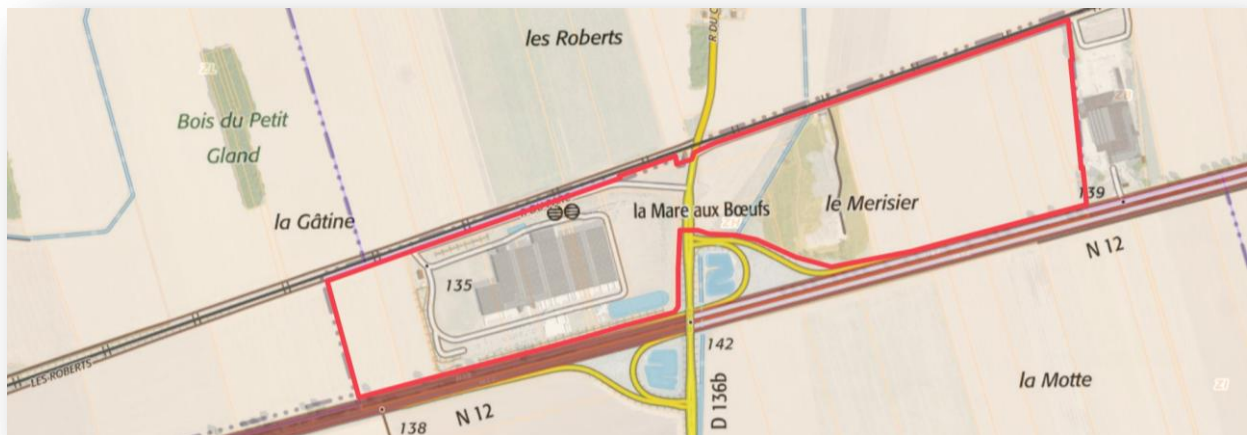




Maître d'ouvrage :
Agglo du Pays de Dreux
4 rue de Châteaudun
28100 Dreux
Tél : 02 37 64 82 00

Aménagement de la zone d'activités « ZAC des Merisiers »

Commune de GERMAINVILLE (28500)



**Dossier d'enquête préalable à la
Déclaration d'Utilité Publique**

1 - Notice explicative

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
I. Un site économique stratégique	4
A. Situation du projet et contexte local	4
1. Situation géographique	4
2. Contexte socio-économique : un emploi local à redynamiser par l'implantation d'activités	5
B. Un territoire présentant un potentiel de développement.....	6
1. un secteur stratégique.....	6
2. Une politique communautaire en cohérence avec le projet	7
II. Un parc d'activités pour développer l'économie et rationaliser l'espace	10
A. Caractéristiques du site de projet.....	10
1. Choix du site.....	10
2. Le projet et son périmètre	10
B. Achever les aménagements d'un secteur déjà marqué par l'implantation d'activités économiques	11
1. Les aménagements initiaux de la zone d'activités programmés dans la ZAC.....	11
2. Les aménagements déjà réalisés.....	12
3. Achever le parc d'activités et lui donner une cohérence d'ensemble	13
4. Les partis d'aménagements retenus	14
5. Planning prévisionnel de réalisation	17
III. Insertion du projet urbain dans son environnement réglementaire, naturel et humain	18
A. Contexte administratif et réglementaire	18
1. Compétences et délibérations communautaires	18
2. Concertation publique	18
B. Le projet d'aménagement au regard des documents d'aménagement et d'urbanisme	19
1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	19
2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)	20
3. Le Plan de Déplacement Urbain (PDU).....	22
4. La prise en compte du SDAGE	22
C. Un projet mené dans le respect de l'environnement naturel et humain	23
1. Impacts du projet sur le foncier agricole	23
2. Les impacts environnementaux et sanitaires du projet, et les mesures compensatoires associées.....	24
CONCLUSION.....	27
TABLE DES ILLUSTRATIONS	28
LEXIQUE DES ABRÉVIATIONS ET DES TERMES TECHNIQUES	29

INTRODUCTION

Initiée en 2008 par la Communauté de communes des Villages du Drouais, la zone d'activités des Merisiers est située sur le territoire de la commune de GERMAINVILLE (28), le long de la Route Nationale n°12, axe stratégique de développement reliant DREUX à la région parisienne, associée à la création d'un échangeur en permettant la desserte.

L'objet de cette Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui s'étend sur près de 38 ha est la création d'un parc d'activités dans le but de conforter l'appareil économique existant et de développer de nouvelles capacités d'accueil d'entreprises exogènes et endogènes pourvoyeuses d'emplois pour la population locale.

L'entreprise SEGUREL a été en 2009 la première implantation d'un bâtiment de 30 000 m² sur une emprise d'environ 12 ha au sein de la zone d'activités, générant 220 emplois sur le site. Les aménagements se poursuivent aujourd'hui pour accueillir d'autres grandes entreprises créatrices d'emplois.

La présente demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a pour objet de permettre la finalisation de l'aménagement de la ZAC des Merisiers par la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux, conformément aux dossiers de création et de réalisation approuvés respectivement le 11 septembre 2008 et le 31 mars 2009.

La finalisation des aménagements de la zone est désormais devenue urgente étant donnée l'opportunité d'accueillir sur le site, suite à la prospection active de la collectivité, une nouvelle implantation logistique représentant plusieurs centaines d'emplois pour le territoire.

