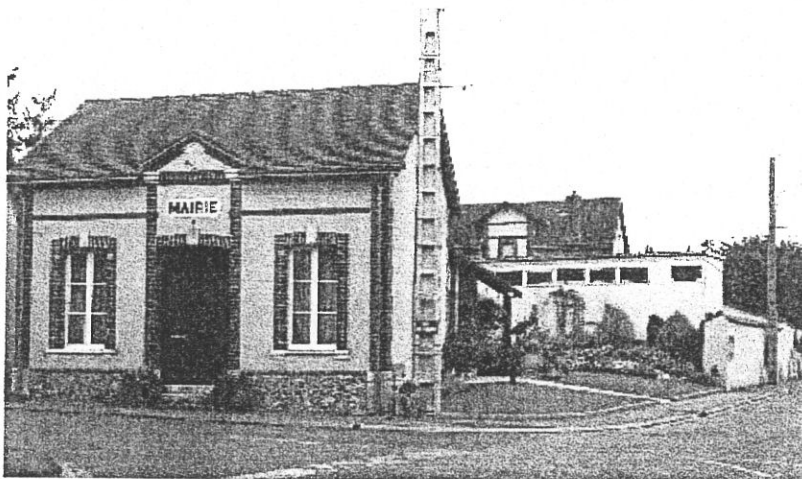


maître d'ouvrage

Commune de CINTRAY

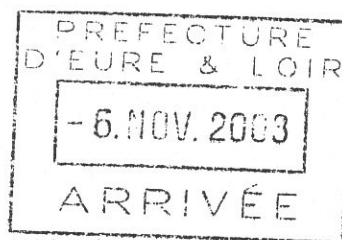


Etabli par

L'Atelier d'Urbanisme
Et d'Aménagement

Date : 31/10/2003

CARTE COMMUNALE 1 - Rapport de présentation



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

le 06 NOV. 2003

maître d'œuvre

direction départementale

de l'Équipement d'Eure-et-Loir



service de l'Urbanisme et de l'Environnement
Cité administrative
17, place de la République
28000 CHARTRES
Tél : 02 37 20 40 60

Le Maire,



I. ANALYSE DE L'EXISTANT	5
A. PLAN DE SITUATION	5
B. LES RECOMMANDATIONS DE L'ETAT	9
1. <i>Les Lois d'Aménagement et d'Urbanisme</i>	9
2. <i>La Loi du 03/01/1992 sur l'Eau</i>	9
3. <i>La Loi du 08/01/1993</i>	9
4. <i>Les Servitudes d'Utilité Publique</i>	9
5. <i>Autres Contraintes</i>	10
6. <i>Conclusion</i>	11
C. ANALYSE DE L'ETAT ACTUEL DE LA COMMUNE	11
1. <i>Situation</i>	11
2. <i>Topographie et approche paysagère</i>	13
3. <i>Géologie</i>	15
4. <i>L'occupation du sol</i>	17
5. <i>Les Equipements</i>	17
6. <i>Analyse socio-économique</i>	19
D. ELABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE, LES VOLONTES COMMUNALES	31
II. ETUDE PROSPECTIVE	33
A. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	33
B. LA PARTIE REGLEMENTAIRE	33
C. PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS DE L'ETAT	34
1. <i>Les Lois d'Aménagement et d'Urbanisme</i>	34
2. <i>La Loi du 02/02/1995</i>	34
3. <i>La Loi du 03/01/1992 sur l'Eau</i>	35
4. <i>Les Servitudes d'Utilité Publique</i>	35
5. <i>Autre Contrainte</i>	35
6. <i>Conclusion</i>	35
D. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE	37

