

Maître d'ouvrage et maître d'œuvre :

COMMUNE DE CHAUFFOURS

REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

1 – Rapport de présentation

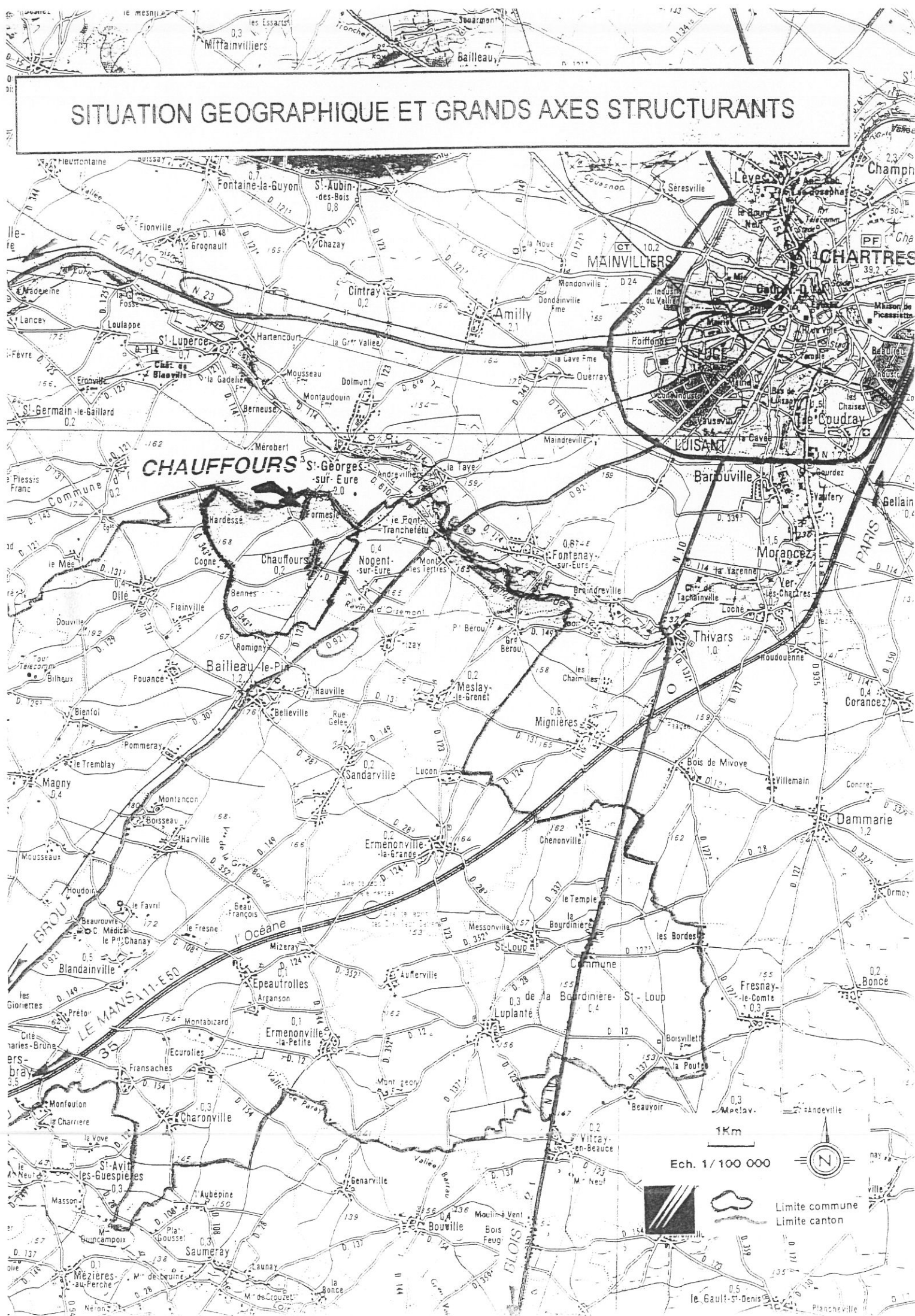
Bureau de l'Urbanisme
et de l'Environnement
Reçu à la Préfecture
le

01 DEC. 2004

2004

A.	PLANS DE SITUATION.....	3
B.	LES RECOMMANDATIONS DE L'ETAT	4
1.	<i>Les Lois d'Aménagement et d'Urbanisme</i>	4
2.	<i>La Loi du 03/01/1992 sur l'Eau</i>	4
3.	<i>La Loi du 08/01/1993</i>	4
4.	<i>Les Servitudes d'Utilité Publique</i>	4
5.	<i>Autres Contraintes</i>	5
6.	<i>Conclusion</i>	5
C.	ANALYSE DE L' ETAT ACTUEL DE LA COMMUNE.....	6
1.	<i>Situation</i>	6
2.	<i>Topographie et approche paysagère</i>	6
3.	<i>Géologie</i>	7
4.	<i>Occupation du sol</i>	7
5.	<i>Les Equipements</i>	8
6.	<i>Analyse socio-économique</i>	10
D.	REVISION DE LA CARTE COMMUNALE, LES VOLONTES COMMUNALES.....	18
II.	ETUDE PROSPECTIVE.....	19
A.	PERSPECTIVE ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT.....	19
B.	LA PARTIE REGLEMENTAIRE	19
C.	PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS DE L'ETAT.....	20
1.	<i>Les Lois d'Aménagement et d'Urbanisme</i>	20
2.	<i>La Loi du 03/01/1992 sur l'Eau</i>	20
3.	<i>La Loi du 08/01/1993</i>	20
4.	<i>Les Servitudes d'Utilité Publique</i>	20
5.	<i>Autres Contraintes</i>	21
6.	<i>Conclusion</i>	21
D.	MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE.....	22

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET GRANDS AXES STRUCTURANTS



CHAUFFOURS

Situation géographique

10 Km



I - ANALYSE DE L' EXISTANT

A. PLANS DE SITUATION

*Par Délibération du Conseil Municipal en date du 22 janvier 1997, la commune de CHAUFFOURS a prescrit un MARNU. Le représentant de l'Etat a élaboré un document dit "Dossier Préparatoire" en octobre 1997. Ce document indique les prescriptions nationales, les contraintes, les servitudes d'utilité publique et les projets d'intérêt général qu'il convient de prendre en compte lors d'une élaboration de MARNU, sur la commune de Chauffours.

