestataires de services de proximité de la zone d'étude n'est pas structuré de façon spécialisée. En effet, les activités sont implantées selon des initiatives privées par rapport aux opportunités qui se sont présentées.

Le secteur le plus représentatif est celui des cafés/bars/restaurants/hôtels : il représente 25% de l'ensemble des commerces du territoire chartrain contre 22% au niveau du département.

Le deuxième secteur représentatif est l'équipement de la personne pour 19% de l'ensemble des commerces chartrain, contre 10% au niveau du département.

On note que l'alimentaire ne représente que 11%, alors qu'au niveau départemental, son poids est de 18%.

TYPOLOGIE DES ACTIVITES



Au niveau de la localisation stratégique, il est identifié de façon hiérarchique :

- un pôle commercial dominant et attractif, situé à l'Est de la commune : le centre commercial Carrefour, avec l'hypermarché Carrefour d'une surface de vente de 11 500 m², une petite galerie marchande et des moyennes surfaces spécialisées.

A côté de ce pôle, se trouve le centre commercial du Mail Jean de Dunois qui regroupe des commerces de proximité et qui profite d'une clientèle provenant des résidences de la Madeleine.

- 4 pôles commerciaux avec une locomotive alimentaire :

⇒ le pôle du centre-ville de Chartres, situé au cœur de la commune, avec Monoprix, quelques enseignes nationales de petites et moyennes surfaces spécialisées, des commerces traditionnels et la présence de marchés 4 jours par semaine,

⇒ le centre commercial des 3 Ponts, situé au Sud-Est de la commune, avec les supermarchés Intermarché et Naturéo,

⇒ l'Intermarché du Grand Faubourg et le Leader Price, rue du Général Patton, situés au Sud-Ouest de la commune, à proximité du centre-ville,

⇒ le centre commercial de Beaulieu, avec une supérette et la présence d'un marché 2 jours dans la semaine.

- Des pôles de quartiers :

⇒ Saint-Brice,

⇒ Les Comtesses,

⇒ Saint-Chéron,

⇒ Saint-Maurice,

⇒ Place Drouaise,

⇒ Rechèvres,

⇒ Place des Fondateurs/Grandes Filles Dieu.

- Des rues commerçantes éparées :

⇒ Rue Maréchal/Docteur Maunoury,

⇒ Rue du Faubourg La Grappe,

⇒ Avenue d'Orléans.

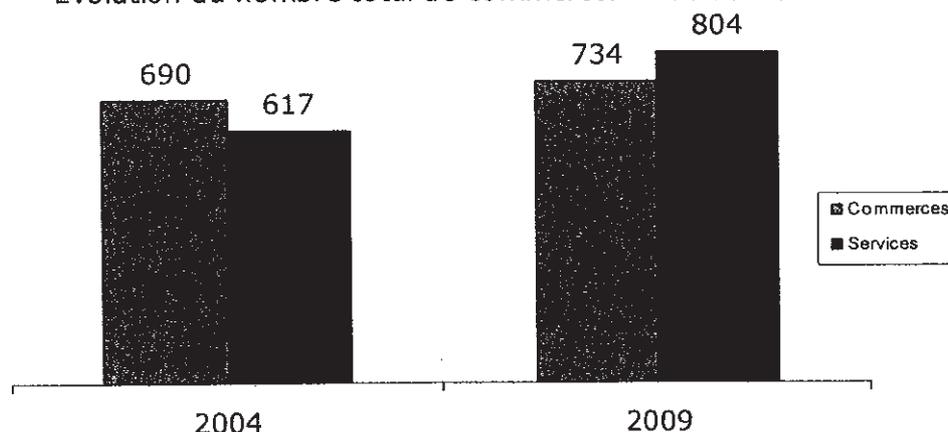
A.2 - La composition et la diversité commerciales

➤ Evolution du nombre total d'établissements de commerces et de prestataires de services sur le territoire de la commune de Chartres

En 5 ans, le nombre total des commerces et des prestataires de services a évolué de 8%, soit une moyenne de 1,6% par an, avec une nette prédominance pour les services (+9,5%).

	Commerces	Services	Total
Fin 2004	690	734	1 424
Fin 2009	734	804	1 538
Evolution 2004 / 2009	6,38%	9,54%	8,01%

Evolution du nombre total de commerces et de services



> Les commerces et les prestataires de services de proximité

Les établissements suivants concernent les commerces et les prestataires de services de proximité, répertoriés au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de la commune de Chartres.

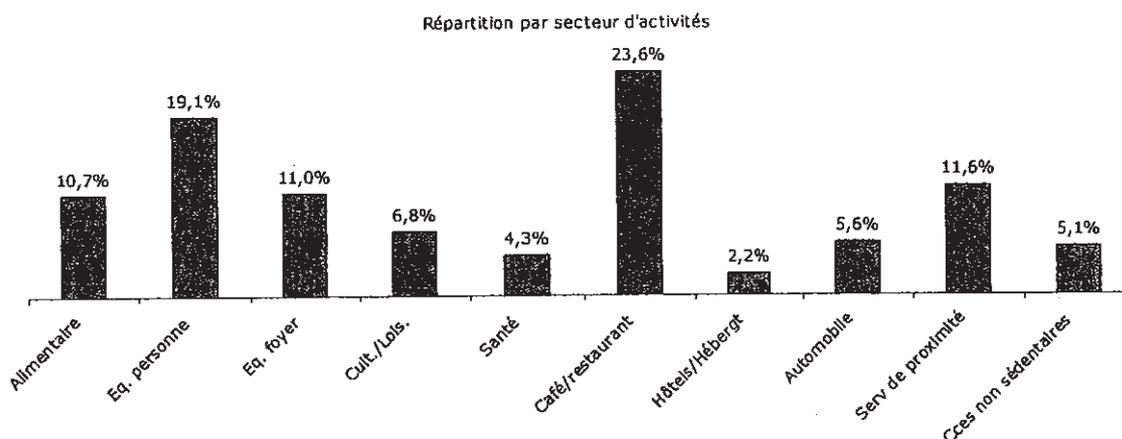
Les commerces de gros et les services aux entreprises ne sont pas pris en compte.

Libellé code APE	Nombre d'établissements	Répartition
Secteur à dominante alimentaire	82	10,7%
COMMERCE D'ALIMENTATION GÉNÉRALE	14	1,8%
CUISSON DE PRODUITS DE BOULANGERIE	2	0,3%
PÂTISSERIE	4	0,5%
BOULANGERIE ET BOULANGERIE-PÂTISSERIE	21	2,7%
COMMERCE DE DÉTAIL DE PAIN, PÂTISSERIE ET CONFISERIE EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	6	0,8%
AUTRES COMMERCES DE DÉTAIL ALIMENTAIRES EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	8	1,0%
CHARCUTERIE	4	0,5%
COMMERCE DE DÉTAIL DE VIANDES ET DE PRODUITS À BASE DE VIANDE EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	10	1,3%
COMMERCE DE DÉTAIL DE PRODUITS SURGELÉS	1	0,1%
COMMERCE DE DÉTAIL DE POISSONS, CRUSTACÉS ET MOLLUSQUES EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	3	0,4%
COMMERCE DE DÉTAIL DE BOISSONS EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	3	0,4%
COMMERCE DE DÉTAIL DE FRUITS ET LÉGUMES EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	1	0,1%
SUPÉRETTES	1	0,1%
SUPERMARCHÉS	3	0,4%
HYPERMARCHÉS	1	0,1%

Secteur de l'équipement de la personne	146	19,1%
COMMERCE DE DÉTAIL D'ARTICLES D'HORLOGERIE ET DE BIJOUTERIE EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	10	1,3%
COMMERCE DE DÉTAIL DE LA CHAUSSURE	18	2,3%
COMMERCE DE DÉTAIL DE MAROQUINERIE ET D'ARTICLES DE VOYAGE	6	0,8%
COMMERCE DE DÉTAIL DE PARFUMERIE ET DE PRODUITS DE BEAUTÉ EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	8	1,0%
COMMERCE DE DÉTAIL D'HABILLEMENT EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	94	12,3%
COMMERCE DE DÉTAIL DE TEXTILES EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	10	1,3%
Secteur de l'équipement du foyer	84	11,0%
COMMERCE DE DÉTAIL DE MEUBLES	1	0,1%
COMMERCE DE DÉTAIL DE QUINCAILLERIE, PEINTURES ET VERRES EN GRANDES SURFACES (400 M2 ET PLUS)	1	0,1%
COMMERCE DE DÉTAIL DE QUINCAILLERIE, PEINTURES ET VERRES EN PETITES SURFACES (MOINS DE 400 M2)	4	0,5%
COMMERCE DE DÉTAIL DE TAPIS, MOQUETTES ET REVÊTEMENTS DE MURS ET DE SOLS EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	1	0,1%
AUTRES COMMERCE DE DÉTAIL EN MAGASIN NON SPÉCIALISÉ	6	0,8%
AUTRES COMMERCE DE DÉTAIL SPÉCIALISÉS DIVERS	45	5,9%
COMMERCE DE DÉTAIL D'AUTRES ÉQUIPEMENTS DU FOYER	15	2,0%
COMMERCE DE DÉTAIL DE BIENS D'OCCASION EN MAGASIN	11	1,4%
Secteur Culture/Loisirs	52	6,8%
LOCATION DE VIDÉOCASSETTES ET DISQUES VIDÉO	1	0,1%
COMMERCE DE DÉTAIL DE JOURNAUX ET PAPETERIE EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	9	1,2%
COMMERCE DE DÉTAIL DE LIVRES EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	4	0,5%
COMMERCE DE DÉTAIL DE MATÉRIELS AUDIO ET VIDÉO EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	5	0,7%
COMMERCE DE DÉTAIL DE MATÉRIELS DE TÉLÉCOMMUNICATION EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	7	0,9%
COMMERCE DE DÉTAIL DE JEUX ET JOUETS EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	4	0,5%
COMMERCE DE DÉTAIL D'ORDINATEURS, D'UNITÉS PÉRIPHÉRIQUES ET DE LOGICIELS EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	4	0,5%
COMMERCE DE DÉTAIL D'APPAREILS ÉLECTROMÉNAGERS EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	3	0,4%
COMMERCE DE DÉTAIL D'ARTICLES DE SPORT EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	8	1,0%
COMMERCE DE DÉTAIL DE FLEURS, PLANTES, GRAINES, ENGRAIS, ANIMAUX DE COMPAGNIE ET ALIMENTS POUR CES ANIMAUX EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	7	0,9%