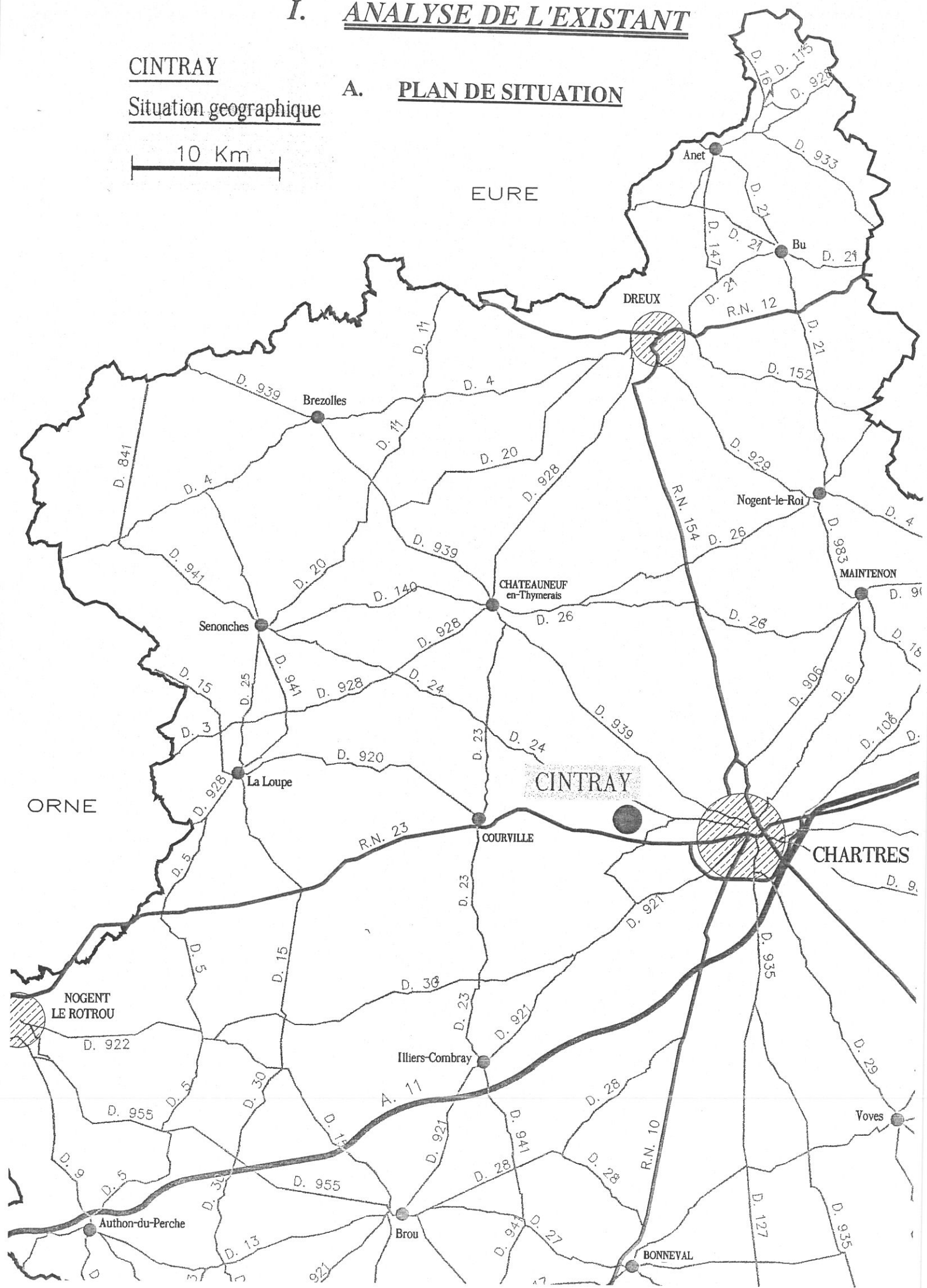
I. ANALYSE DE L'EXISTANT

CINTRAY

Situation géographique

A. PLAN DE SITUATION

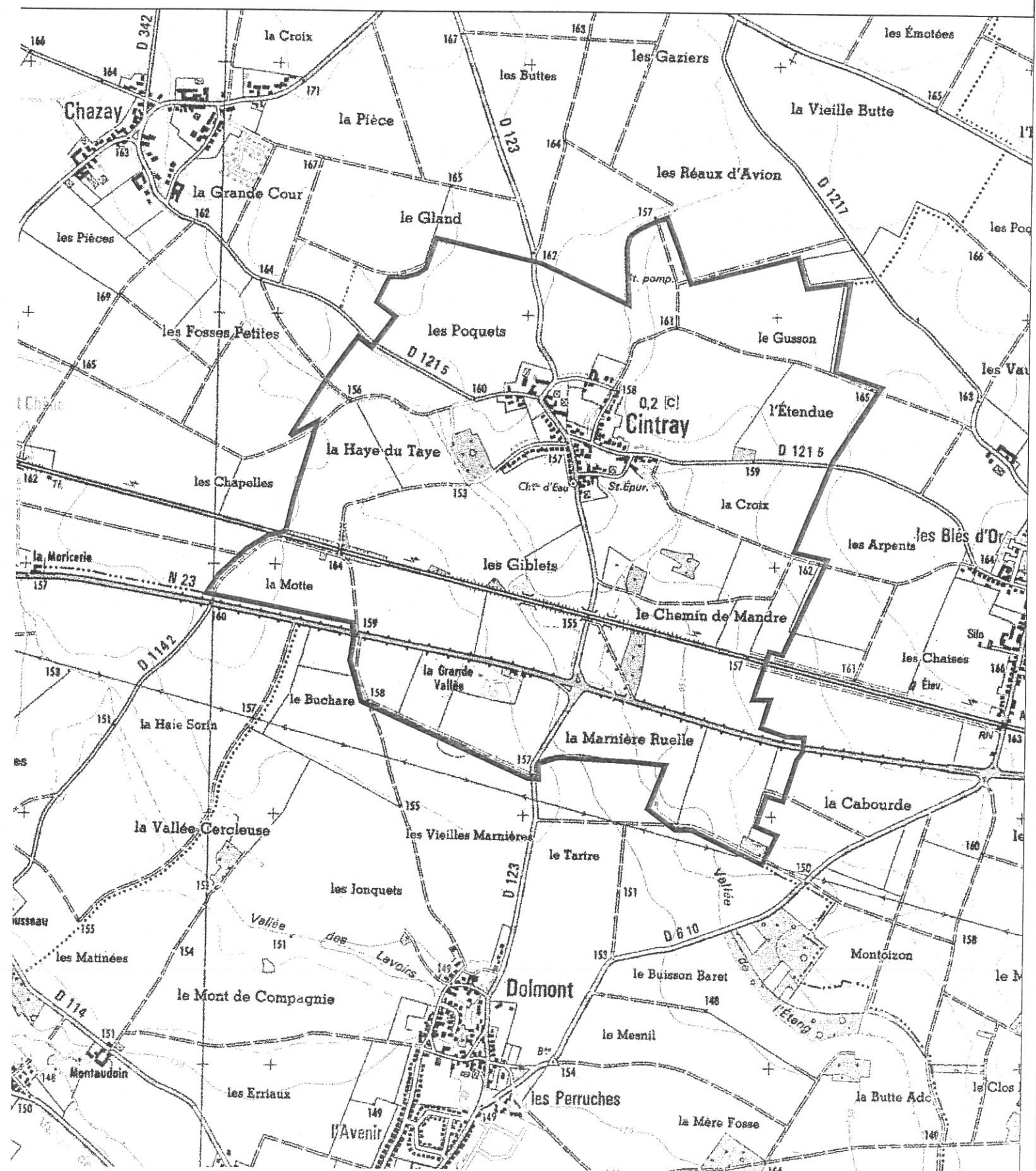
10 Km



Commune de CINTRAY

Echelle: 1 / 20 000

N



B. LES RECOMMANDATIONS DE L'ETAT

Dans le document dit "Dossier Préparatoire", le représentant de l'Etat 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 de l'élaboration de la carte communale de CINTRAY

La commune 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 CINTRAY seront annexées à la carte communale.

5. AUTRES CONTRAINTES

Les contraintes évoquées ci-dessous sont annexées à la carte communale.

a) Protection des vues sur la cathédrale de Chartres

La commune de CINTRAY se situe dans les cônes de vue de la cathédrale de CHARTRES. Il conviendra de protéger au maximum les vues totales ou partielles. La carte communale devra prendre en compte la directive paysagère de protection de ces vues.

b) Nuisances sonores - Zone de bruit

En application de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 s'y rapportant, le classement de la route nationale 23 est prévu en catégorie 3 sur toute la traversée du territoire de la commune définissant une bande de bruit de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

c) Les sites archéologiques

Deux sites sont connus à ce jour sur la commune :

- Les Giblets - parcellaires (antiques)
- L'Etendue - parcellaires (antiques)

L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou des vestiges archéologiques doit être rappelé au titre I, article 2. Le Service Régional de l'Archéologie devra être consulté pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites indiqués.

d) Faisceau hertzien

Une liaison hertzienne MONTLANDON-CHARTRES existe sur le territoire de CINTRAY.

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 et urbain.
- Localiser les zones de développement en matière d'habitat et d'activités autour des secteurs actuellement urbanisés de la commune de manière à former un tissu cohérent avec l'existant.
- Préserver les espaces agricoles.