La réalisation du projet d'aménagement de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) des Merisiers, sur le territoire de la commune de Germainville, nécessite l'acquisition de plusieurs parcelles comprises dans le périmètre du projet. Si l'ensemble des parties ne peuvent pas aboutir à un accord amiable, il importe que le maître d'ouvrage puisse obtenir la maîtrise foncière de ces terrains.

Aussi, la mise à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique associée à une enquête parcellaire est-elle sollicitée au titre du projet de parc d'activités de la ZAC des Merisiers à GERMAINVILLE et de la maîtrise foncière des emprises nécessaires aux aménagements. Conformément aux dispositions de l'article R.112-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le présent dossier expose, en premier lieu, le contexte local et les politiques locales dans lesquelles le projet s'inscrit, en second lieu, le programme de l'opération et les raisons pour lesquelles ce parti d'aménagement a été retenu, et enfin l'intégration du projet dans son environnement.

I. Un site économique stratégique

A. Situation du projet et contexte local

1. Situation géographique

La commune de GERMAINVILLE est un village rural de 290 habitants, situé à 7 km à l'Est de Dreux. Elle accueille en limite nord de son territoire le long de la RN12 la zone d'activités dite « ZAC des Merisiers ».

La commune fait partie de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux.

L'Agglo du Pays de Dreux rassemble 81 communes et compte 114 000 habitants. C'est la première intercommunalité de la Région Centre-Val de Loire par la superficie et la quatrième par la population. Créée par arrêté préfectoral en 2013 et ayant commencé son activité en 2014, elle résulte de la fusion de la communauté d'agglomération de Dreux agglomération avec différentes communautés de communes, dont notamment sur ce territoire celle des Villages du Drouais.

Initiée par la Communauté de Communes Les Villages du Drouais, la ZAC des Merisiers s'étend sur environ 38 hectares à l'est de Dreux. Elle est implantée en totalité sur la commune de Germainville, entre la voie ferrée Paris-Granville et la RN12, et est bordée par les communes de Chérisy (à l'ouest) et de Serville (au nord et à l'est).

Accessibilité :

La Zone d'Aménagement Concerté des Merisiers à GERMAINVILLE est bordée au sud par la route nationale 12 et au nord par la ligne SNCF. Elle se situe à une dizaine de minutes du centre de Dreux en voiture et à 80km soit 45 minutes en voiture de Paris.

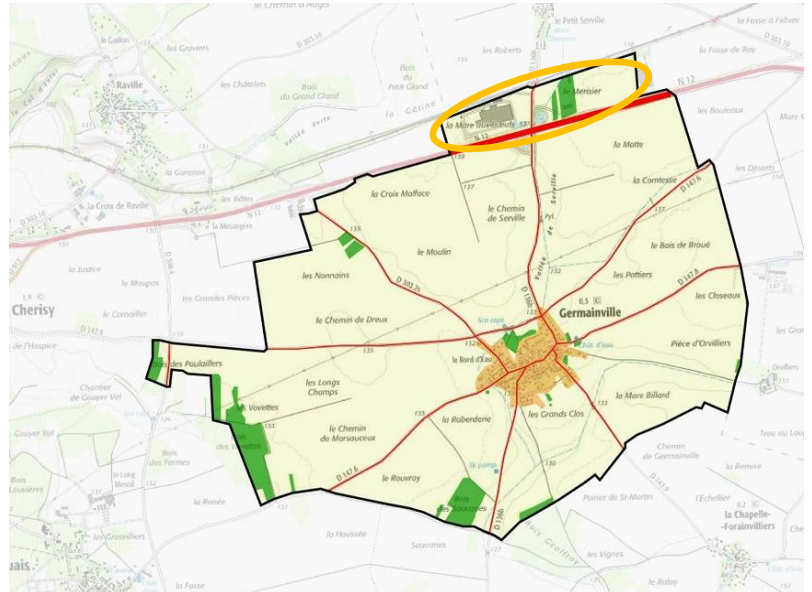
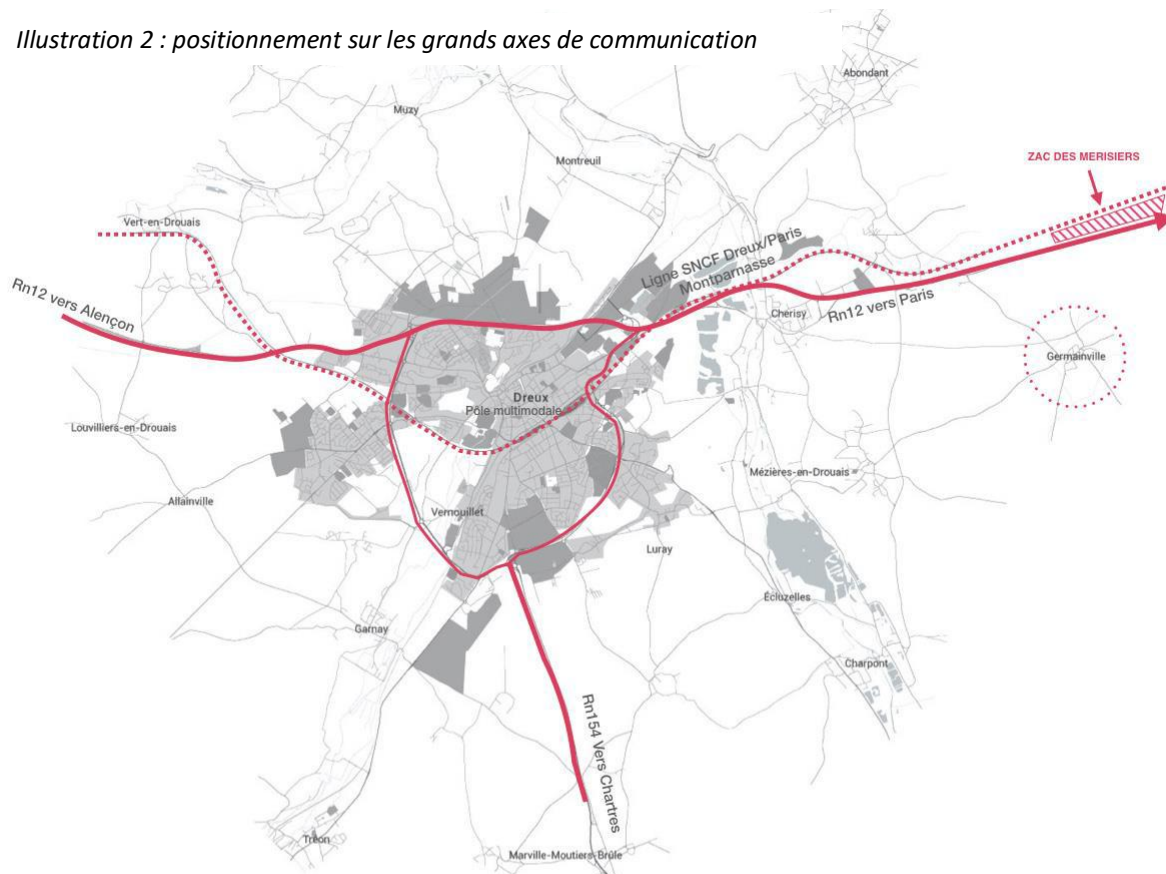