*La loi SRU du 13 décembre 2000 a apporté des modifications au Code de l'Urbanisme.

*La commune de Chauffours a délibéré le 30 août 2001 pour établir une "carte communale" sur le territoire de la commune, selon les nouvelles dispositions de la loi SRU.

*La commune de Chauffours a délibéré le 30 août 2001 pour établir une "carte communale" sur le territoire de la commune, selon les nouvelles dispositions de la loi SRU. Après enquête publique du 03.02.2003 au 04.03.2003, considérant le rapport du commissaire enquêteur et l'approbation du CM le 02.06.2003, Monsieur le Préfet d'Eure et Loir a approuvé ladite carte communale par arrêté n°2003.0478 du 17.06.2003.

*Considérant la forte demande de terrains à bâtir et l'offre inexistante par les propriétaires fonciers, le conseil municipal de Chauffours a de nouveau délibéré le 17.05.2004 afin de lancer la procédure de révision de la carte communale, incluant dans la zone constructible le seul terrain qu'elle possède -cadastré ZN 18- et pour protégeant les abords de l'Eglise en déterminant une zone impropre à la construction en terrain cadastré ZL 29.

Le porter à connaissance établi lors de l'établissement du MARNU a servi de base à élaborer la nouvelle carte communale de CHAUFFOURS.

B. LES RECOMMANDATIONS DE L'ETAT

Sur la base du dossier préparatoire d'octobre 1997 et sur les autres éléments à prendre en compte dans l'élaboration de ce document d'urbanisme, la commune de Chauffours est concernée par les points suivants :

1. LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

La commune se doit de prendre en compte ces lois au sens de l'article L-111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

2. LA LOI DU 03/01/1992 SUR L'EAU

Cette loi impose aux communes de délimiter, sur l'ensemble de leur territoire, les zones devant relever de l'assainissement individuel et celles devant relever de l'assainissement collectif.

3. LA LOI DU 08/01/1993

Cette loi stipule que la commune doit prendre en compte la protection et la mise en valeur des paysages en veillant à la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique présentes sur la commune de CHAUFFOURS sont annexées à la carte communale.

5. AUTRES CONTRAINTES

L'ensemble des contraintes évoquées ci-dessous sont annexées à la carte communale.

a) Protection des vues sur la cathédrale de Chartres

La commune est comprise dans le périmètre d'étude des abords de la Cathédrale de CHARTRES. Diverses recommandations seront à prendre en compte au cours de l'élaboration de la carte communale.

L'attrait exercé par la Cathédrale de Chartres est dû principalement aux vues exceptionnelles offertes sur celle-ci à de nombreux kilomètres à la ronde.

L'urbanisation du territoire de la commune ne devra pas remettre en cause ces vues privilégiées qui sont reportées sur le plan.

b) Captage

La commune dispose d'un forage situé sous le château d'eau au nord du Bourg le long de la RD123 (Route de Formeslé).

6. CONCLUSION

Le représentant de l'Etat souhaite que, outre les recommandations indiquées ci-dessus, l'élaboration de la carte communale soit l'occasion pour la commune d'engager une réflexion plus particulièrement sur les points suivants :

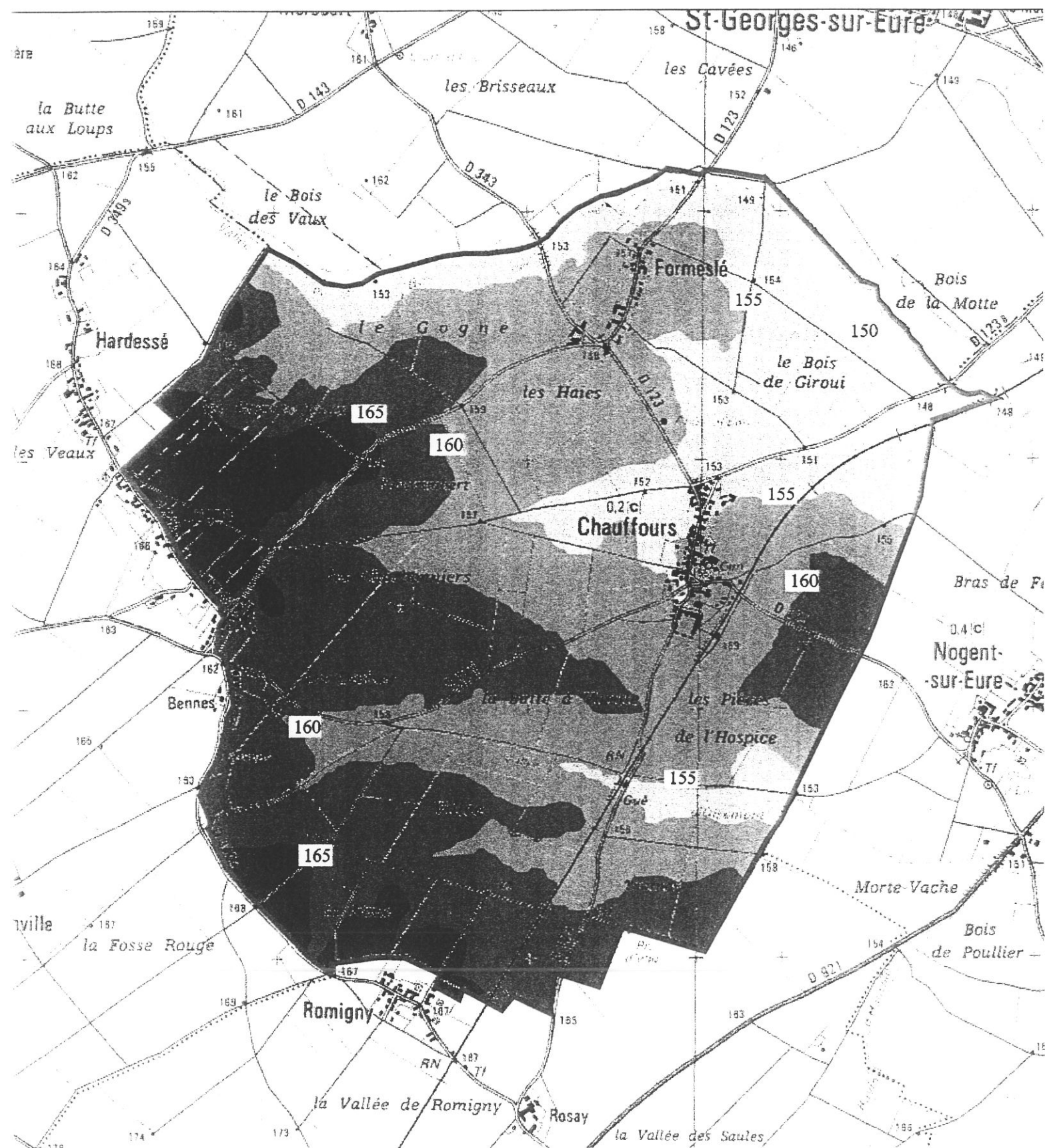
- Préserver la qualité du paysage naturel
- Limiter les zones constructibles au bourg et principaux hameaux.
- Préserver les espaces agricoles.