C. ANALYSE DE L'ETAT ACTUEL DE LA COMMUNE

1. SITUATION

La commune de CINTRAY, rattachée administrativement à l'arrondissement de CHARTRES et au canton de LUCE se situe à 10km à l'Ouest de CHARTRES. Elle est traversée au Sud par la route nationale 23 qui relie CHARTRES à NOGENT LE ROTROU, la route départementale 123 qui relie du Nord au Sud SAINT AUBIN DES BOIS à NEUVY EN DUNOIS, enfin d'Ouest en Est la route départementale 121^s de FONTAINE LA GUYON à LEVES.

Les communes limitrophes sont :

- SAINT AUBIN DES BOIS
- AMILLY
- SAINT GEORGES SUR EURE
- SAINT LUPERCE

Le trafic moyen journalier actuel sur la route nationale 23 en 1999 était de 11154 véhicules/jour.

Parallèle à la route nationale 23, la voie ferrée PARIS-BREST traverse également la commune.

La superficie totale de la commune est de 380 hectares.

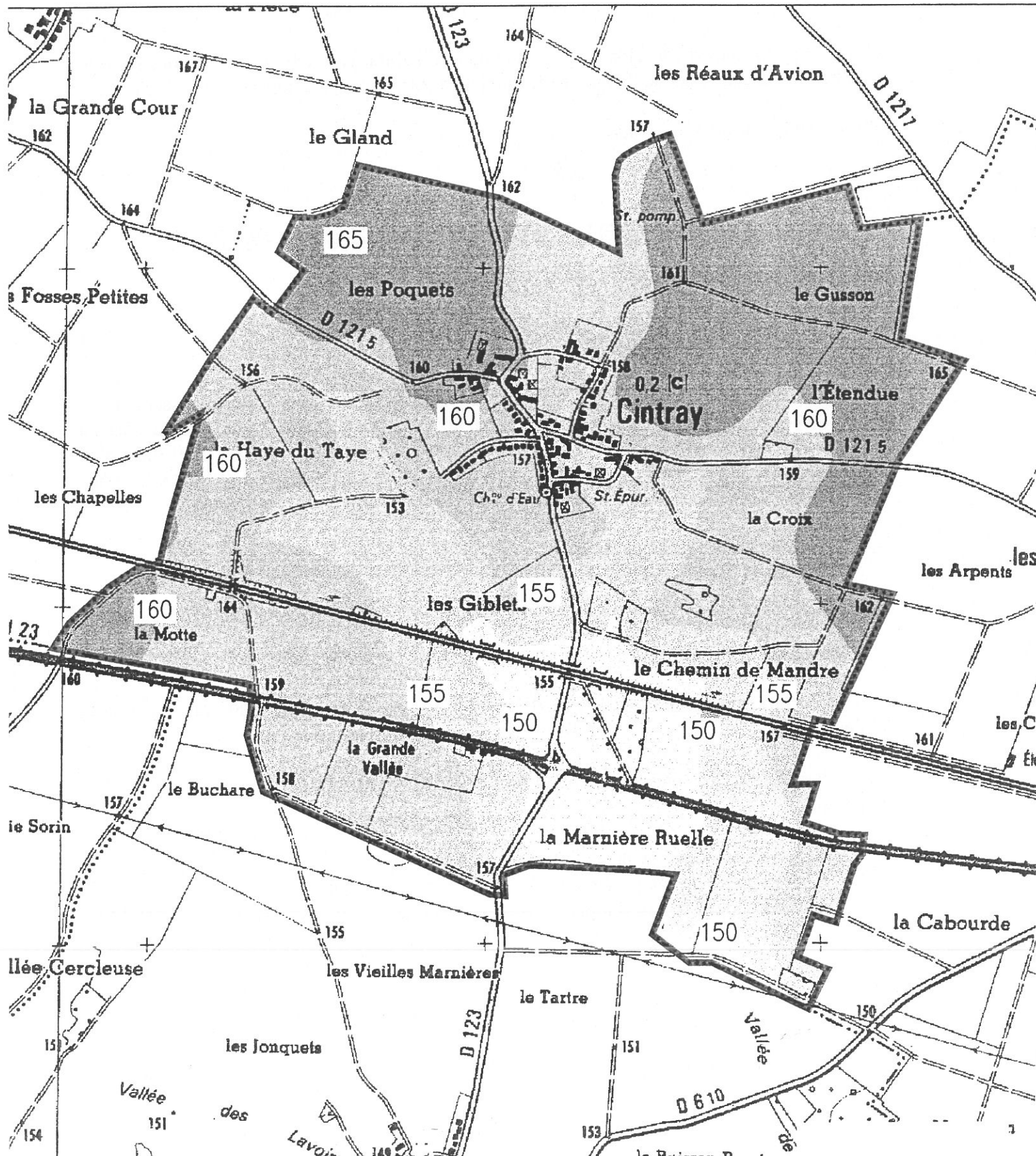
La principale activité présente sur le territoire est l'agriculture.

L'urbanisation s'est développée principalement autour du centre ancien de CINTRAY.

CINTRAY

Carte topographique

500 m



2. TOPOGRAPHIE ET APPROCHE PAYSAGERE

D'un point de vue général, CINTRAY s'inscrit dans la région géographique de la Beauce Chartraine.

Le relief de la commune est peu marqué. Les altitudes les plus basses se situent au Sud du territoire à la cote 150 mètres environ.

Les altitudes les plus hautes se situent au Nord de la commune à la cote 165 mètres environ en limite de la commune de SAINT AUBIN DES BOIS.

Deux vallées sillonnent le territoire avant de rejoindre la vallée de l'Etang. L'une traverse même le village.

Quelques massifs boisés marquent le paysage. Ils se situent pour la plupart à l'Est de la commune ou le long de la voie ferrée.

Dans le centre bourg, on note la présence de deux mares communales. Celle près de la mairie est entourée de murets où sont suspendues des jardinières.

Le charme de la commune de CINTRAY réside, dans l'aménagement et l'entretien des espaces publics ou privés végétalisés et fleuris.

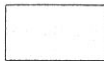
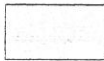
Le village s'est développé principalement sous forme de lotissements réalisés le long des voies existantes englobant ainsi le peu de bâti ancien.