Illustration 1 : situation sur la commune et dans l'agglo

Illustration 2 : positionnement sur les grands axes de communication



Transports en commun :

La gare de Marchezais–Broué sur la ligne SNCF Paris-Montparnasse – DREUX (ligne N du Transilien) est située à 4km et 5 minutes en voiture de la zone d'activités, et moins de 3 km à pieds ou à vélo.

L'arrêt de transport à la demande (Linéad) le plus proche se situe sur la commune de Serville à moins d'1 km de la zone d'activités.

2. Contexte socio-économique : un emploi local à redynamiser par l'implantation d'activités

Selon l'étude réalisée pour le Schéma de Cohérence territoriale du Pays de Dreux, la décennie 2000 s'est caractérisée par un recul très marqué de l'emploi total dans la Communauté d'Agglomération. On constate cependant une petite reprise à partir de 2010, à contre-courant de la tendance régionale. Cette tendance reste cependant à confirmer.

L'enjeu est donc de conforter la reprise de l'emploi local par la poursuite des actions engagées, notamment en matière d'offre aux entreprises (terrains, locaux, services,...) et de revalorisation des centres urbains.

La hausse du chômage dans l'Agglomération a été très similaire aux territoires référents depuis 2009. Cependant, le taux de chômage communautaire en 2009 était plus élevé (13,8 %, contre 10,2 % dans le département et en région), et il reste aujourd'hui nettement supérieur à ces référents.

Le rapport emplois localisés / actifs résidents occupés est assez faible et se dégrade. La dynamique de l'emploi semble insuffisante par rapport à la jeunesse de la population.

Le recensement de 2014 confirme cette dégradation de l'indice de concentration de l'emploi sur l'agglomération et sa dépendance accrue par rapport aux pôles d'emplois d'Ile-de-France. Par ailleurs, les statistiques INSEE démontrent que la commune de GERMAINVILLE a perdu des habitants depuis une dizaine d'années.

Les pôles d'emplois présents ne permettent donc pas à l'ensemble des actifs du territoire de travailler, que ce soit en termes de volume d'emploi disponible sur le territoire ou de type d'emploi disponible. Près de 45% de ces actifs sortent donc du territoire pour accéder à un emploi.

Grâce à son réseau routier, la région de Dreux est néanmoins un axe de circulation privilégié des personnes et des marchandises. Plus de 9 000 entreprises dessinent un tissu économique dont les principales composantes sont : la pharmacie, l'électronique, la logistique, la mécanique,... Outre de nombreuses PME et PMI, de grandes entreprises internationales ont choisi la région drouaise pour s'implanter.

Le développement des zones commerciales prépare ainsi la nécessaire mutation des emplois du bassin économique. La jeunesse de la population de la région de Dreux constitue un pari potentiel pour répondre aux besoins des entreprises.