CHAUFFOURS

Carte topographique

Echelle: 1/20000

N



C. ANALYSE DE L' ETAT ACTUEL DE LA COMMUNE

1. SITUATION

La commune de CHAUFFOURS est une commune d'Eure et Loir située à 12 kilomètres au sud est de Chartres. Elle est desservie par des axes routiers secondaires :

la RD123 reliant Saint-Aubin-des-Bois à Verdes,

la RD123-1 dit de Bailleau-le-Pin

la RD 123-8 de Chauffours à la Station de La Taye

la RD343 d'Amilly à Saint-Luperce

la RD 343-8 de Bailleau-le-Pin à Courville-sur-Eure

la RD129 de Champrond-en-Gatine à Chauffours le trafic y est faible.

Une voie de chemin de fer traverse la commune (sans gare à CHAUFFOURS, la gare la plus proche étant ILLIERS) et relie CHARTRES à COURTALAIN.

Administrativement la commune fait partie du canton d' Illiers-Combray.

La commune de CHAUFFOURS couvre 750 hectares constitués majoritairement de terres agricoles.

Les zones urbanisées se trouvent principalement au bourg de CHAUFFOURS et dans 3 hameaux " FORMESLE ", " COGNE" et "BENNES"

2. TOPOGRAPHIE ET APPROCHE PAYSAGERE

Le relief de la commune offre deux petites vallées "Oisemont" au sud du Bourg, et "Bois des Vaux" en limite nord de la commune.

Le relief est peu marqué. L'altitude la plus haute (à la côte de 168 mètres environ) se situe à l'ouest et également au sud ouest de la commune.

L'altitude la plus basse se situe à la cote 153 mètres dans la vallée du Bois des Vaux en limite nord de la commune.

Le paysage est relativement plat (culture céréalière) et très peu boisé. Seuls les vergers plantés récemment et les hameaux rompent la monotonie du paysage.

Il n'y a aucun cours d'eau dans la commune, mais on note la présence de 2 mares dans le centre Bourg.

Il existe 3 hameaux :

BENNES et COGNE à l'ouest de la commune, en limite communale avec OLLE (un côté de la rue : commune de Chauffours, l'autre côté : la commune d'Ollé)

et FORMESLE au Nord de la Commune.

3. GEOLOGIE

Quatre types de terrains géologiques affleurent sur la commune :

- **Limons des plateaux** : d'une épaisseur variant de 2,5 à 3 mètres. Nécessité d'un drainage pour les cultures. Couleur variable. Ils recouvrent l'argile à silex.
- **Argiles à silex au sens large** : omniprésente de couleur jaune à jaune/rouge
- **Alluvions anciennes basses et moyennes terrasses** : maximum 5 mètres moins souvent inférieures à 1 mètre. Essentiellement argileux : sable, graviers, cailloutis siliceux et silex roulés.
- **Alluvions récentes et colluvions** : une mince couche , maximum 1,5 à 2 m. Dépôt argileux limoneux de crue passant à un limon de ruissellement.

4. OCCUPATION DU SOL

Le bourg s'est développé le long des voies de communication ainsi que dans les hameaux de Bennes, Cogné et Formeslé.

Les corps de fermes, dont l'architecture est dans la tradition de la région, représentent un patrimoine bâti de qualité à préserver. Les constructions récentes se sont implantées dans le tissu existant.

A CHAUFFOURS sur les 750 hectares sont classés en :	
Bois	6ha 01a 80 ca
Eau (mares)	40a 26ca
Landes	50a 83ca
Terres cultivées	697ha 73a 48ca
Chemin de fer	4 ha 68a 17ca
Urbanisation	10ha 43a 99ca
Jardins	4ha 90a 09ca

Source : Cadastre 1994

La commune a une vocation agricole marquée par un paysage plat de culture céréalière. Seuls les vergers plantés récemment et les hameaux rompent la monotonie des paysages.

5. LES EQUIPEMENTS

a) Equipements d'infrastructures

(1) Eau Potable

La production et la distribution sont gérées par la commune.
Les hameaux de COGNE et de BENNES sont desservis par le réseau de la commune d'OLLE.
Un point de captage : le château d'eau. Il n'existe pas de périmètre de protection. Le débit spécifique est souvent inférieur à 15 m³/h.
La nappe alluviale de l'Eure se situe à environ 40 mètres.
Les résultats des analyses montrent une eau de qualités bactériologique et chimique conformes à la réglementation pour les paramètres recherchés bien que la concentration en nitrates, 48 mg/l, reste proche de la limite réglementaire de 50 mg/l. La commune de Chauffours est classée en zone vulnérable.

(2) Assainissement

Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée en 2003 par le Cabinet IRIS CONSEIL.
Actuellement il existe un réseau d'eaux pluviales dans le bourg et dans les 3 hameaux.
Les eaux du Bourg et de Formeslé sont dirigées vers la Vallée du Bois des Vaux. Dans les hameaux les eaux sont dirigées par un fossé à ciel ouvert dans la Vallée d'Oisemont.
Il n'existe pas de réseau d'eaux usées.
L'assainissement est individuel sur tout le territoire communal.