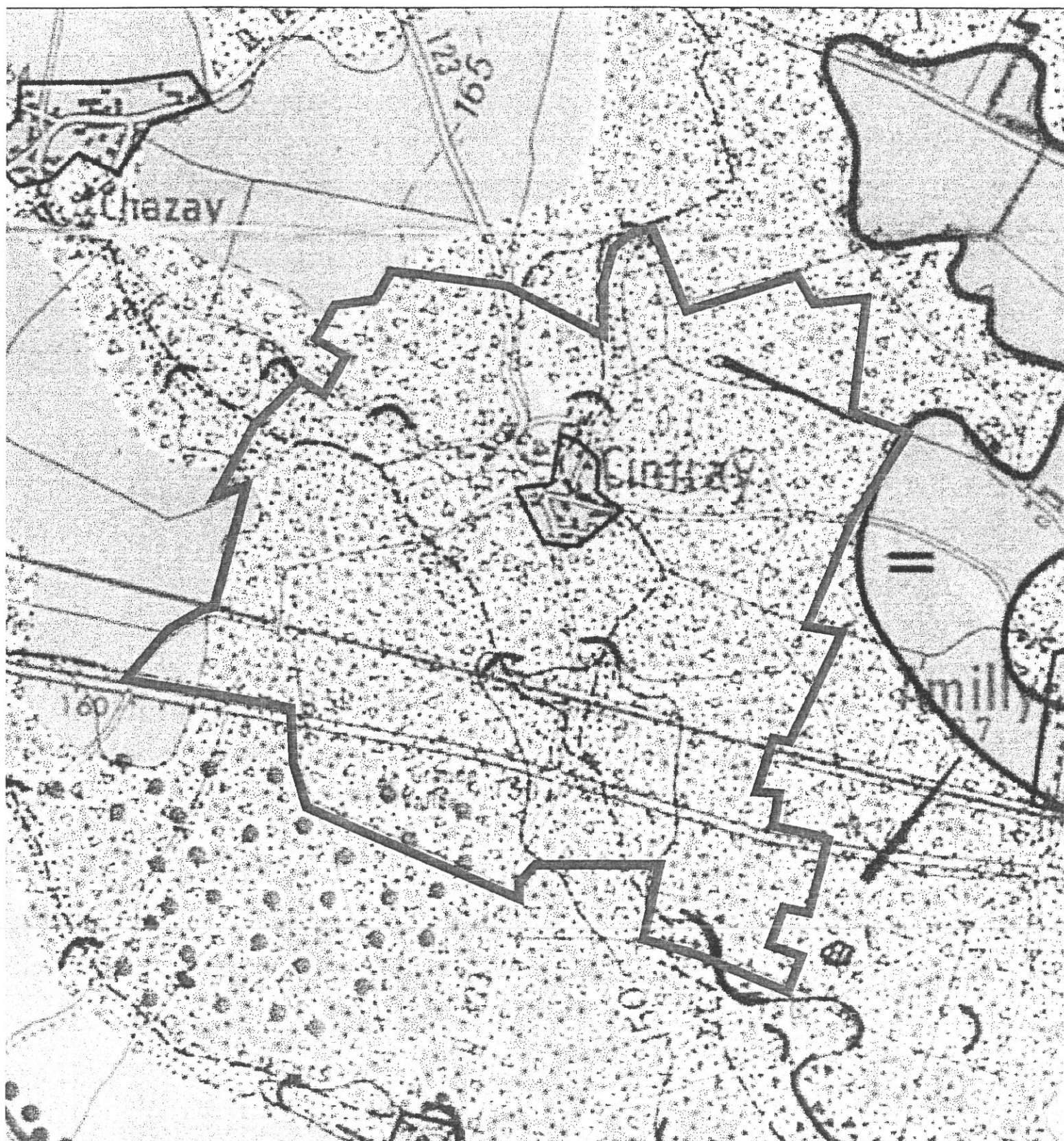
Il existe un seul hameau " LA GRANDE VALLEE ". situé le long de la route nationale 23.

CINTRAY

Carte géologique

LEGENDE

- | | |
|--|--|
|  | Loess calcaire |
|  | Limon non calcaire |
|  | Formations alluviales:
nappe de 10 - 15 m |
|  | Bief à silex de plateau |
|  | Limon argileux dans vallée sèche |



3. GEOLOGIE

Cinq types de terrains géologiques affleurent sur la commune :

- LOESS CALCAIRE : peu étendu sur la commune, il se situe au Nord Ouest du bourg.
- LIMON NON CALCAIRE
- FORMATIONS ALLUVIALES : elles peuvent être anciennes, récentes ou modernes.
- BIEF A SILEX DE PLATEAU : de texture argileuse. Il affleure sous le limon.
- LIMON ARGILEUX dans vallée sèche. Le recouvrement limoneux du quaternaire a une épaisseur moyenne de 1m - 1m50, mais peut atteindre localement plus de 3 mètres sur l'argile à silex. Il couvre presque la totalité du territoire.

4. L'OCCUPATION DU SOL

Le bourg s'est étiré peu à peu le long des voies de communications puis dans les poches internes permettant de restructurer l'ensemble. Il est à remarquer que 18,1% seulement du patrimoine bâti est antérieur à 1949. 60,9% des constructions (soit 84 logements) ont été édifiés depuis 1975.

5. LES EQUIPEMENTS

a) Equipements d'infrastructures

(1) Eau Potable

Le service gestionnaire est, depuis le 1^{er} janvier 2002, la communauté de communes du Val de l'Eure dont le siège social est à la mairie de Nogent sur Eure.

Le forage desservant actuellement CINTRAY est situé au lieu dit les RAYAUX d'avion de cette commune et alimente également le château d'eau d'AMILLY qui assure la pression sur l'ensemble des deux réseaux. Ce forage mis en service en 1978 est profond de 47 mètres et susceptible d'un débit de 74 m³/h. Malheureusement le taux de nitrate initialement à 39mg/l est monté, comme un peu partout dans la région, au dessus de 50mg/l maximum.

La recherche d'une alternative se fait à travers l'adhésion au Syndicat d'Etude pour l'alimentation en eau potable de la région de FONTENAY SUR EURE dont le siège social est à la mairie de THIVARS. Ce syndicat transformé en syndicat de travaux et de production ou la communauté de communes du Val de l'Eure aura l'objectif de créer un nouveau forage au lieu dit GUERVILLIERS de FONTENAY SUR EURE et de réaliser le réseau nécessaire pour alimenter les différentes collectivités du voisinage. Les forages et les réservoirs seront mis à la disposition de ce nouvel E.P.C.I.

Un plan des réseaux est joint en annexe de la carte communale.

(2) Assainissement

L'assainissement est actuellement géré par la commune de Cintray mais il est probable que cette compétence sera transférée à la communauté du val de l'Eure d'ici un ou deux ans, cette communauté ayant déjà la compétence pour l'étude et la réalisation des stations d'épuration sur le territoire de la communauté.