B. Un territoire présentant un potentiel de développement

1. un secteur stratégique

a) Un positionnement en interface avec le marché des Yvelines et de l'Ile-de-France

Les différents documents de programmation (SCOT, Schéma directeur de l'offre économique, PLU, ...) prennent tous acte de la vocation économique du site concerné par l'enquête publique, site localisé à la jonction de deux marchés économiques : celui de l'Eure-et-Loir, représenté par Dreux, et celui des Yvelines, département d'Ile-de-France, à fort dynamisme économique.

Depuis 2018, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, compétente en matière de développement économique, est en contact avec plusieurs entreprises qui souhaitent s'implanter dans la ZAC des Merisiers de Germainville, avec plusieurs centaines d'emplois potentiels à la clé.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux est certes propriétaire d'autres terrains à vocation économique :

- Chérisy, ZAC des Forts, située à environ 5 km de la ZAC des Merisiers
- Dreux, zone des Livraindières, située à environ 10 km de la ZAC des Merisiers
- Vernouillet, ZAC Porte Sud, située à environ 14 km de la ZAC des Merisiers

Mais aucune de ces zones n'est en mesure d'accueillir les entreprises de logistique ou demandeuses de grandes parcelles qui contactent l'Agglomération depuis 2018.

- La ZAC des Forts, à Chérisy, présente un dénivelé et une configuration contraignants et peu attractifs. A terme, avec un aménagement qui est en cours de définition, cette zone sera davantage propice aux unités artisanales ou productives locales, telles de très petites entreprises, des PME ou des PMI.
- La zone des Livraindières est composée d'une ZAC presque entièrement commercialisée. Son extension est en cours. Elle prévoit l'aménagement d'un parc d'entreprises haut de gamme, composé de petites parcelles. Incompatible, donc, avec des demandes d'entreprises de logistique ou de vastes espaces.
- La ZAC Porte Sud à Vernouillet ne dispose plus d'espaces suffisants, compte tenu des entreprises déjà implantées et des promesses de vente en cours. Cette zone était, elle aussi, prévue pour accueillir des entreprises de grande taille dont plusieurs se sont implantées au fil des années. Il reste, à ce jour, une seule réserve foncière d'un seul tenant et mesurant une quinzaine d'hectares.

La ZAC des Merisiers est donc la seule zone permettant l'implantation d'entreprises de logistique qui se sont manifestées ces dernières années auprès de l'Agglomération de Dreux. L'une d'elles, à l'étroit dans ses locaux des Yvelines, envisage de s'agrandir dans la ZAC des Merisiers pour y créer 600 emplois. Les aménagements routiers lourds (route départementale 136B et route nationale 12 avec échangeurs d'accès) sont déjà en service et aménagés à cet effet.

b) Un axe routier stratégique

La **route nationale 12 (RN 12)**, est une route nationale française reliant Jouy-en-Josas à Brest. Voie rapide issue du plan routier breton, elle correspond à l'antique chemin royal de Paris vers la Bretagne. Cette route participait dès le XVIIIe siècle au ravitaillement en nourriture de la capitale (bœufs, volailles, produits laitiers...). La RN 12 reste encore aujourd'hui l'axe stratégique d'échanges économiques avec la région parisienne.

Ce dynamisme se trouve renforcé par le projet de future autoroute A 154, dont l'utilité publique a été prononcée par le Premier Ministre le 4 juillet 2018. Dans cette perspective, la RN 12, qui borde la ZAC, bénéficiera de travaux d'aménagement et d'élargissement pour la relier à l'échangeur autoroutier de la Pyramide sur la commune de Vert-en-Drouais. La ZAC des Merisiers se situe à une dizaine de kilomètres à l'est de ce futur échangeur avec l'A154.

Le projet d'autoroute rend plus attractif le territoire, notamment le long des deux axes majeurs que sont la RN 12 (route de Paris) et la RN 154 (route de Chartres), à hauteur de la zone Porte-Sud à la sortie de Vernouillet.

2. Une politique communautaire en cohérence avec le projet

La vocation économique de la ZAC des Merisiers a été confortée dans le schéma directeur de l'offre économique approuvé le 29 juin 2015 par délibération de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, qui s'est ainsi substituée à la Communauté de communes des Villages du Drouais.

L'Agglomération du Pays de Dreux s'est donc emparée du dossier au titre de ses compétences obligatoires que sont notamment :

- **Le développement économique** : Il s'agit de toutes les actions mises en œuvre pour dynamiser l'activité économique, augmenter ou maintenir l'emploi, promouvoir l'attractivité du territoire. Ces actions englobent l'animation, la stratégie de développement du territoire, la prospection, l'accueil et l'accompagnement d'entreprises, les aides aux implantations et développement d'entreprises, l'aménagement du foncier économique et l'immobilier d'entreprises.
- **L'aménagement de l'espace** : il s'est traduit par la réalisation d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). L'Agglo du Pays de Dreux est aussi partie prenante dans la gestion et la commercialisation des surfaces à urbaniser incluses dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) d'intérêt communautaire.

L'Agglo du Pays de Dreux se met ainsi en capacité de proposer une offre foncière attractive et diversifiée conçue pour répondre aux besoins de toutes les entreprises, dans des conditions et délais compatibles avec leurs attentes économiques.