(3) Déchets

La commune appartient au Syndicat intercommunal de ramassage et de traitement des ordures ménagères (SIRTOM) du pays Chartrain qui regroupe 47 communes, et dont le siège est en Mairie de Barjouville.

Le ramassage se fait 1 fois par semaine, le mercredi matin à Chauffours et à Formeslé, le vendredi matin à Cogné et Benne.

Trois containers (verres, plastiques, et papiers), situés à la sortie de Chauffours le long de la RD 129 au lieu dit la Butte à Vinette sont à la disposition des habitants qui participent ainsi au tri sélectif.

Une déchetterie du SIRTOM construite à la Gare de Saint-Aubin-des-Bois récupère les végétaux, les ferrailles, les cartons, les encombrants etc.

b) Equipements de Superstructures

Vie scolaire :

Syndicat Intercommunal à vocation multiples (SIVOM) de Chauffours/Ollé/Nogent-Sur-Eure (siège social : Mairie de Nogent sur Eure).

1 classe de CE1/CE2 localisée à CHAUFFOURS (22 élèves).

A Ollé : CM1 CM2

A Nogent sur Eure : Maternelle et CP.

Les enfants du second cycle sont scolarisés à Illiers-Combray.

Equipements culturels administratifs et sportifs :

- mairie
- atelier communal (arsenal)
- salle polyvalente pouvant accueillir 100 personnes
- église St Pierre et St Paul

Equipement sanitaire :

Le cimetière communal est situé au centre du Bourg.

Un nouveau cimetière est créé au lieu dit La Butte à Vinette, à la sortie de Chauffours le long de la RD129 en direction des hameaux de Benne et Cogné.

Equipements divers :

3 gîtes ruraux

Associations :

Club de rencontres amicales

Société de Chasse

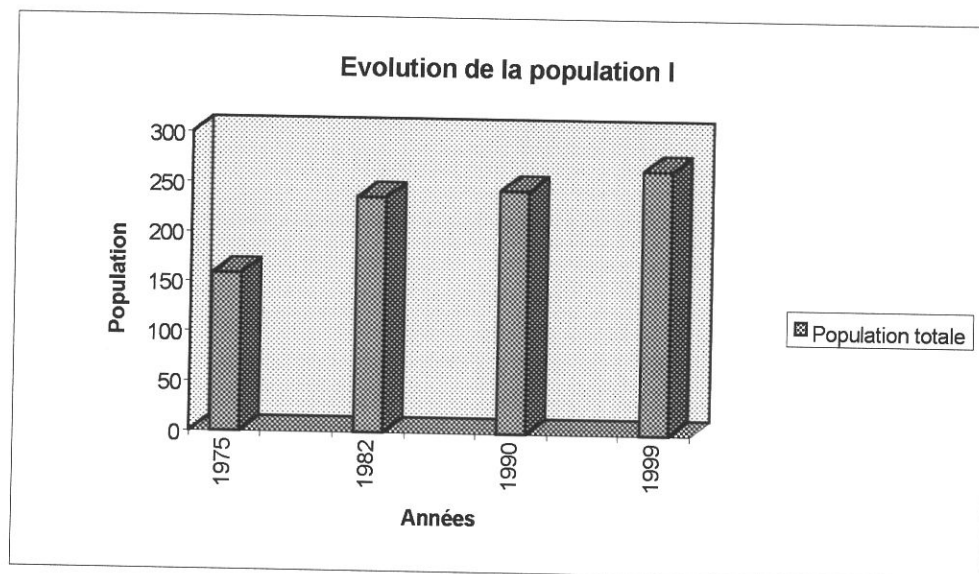
6. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

L'étude suivante portant sur les domaines de la démographie, du logement et de l'économie est réalisée à partir des données INSEE.

L'analyse des données permet toutefois d'avoir une représentation relativement correcte de l'évolution de la commune de CHAUFFOURS pendant la période 1975 - 1999 afin d'avoir une évaluation pour les années à venir.

a) Population

	1975		1982		1990		1999
Population totale	158		236		244		265
Variation en %	5,87%		0,42%		0,92%		



Depuis 1975, la population de la commune de CHAUFFOURS a augmenté de 7%. Cette croissance s'est opérée par paliers durant cette période.

Si on examine la dernière décennie, on constate que la commune a légèrement augmenté depuis 1990. Le département dans son ensemble a gagné 4,6% de population.

Le dernier recensement de la population a eu lieu du 15 janvier au 14 février 2004.

Le résultat de la consultation laisse apparaître que :

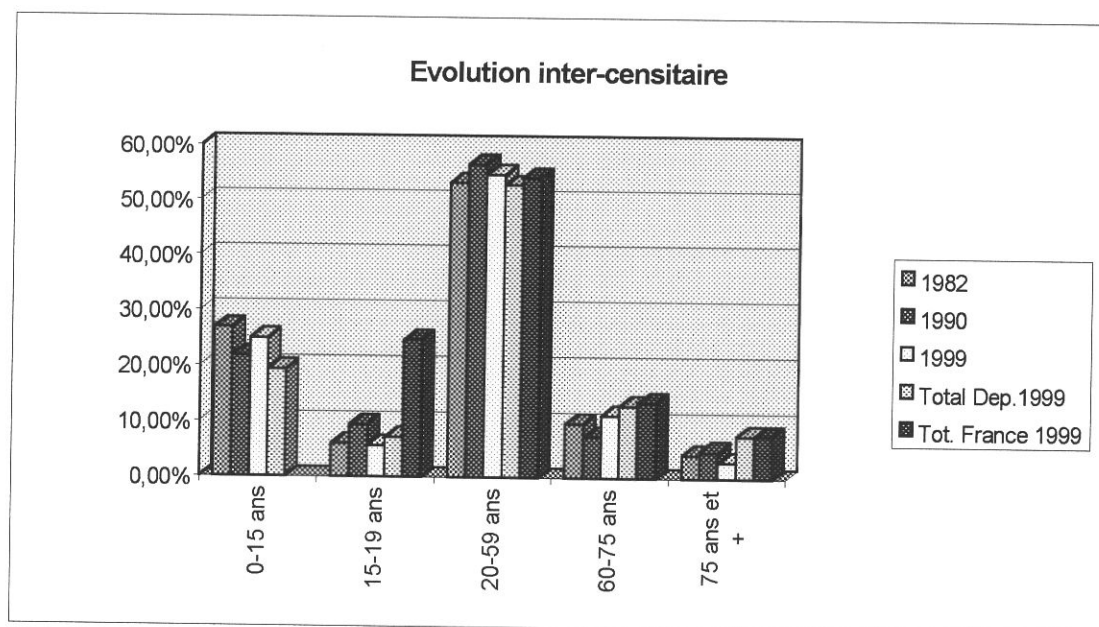
*** 115 logements ont été enquêtés (dont 106 résidences principales, 5 secondaires et 4 logements vacants),**