Le réseau est séparatif. Les eaux usées sont conduites vers la station d'épuration qui est constituée d'un lagunage aéré construit pour une population de 500 habitants. La plus grande partie du réseau et la station datent des années 1974-1975. Les eaux pluviales sont amenées par les caniveaux et quelques morceaux de conduits enterrés vers la vallée qui traverse le village. La mare centrale sert, au passage, de bassin de rétention et se déverse aussi dans la vallée

Une étude de zonage est en cours de démarrage, pilotée par la DDAF. Cette étude devrait être accompagnée d'un diagnostic, notamment pour détecter les entrées d'eaux parasites constatées par le fonctionnement de la station.

Compte tenu des problèmes des réseaux, du travail proche du nominal de la station d'épuration et de l'âge des ouvrages, plusieurs solutions peuvent être envisagées : un agrandissement du lagunage, une reconstruction de la station d'épuration ou un refoulement vers Amilly et la future station de la communauté en étude et à construire en limite d'Amilly, Fontenay sur Eure et Saint Georges sur Eure.

Un plan des réseaux est joint en annexe de la carte communale.

(3) Déchets

La commune de CINTRAY adhère, à travers la communauté de communes du Val de l'Eure, au SIRTOM du Pays Chartrain dont le siège est à la mairie de Barjouville. Le ramassage des ordures ménagères se fait de manière hebdomadaire (le vendredi). Celles ci sont conduites à l'usine d'incinération Orisane de Mainvilliers. Les habitants participent également au tri sélectif (verres, emballages ménagers, journaux) grâce à des conteneurs mis à leur disposition. Enfin, 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

La mairie

Un terrain de jeux

L' école

L'effectif des enfants scolarisés en CP et CE1 à Cintray en 2001 et 2002 est de 13 élèves.
Il existe un regroupement pédagogique informel avec la commune de Amilly.

Il est à noter que le nombre d'élèves est en constante augmentation et qu'un des objectifs du regroupement pédagogique est de maintenir les effectifs actuels en favorisant l'installations de jeunes ménages sur son territoire.

Les associations

Amicale de CINTRAY,

Amicale des sapeurs pompiers,

Société de chasse,

Club des personnes âgées avec Amilly,

Anciens combattants avec Amilly.

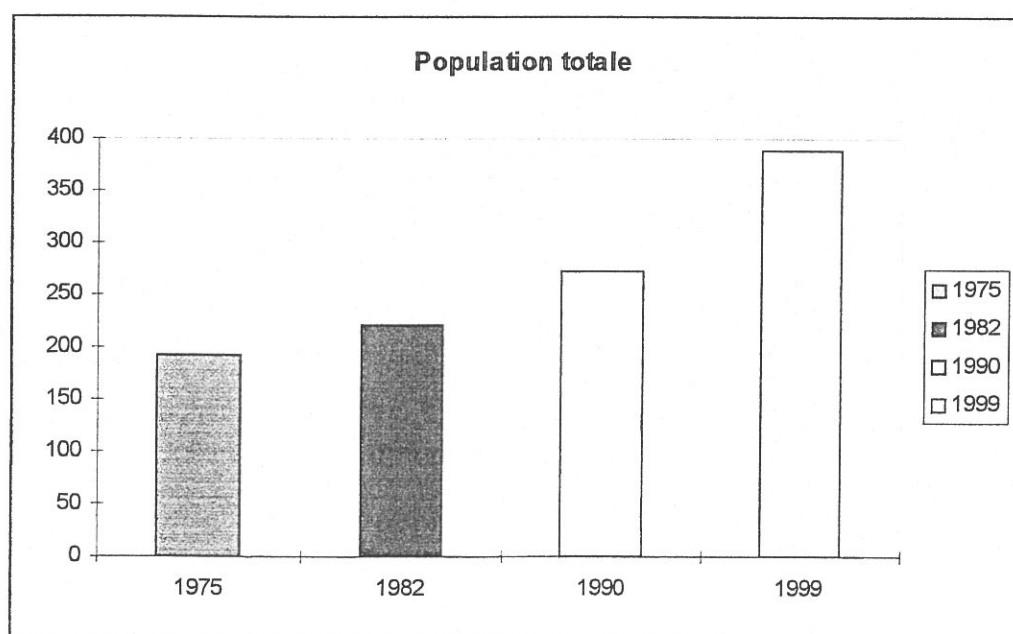
6. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

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 d'avoir une représentation relativement correcte de l'évolution de la commune de CINTRAY pendant la période 1975 - 1999 afin d'avoir une évaluation pour 2005.

a) Population

	1975		1982		1990		1999
Population totale	192		230		273		388
Taux de Variation annuel (en %)		2,52%		2,16%		3,98%	

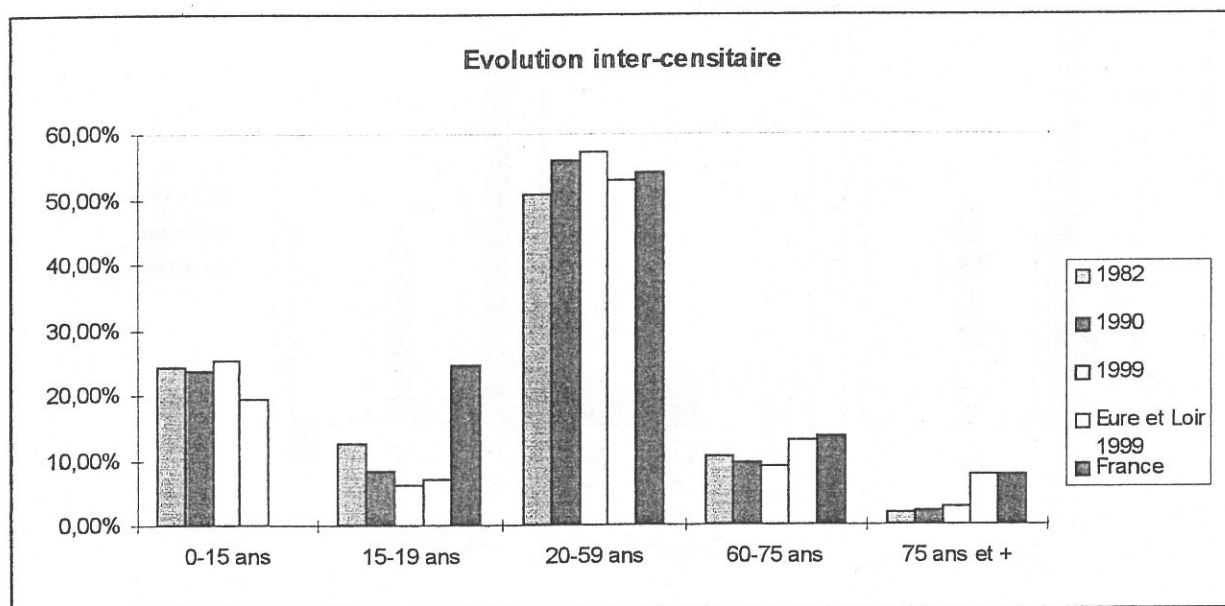


Depuis 1975, la commune de CINTRAY a doublé sa population. Cette croissance s'est opérée par paliers durant cette période. La plus forte croissance s'est faite depuis 1990 (+115 habitants). Dans le canton de LUCE, la tendance est à la baisse.