Santé	33	4,3%
COMMERCE DE DÉTAIL D'OPTIQUE	12	1,6%
COMMERCE DE DÉTAIL DE PRODUITS PHARMACEUTIQUES EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	14	1,8%
LABORATOIRES D'ANALYSES MÉDICALES	2	0,3%
COMMERCE DE DÉTAIL D'ARTICLES MÉDICAUX ET ORTHOPÉDIQUES EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	5	0,7%
Café/restaurant/hôtels	181	23,6%
RESTAURATION DE TYPE RAPIDE	45	5,9%
RESTAURATION TRADITIONNELLE	96	12,5%
SERVICES DES TRAITEURS	3	0,4%
DÉBITS DE BOISSONS	29	3,8%
AUTRES SERVICES DE RESTAURATION N.C.A.	8	1,0%
Hôtels/hébergements	17	2,2%
HÉBERGEMENT TOURISTIQUE ET AUTRE HÉBERGEMENT DE COURTE DURÉE	2	0,3%
HÔTELS ET HÉBERGEMENT SIMILAIRE	12	1,6%
TERRAINS DE CAMPING ET PARCS POUR CARAVANES OU VÉHICULES DE LOISIRS	2	0,3%
AUTRES HÉBERGEMENTS	1	0,1%
Automobile	43	5,6%
COMMERCE DE VOITURES ET DE VÉHICULES AUTOMOBILES LÉGERS	15	2,0%
COMMERCE ET RÉPARATION DE MOTOCYCLES	4	0,5%
ENTRETIEN ET RÉPARATION D'AUTRES VÉHICULES AUTOMOBILES	2	0,3%
ENTRETIEN ET RÉPARATION DE VÉHICULES AUTOMOBILES LÉGERS	10	1,3%
CONTRÔLE TECHNIQUE AUTOMOBILE	1	0,1%
		0,0%
COMMERCE DE DÉTAIL DE CARBURANTS EN MAGASIN SPÉCIALISÉ	4	0,5%
COMMERCE D'AUTRES VÉHICULES AUTOMOBILES	3	0,4%
COMMERCE DE DÉTAIL D'ÉQUIPEMENTS AUTOMOBILES	4	0,5%
Services de proximité	89	11,6%
SOINS DE BEAUTÉ	14	1,8%
RÉPARATION D'AUTRES BIENS PERSONNELS ET DOMESTIQUES	2	0,3%
RÉPARATION DE CHAUSSURES ET D'ARTICLES EN CUIR	3	0,4%
RÉPARATION DE PRODUITS ÉLECTRONIQUES GRAND PUBLIC	1	0,1%
RÉPARATION D'ORDINATEURS ET D'ÉQUIPEMENTS PÉRIPHÉRIQUES	3	0,4%
BLANCHISSERIE-TEINTURERIE DE DÉTAIL	12	1,6%
COIFFURE	41	5,4%
ACTIVITÉS PHOTOGRAPHIQUES	8	1,0%
SERVICES FUNÉRAIRES	5	0,7%

Commerces non sédentaires	39	5,1%
COMMERCE DE DÉTAIL ALIMENTAIRE SUR ÉVENTAIRES ET MARCHÉS	11	1,4%
AUTRES COMMERCES DE DÉTAIL SUR ÉVENTAIRES ET MARCHÉS	26	3,4%
COMMERCE DE DÉTAIL DE TEXTILES, D'HABILLEMENT ET DE CHAUSSURES SUR ÉVENTAIRES ET MARCHÉS	2	0,3%
TOTAL	766	100%



Les secteurs d'activité les plus représentés sont ceux des cafés/restaurants, de l'équipement de la personne et des services de proximité, ainsi que de l'alimentaire.

A.3 - La présence de marchés et de halles

Les marchés n'entrent pas dans la catégorie des commerces susceptibles d'être préemptés, cependant leur présence est un facteur de dynamisation. De plus, ils complètent généralement l'offre sédentaire présente.

Emplacement	Jour et horaire du Marché	Nature de l'offre	Taille (nombre de commerçants)
Place du Cygne	Mardi 07h00-19h00	Fleurs coupées et plants	12 commerçants
Place du Cygne	Jeudi 07h00-19h00	Fleurs coupées et plants	12 commerçants
Place du Cygne	Samedi 07h00-19h00	Fleurs coupées et plants	12 commerçants
Place Billard	Mercredi 07h00-19h00	Alimentaire	7 commerçants/matin 3 l'après-midi
Place Billard	Samedi 07h00-13h00	Alimentaire	40 commerçants
Quartier de Beaulieu	Mercredi 07h00-13h00	Tous secteurs	30 commerçants

Quartier de Beaulieu	Dimanche 07h00-13h00	Tous secteurs	40 commerçants
Butte des Charbonniers	Samedi 07h00-19h00	Confection, chaussures	36 commerçants

On peut noter la présence de :

- un marché de fleurs et de plants 3 fois par semaine sur la Place du Cygne, regroupant 12 commerçants ;
- un marché en alimentaire 2 fois par semaine sur la Place Billard, regroupant 3 commerçants le mercredi et 40 le samedi ;
- un marché tous secteurs d'activités, 2 fois par semaine dans le quartier de Beaulieu, regroupant 30 commerçants le mercredi et 40 le dimanche ;
- un marché en équipement de la personne le samedi sur la Butte des Charbonniers, le samedi, regroupant 36 commerçants.

B - LA VITALITE COMMERCIALE

B.1 - Analyse par activité, par rue ou par pôle commercial de la situation existante des commerces et des services afin d'appréhender les zones dont les commerces de proximité sont déficients ou dont la diversité est défaillante

Les commerces de la commune ont été regroupés par pôle commercial. Il a été distingué le centre-ville de Chartres et 16 pôles de quartier ou périphériques.

Le centre-ville regroupe plus de 72% des commerces et des services de proximité de la commune.

Les autres pôles comprennent entre 1 et 7% de commerces et de prestataires de services.

Le tableau suivant regroupe tous les pôles pouvant faire l'objet d'une délimitation pour le droit de préemption.

Pôles/Secteurs d'activités	Alimentaire	Equipement de la personne	Equipement du foyer	Culture/loisirs	Services de proximité	Santé	Café/bar/restaurant	Automobile/cycles	Total	Poids des pôles
1- Centre ville	45	137	45	73	47	22	141	4	521	71,9%
2- Pôle commercial Carrefour	4	8	4	5	5	2	6	4	38	5,3%
3- Mail Jean de Dunois	3			1	3		1		8	1,1%
4- Saint-Chéron / Jean Mermoz	1			1			2	3	7	1,0%
5- Rue du Faubourg La Grappe	1	1		1	1	1	4	2	11	1,5%
6- Quartier de Beaulieu	5		2	2	1	1	4		15	2,1%
7- Avenue d'Orléans	1		3					5	9	1,3%

8 - Centre commercial Les 3 Ponts	4		1	1	4	2		2	14	2,0%
9- Quartier Saint-Brice/Mendès France/Reverdy	2						4	2	8	1,1%
10- Quartier des Comtesses/Vilaines/Varize	4				3		1		8	1,1%
11- Rues Maunoury/Chanzy/ Châteaudun			1	3	2	2	1	1	10	1,4%
12- Rue du Maréchal Leclerc/Rue du Gd Faubourg	7	1	1	7	16	3	10	1	46	6,4%
13- Quartier de Rechèvres	1				1		3		5	0,7%
14- Rue du Bourgneuf/ St Maurice/Place Drouaise	1			1	3		3	1	9	1,3%
15- Place des Fondeurs/Grandes Filles Dieu	2			1	1	1	1		6	0,8%
16- Zone Arago	1			2			2	2	7	1,0%
17- Bel Air									0	

(projet de réaménagement urbain)

B.2 - Situation du commerce et des services au sein de la commune (2005-2009)

➤ *Evolution du nombre de créations pures sur 5 ans*

Secteur d'activités	2005	2006	2007	2008	2009	Total
Alimentaire	5	4	7	4	4	24
Equiperment de la personne	7	4	7	11	12	41
Equiperment du foyer	8	12	8	5	8	41
Culture / Loisirs	3	5	1	5	6	20
Santé	1	0	1	1	1	4
Cafés / restaurants	8	2	4	9	7	30
Hôtel / hébergement	1	0	1	0	1	3
Automobile / cycle	4		5	4	2	15
Services	64	65	92	67	54	342
Commerce de gros	11	8	12	11	9	51
Commerce non sédentaire	4	5	6	5	1	21
TOTAL	116	105	144	122	105	592

➤ *Evolution du nombre de cessations pures sur 5 ans*

Secteur d'activités	2005	2006	2007	2008	2009
Alimentaire	5	6	5	7	3
Equiperment de la personne	7	9	12	10	8
Equiperment du foyer	14	19	15	10	9
Culture / Loisirs	1	4	2	3	3
Santé	2	0	0	4	0
Cafés / restaurants	12	5	9	9	4
Hôtel / hébergement	0	1	0	1	3
Automobile / cycle	2	2	3	4	0
Services	42	36	40	49	40
Commerce de gros	4	8	3	5	5
Commerce non sédentaire	6	4	6	5	3
TOTAL	95	94	95	107	78