*** 294 personnes ont été recensées.**

Ces chiffres ne peuvent servir qu'à titre indicatif puisque les résultats énoncés ci-dessus n'ont pas, à ce jour, été entérinés par l'INSEE

EVOLUTION DE LA POPULATION

	1982	1990	1999	Total Dep. 1999	Tot. France 1999
0-15 ans	26,80%	21,70%	24,90%	19,30%	
15-19 ans	6,00%	9,40%	5,70%	7,20%	24,60%
20-59 ans	53,20%	56,60%	54,70%	52,80%	54,10%
60-75 ans	9,80%	7,40%	11,30%	13,00%	13,60%
75 ans et	4,30%	4,90%	3,00%	7,60%	7,70%



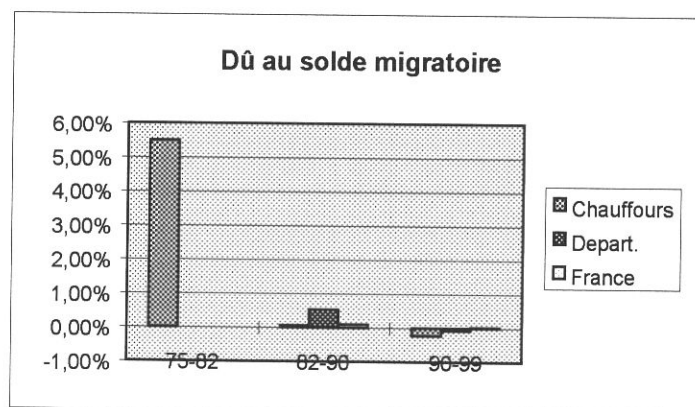
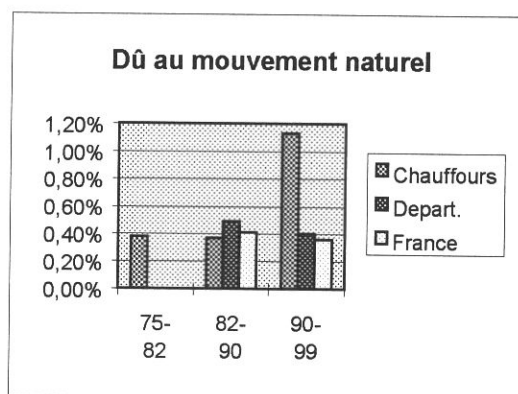
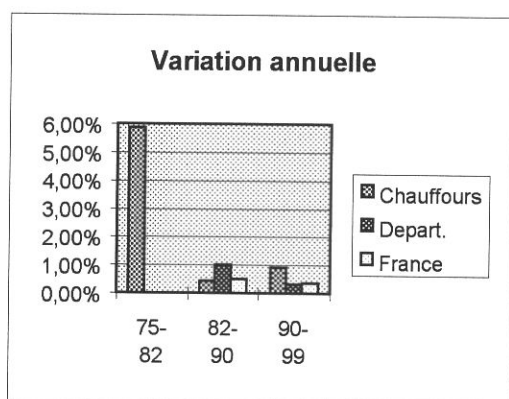
La composition de la population de la commune peut être analysée de la manière suivante :

- Pour les 0 - 15 ans, on note que la variation est irrégulière.
- Pour les 15 - 19 ans, on constate une augmentation notable entre 1982 et 1990 qui est due au transfert dans la classe d'âge supérieure des enfants classés dans les 0 - 15 ans lors du recensement de 1982. Puis le ratio est devenu un peu plus faible que la moyenne du département.
- Pour les 20 - 59 ans, la tendance est à l'augmentation sur la période 82/90. Ce fait entraîne le rajeunissement progressif de la population.
- Pour les 60 - 75 ans, on constate une légère augmentation pour finir malgré tout à un taux qui est bien inférieur au département et à celui de la France.
- Pour les 75 ans et plus, on note une évolution en dents de scie. Les chiffres du dernier recensement montrent un nouveau renforcement de cette tranche d'âge bien que la proportion soit plus faible que dans le reste du département.

Il apparaît donc que la constitution de la population de la commune de CHAUFFOURS possède une structure légèrement plus jeune que le département.

TAUX DE VARIATION DE LA POPULATION DU AU MOUVEMENT NATUREL ET AU SOLDE MIGRATOIRE

Période	Tx de Variation annuel			Dû au Mouvement naturel			Dû au solde migratoire		
	75-82	82-90	90-99	75-82	82-90	90-99	75-82	82-90	90-99
Chauffour	5,87%	0,42%	0,92%	0,38%	0,37%	1,13%	5,49%	0,05%	-0,23%
Depart.		1,01%	0,32%		0,49%	0,40%		0,52%	-0,08%
France		0,50%	0,37%		0,41%	0,36%		0,09%	0,01%