La réalisation de la carte communale permettra à la municipalité de répondre à une demande de terrains constructibles.

EVOLUTION DE LA POPULATION

	1982	1990	1999	Eure et Loir 1999	France 1999
0-15 ans	24,4%	23,8%	25,3%	19,3 %	-
15-19 ans	12,7%	8,4%	6,2%	7,2 %	24,6 %
20-59 ans	50,7%	56%	57,2%	52,8 %	54,1 %
60-75 ans	10,4%	9,5%	8,8%	13 %	13,6 %
75 ans et +	1,8%	2,2%	2,8%	7,6 %	7,7 %



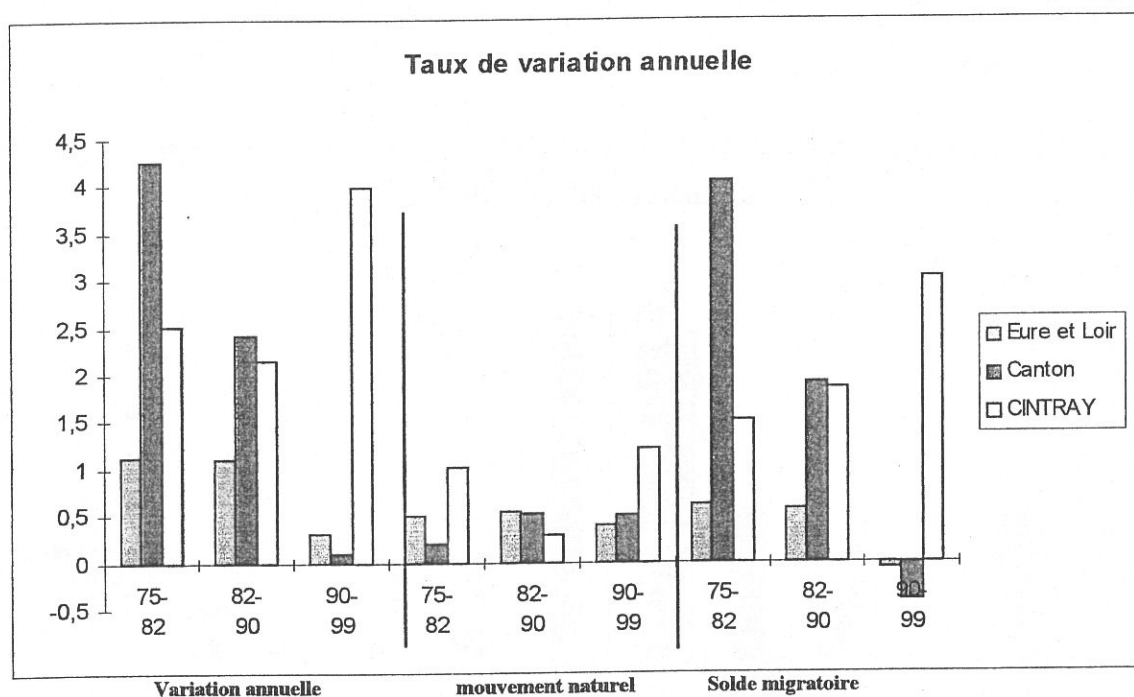
La composition de la population de la commune peut être analysée de la manière suivante :

- Pour les 0 - 15 ans, on note une variation irrégulière mais croissante
- Pour les 15 - 19 ans, on constate une diminution notable depuis 1982 qui est due au transfert dans la classe d'âge supérieur des enfants classés dans les 0 - 15 ans lors du recensement de 1982 et 1990.
- Pour les 20 - 59 ans, la tendance est à l'augmentation sur la période 82/99. Ce fait entraîne le rajeunissement progressif de la population.
- Pour les 60 - 75 ans, on constate une faible diminution de cette population.
- Pour les 75 ans et plus, on note une faible augmentation depuis 1982.

Il apparaît donc que la constitution de la population de la commune de CINTRAY possède une structure plus jeune que celle du département.

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

Période	Taux 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
Eure et Loir	1,13	1,10	0,32	0,51	0,54	0,4	0,62	0,57	-0,08
Canton	4,26	2,43	0,1	0,21	0,52	0,5	4,05	1,91	-0,42
CINTRAY	2,52	2,16	3,98	1,02	0,30	1,20	1,50	1,86	3,03

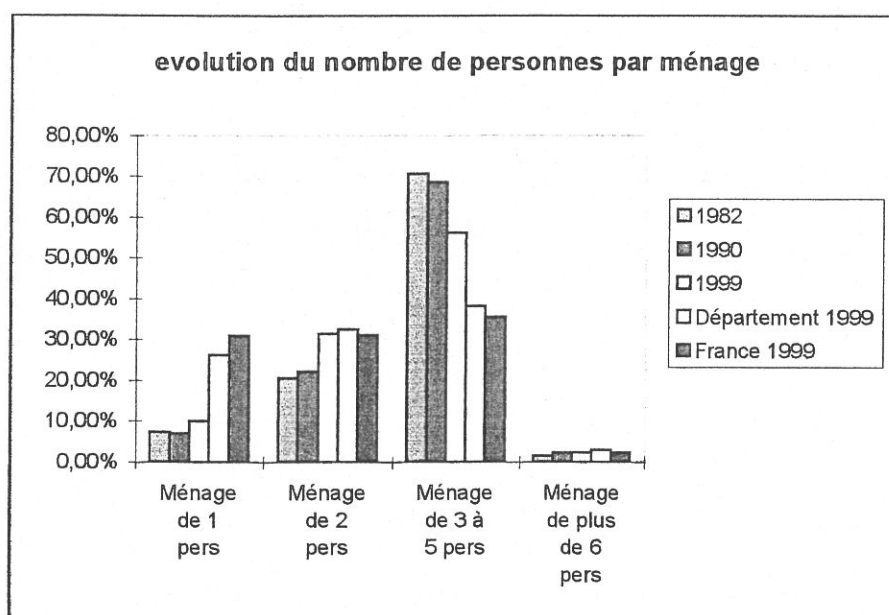


Les deux éléments notables de ce graphique sont :

- Une amélioration de la variation annuelle pour la commune durant la dernière décennie par rapport aux années 80. CINTRAY voit sa population augmenter beaucoup plus en proportion que le département et surtout le canton .