Certaines zones disposent de petites parcelles de terrains destinées à des activités artisanales ou de petites industries, tandis que d'autres zones sont conçues pour accueillir de grands projets industriels ou des plateformes logistiques en proposant des parcelles de terrain de plusieurs hectares. Tous les terrains sur les zones d'activités de l'agglomération sont viabilisés (eau, gaz, électricité, télécom, assainissement), libres de fouilles archéologiques et prêts à construire.

Le schéma directeur de l'offre économique accompagne le développement des entreprises et de l'emploi tout en contribuant au maillage du territoire.

Il se fixe ainsi 9 objectifs visant à

- accompagner le développement des entreprises et de l'emploi :

1. ancrer les entreprises du territoire ;
2. contribuer à la compétitivité des entreprises et à la création d'emplois ;
3. favoriser l'emploi des populations locales ;
4. favoriser la création/développement et la transmission d'entreprises ;
5. attirer de nouvelles entreprises et des emplois à plus forte valeur ajoutée.

- contribuer au développement du territoire :

6. soutenir l'animation des centres-villes et bourgs ;
7. veiller au développement équilibré du territoire ;
8. réduire les externalités négatives ;
9. améliorer l'image et la notoriété du territoire.

Les grands principes de ce schéma sont de favoriser l'émergence d'une offre économique diversifiée qui monte en gamme, et par ailleurs de proposer une offre répondant à deux dynamiques économiques complémentaires : l'offre locale pour répondre aux besoins de proximité et l'offre « connectée » pour permettre aux entreprises de rayonner et de se

connecter à l'extérieur. L'implantation de la ZAC des Merisiers répond principalement à cette seconde dynamique.

Dans ce schéma directeur de l'offre économique, la ZAC des Merisiers à Germainville est fléchée comme l'un des pôles productifs supports du territoire de l'Agglomération, sous le label « Actipole 12 ».

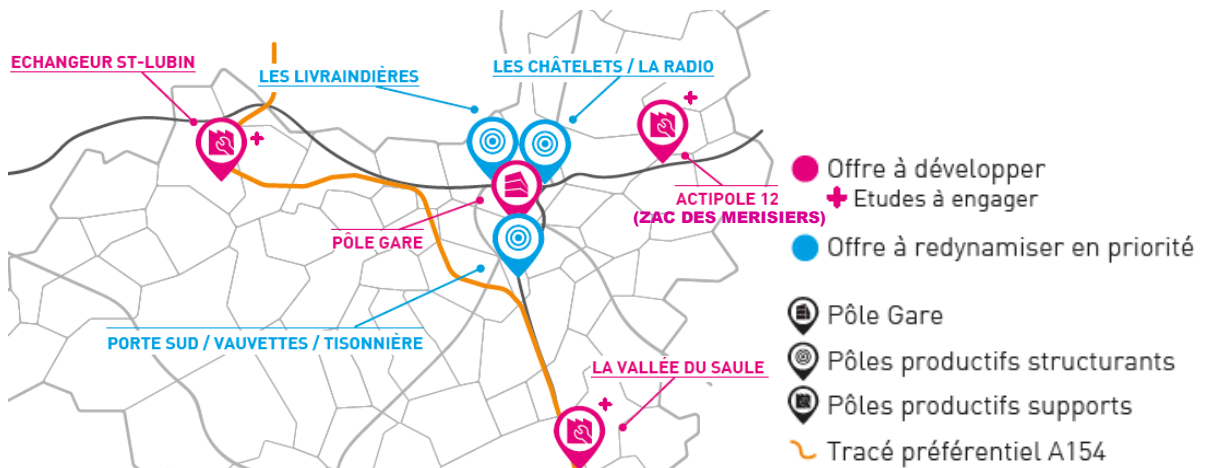


Illustration 3 : l'offre connectée des pôles d'activités sur l'agglomération

Dans le schéma de l'offre économique comme dans les documents de création de la ZAC, le site économique des Merisiers est clairement visé pour **les implantations de type logistique**, très fortement liées à l'infrastructure routière voire ferroviaire et à la desserte multimodale (sous réserve de travaux d'embranchement fer).



Illustration 4 : Environnement immédiat de la ZAC des Merisiers

II. Un parc d'activités pour développer l'économie et rationaliser l'espace

A. Caractéristiques du site de projet

1. Choix du site

Le choix d'implantation du site se justifie par sa desserte directe par la RN12, axe stratégique canalisant les flux routiers avec la région parisienne qui a progressivement drainé les grandes implantations de zones d'activités économiques à proximité de ses accès (parc d'activités des Châtelets et de la Radio à Dreux, zone d'activités des Forts et de la Croix de Raville à Chérisy,...). Les entreprises qui s'y installeront pourront ainsi bénéficier de l'effet vitrine de ce grand axe de circulation en direction ou en provenance de Paris ou des Yvelines.

La localisation de la voie de desserte en bordure nord permet de préserver la profondeur des parcelles comprises entre la RN12 et la voie ferrée. La grande taille des parcelles établit une complémentarité entre cette zone et la ZAC des Forts à Chérisy, à quelques kilomètres à l'ouest, prévue pour l'accueil d'entreprises de taille petite ou moyenne.

