



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis délibéré sur
l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Cintray (28)

N°MRAe CVL-2026-
20885/A PP

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 2 octobre 2026. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de Cintray (28).

Étaient présents et ont délibéré : **Christophe BRESSAC, Jérôme DUCHENE, Stéphane GATTO, Corinne LARRUE et Jérôme PEYRAT.**

La MRAe a été saisie par la commune de Cintray. Le dossier a été reçu le 14 juillet 2026.

Cette saisine était conforme à l'article R.104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 21 juillet 2026 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 3 septembre 2026.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site du portail de l'évaluation environnementale (<https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews>). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2026-20885/A PP en date du 2 octobre 2026

Elaboration du PLU de Cintray (28)

1 Contexte territorial et présentation du projet de PLU

1.1 Contexte et présentation du territoire

La commune de Cintray est localisée à 9 km à l'ouest de Chartres dans le département de l'Eure-et-Loir. Elle couvre une superficie de 4 km² et compte 479 habitants (Insee, 2023). Elle est membre de la Communauté d'agglomération de Chartres Métropole qui regroupe 66 communes et 137 384 habitants (Insee, 2023) et est couverte par le schéma de cohérence territorial (SCoT) de l'agglomération chartreuse approuvé le 30 janvier 2020.



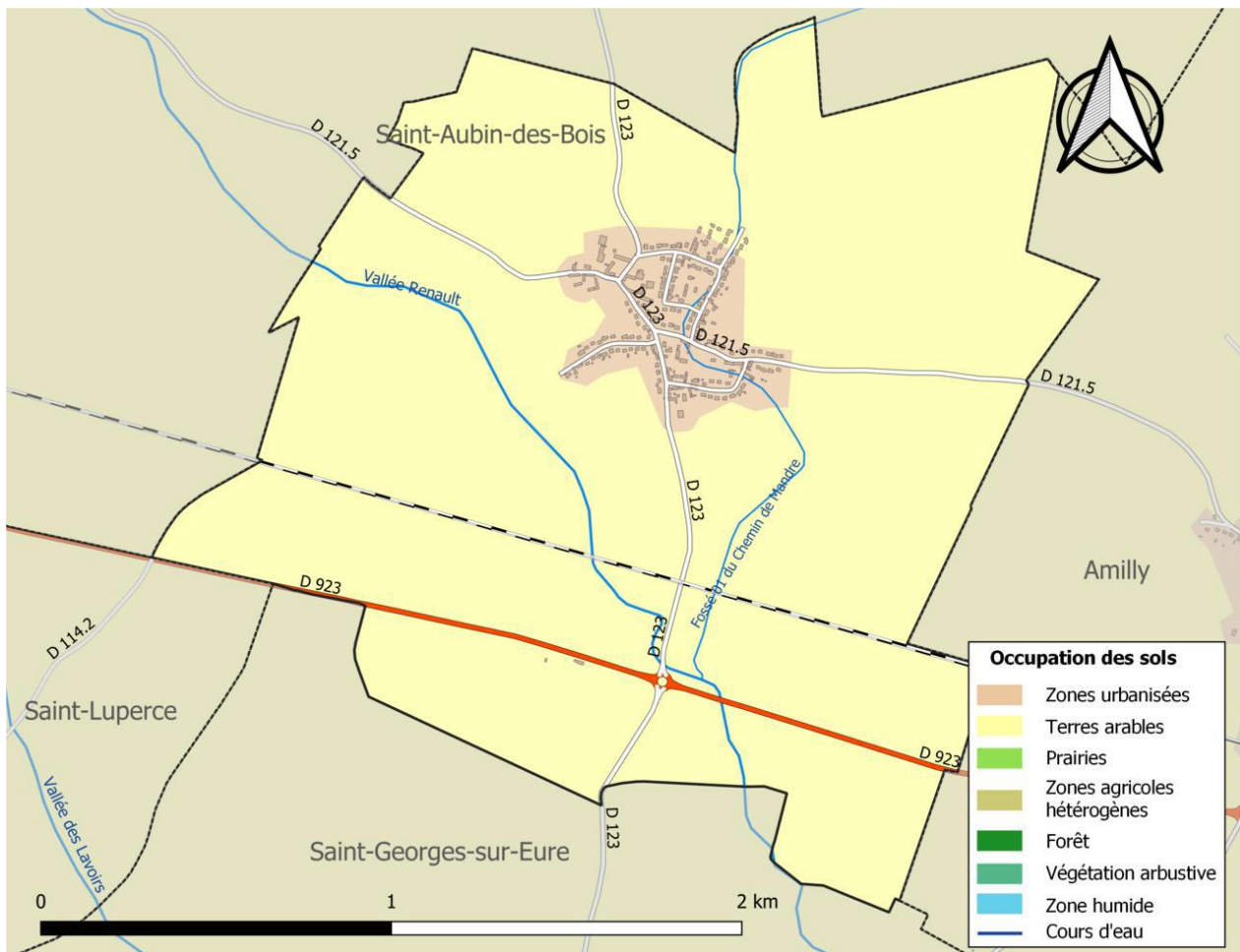
Localisation de la commune de Cintray (Source : Géoportail)