LES MENAGES

	1982	1990	1999	Département 1999	France 1999
Nombre de ménages	68	86	130		
Ménage de 1 pers	7,4%	7%	10%	26,3%	31,0%
Ménage de 2 pers	20,6%	22,1%	31,5%	32,6%	31,1%
Ménage de 3 à 5 pers	70,6%	68,6%	56,2%	38,3%	35,5%
Ménage de plus de 6 pers	1,5%	2,3%	2,3%	2,9%	2,4%
Nombre de personnes par ménage	3,25	3,17	2,99	2,54	2,4



Les ménages ont augmenté, passant de 86 à 130 durant la dernière décennie grâce à un apport extérieur de population comme nous avons pu le constater lorsque nous avons étudié le solde migratoire.

Pris globalement, le nombre des ménages de 1 et 2 personnes est en progression alors que les ménages de 3 à 5 personnes sont en baisse sur la période 1982-1999.

CONCLUSION

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

- ↳ 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, caractéristiques des couples avec enfants.

b) Logement

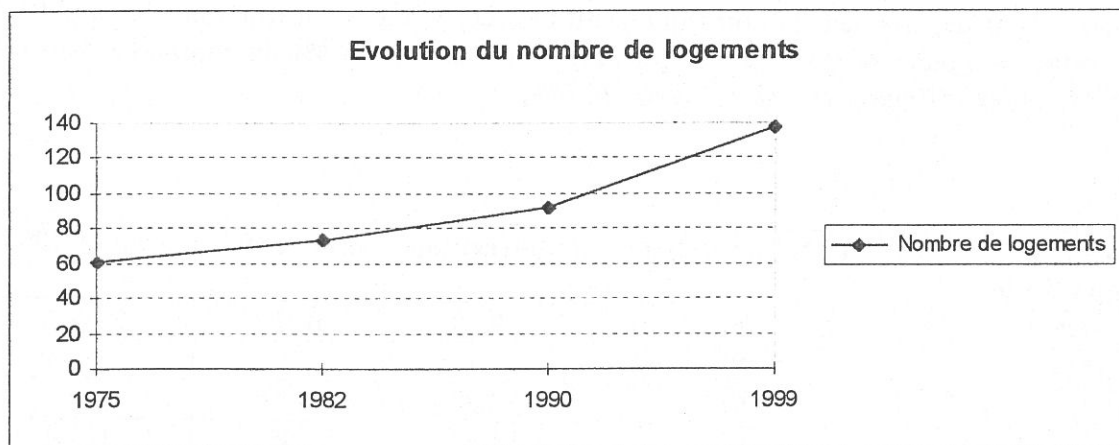
En France, le nombre de logements créés a baissé de 200 000 logements environ entre 1975 et 1990, passant de plus de 500 000 à 300 000.

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 CINTRAY, on note une production de logements qui n'est pas régulière dans le temps. Après une augmentation assez forte à la fin des années 70, il a fallu attendre les années 1990 pour voir repartir le nombre de constructions, à un rythme plus soutenu.

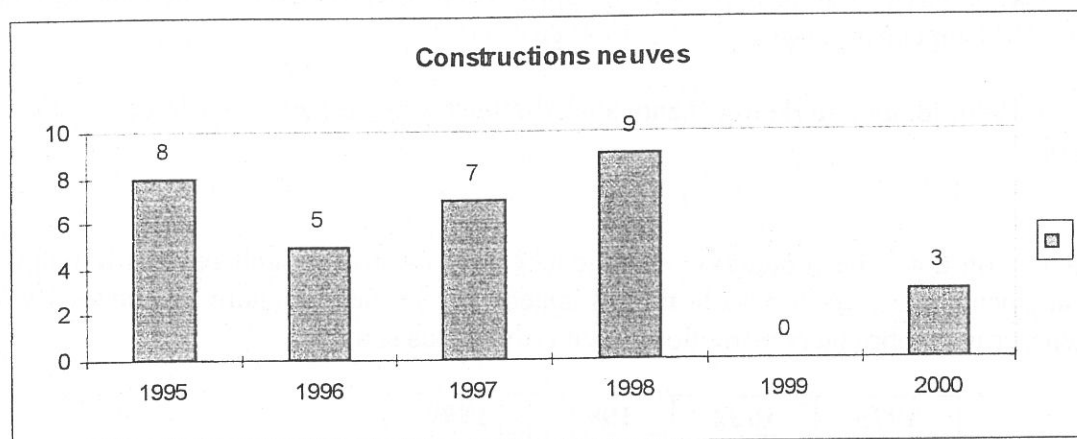
	1975	1982	1990	1999
Nombre de logements	61	74	92	138



La commune ne dispose pas de logements locatifs sociaux.

LOGEMENTS COMMENCES(mise en chantier depuis 1995)

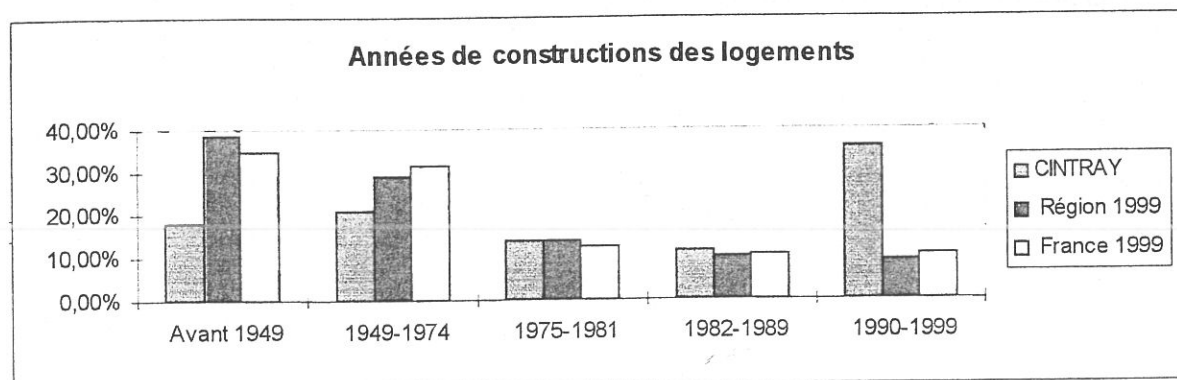
Constructions neuves	1995	1996	1997	1998	1999	2000
	8	5	7	9	0	3



La moyenne des constructions nouvelles depuis 1995 est de 5 par an.