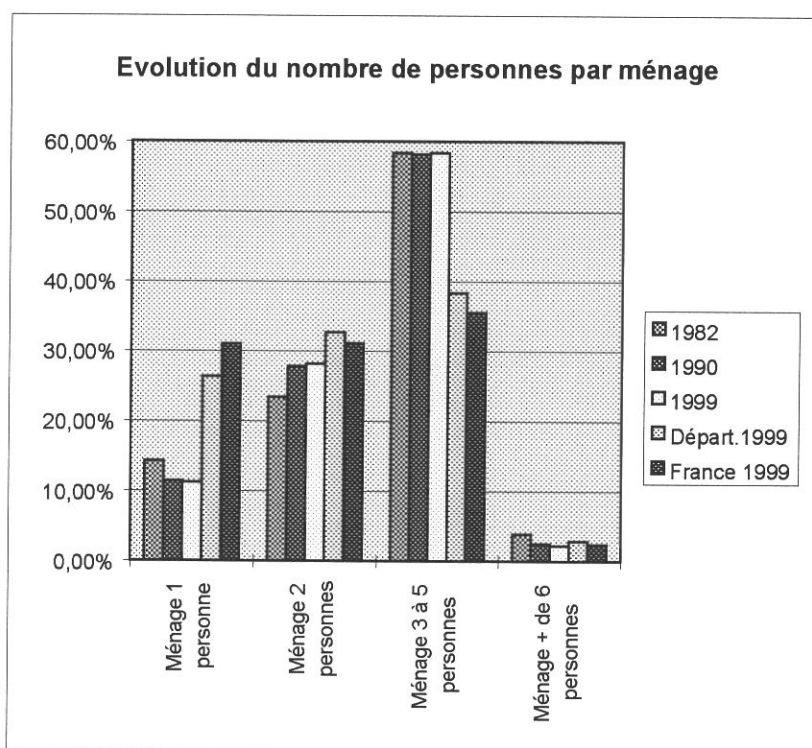
L'élément notable de ce graphique est :

- Une amélioration de la variation annuelle pour la commune durant la dernière décennie par rapport aux années 80. CHAUFFOURS voit sa population augmenter un peu plus, en proportion, que le département grâce au mouvement naturel.

LES MENAGES

	1982	1990	1999	Départ.1999	France 1999
Ménage 1 personne	14,30%	11,40%	11,20%	26,30%	31,00%
Ménage 2 personnes	23,40%	27,80%	28,10%	32,60%	31,10%
Ménage 3 à 5 personnes	58,40%	58,20%	58,40%	38,30%	35,50%
Ménage + de 6 personnes	3,90%	2,50%	2,20%	2,90%	2,40%
Nbre personnes par ménage	3,05	3,09	2,97	2,54	2,4

Nombre de ménages	77	79	89		
-------------------	----	----	----	--	--



Les ménages ont, passant de 79 à 89 durant la dernière décennie (+10).

Pris globalement, le nombre des ménages de 2 personnes est en progression alors que les ménages de plus de 6 personnes sont en baisse sur la période 1982-1990.

CONCLUSION

L'analyse de la population de la commune de CHAUFFOURS peut être résumée de la manière suivante :

- ↳ Faible augmentation par pallier de la population durant les vingt cinq dernières années.
- ↳ Bonne représentation de la population jeune par rapport aux personnes âgées.
- ↳ Forte proportion des ménages de trois à cinq personnes par rapport à la moyenne régionale caractéristiques des couples avec enfants.

b) Logement

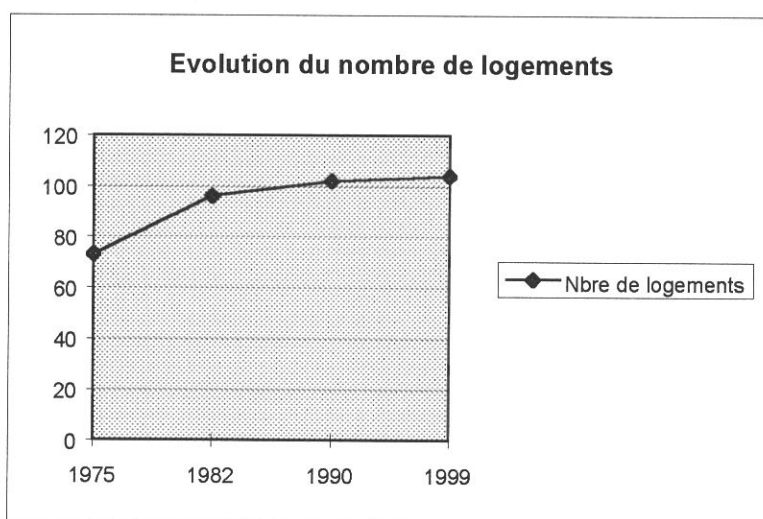
En France, le nombre de logements créés a baissé de 200 000 logements environ entre 1975 et 1990, passant de plus de 500 000 à 300 000.

En Eure-et-Loir, la baisse a été sensible, surtout après 1980, le creux de la vague étant atteint en 1986 avec 1611 logements contre plus de 3800 en 1980.

Entre 1982 et 1990, le nombre de logements annuel atteint à peine 1900 pour le département d'Eure-et-Loir.

Sur CHAUFFOURS, on note une production de logements faible et régulière dans le temps.

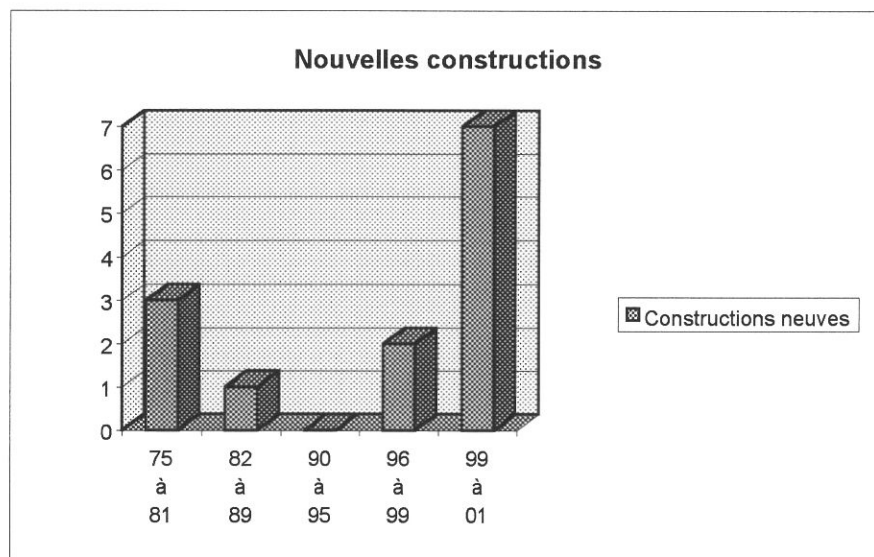
	1975	1982	1990	1999
Nbre de logements	73	96	102	104



La commune ne dispose d'aucun logement locatif ni de logements locatifs sociaux.