➤ Solde des créations et des cessations d'entreprises

Secteur d'activités	2 005	2 006	2 007	2 008	2 009
Alimentaire	0	-2	2	-3	1
Équipement de la personne	0	-5	-5	1	4
Équipement du foyer	-6	-7	-7	-5	-1
Culture / Loisirs	2	1	-1	2	3
Santé	-1	0	1	-3	1
Cafés / restaurants	-4	-3	-5	0	3
Hôtel / hébergement	1	-1	1	-1	-2
Automobile / cycle	2	-2	2	0	2
Services	22	29	52	18	14
Commerce de gros	7	0	9	6	4
Commerce non sédentaire	-2	1	0	0	-2
TOTAL	21	11	49	15	27

* solde = créations pures - cessations pures

IV - Plan de sauvegarde et rapport sur la situation du commerce

A - Délimitation du périmètre de préemption des fonds de commerce, des fonds artisanaux et des baux commerciaux

Le périmètre de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux est partagé en 17 sous-secteurs délimités au plan annexé :

- 1 - Centre-ville
- 2 - Pôle commercial Carrefour
- 3 - Mail Jean de Dunois
- 4 - Saint Chéron / Jean Mermoz
- 5 - Rue du Faubourg La Grappe
- 6 - Quartier de Beaulieu
- 7 - Avenue d'Orléans
- 8 - Centre commercial Les 3 Ponts
- 9 - Quartier Saint-Brice / Mendès France / Reverdy
- 10 - Quartier des Comtesses / Vilaines / Varize
- 11 - Rues Maunoury / Châteaudun / Chanzy
- 12 - Rue du Maréchal Leclerc / Rue du Grand Faubourg
- 13 - Quartier de Rechèvres
- 14 - Rue du Bourgneuf / Rue Saint-Maurice / Place Drouaise
- 15 - Place des Fondateurs / Rue des Grandes Filles Dieu
- 16 - Zone Arago
- 17 - Bel-Air

La description des secteurs ci-après est extraite de *l'Etude de la situation du commerce et de l'artisanat de proximité sur l'ensemble du territoire communal chartrain - CCI d'Eure et Loir - mai 2010.*

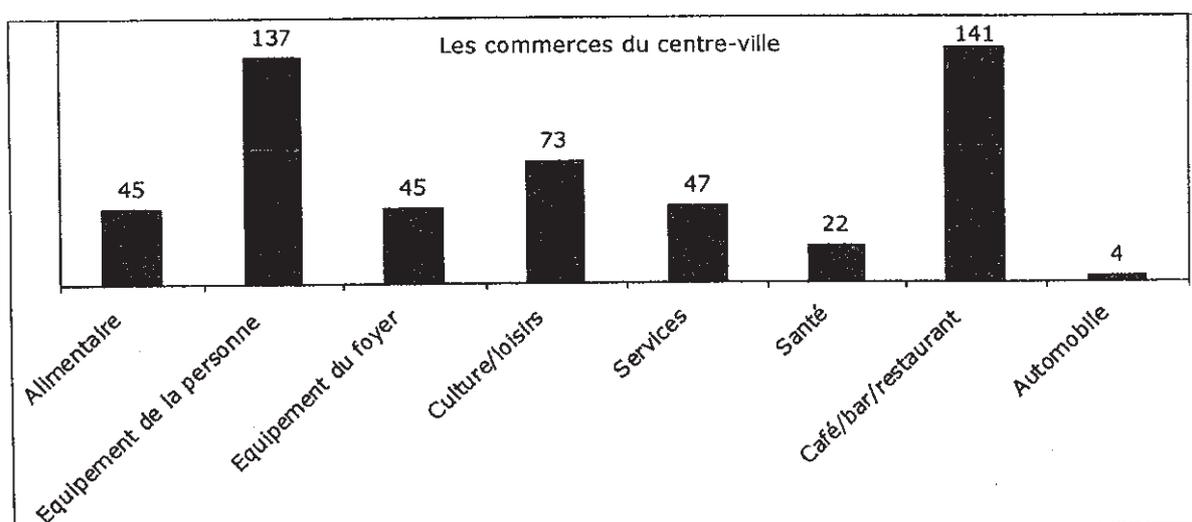
B - Analyse des sous-secteurs

1 - Centre-ville

Ce pôle regroupe les commerces à l'intérieur des rues et places qui entourent le centre-ville de Chartres :

- ⇒ Place des Epars,
- ⇒ Boulevard de la Résistance,
- ⇒ Rue de la Couronne,
- ⇒ Boulevard Charles Péguy,
- ⇒ Boulevard Jean Jaurès,
- ⇒ Boulevard du Maréchal Foch,
- ⇒ Boulevard Clémenceau,
- ⇒ Boulevard de la Courtille,
- ⇒ Rue Charles Brune,
- ⇒ Rue Georges Fessard,
- ⇒ Rue du Général Koening,
- ⇒ Place Sénard,
- ⇒ Rue Jehan de Beauce,
- ⇒ Rue Nicole.

Dans ce secteur, les commerces suivants sont recensés :



Dans cette zone, les secteurs d'activités sont représentés comme suit :

Secteurs d'activités	Poids du secteur (en nb d'entreprises)
Alimentaire	8,8%
Equipement de la personne	26,7%
Equipement du foyer	8,8%
Culture/loisirs	14,2%
Services de proximité	9,1%
Santé	4,3%
Café/bar/restaurant	27,4%
Automobile	0,8%
Total	100%

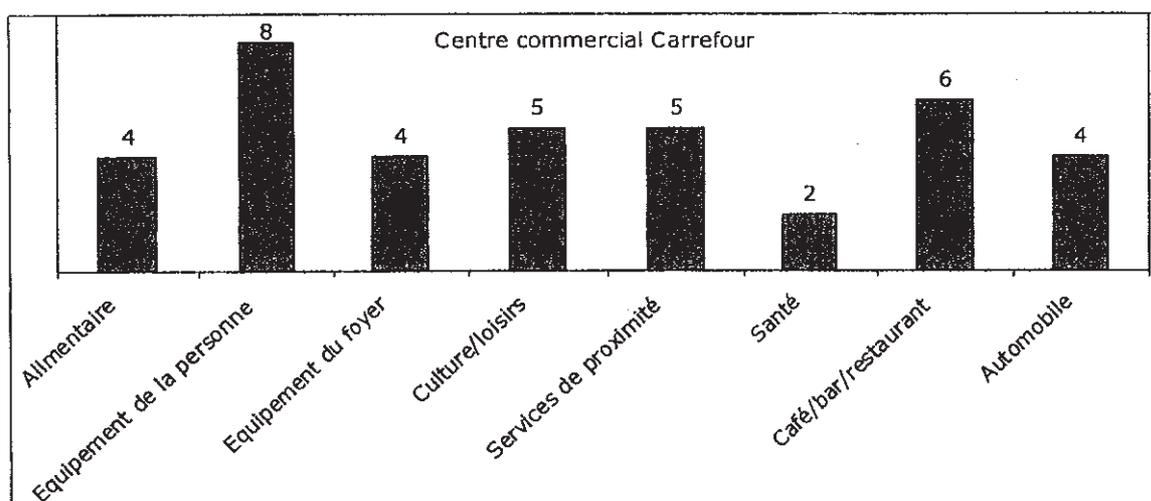
Tous les secteurs sont présents en centre-ville, avec une prépondérance pour le secteur café/bar/restaurant (27,4%) puis du secteur de l'équipement de la personne (26,7%).

2 - Pôle commercial Carrefour

Ce secteur est composé des rues suivantes :

- ⇒ Avenue des Anciens Combattants,
- ⇒ Avenue de Sully,
- ⇒ Avenue Joseph Pichard,
- ⇒ Avenue Marcel Proust,
- ⇒ Quartier de la Madeleine,
- ⇒ Avenue Dieudonné Costes.

Dans ce secteur, les commerces suivants sont recensés :



Dans cette zone, les secteurs d'activités sont représentés comme suit :

Secteurs d'activités	Poids du secteur (en nb d'entreprises)
Alimentaire	10,5%
Equipement de la personne	21,1%
Equipement du foyer	10,5%
Culture/loisirs	13,2%
Services de proximité	13,2%
Santé	5,3%
Café/bar/restaurant	15,8%
Automobile	10,5%
Total	100%

Tous les secteurs sont présents dans ce pôle, assurant ainsi sa diversité, avec une meilleure représentativité du secteur de l'équipement de la personne (21,1%), puis du secteur café/bar/restaurant (15,8%).