Le territoire communal s'étend sur la plaine de Beauce et ses grandes cultures. Quelques bosquets et boisements de petite superficie ponctuent ces espaces agricoles.

La commune est traversée par deux cours d'eau (la vallée Renault et le fossé du Chemin de Mandre). Elle ne comporte ni site Natura 2000¹, ni zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff²).

¹ Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire.

² L'inventaire des Znieff a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.



Carte de l'occupation des sols de la commune de Cintray (Source : Rapport de présentation p. 89)

1.2 Projet d'élaboration du PLU

La commune de Cintray dispose actuellement d'une carte communale approuvée en 2003. Le projet d'élaboration du PLU de Cintray a été prescrit le 9 septembre 2024 et arrêté par délibération du conseil municipal le 27 avril 2026.

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU sont organisées en 3 axes :

- axe 1 : anticiper un développement résidentiel raisonné en intégrant chacune des étapes de la vie des cintriens ;
- axe 2 : préserver et valoriser les ressources paysagères, écologiques et agricoles ;
- axe 3 : impulser une dynamique de vie locale et de proximité.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2026-20885/A PP en date du 2 octobre 2026

Elaboration du PLU de Cintray (28)

2 Qualité de l'évaluation environnementale

2.1 Scénarios et justification des choix opérés

La commune de Cintray a enregistré une croissance continue de sa population depuis 1968, excepté sur la période 2010-2015.

Le rapport de présentation expose trois scénarios démographiques à l'horizon 2035, présentant assez peu d'écarts entre eux :

- un scénario bas : taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 0,75% (50 habitants supplémentaires) ;
- un scénario haut : TCAM de 1 % (70 habitants supplémentaires) ;
- un scénario intermédiaire : TCAM de 0,85 % (60 habitants supplémentaires).

Le dossier précise que le projet de PLU est guidé par la volonté de la commune de « *construire un village rural et attractif dans une logique de développement modéré et durable* » (Pièce 1.b - Justifications du projet). La collectivité a ainsi ajusté son projet en fonction des possibilités de densification urbaine. Par ailleurs, elle entend garantir le bon fonctionnement des équipements collectifs, le maintien des services de proximité et la préservation du cadre de vie rural.

Dans cette perspective, le scénario retenu s'établit à + 0,85 % par an sur la période 2021-2035, soit l'accueil d'environ 60 habitants supplémentaires portant la population communale à environ 520 habitants. Cette évolution est bien inférieure à la croissance observée entre 2017 et 2023 (+2,1 % par an), mais supérieure à l'accueil de population envisagé par le SCoT de Chartres Métropole pour les communes situées hors du pôle urbain (+0,7% par an sur la période 2019-2040).

En réponse au projet démographique retenu, le dossier évalue un besoin de production de 23 logements.