La commune de CINTRAY se caractérise par un parc immobilier relativement récent Comparé à la région et au département la commune a un pourcentage de constructions d'avant 1949 plus important. De plus, en 1999, on compte 36 logements (soit 15,4% du parc) construits ces 18 dernières années (Région 18,8% et France 20,6%).

Année de construction	CINTRAY 1999	Pourcentage	Région 1999	France 1999
Avant 1949	25	18,1%	38,5%	34,9%
1949-1974	29	21%	29%	31,4%
1975-1981	19	13,8%	13,7%	12,4%
1982-1989	16	11,6%	9,8%	10,3%
1990-1999	49	35,5%	9%	10,3%



Pour les logements vacants, la proportion était de 4,1% en 1982, contre 4,3% en 1990 et 3,6% 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. Sur 138 logements, 111 sont occupés par le propriétaire.

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	France 1999
Population totale	221	273	202	
Population active	99	130	193	
Nombre de chômeurs	9	6	9	
Taux de chômage	8,3%	4,4%	4,5%	12,6 %

On constate que la proportion de chômeur augmente plus vite que la population active. Cependant le taux de chômage reste inférieur à celui de la France.

Le taux d'emploi de la commune est de 18 % en 1990 (24 personnes). Ce taux correspond au rapport de la population active au lieu de travail sur la population active au lieu de résidence.

(2) L'activité économique

Au 01/01/1999, il existe 8 établissements sur le territoire communal. La répartition de ces entreprises se fait essentiellement sur 4 secteurs d'activités :

- ↳ Agriculture (3 établissements)
- ↳ Industrie (1)
- ↳ Services (2)
- ↳ Bâtiments (2)

L'ensemble de ces activités se caractérise par une taille très réduite (93,7 % ont entre 0 et 5 salariés). Une entreprise compte entre 10 et 19 salariés. Notons que 56,2% des établissements n'ont aucun salarié.

D. ELABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE, LES VOLONTES COMMUNALES

A CINTRAY, 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.

Afin de pouvoir exercer un contrôle de l'évolution de l'urbanisme sur le territoire communal, la commune de CINTRAY a prescrit l'élaboration d'une carte communale par une délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 1998, reçue en préfecture de CHARTRES le 23 décembre 1998.

En effet, la commune connaît une pression foncière non négligeable et elle souhaiterait ne plus être sous la Règle de Constructibilité Limitée afin de pouvoir mieux gérer le territoire communal. A ce titre et étant donné le caractère rural de la commune, une 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 :

- ↳ Permettre une augmentation modérée du nombre de résidences tout en ayant une certaine maîtrise sur les axes de développement choisis,
- ↳ Ne plus être contraint de refuser un apport de population par manque de terrains disponibles,
- ↳ Faciliter un développement harmonieux de l'urbanisation,
- ↳ Conserver le caractère rural de la commune,
- ↳ Prendre en compte le patrimoine naturel et bâti de la commune et mettre en valeur les paysages.

II. ETUDE PROSPECTIVE

A. PERSPECTIVE ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT

Les études menées dans le cadre de l'élaboration de la carte communale permettent de supposer une forte demande en logements pour les années à venir à CINTRAY.

Or la commune souhaite un développement modéré de son urbanisation pour les 5 années à venir, en attendant de prendre les décisions nécessaires pour l'assainissement de la commune.

L'analyse a également permis de définir les secteurs sur le territoire communal où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, 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 CINTRAY, à l'est du bourg au lieudit « l'Etendue » sur une superficie de 14000m², une zone d'habitat susceptible d'accueillir environ 10 nouvelles constructions est prévue dans la carte communale. Cette ouverture à l'urbanisation constitue une extension limitée de la commune.

Deux accès à la zone sont prévus à partir de la route départementale 121/5.

Cette opération permettra de densifier le bourg sans perturber le paysage ni l'activité agricole.

Les zones à urbaniser sont représentées en couleur sur le document graphique joint dans le dossier de la carte communale.

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.

C. PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS DE L'ETAT

1. LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Lors de l'élaboration de sa carte communale, la commune a suivi les prescriptions de l'article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme en prenant en compte l'état existant de la commune, notamment sa vocation agricole fortement marquée, pour préserver les équilibres existants tout en prévoyant suffisamment d'espaces pour l'installation de futurs habitants.

2. LA LOI DU 02/02/1995

La commune est traversée par la Route Nationale 23. Le long de cet axe, il conviendra d'appliquer les dispositions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Cet article relatif au renforcement de la protection de l'environnement stipule depuis le 1^{er} janvier 1997 :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Les abords de la Route Nationale 23 (axe classé à grande circulation) situés en dehors du périmètre actuellement urbanisé de la commune, sont directement concernés par l'application du L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

L'interdiction de construire sur 75 mètres de part et d'autre de la Route Nationale 23 ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (ex. : station-service),
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones sont justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

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

L'étude de zonage d'assainissement devra être présente en annexe à la carte communale lorsqu'elle sera réalisée.

4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

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

Les espaces bâtis et à bâtir de la commune sont concernés par :

- les servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (PT3) à “ La Grande Vallée ” ,
- les plans d'alignement (EL7) au bourg ,
- les servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (AS1) au bourg.

5. AUTRE CONTRAINT

Les parties urbanisées ou à urbaniser de la commune de CINTRAY touchées par les cônes de vues sur la cathédrale se situent à “ La Grande Vallée ”.

6. CONCLUSION

La commune, lors des études menées pour l'élaboration de sa carte communale, est restée particulièrement vigilante aux différentes recommandations que le représentant de l'Etat lui avait communiqué dans son document de "Dossier Préparatoire". L'élaboration conjointe a permis d'obtenir un document prenant en compte l'intérêt général et les volontés communales.

D. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

Le conseil municipal de CINTRAY a prescrit par DCM du 23 décembre 1998 l'élaboration d'une carte communale. L'étude de cette carte a été menée par la Direction Départementale de l'Équipement.

Selon l'article L122-2 de la loi SRU, la commune de CINTRAY située à moins de 15 kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15000 habitants ne peut réaliser qu'une extension limitée de son urbanisation en l'absence d'un Schéma de Cohérence Territoriale applicable.

Cette extension n'est possible qu'avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture.

Cette commission des sites s'est réunie le 11 juillet 2002
La mairie de CINTRAY a obtenu l'accord du Préfet en date du ... 3 déc. 2002 .

Ensuite, le Conseil Municipal a décidé de mettre à l'enquête publique le document.