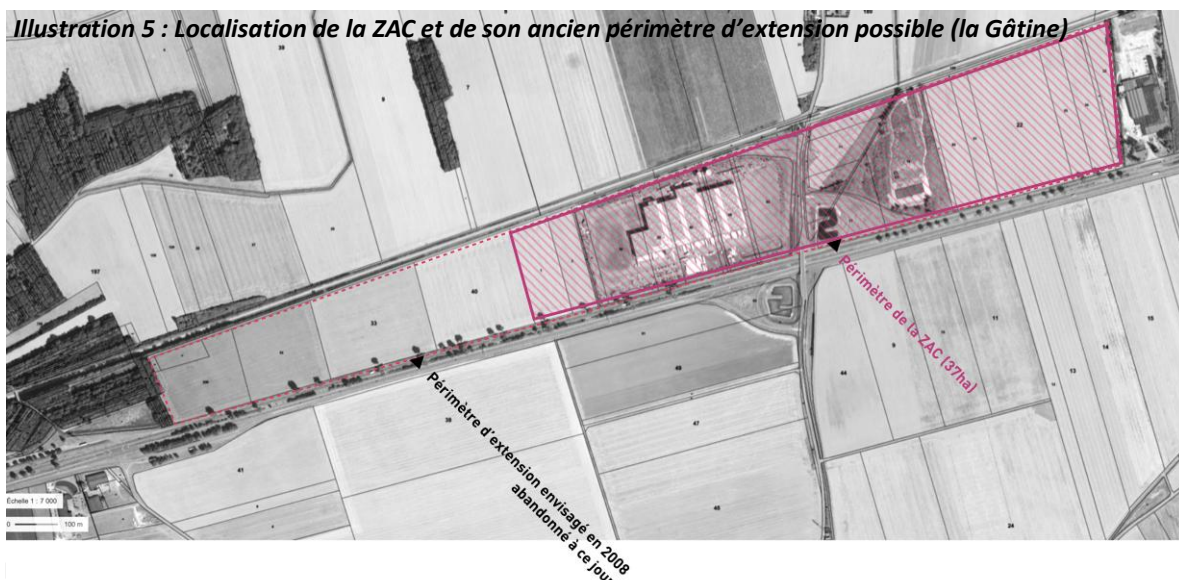
L'implantation du site d'accueil d'activité économique à distance du centre-bourg de GERMAINVILLE et des centre-bourgs voisins est également un choix pour préserver la qualité de vie et l'environnement des habitants de ces villages.

La zone d'activité des Merisiers est enfin désormais fléchée au Schéma de Cohérence Territoriale comme pôle support de développement pour l'Est de l'agglomération.

2. Le projet et son périmètre

A l'époque de la création de la ZAC, en 2008, sous le terme générique d' « Actipôle 12 », deux périmètres de réflexion étaient évoqués dans les études préalables :

- L'actuelle **ZAC des Merisiers, concernée par la présente demande de déclaration d'utilité publique.**
- Un **périmètre d'extension possible, d'environ 17 hectares, au lieu dit « la Gâtine »**, dans le prolongement ouest du périmètre de la ZAC des Merisiers, sur la commune de Chérisy. **Ce projet d'extension est aujourd'hui abandonné, aucune opération d'aménagement n'y est programmée par l'agglomération.** Ce périmètre n'est donc pas concerné par le présent dossier et **son usage reste agricole.**



En 2009, l'entreprise SEGUREL, plate-forme de distribution de produits alimentaires, s'est implantée sur un lot de 12 hectares, sur la partie l'ouest de la ZAC, à l'issue d'une première tranche d'aménagement des équipements publics (voiries et réseaux). Dans ce cadre, la RD136B a été réaménagée ainsi qu'un échangeur direct permettant l'accès sécuritaire depuis la RN12 (en entrée et en sortie). Ces travaux sont réalisés à ce jour comme le montrent les différentes photographies qui suivent.



Illustration 6 : Photographies du site SEGUREL déjà aménagé, depuis la RN12



Illustration 7 : Partie OUEST de la ZAC dans le prolongement de l'entreprise SEGUREL, partie de ZAC déjà aménagée



Illustration 8 : Partie EST de la ZAC, partie restant à aménager

B. Achever les aménagements d'un secteur déjà marqué par l'implantation d'activités économiques

1. Les aménagements initiaux de la zone d'activités programmés dans la ZAC

Les aménagements prévus initialement dans le dossier de réalisation de la ZAC étaient les suivants :

- Création d'une voie de desserte interne, avec raccordement à la RD 136
- Viabilisation des parcelles à bâtir et de leurs accès
- Traitement paysager du site
- Réalisation des réseaux des fluides (eau, électricité....)