Le dossier comprend une analyse détaillée des capacités de densification et de mutation du tissu urbain, en définissant les enveloppes bâties du territoire et en prenant en compte la présence d'exploitations ou d'emprises agricoles. Cette méthodologie permet d'identifier un potentiel de construction de 20 logements au sein de l'enveloppe urbaine.

2.2 Dispositif de suivi des effets du projet de PLU sur l'environnement

Les indicateurs de suivi proposés (Pièce 1.c, Evaluation environnementale p. 25 et suiv.) portent sur la mise en œuvre des orientations du PLU et l'évolution de l'environnement (paysage, patrimoine naturel, énergie, mobilité et qualité de l'eau).

Le dossier précise l'objectif du suivi, la source des données, la valeur de référence et la valeur cible. L'autorité environnementale constate toutefois que pour certains indicateurs, la valeur cible relève

d'avantage d'un objectif (« encourager les mobilités alternatives à la voiture ») ou encore n'est pas définie comme pour la rénovation énergétique du patrimoine résidentiel et du bâti public.

Aucun indicateur ne rend compte des prélèvements en eau par usage (eau potable, agriculture, autres activités) sur la commune, alors que la préservation de la ressource et sa gestion économe représentent un enjeu majeur face au changement climatique. L'autorité environnementale note également l'absence d'indicateur relatif à la santé environnementale (voir partie 3.4 du présent avis).

Il serait utile de préciser les mesures correctrices envisagées en cas de non-atteinte des objectifs.

Enfin, les modalités de pilotage du dispositif ne sont pas décrites³.

L'autorité environnementale recommande de consolider le dispositif de suivi du PLU afin de le rendre pleinement opérationnel (indicateurs sur les prélèvements d'eau et la santé environnementale, valeur cible pour chaque indicateur, mesures correctrices envisagées, organisation et gouvernance).

2.3 Résumé non technique

Le résumé non technique fait l'objet d'un document à part de 40 pages (Pièce 1.d), qui synthétise de manière pédagogique les éléments développés dans le dossier. Il pourrait utilement être complété par une description du dispositif de suivi.

Sur le fond, il présente les mêmes caractéristiques que l'évaluation environnementale et nécessite donc quelques aménagements en fonction des observations et recommandations du présent avis.

3 Analyse de la prise en compte des enjeux environnementaux et sanitaires par le projet de PLU

3.1 Besoins fonciers et gestion économe de l'espace

Sur le territoire de Cintray, 2,4 hectares ont été consommés sur la période 2011-2020 selon les données du portail national de l'artificialisation⁴. L'objectif national de réduction de 50 % se traduit, pour la commune, par une consommation maximale de 1,2 ha entre 2021 et 2031⁵.

³ Qui collecte les données, les traite et les analyse ? Comment les résultats seront valorisés ou diffusés ? Auprès de quels acteurs ?

⁴ <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/diagnostic/commune/28100-cintray/>

⁵ Article 191 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Afin d'atteindre le « zéro artificialisation nette en 2050 », la loi fixe un objectif intermédiaire pour la période 2021 – 2031 de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à celle observée au cours des dix années précédentes

Habitat

Le scénario démographique retenu (0,85 % par an) génère selon le dossier un besoin de 23 nouveaux logements, dont la réalisation est prévue selon la répartition suivante :

- 6 en dents creuses ;
- 13 en renouvellement urbain (réhabilitation de bâtiments anciens) ;
- 1,5 en renouvellement naturel (propriétaires habitants de 80 ans et +) ;
- 3 en extension de l'enveloppe urbaine, sur 0,27 hectare (zone à urbaniser 1 AU) ;

La production de ces logements est programmée au sein de 4 secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- Réhabilitation des corps de ferme, rue Jean-moulin et rue Charles-Péguy ;
- Densification des fonds de parcelle rue de la Mairie ;
- Aménagement de l'entrée de bourg sud, rue Jean Moulin ;
- Rue du Mousseau (zone 1AU).