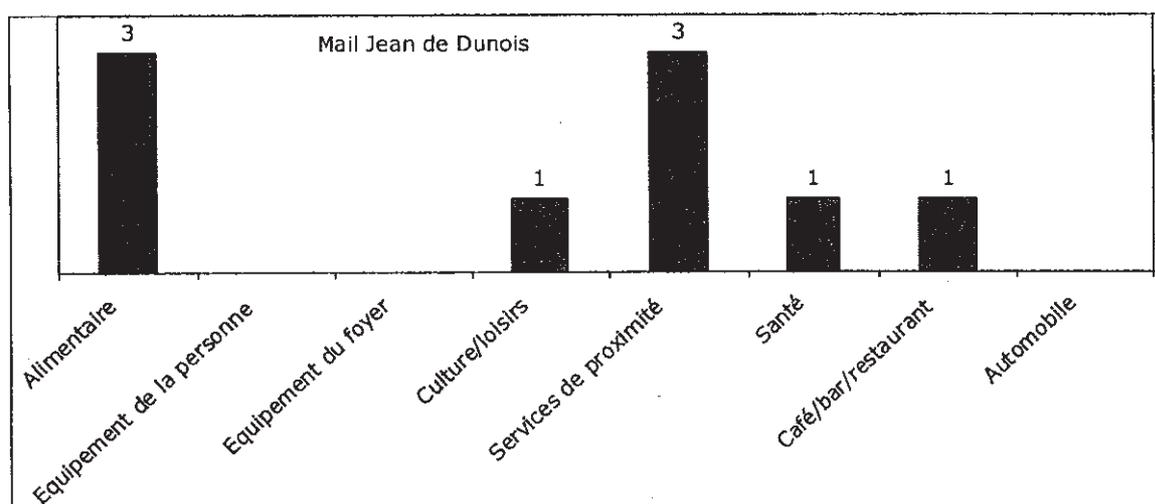
Ce pôle constitue un centre commercial autour de l'hypermarché Carrefour, et draine une zone de chalandise importante d'environ 30 minutes de trajet voiture depuis son site géographique.

3 - Mail Jean de Dunois

Ce secteur est composé des rues suivantes :

⇒ Mail Jean de Dunois

Dans ce secteur, les commerces suivants sont recensés :



Dans cette zone, les secteurs d'activités sont représentés comme suit :

Secteurs d'activités	Poids du secteur (en nb d'entreprises)
Alimentaire	33,3%
Equipement de la personne	
Equipement du foyer	
Culture/loisirs	11,1%
Services de proximité	33,3%
Santé	11,1%
Café/bar/restaurant	11,1%
Automobile	
Total	100%

Quatre secteurs sont représentés dans le centre commercial Mail Jean de Dunois, avec une prépondérance pour le secteur alimentaire puis des services de proximité. Il existe une carence concernant l'équipement de la personne, l'équipement du foyer ainsi que celui de l'automobile.

Cependant, il n'est pas certain que ces secteurs manquants soient viables, compte tenu de la proximité du centre commercial Carrefour.

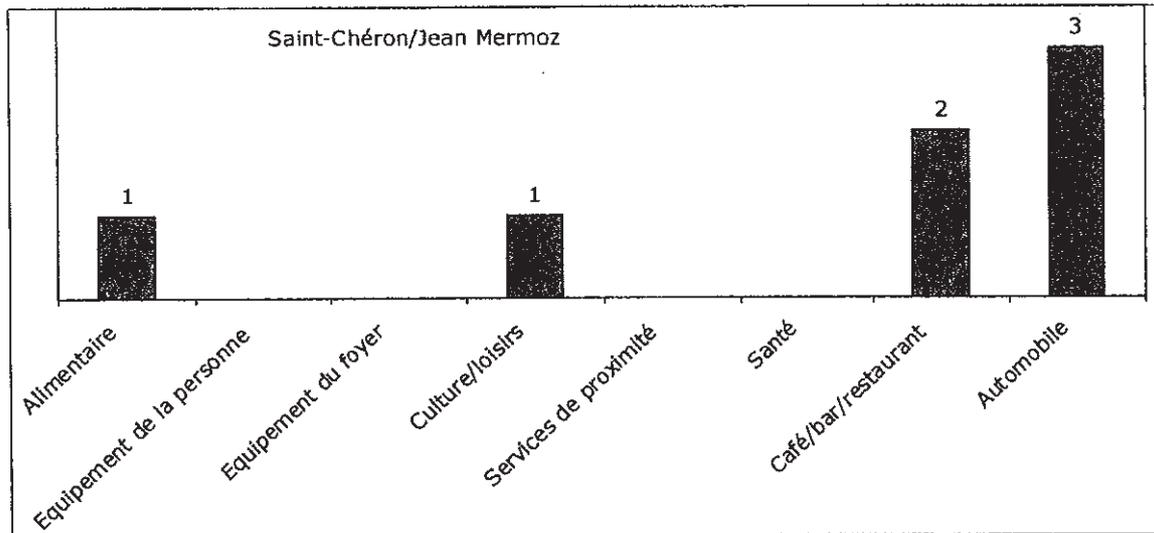
Ce centre commercial constitue un pôle de proximité de par sa position à l'intérieur même d'un quartier d'habitation.

4 - Saint-Chéron / Jean Mermoz

Ce secteur est composé des rues suivantes :

- ⇒ Rue Saint Barthélemy,
- ⇒ Rue Saint Vincent de Paul,
- ⇒ Rue Jean Mermoz,
- ⇒ Rue d'Étampes.

Dans ce secteur, les commerces suivants sont recensés :



Dans cette zone, les secteurs d'activités sont représentés comme suit :

Secteurs d'activités	Poids du secteur (en nb d'entreprises)
Alimentaire	14,3%
Equipement de la personne	
Equipement du foyer	
Culture/loisirs	14,3%
Services de proximité	
Santé	
Café/bar/restaurant	28,6%
Automobile	42,9%
Total	100%

Dans ce quartier, 4 secteurs sont représentés : sept commerces sont présents, dont un commerce de vin et un commerce de produits informatiques et accessoires. Les 2 autres secteurs concernent les cafés/bars/restaurants et le secteur de l'automobile. Les deux cafés/bars/restaurants sont situés à proximité d'un lieu de vie (lycée Fulbert).

Il est à noter un commerce fermé (restaurant l'Orient Pizza).

Il existe une carence concernant l'équipement de la personne et du foyer, le secteur des services de proximité, ainsi que celui de la santé.

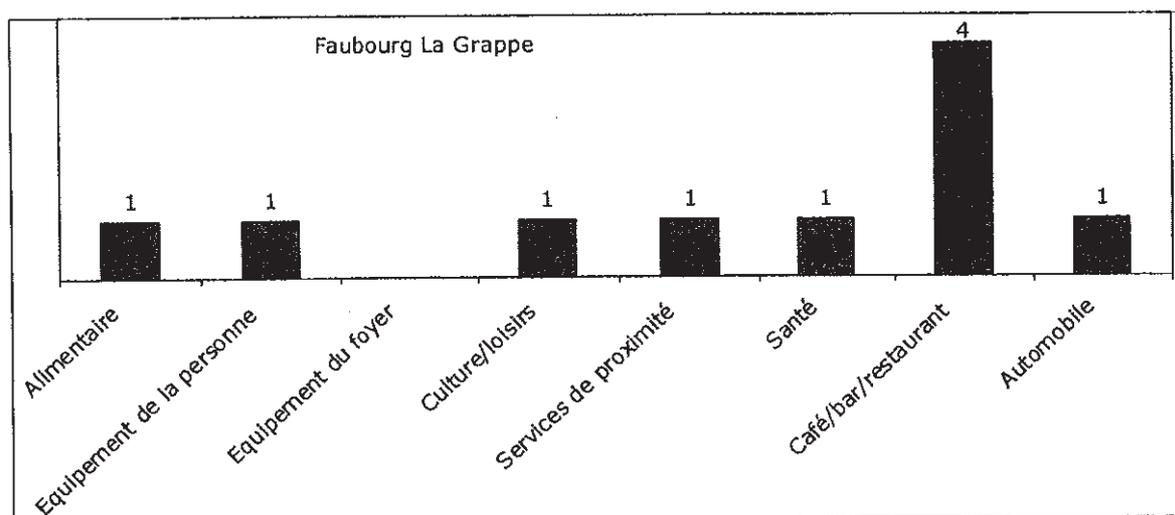
Compte tenu du caractère relativement éparpillé et non structuré des commerces, ainsi que de la proximité du centre-ville et du centre commercial Carrefour, il n'est pas certain que des créations dans ce type d'activité soient viables.

5 - Rue du Faubourg La Grappe

Ce secteur est composé des rues suivantes :

⇒ Rue du Faubourg de La Grappe

Dans ce secteur, les commerces suivants sont recensés :



Dans cette zone, les secteurs d'activités sont représentés comme suit :

Secteurs d'activités	Poids du secteur (en nb d'entreprises)
Alimentaire	10%
Equipement de la personne	10%
Equipement du foyer	
Culture/loisirs	10%
Services de proximité	10%
Santé	10%
Café/bar/restaurant	40%
Automobile	10%
Total	100%

Dans la rue du Faubourg La Grappe, quelques commerces et services sont regroupés au commencement de la rue, près de la Place Morard, puis sont éparpillés tout au long de l'axe.

Sept secteurs sont représentés, dont un commerce en alimentaire spécialisé (dragées), un commerce d'accessoires de coiffure, un fleuriste, un coiffeur et un laboratoire.
Le secteur des cafés/bars/restaurants est bien représenté.

Il existe une carence en équipement du foyer. Cependant compte tenu du caractère relativement éparpillé et non structuré des commerces, ainsi que de la proximité du centre-ville d'une part et du centre commercial Carrefour d'autre part, il n'est pas certain qu'une création dans ce secteur soit viable.