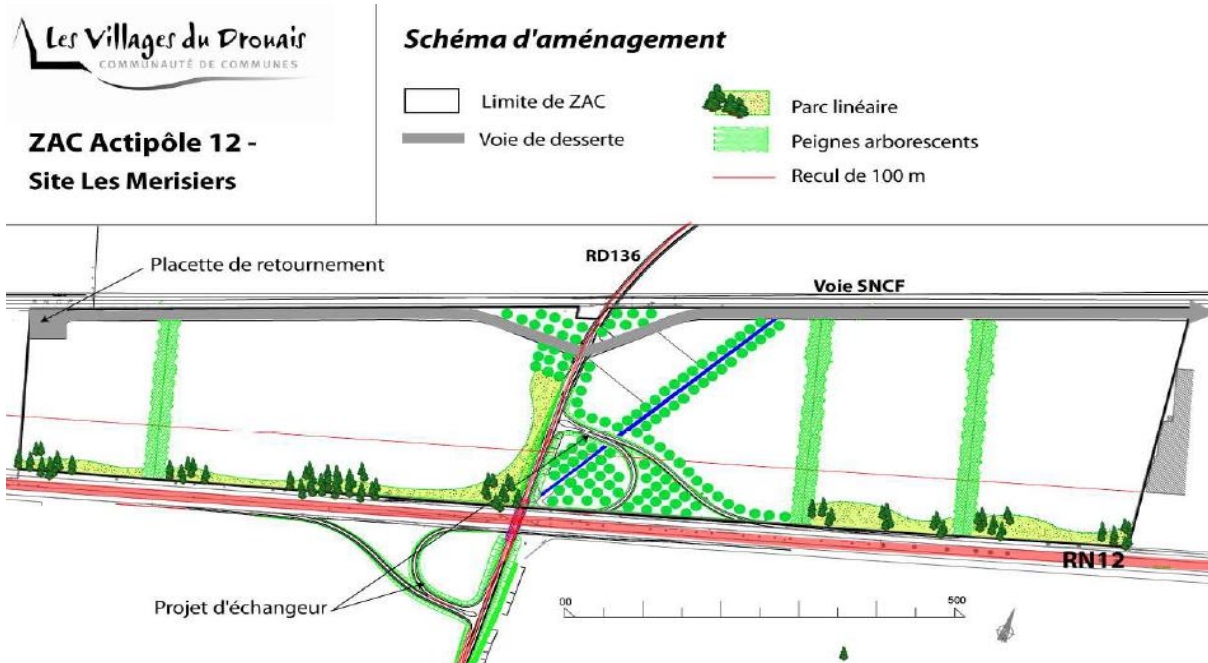


Illustration 9 : Plan d'aménagement initial de la ZAC, extrait de l'étude d'impact (2008)

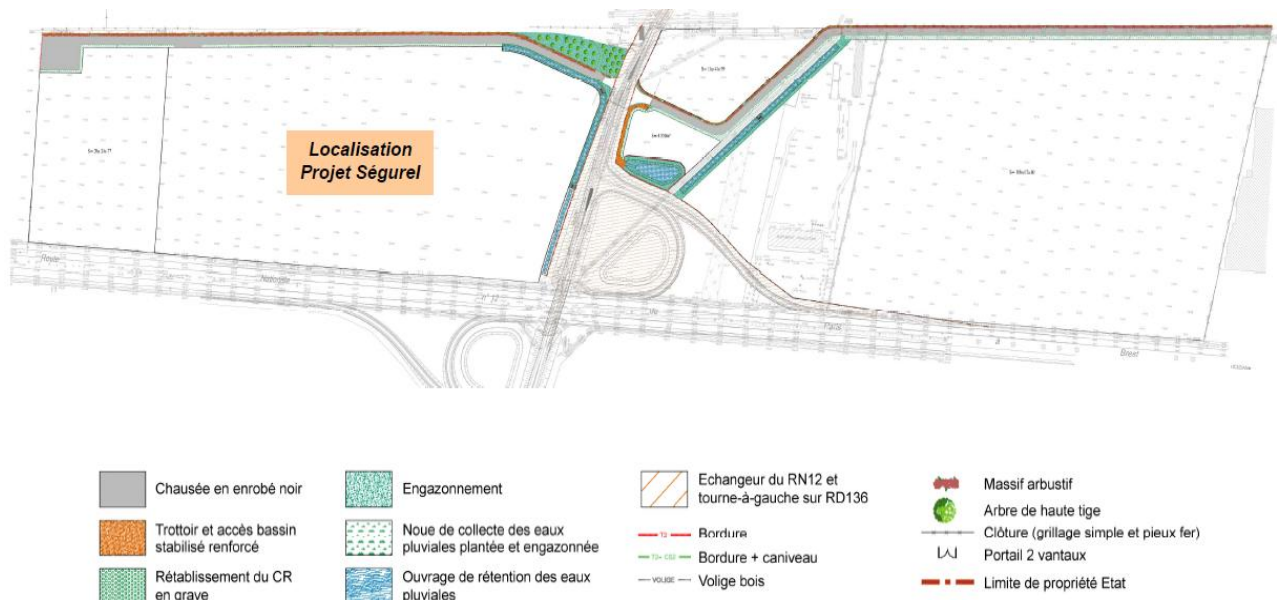


Illustration 10 : Extrait du dossier de réalisation de la ZAC des Merisiers (2009)

2. Les aménagements déjà réalisés

Seule une partie de l'aménagement de la portion Ouest de la ZAC des Merisiers (à l'ouest de la RD136) a été réalisée à ce jour à partir de l'échangeur central, comme le montrent les photographies ci-après.

Cette première tranche d'aménagement avait pour but de desservir le lot n°1, désormais occupé par l'entreprise SEGUREL, en réalisant la voirie et les ouvrages hydrauliques sur ce secteur (parcelles ZH n° 36, 38, 40, 43, 46, 49, 52, 55 et 85 sur la commune de GERMAINVILLE, sur environ 12 hectares).