La densité de logements brute imposée dans la seule OAP en extension (rue du Mousseau) est compatible avec celle du SCoT de Chartres Métropole (20 logements par hectare).

Il aurait été opportun de fournir un diagnostic agricole permettant de justifier la pérennité des exploitations et l'identification des bâtiments agricoles pouvant changer de destination. Par ailleurs, il serait nécessaire, au sein de l'OAP « Réhabilitation des corps de ferme » de :

- programmer l'articulation de la cessation des activités agricoles avec l'installation de nouveaux logements ;
- préciser les bâtiments agricoles plus récents restant en zone agricole concernant l'exploitation au nord dont le corps de ferme est inscrit dans l'OAP ;
- traiter la question des accès et de la gestion des conflits d'usages ;
- prescrire le maintien de la perméabilité de la cour du corps de ferme.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'OAP « Réhabilitation des corps de ferme ».

Equipements communaux

La commune de Cintray prévoit la création d'un cimetière sur la frange ouest du bourg, sur une emprise de 0,46 hectares.

Consommation foncière totale

Au total, le projet de PLU induira une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers d'environ 0,73 ha d'ici 2035, soit une réduction de 70 % par rapport à la période de référence 2011-2020.

L'autorité environnementale souligne positivement la volonté de la commune de réduire la consommation d'espaces dans le respect de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

3.2 Biodiversité

L'objectif 2.2 du PADD visant à « garantir une protection des espaces naturels remarquables et des corridors de biodiversité » est bien transcrit dans les pièces réglementaires du projet de PLU.

Le règlement écrit et le plan de zonage préservent en effet les secteurs les plus sensibles pour la biodiversité :

- le plan de zonage identifie les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :
 - o les arbres ponctuels ayant un intérêt paysager ou écologique au sein du bourg de la commune ; ils se situent principalement sur les fonds de parcelle en lisière de l'espace urbanisé.
 - o les mares situées dans le centre-bourg, constituant des réservoirs de biodiversité ; leur remblai ou leur assèchement est interdit ;
 - o les alignements d'arbres le long de la RD 923 ;
- les espaces boisés de moins de 0,5 hectare (hormis le long de la voie ferrée) sont classés en espace boisé à conserver au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
- la zone naturelle (N) recouvre tous les espaces boisés ; les défrichements y sont soumis à autorisation ;
- la zone « Uj », qui correspond au secteur de jardins, limite la constructibilité sur des fonds de parcelles en lisière de l'espace agricole.

Par ailleurs, le règlement écrit précise à juste titre qu'aucune installation photovoltaïque au sol n'est autorisée en zone naturelle, agricole ou forestière de la commune, puisqu'aucune surface telle que définie par le document cadre⁶ approuvé par l'arrêté préfectoral en date du 17 février 2025 n'a été identifiée sur le territoire de Cintray.

Le projet de PLU comprend également une OAP thématique « Trame verte et bleue » (TVB), qui propose des recommandations générales en complément du règlement, concernant la protection des milieux herbacés (prairies, pelouses, bordures de champs et friches) et aquatiques (cours d'eau, zones humides). La cartographie des éléments de la TVB manque néanmoins de précision à l'échelle communale et mériterait d'être davantage détaillée en procédant si besoin à des reconnaissances de terrain. Par ailleurs, l'OAP thématique TVB gagnerait à intégrer la dimension de « trame noire », en prévoyant des mesures de limitation de la luminosité artificielle nocturne induite par le réseau d'éclairage public.

⁶ Le document-cadre approuvé par l'arrêté préfectoral en date du 17 février 2025 décrit les terrains sur lesquels un projet photovoltaïque au sol peut se développer dans le département d'Eure-et-Loir, sans être agrivoltaïque. Il est téléchargeable à l'adresse suivante : <https://www.eure-et-loir.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-developpement-durable/Climat-Air-et-Energie/Energies-renouvelables/Document-cadre>

3.3 Santé environnementale

La commune est classée en zone de répartition des eaux (ZRE), du fait d'une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins et se situe en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole.