CONSTRUCTIONS NEUVES (mise en chantier)

	75 à 81	82 à 89	90 à 95	96 à 99	99 à 01
Constructions neuves	3	1	0	2	7



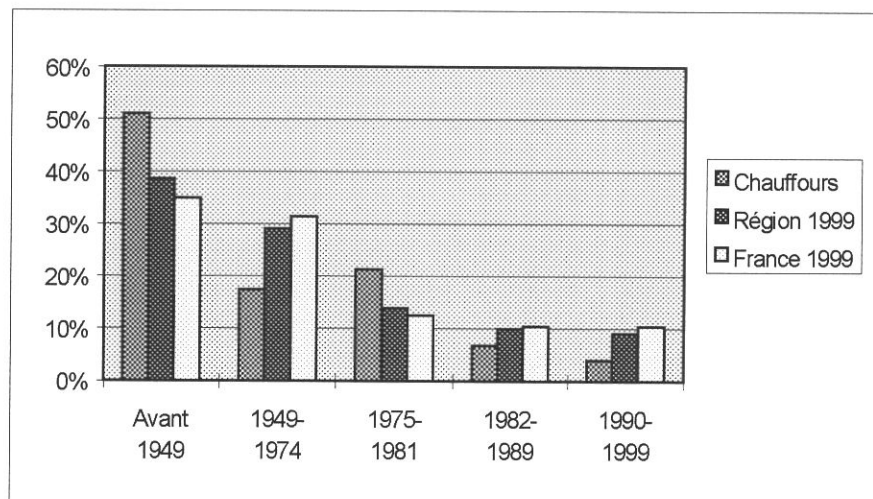
L'évolution du parc de logement sur la commune de CHAUFFOURS est marquée par les caractéristiques suivantes :

- Une moyenne de constructions nouvelles particulièrement basse qui tourne (à peine) autour de 3 tous les 2 ans.
- Depuis 1995 on assiste à une augmentation des constructions, notamment dans les hameaux de COGNE et BENNES

La Bourg de CHAUFFOURS se caractérise par un parc immobilier relativement ancien.

Comparé à la région et au département la commune a un pourcentage de constructions d'avant 1949 plus important.

	CHAUFFOURS 99	Chauffours	Région 1999	France 1999
Avant 1949	53	51%	38,50%	34,90%
1949-1974	18	17,30%	29,00%	31,40%
1975-1981	22	21,20%	13,70%	12,40%
1982-1989	7	6,70%	9,80%	10,30%
1990-1999	4	3,80%	9,00%	10,30%



En 1999, sur les 104 logements de la commune, 11 étaient des résidences secondaires (soit 10,6% du parc). Ce taux est supérieur à celui du département (8,3%) ou à celui de la France (10,1%).

Pour les logements vacants, la proportion était de 2,1% en 1982, contre 10,8% en 1990 et 3,8% en 1999. Le taux de vacance des logements sur l'ensemble du territoire national est de 6,9% en 1999. En théorie, la vacance des logements participe à l'accueil des nouveaux arrivants sur une commune ou des personnes issues du desserrement de la population. On considère qu'en dessous de 5% le nombre de logements vacants est insuffisant pour remplir ce rôle.

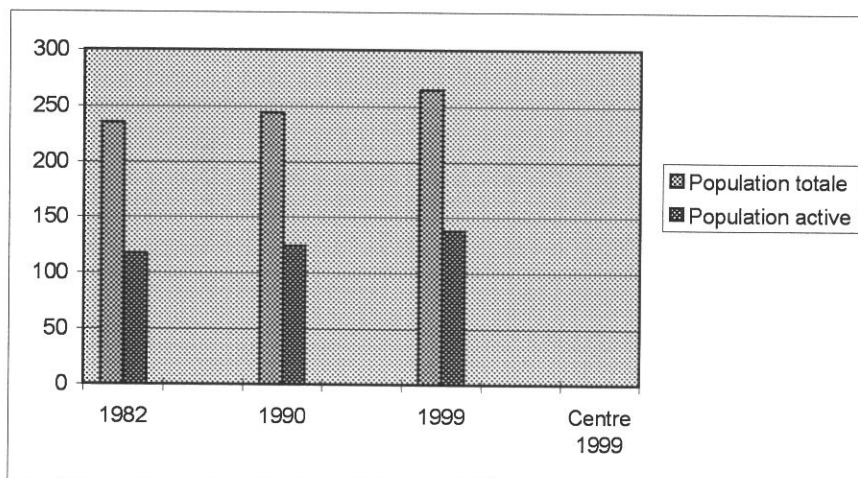
La commune de CHAUFFOURS connaît une situation plus favorable que lors des derniers recensements mais n'a pas suffisamment de souplesse sur son marché immobilier pour absorber sans difficulté d'éventuels nouveaux habitants.

c) Economie - Emploi

(1) L'emploi sur la commune

Définition : la population active est la population active ayant un emploi, les personnes à la recherche d'un emploi ainsi que, depuis 1990, les militaires du contingent (définition I.N.S.E.E.)

	1982	1990	1999	Centre 1999	France 1999
Population totale	235	244	265		
Population active	117	124	138		
Nbre de chômeurs	4	3	4		
Taux de chômage	3,40%	2,40%	3%	9,00%	12,60%



Depuis 1982, on constate que le nombre de chômeurs sur la commune est constant et que le taux de chômage reste malgré tout inférieur à celui de la France.

(2) L'activité économique

Au 01/01/2002, il n'existe aucun commerce dans la commune.

Cependant, sur le territoire communal, on peut noter la présence de trois artisans (un transporteur, une entreprise de ravalement, et une entreprise d'entretien des espaces verts) et de six sièges sociaux d'exploitations agricoles.

D. REVISION DE LA CARTE COMMUNALE, LES VOLONTES COMMUNALES

A CHAUFFOURS, la délivrance des autorisations d'occuper le sol est soumise aux règles générales d'urbanisme et aboutit à une instruction au coup par coup des demandes de permis de construire.

Après la loi SRU du 13 décembre 2000, et afin de pouvoir exercer un contrôle de l'évolution de l'urbanisme sur le territoire communal, la commune de CHAUFFOURS a prescrit l'élaboration d'une carte communale par une délibération du conseil municipal datée du 30 août 2001, reçue en préfecture de Chartres le 7 septembre 2001. Après enquête publique et approbation du CM le 02.06.2003, Monsieur le Préfet approuvait la carte communale par arrêté n° 2003.0478 le 17.06.2003.