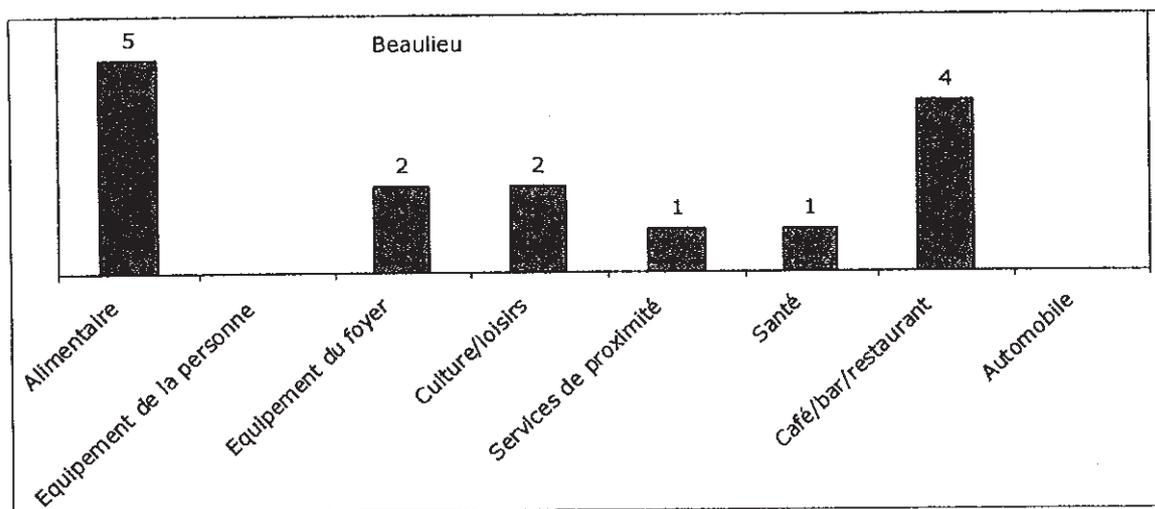
6 - Quartier de Beaulieu

Ce secteur est composé des rues suivantes :

⇒ Avenue de Beaulieu,

⇒ Avenue d'Allonnes.

Dans ce secteur, les commerces suivants sont recensés :



Dans cette zone, les secteurs d'activités sont représentés comme suit :

Secteurs d'activités	Poids du secteur (en nb d'entreprises)
Alimentaire	33,3%
Equipement de la personne	
Equipement du foyer	13,3%
Culture/loisirs	13,3%
Services de proximité	6,7%
Santé	6,7%
Café/bar/restaurant	26,7%
Automobile	
Total	100%

Dans ce quartier, 6 secteurs sont représentés.

L'alimentaire et les cafés/bars/restaurants sont les secteurs les mieux représentés. Il n'existe aucun commerce en équipement de la personne et de l'automobile.

Cependant, un marché tous secteurs d'activités, dont des commerces en équipement de la personne, s'y tient deux fois par semaine, complétant ainsi l'offre présente et dynamise le centre commercial de ce quartier.

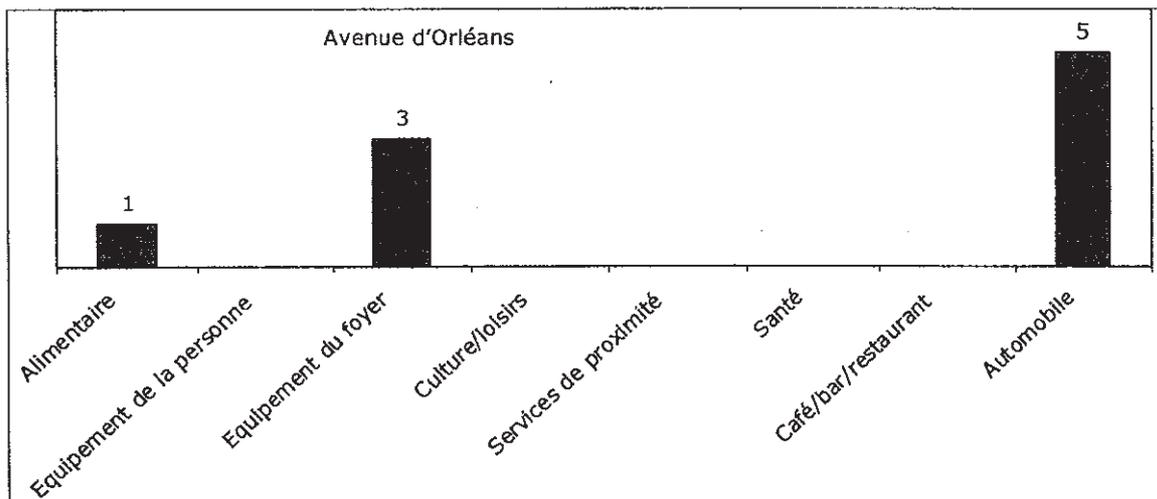
Le centre commercial de Beaulieu est intégré dans une zone d'habitation (actuellement en phase de réhabilitation). Les commerces s'y trouvant constituent des commerces de proximité.

7 - Avenue d'Orléans

Ce secteur est composé des rues suivantes :

- ⇒ Avenue d'Orléans,
- ⇒ Rue Jean Macé.

Dans ce secteur, les commerces suivants sont recensés :



Dans cette zone, les secteurs d'activités sont représentés comme suit :

Secteurs d'activités	Poids du secteur (en nb d'entreprises)
Alimentaire	11,1%
Equipement de la personne	
Equipement du foyer	33,3%
Culture/loisirs	
Services de proximité	
Santé	
Café/bar/restaurant	
Automobile	55,6%
Total	100%

Dans l'avenue d'Orléans, 3 secteurs sont représentés.

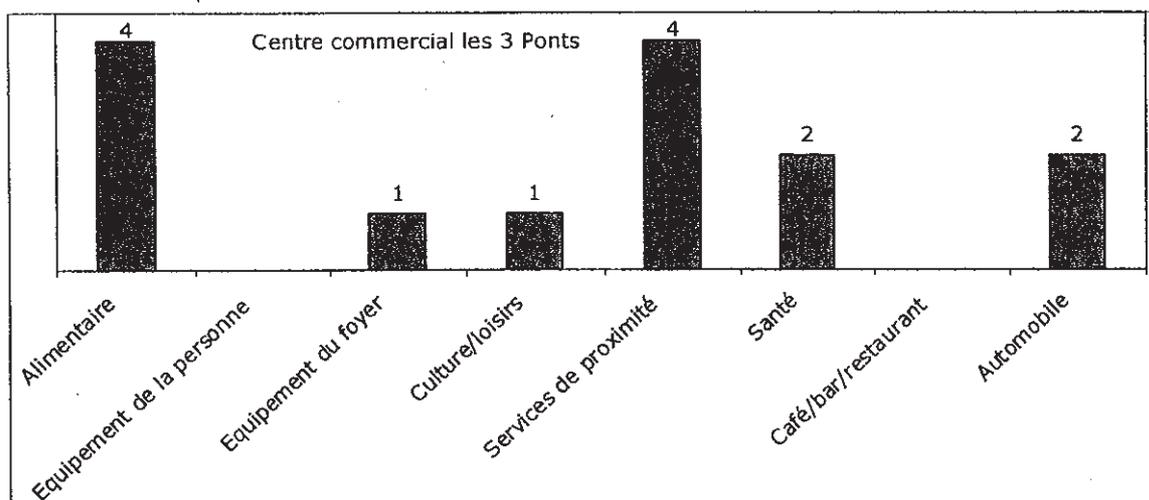
Cette avenue comprend une boucherie, trois commerces en équipement du foyer (Noz, Leroy Merlin matériaux, un commerce en électroménager vendant au détail mais plus particulièrement par l'intermédiaire des comités d'entreprises), cinq entreprises dans le secteur de l'automobile. Des commerces situés à proximité, dans la ZA Le Grand Séminaire (commune du Coudray), contribuent à la complémentarité et au dynamisme commercial de cette avenue : un hard discount alimentaire entouré d'une station de lavage automobile, de quatre restaurants et de trois hôtels. Il manque des activités dans les secteurs de l'équipement de la personne, des services de proximité, de la santé, des cafés/restaurants et de la culture/loisirs.

8 - Centre commercial les 3 Ponts

Ce secteur est composé des rues suivantes :

- ⇒ Route de Patay,
- ⇒ Lieu-dit Le Gord, rue du Gord,
- ⇒ Sente du Gord

Dans ce secteur, les commerces suivants sont recensés :



Dans cette zone, les secteurs d'activités sont représentés comme suit :

Secteurs d'activités	Poids du secteur (en nb d'entreprises)
Alimentaire	28,6%
Equipement de la personne	
Equipement du foyer	7,1%
Culture/loisirs	7,1%
Services de proximité	28,6%
Santé	14,3%
Café/bar/restaurant	
Automobile	14,3%
Total	100%

Six secteurs sont représentés dans ce centre commercial.

L'alimentaire est bien représenté avec 2 supermarchés dont un à enseigne bio et deux boulangeries, ainsi que les services de proximité (fleuriste, coiffure, pressing et un institut de beauté).

Il existe une carence au niveau de l'équipement de la personne et des cafés/bars/restaurants.

L'analyse historique de ce pôle présente la défaillance successive d'un commerce de bricolage et de deux commerces en équipement de la personne (vêtements et chaussures).