L'accès à l'eau potable en qualité et en quantité suffisante est un sujet de premier ordre en termes de santé publique. Le dossier ne justifie cependant pas de la réelle adéquation du projet de croissance démographique avec la ressource en eau potable.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par des données quantitatives et qualitatives sur la ressource en eau potable, afin de démontrer la soutenabilité du projet en tenant compte des effets prévisibles du changement climatique.

Le projet de PLU aborde plusieurs dimensions de l'urbanisme favorable à la santé, largement promue par le 4^e plan régional santé environnement (PRSE 4 – action 14). Le dossier affiche des ambitions telles que l'amélioration du cadre de vie et de la qualité des espaces publics, la promotion des mobilités actives et des modes doux, la facilitation de l'accès aux commerces, équipements et services, la prise en compte des besoins spécifiques liés au vieillissement ou aux vulnérabilités sociales. L'ensemble de ces orientations contribue à un aménagement soutenant le bien-être et la santé des habitants. Il serait appréciable que la commune formalise un suivi d'indicateurs de santé environnementale, en s'appuyant sur les acteurs locaux de la santé, de l'aménagement et du social. Ce suivi permettrait d'évaluer l'impact des choix d'urbanisme sur la qualité de vie et la santé à long terme.

Par ailleurs, dans l'objectif de mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé, la prise en compte des effets du changement climatique pourrait être renforcée par l'ajout de dispositions visant à créer des îlots de fraîcheur en centre-bourg (ombrages, revêtements adaptés, désimperméabilisation et végétalisation de la cour d'école, des stationnements, etc.)⁷.

La progression constante du moustique tigre dans la région et en Eure-et-Loir impose une vigilance particulière. Conformément au décret n°2019-258 du 29 mars 2019, le maire peut agir pour prévenir son implantation. Il est donc pertinent d'intégrer dès la conception des projets d'aménagement des principes tels que la réduction des zones de stagnation d'eau, une conception adéquate des noues, toitures terrasses, bassins de gestion des eaux pluviales et la prévention de toute accumulation involontaire d'eau de faible volume. Ces mesures simples permettent de limiter la formation de gîtes larvaires.

Les risques pour la santé liés à l'expansion d'espèces invasives, et en particulier la prolifération de l'ambrosie en milieu urbain et agricole n'est pas abordée. Le PRSE 4 rappelle pourtant la nécessité de

⁷ A cet égard, la collectivité peut se référer à la plateforme de conseils et de services de l'ADEME : <https://agirpourlatransition.ademe.fr/collectivites/conseils/adaptation/rafraichissement-urbain>

renforcer la lutte contre sa progression (action 6.1). Il est recommandé que la commune reste vigilante lors de la conception et de la gestion des espaces, notamment en veillant au choix d'essences non invasives, au suivi des friches et à la surveillance des zones susceptibles de favoriser l'implantation de l'ambrosie. Ces mesures constituent des leviers essentiels pour prévenir l'apparition de cette plante sur le territoire.

L'autorité environnementale recommande de mieux prendre en compte les enjeux de santé environnementale et de prévoir toutes les mesures adaptées permettant de préserver et d'améliorer la santé et la qualité de vie des habitants.

4 Conclusion

Le projet de PLU de Cintray s'appuie sur un scénario de croissance démographique modérée (0,85 % par an), compte tenu de l'évolution récente du territoire communal (2,1 % entre 2017 et 2023).

Pour l'accueil de cette nouvelle population, la commune prévoit la construction d'ici 2035 de 23 logements supplémentaires, principalement à l'intérieur du tissu bâti. L'enveloppe de consommation d'espaces pour mener à bien le projet de PLU, estimée à 0,73 hectares d'ici 2035, répond ainsi aux objectifs attendus en matière de sobriété foncière.

L'évaluation environnementale du projet de PLU traite de façon globalement satisfaisante les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal. La prise en compte des problématiques de santé environnementale mériterait, par contre, d'être renforcée.

Quatre recommandations figurent dans le corps de l'avis.