* Considérant la demande de terrains à bâtir et l'offre inexistante par les propriétaires fonciers, le conseil municipal de Chauffours a de nouveau délibéré le 17.05.2004 afin de lancer la procédure de révision de la carte communale, incluant dans la zone constructible le seul terrain qu'elle possède -cadastré ZN 18- et pour protégeant les abords de l'Eglise en déterminant une zone impropre à la construction en terrain cadastré ZL 29.

La commune connaît une pression foncière non négligeable et elle confirme sa décision de délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne le seront pas, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. A ce titre et étant donné le caractère rural de la commune, la révision de la carte communale semble être l'outil le mieux adapté à la gestion de l'urbanisme.

Les objectifs principaux recherchés par l'équipe municipale lors de cette élaboration sont :

- ↳ Garder une certaine maîtrise du développement de la commune.
- ↳ Ne pas être contraint de refuser un apport de population par manque de terrain disponible.
- ↳ Ne pas densifier trop rapidement le bâti.
- ↳ Se limiter aux parties déjà urbanisées de la commune.
- ↳ Faciliter un développement harmonieux de l'urbanisation.
- ↳ Conserver le caractère rural de la commune.
- ↳ Prendre en compte le patrimoine naturel de la commune et mettre en valeur les paysages.

II. ETUDE PROSPECTIVE

A. PERSPECTIVE ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT

Sans vouloir effectuer ici une étude exhaustive des possibilités d'évolution démographique de la commune, nous pouvons déduire de l'analyse effectuée dans la première partie du document que la commune connaît un besoin limité en logements.

La faible taille de la commune ne permet pas la recherche de résultats statistiques mais les études menées dans le cadre de l'élaboration de la carte communale permettent de supposer que la demande en logements pour les 10 années à venir est de l'ordre de 1 à 2 logements par an.

L'analyse a également permis de définir les zones sur le territoire communal susceptibles d'accueillir de nouvelles installations. La commune a souhaité se limiter aux parties actuellement urbanisées (PAU).

Au bourg, dans les hameaux de Formeslé, Benne et Cogné, la commune s'est fixée comme limites extrêmes les dernières parcelles construites, tenant compte des réseaux existants (et d'un chemin rural de ceinture au hameau de Cogné).

Ces zones sont représentées en couleur sur le document graphique joint au dossier de la carte communale. Sur l'ensemble des "zones colorées", la part de surface non bâtie représente environ une possibilité d'extension d'une quinzaine de constructions.

B. LA PARTIE REGLEMENTAIRE

La pièce 2 du dossier reprend les articles R 111-2 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme applicable sur le territoire communal.

5. AUTRES CONTRAINTES

a) Protection des vues sur la cathédrale de Chartres

La commune est comprise dans le périmètre d'étude des abords de la Cathédrale de CHARTRES. Diverses recommandations seront à prendre en compte au cours de l'élaboration de la carte communale.

Certaines voies ou portions de voies routières (D129, D123), particulièrement celles convergeant vers Chartres, offrent des vues privilégiées sur la Cathédrale.

Les bâtiments projetés de par leur forme, leur implantation ne devront pas constituer un obstacle à ces vues.

L'urbanisation du territoire de la commune ne devra pas remettre en cause les vues privilégiées reportées sur le plan des contraintes.

b) Captage

Le captage situé sous le Château d'eau au nord du Bourg fournit une eau de bonne qualité. Il serait souhaitable que la commune préserve les espaces proches du forage et envisage la mise en oeuvre d'une procédure d'établissement de périmètres de protection.

6. CONCLUSION

La commune, lors des études menées pour l'élaboration de sa carte communale, est restée particulièrement vigilante aux différentes recommandations de l'Etat ce qui a permis d'obtenir un document prenant en compte l'intérêt général et les volontés communales.

D. MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Le conseil municipal de CHAUFFOURS. a prescrit par délibération du 17 mai 2004 la révision de la carte communale. L'étude de cette révision a été menée par la Commune de Chauffours.

Les conclusions et orientations prises pour gérer l'espace communal et maîtriser l'urbanisation ont été soumises à l'avis des personnes publiques présentes ou représentées ainsi qu'à la Chambre d'Agriculture, lors de la réunion de concertation qui s'est tenue en Mairie le 21 juin 2004.

Après avoir pris en compte les différentes remarques émises lors de cette réunion, le Conseil Municipal a décidé de mettre à l'enquête publique le document.

Cette enquête s'est déroulée du 13 septembre 2004 au 15 octobre 2004. Monsieur Gérard FOUET, désigné Commissaire Enquêteur par ordonnance n° E04000289 du 02.07.2004, a tenu des permanences les 13.09, 02.10 et 15.10.2004.

Après quoi, Monsieur FOUET a dressé un rapport et en conclusion, a émis un avis FAVORABLE le 25 octobre 2004 à la révision de la carte communale comme présentée.

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.111-1, L.111-1-1, L.111-1-2, R.111-1 à R.111-26,

Entendu les conclusions et le rapport du commissaire enquêteur,
Entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, en date du 08 novembre 2004 :

- ❖ approuve, tel qu'il est annexé, le dossier de révision de la carte communale précisant les modalités d'application des règles nationales d'urbanisme prises en application de l'article L.111-1 du code de l'urbanisme sur le territoire de la Commune de Chauffours, incluant notamment la parcelle ZN 18 dans le périmètre constructible et excluant de ce périmètre une partie définie de la parcelle ZN 29 dans un souci de protéger les vues de l'Eglise communale,
- ❖ Laisse à la DDE la compétence pour délivrer les permis de construire,
- ❖ Transmets la révision de la carte communale approuvée à Monsieur le Préfet pour approbation.

Les dispositions de la carte communale sont applicables à compter de la date de délibération du Conseil Municipal approuvant le dossier et après que le Préfet, par la prise d'un arrêté, ait fait connaître son accord sur ces dispositions.

L'approbation de la carte communale produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues à l'article R- 124-8 du Code de l'Urbanisme.