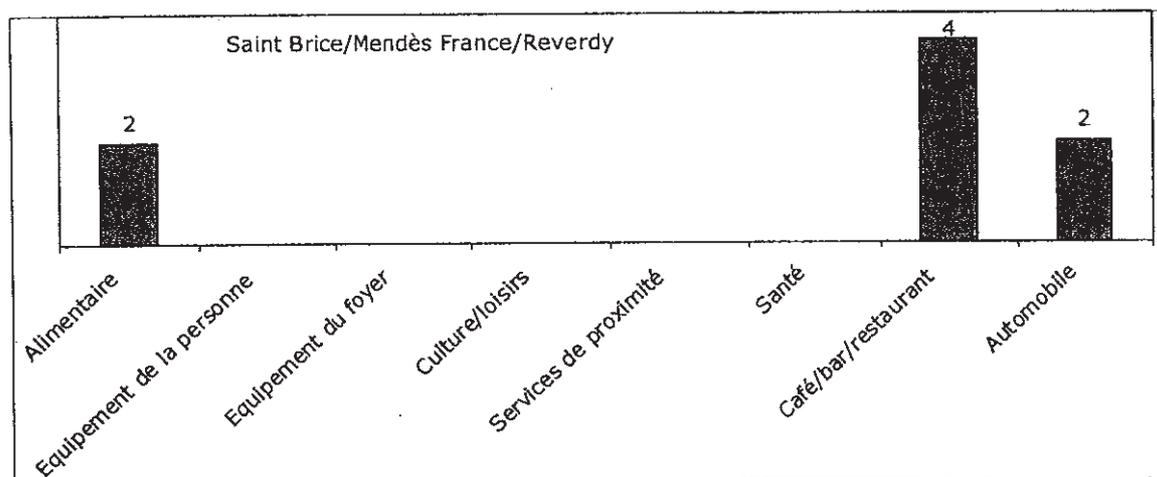
Ce pôle, bien que situé sur un axe de passage intéressant vers le sud de l'arrondissement de Chartres, reste un pôle d'importance moyenne, sans grande attraction pour les secteurs de l'équipement de la personne et du foyer.

9 - Quartier Saint Brice / Mendès France / Reverdy

Ce secteur est composé des rues suivantes :

- ⇒ Rue des Vieux capucins,
- ⇒ Rue de Reverdy,
- ⇒ Rue St Brice,
- ⇒ Rue Pierre Mendès France.

Dans ce secteur, les commerces suivants sont recensés :



Dans cette zone, les secteurs d'activités sont représentés comme suit :

Secteurs d'activités	Poids du secteur (en nb d'entreprises)
Alimentaire	25,0%
Equipement de la personne	
Equipement du foyer	
Culture/loisirs	
Services de proximité	
Santé	
Café/bar/restaurant	50,0%
Automobile	25,0%
Total	100%

Dans ce secteur géographique, seuls 3 secteurs sont représentés, dont en alimentaire : une alimentation générale rue Saint-Brice et une boulangerie rue Mendès-France.

A part 3 commerces regroupés rue Saint Brice (alimentation générale et 2 cafés/bars/restaurants), les autres commerces sont distants les uns des autres. On peut considérer que ce sont des commerces de proximité.

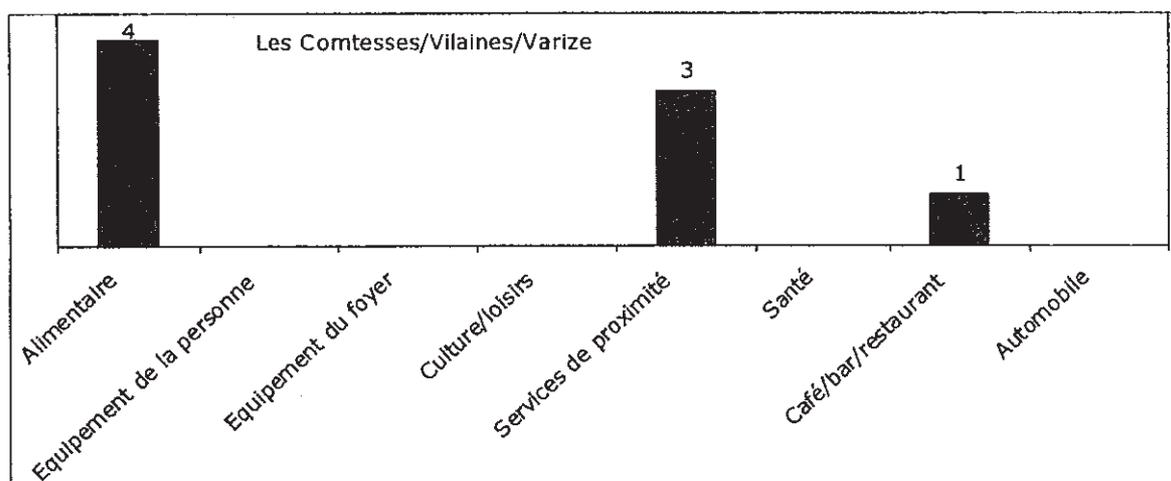
Il existe une carence dans les 5 autres secteurs. Cependant compte tenu du caractère relativement éparpillé et non structuré des commerces, ainsi que de la proximité du centre-ville, du centre commercial Carrefour et du pôle des trois Ponts, il n'est pas certain qu'une création soit viable. Ce secteur ne dispose pas d'une attractivité suffisante pour diversifier l'offre existante.

10 - Quartier des Comtesses / Vilaines / Varize

Ce secteur est composé des rues suivantes :

- ⇒ Rue des Comtesses,
- ⇒ Rue de Vilaines,
- ⇒ Rue de Civry,
- ⇒ Rue Alexandre Ribot,
- ⇒ Rue de Varize.

Dans ce secteur, les commerces suivants sont recensés :



Dans cette zone, les secteurs d'activités sont représentés comme suit :

Secteurs d'activités	Poids du secteur (en nb d'entreprises)
Alimentaire	50,0%
Equipement de la personne	
Equipement du foyer	
Culture/loisirs	
Services de proximité	37,5%
Santé	
Café/bar/restaurant	12,5%
Automobile	
Total	100%

Dans ce quartier, seuls trois secteurs sont représentés (alimentaire, services et cafés/bars/restaurants).

Trois commerces en alimentaire (alimentation générale, boucherie, boulangerie), un coiffeur et un bar/tabac sont regroupés rue de Vilaines et constituent des commerces de proximité. Ils sont en effet proches d'un lieu de vie (école et résidences). Par ailleurs, un primeur faisant de l'alimentation générale et un coiffeur sont regroupés au pied d'un immeuble d'habitation rue des Comtesses. Les autres commerces sont relativement distants les uns des autres.

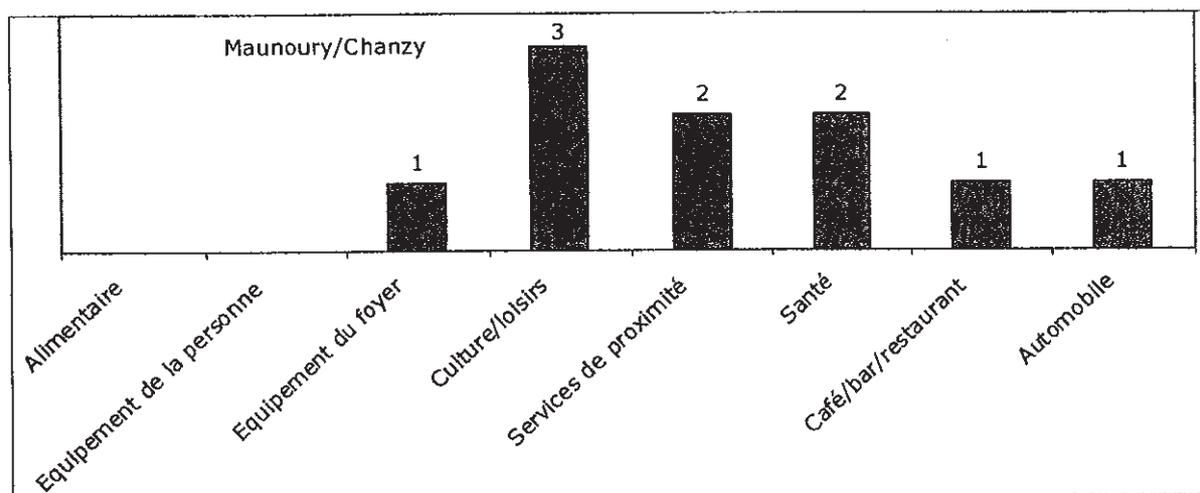
Il existe une carence dans les cinq autres secteurs. Cependant compte tenu du caractère relativement éparpillé et non structuré des commerces, ainsi que de la proximité du centre-ville d'une part et du centre commercial Carrefour d'autre part, il n'est pas certain qu'une création dans les secteurs manquants soit viable.

11 - Rues Maunoury / Châteaudun / Chanzy

Ce secteur est composé des rues suivantes :

- ⇒ Rue du Docteur Maunoury,
- ⇒ Avenue du Maréchal Maunoury,
- ⇒ Rue Rabuan du Coudray,
- ⇒ Rue de Châteaudun.

Dans ce secteur, les commerces suivants sont recensés :



Dans cette zone, les secteurs d'activités sont représentés comme suit :

Secteurs d'activités	Poids du secteur (en nb d'entreprises)
Alimentaire	
Equipement de la personne	
Equipement du foyer	10,0%
Culture/loisirs	30,0%
Services de proximité	20,0%
Santé	20,0%
Café/bar/restaurant	10,0%
Automobile	10,0%
Total	100%

Dans ces rues, six secteurs sont représentés. Il n'existe aucun commerce alimentaire de proximité, ni de commerce en équipement de la personne.

Une jardinerie et un magasin d'articles médicaux contre la surdité sont situés dans la rue de Châteaudun. Les autres commerces sont disséminés le long des rues de ce secteur et ne constituent pas réellement un pôle commercial.

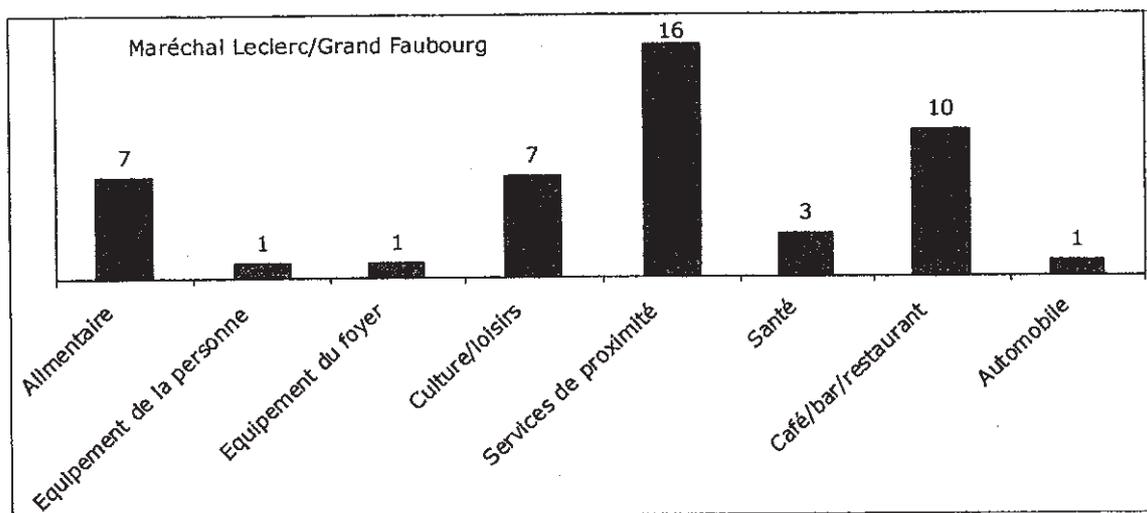
Compte tenu du caractère relativement éparpillé et non structuré des commerces, ainsi que de la proximité du centre-ville, il n'est pas certain qu'une création dans les secteurs manquants soit viable.

12 - Rue du Maréchal Leclerc / rue du Grand Faubourg

Ce secteur est composé des rues suivantes :

- ⇒ Rue du Maréchal Leclerc,
- ⇒ Rue du Général Patton,
- ⇒ Rue du Grand Faubourg,
- ⇒ Rue Jean Vigo,
- ⇒ Place Jeanne d'Arc.

Dans ce secteur, les commerces suivants sont recensés :



Dans cette zone, les secteurs d'activités sont représentés comme suit :

Secteurs d'activités	Poids du secteur (en nb d'entreprises)
Alimentaire	15,2%
Equipement de la personne	2,2%
Equipement du foyer	2,2%
Culture/loisirs	15,2%
Services de proximité	34,8%
Santé	6,5%
Café/bar/restaurant	21,7%
Automobile	2,2%
Total	100%

La rue du Maréchal Leclerc fait suite à celle du Grand Faubourg, il semble ainsi naturel de regrouper ces rues, d'autant plus que les commerces y sont disséminés le long des voies.

Tous les secteurs sont ainsi représentés.

Dans la rue du Grand Faubourg, tous les secteurs sont représentés, avec une prépondérance pour les services. Il y a peu d'offres en équipement de la personne et du foyer.

Trois prestataires de services de proximité (coiffeur, réparation de chaussures et retouches de vêtements) sont situés le long de la rue du Maréchal Leclerc.

Ces rues viennent en prolongement de la Place des Epars, desservant le cœur de ville. Ainsi les commerces s'y trouvant profitent d'une clientèle de passage se dirigeant vers l'Ouest de l'agglomération.

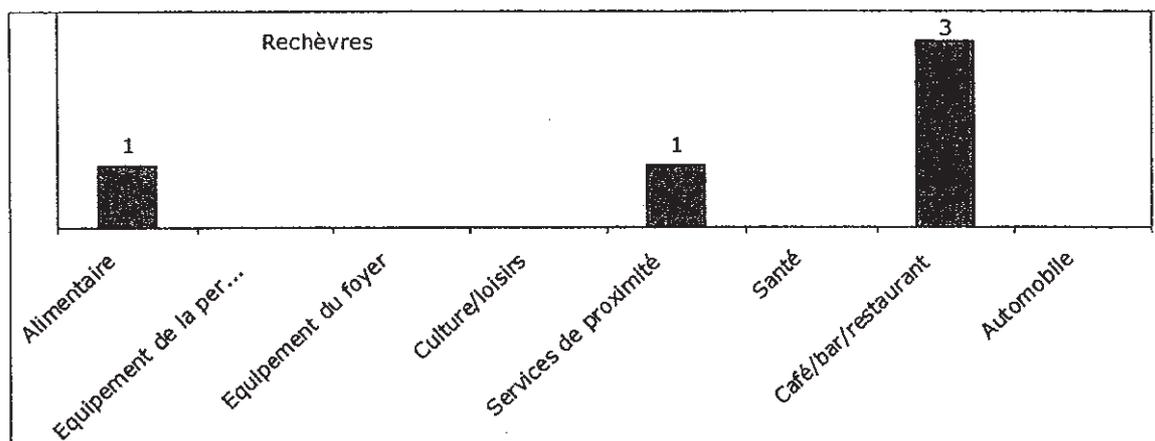
13 - Quartier de Rechèvres

Ce secteur est composé des rues suivantes :

⇒ Rue de la République,

⇒ Rue Gaston Couté.

Dans ce secteur, les commerces suivants sont recensés :



Dans cette zone, les secteurs d'activités sont représentés comme suit :

Secteurs d'activités	Poids du secteur (en nb d'entreprises)
Alimentaire	25,0%
Equipement de la personne	
Equipement du foyer	
Culture/loisirs	
Services de proximité	25,0%
Santé	
Café/bar/restaurant	75,0%
Automobile	
Total	100%

Dans ce quartier, trois secteurs sont représentés, dont essentiellement 5 établissements en café/bar/restaurant et une boulangerie.

Il a été constaté sur le terrain que la boulangerie est fermée temporairement, du fait du propriétaire, pour cause de travaux publics à proximité.

Les commerces de ce quartier, et notamment ceux situés Place de l'Abbé Stock/rue de la Paix (boulangerie, café/bar/restaurants), sont des commerces de proximité. Ils sont en effet proches de lieux de vie (école, lycée et habitation).

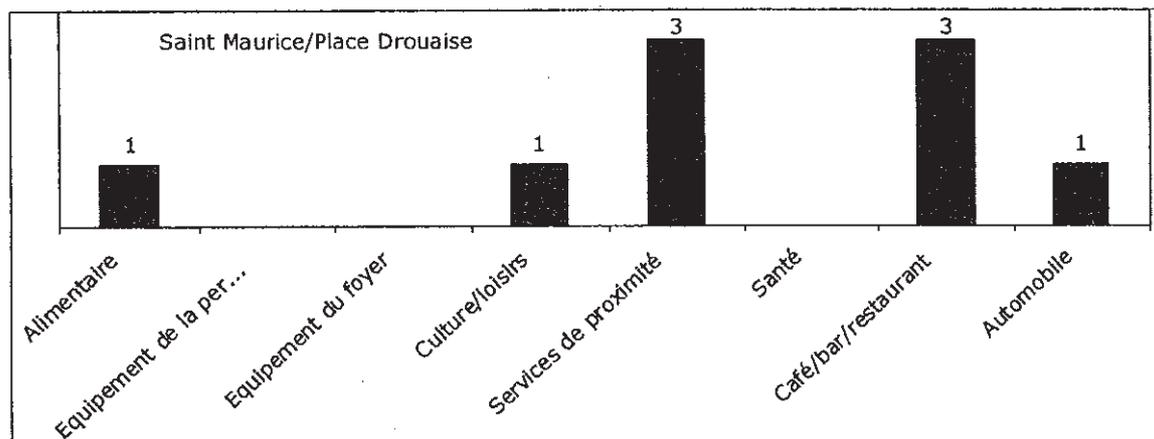
Il n'existe pas d'offre commerciale dans les 4 autres secteurs. Cependant compte tenu du caractère non structuré des commerces, ainsi que de la proximité du centre-ville, il n'est pas certain qu'une création dans les secteurs manquants soit viable.

14 - Rue du Bourgneuf / Saint-Maurice / Place Drouaise

Ce secteur est composé des rues suivantes :

- ⇒ Rue du Bourgneuf,
- ⇒ Rue Saint-Maurice,
- ⇒ Place Drouaise,
- ⇒ Avenue d'Aligne.

Dans ce secteur, les commerces suivants sont recensés :



Dans cette zone, les secteurs d'activités sont représentés comme suit :

Secteurs d'activités	Poids du secteur (en nb d'entreprises)
Alimentaire	11,1%
Equipement de la personne	
Equipement du foyer	
Culture/loisirs	11,1%
Services de proximité	33,3%
Santé	
Café/bar/restaurant	33,3%
Automobile	11,1%
Total	100%

La rue du Bourgneuf et la rue Saint Maurice sont le prolongement de la rencontre sur la Place Drouaise, du boulevard Charles Péguy et du boulevard Jean Jaurès. Ces deux derniers boulevards sont inclus dans la délimitation du périmètre du centre-ville de Chartres. Ainsi, on ne prendra en compte que les commerces en dehors de ces deux boulevards.

Cinq secteurs sont représentés le long des rues Bourgneuf Saint Maurice, dont une boulangerie, un fleuriste, deux coiffeurs et trois cafés/bars/restaurants.

Les secteurs absents sont ceux de l'équipement de la personne, du foyer et de la santé. Il est important de conserver ces commerces. Cependant, compte tenu de la proximité du centre-ville, il n'est pas certain qu'une création dans ces secteurs manquants soit viable.

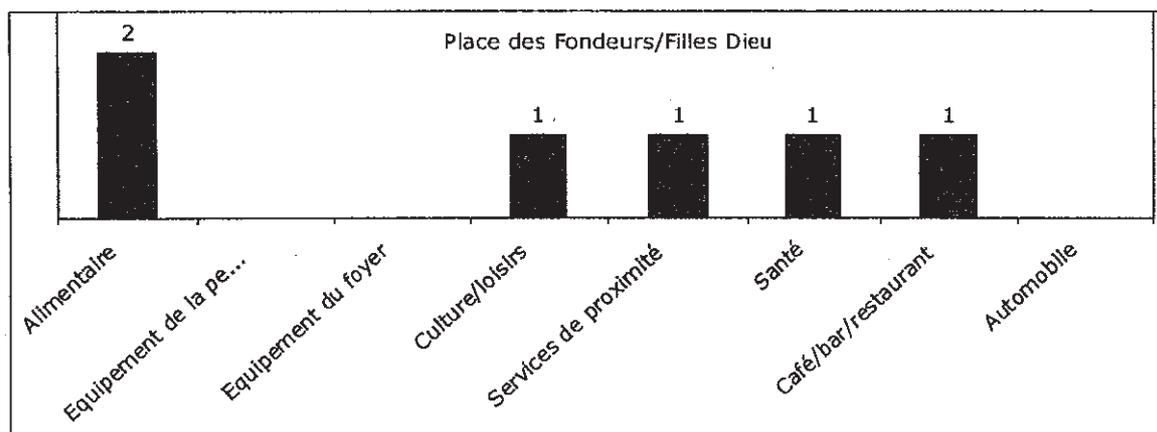
15 - Place des Fondeurs / Filles Dieu

Ce secteur est composé des rues suivantes :

⇒ Rue des Grandes Filles Dieu,

⇒ Place des Fondeurs.

Dans ce secteur, les commerces suivants sont recensés :



Dans cette zone, les secteurs d'activités sont représentés comme suit :

Secteurs d'activités	Poids du secteur (en nb d'entreprises)
Alimentaire	33,3%
Equipement de la personne	
Equipement du foyer	
Culture/loisirs	16,7%
Services de proximité	16,7%
Santé	16,7%
Café/bar/restaurant	16,7%
Automobile	
Total	100%

Il est pertinent de regrouper dans un même secteur géographique la Place des Fondeurs et la rue des Grandes Filles Dieu. En effet, certains commerces, inclus dans un même groupe de bâtiments situés autour de la Place des Fondeurs, ont leur entrée du côté de la rue des Grandes Filles Dieu et du côté du boulevard Jean Jaurès.

Cinq secteurs y sont représentés dont 2 commerces en alimentaire (boulangerie/pâtisserie et charcuterie). Les commerces présents sont relativement proches les uns des autres. Les secteurs absents sont ceux de l'équipement de la personne, l'équipement du foyer et l'automobile.

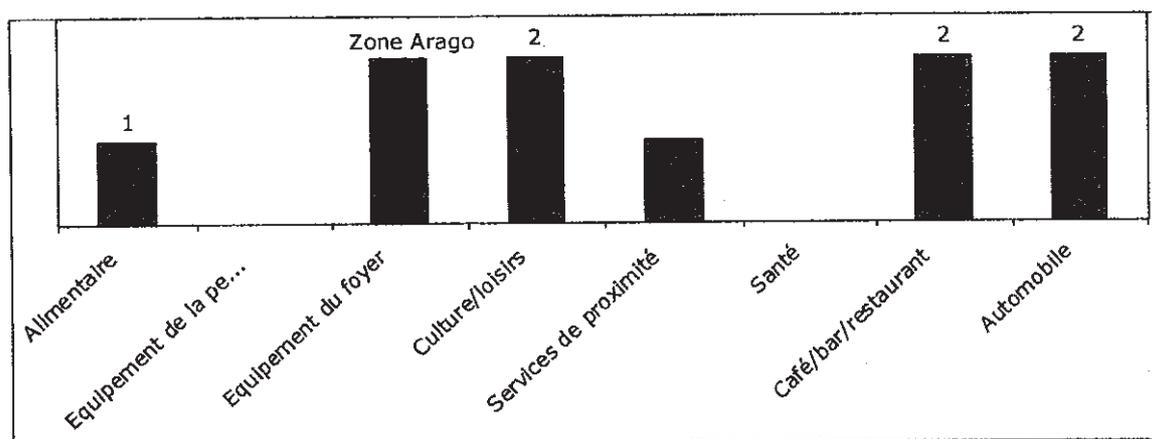
Il est important de conserver les commerces de proximité présents car ils sont proches de lieux de vie (lycée, Maison pour Tous, Auberge de Jeunesse). Cependant, compte tenu de la proximité du centre-ville, il n'est pas certain qu'une création dans les secteurs manquants soit viable.

16 - Zone Arago

Ce secteur est composé des rues suivantes :

- ⇒ Rue Charles Couombs,
- ⇒ Passage des Beaumonts,
- ⇒ Rue Francis Vovelle.

Dans ce secteur, les commerces suivants sont recensés :



Dans cette zone, les secteurs d'activités sont représentés comme suit :

Secteurs d'activités	Poids du secteur (en nb d'entreprises)
Alimentaire	10,0%
Equipement de la personne	0,0%
Equipement du foyer	20,0%
Culture/loisirs	20,0%
Services de proximité	10,0%
Santé	0,0%
Café/bar/restaurant	20,0%
Automobile	20,0%
Total	100%

Six secteurs sont représentés dont 1 commerce en alimentaire (poissonnerie).

Trois commerces (poissonnerie, photographe et coiffeur) se trouvent dans la même rue, les autres se trouvent dans la zone d'activités.

Les secteurs absents sont ceux de l'équipement de la personne et la santé.

C'est une zone d'activités composée majoritairement d'entreprises industrielles ou de prestataires de services aux entreprises.

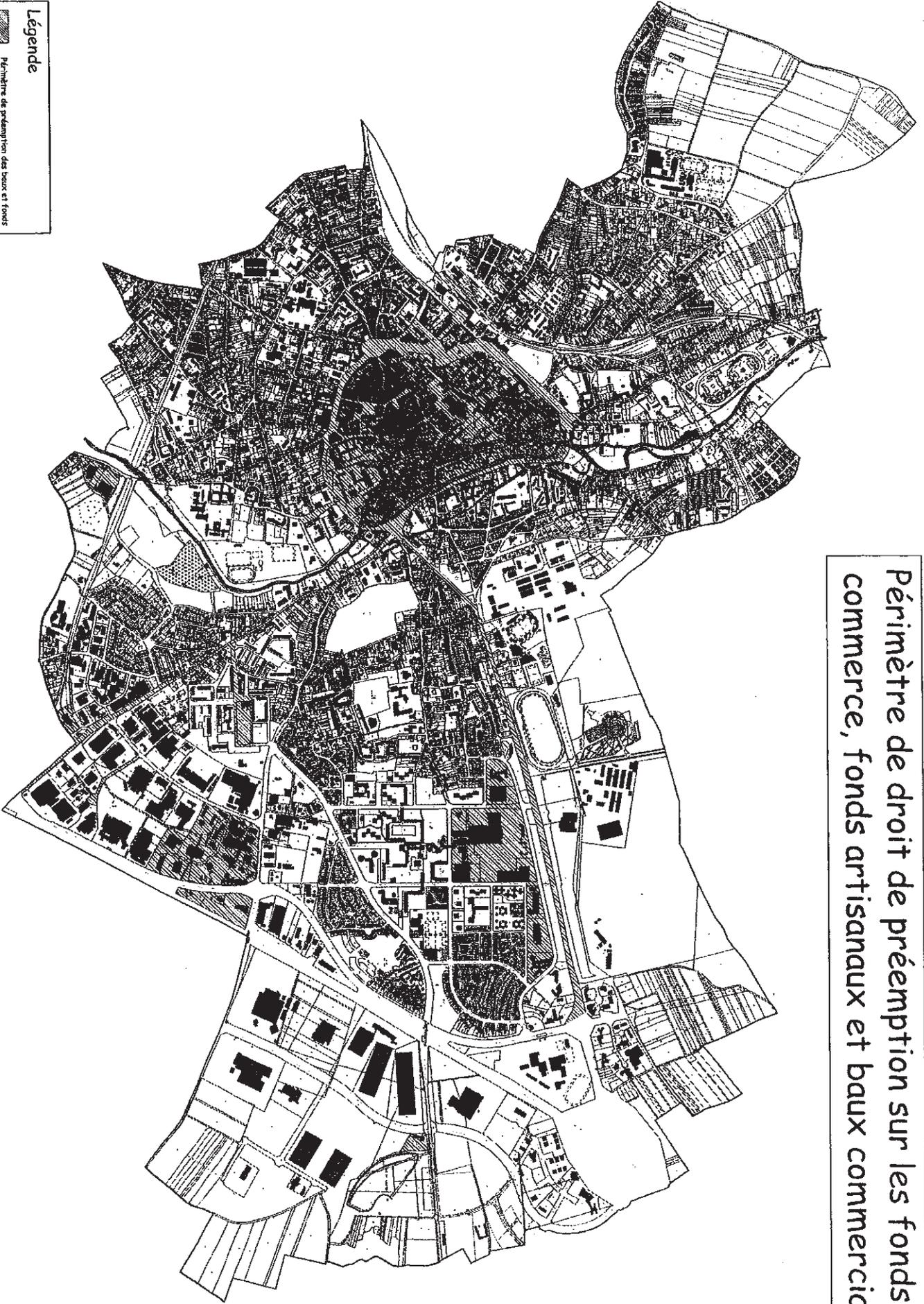
17 - Bel Air

Ce secteur est composé des rues suivantes :

- ⇒ Rue des Grandes Plantes,
- ⇒ Avenue de Bel Air,
- ⇒ Allée du Berry.

Il n'existe pas actuellement de commerces. Cependant il existe un projet de réaménagement urbain et d'implantation de commerces de proximité.

Périmètre de droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux



Légende

 Périmètre de préemption des baux et fonds de commerces et fonds artisanaux.

 Limite communale