Les aménagements réalisés à ce jour sont les suivants :

- Réseaux en partie centrale de la ZAC
- Carrefour central sur la route départementale RD136B
- Elargissement de la RD136B
- Echangeur avec la RN12,
- Ouvrages d'eau pluviale liés à ces équipements
- Lot vendu à l'entreprise SEGUREL (plate-forme logistique en fonctionnement).



Illustration 11 : Voirie interne à la ZAC déjà réalisée entre l'échangeur central et le site SEGUREL (rue du parc)



Illustration 12 : Echangeur central réalisé dans la ZAC (route départementale RD 136B)

Il convient donc pour l'Agglomération de poursuivre les travaux et d'assurer la finalisation de cette opération d'aménagement déjà engagée.

3. Achever le parc d'activités et lui donner une cohérence d'ensemble

Il reste à mettre en oeuvre à la fois sur la partie Est et la partie Ouest de la ZAC les travaux suivants :

- **Travaux de voirie et d'aménagement des accès aux futures parcelles viabilisées** sur les secteurs Est et Ouest
- **Le dévoiement du fossé sur la partie Est** de la zone pour respecter l'arrêté loi sur l'eau d'octobre 2020

Le projet d'aménagement porté par l'agglomération est très proche de celui étudié au stade de l'étude d'impact. Seule la question de la gestion du fossé (dont le dévoiement est proposé) diffère, pour permettre la création d'un macro-lot.

Ainsi, pour développer **un macro-lot d'environ 75 000 m² de surface de plancher**, et **maximiser la densité construite du lot à bâtir**, il est apparu nécessaire d'adapter une partie du tracé de voirie et de déplacer la noue / fossé servant à la gestion des eaux pluviales.

Ces deux adaptations (reprise de la giration viaire/ voirie + adaptation de la gestion d'une partie des eaux pluviales - fossé) sont rendues nécessaires pour donner la chance au territoire de pouvoir proposer en commercialisation un macro-lot de plus de 20 ha, **unique produit foncier de ce type sur l'ensemble de l'agglomération et fort rare à l'échelle de l'ouest parisien**.



Illustration 13 : schéma des lots restant à réaliser dans la ZAC

Plus précisément, la finalisation de l'opération d'aménagement doit permettre la réalisation des travaux suivants :

A l'Est de la zone :

- L'aménagement des espaces publics (équipements publics) dont la voirie du côté Est qui doit être élargie et l'acotement aménagé pour gérer durablement l'eau pluviale
- Extension des réseaux d'éclairage public si nécessaire
- Le dévoiement d'une partie du fossé sur la partie Est de la zone, adaptant ainsi le système de gestion des eaux pluviales de la ZAC.

A l'Ouest :

- Extension de la voirie à l'ouest de l'entreprise SEGUREL pour atteindre le dernier terrain à l'extrémité de la zone
- Mise en place d'une placette de retournement poids lourds au bout de la voirie, afin de respecter les normes de sécurité
- L'extension des réseaux jusqu'en bout de zone
- Reprises ponctuelles de la voirie « rue du parc » au nord de l'entreprise SEGUREL

4. Les partis d'aménagements retenus

Des choix ont été faits par l'Agglomération en termes d'aménagements de la zone afin de permettre une meilleure intégration dans l'environnement naturel et humain.

Ainsi, l'Agglomération a souhaité, comme sur l'ensemble de ses opérations, adopter une démarche respectueuse de l'environnement notamment en matière de gestion de l'eau ou de sécurité des transports.

❖ **Gestion de l'eau pluviale sur l'opération**

La volonté de l'Agglo du Pays de Dreux sur toutes ses opérations d'aménagement est de changer le paradigme de la gestion des eaux pluviales. L'agglomération appelle ainsi de ses vœux la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales plutôt que les traditionnels bassins, qui présente comparativement de nombreux avantages :

Diminution du risque d'inondation

Une gestion à la source des eaux pluviales permet de réduire les risques d'inondation :

- En limitant l'imperméabilisation des surfaces (espaces verts, matériaux drainants...), diminuant ainsi les quantités d'eau qui ruissellent et le risque d'inondation en aval,
- En limitant les volumes raccordés au réseau (déconnexion des eaux pluviales et infiltrations), limitant ainsi le débordement en aval,
- En régulant les flux collectés : la création de stockages temporaires des eaux pluviales collectées avant le rejet à débit limité au réseau limite la saturation des réseaux par temps de pluie et donc les débordements,
- En protégeant la ressource en eau, ou en ne dégradant pas le milieu récepteur (nappe ou cours d'eau),
- En maintenant le cycle naturel de l'eau et en réalimentant les nappes,
- En limitant une dégradation de la qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales collectées sont, en effet, moins polluantes car la surface lessivée est moins importante et les techniques alternatives assurent un traitement par décantation et filtration.

Amélioration du cadre de vie en intégrant l'eau dans le paysage

La biodiversité en est également améliorée.

Optimisation des coûts d'investissement et d'exploitation futurs

Les retours d'expérience en techniques alternatives mettent en évidence le fait que ces solutions de gestion des eaux pluviales sont moins onéreuses en investissement que la mise en place de réseaux. Par ailleurs, leur plurifonctionnalité permet d'optimiser le coût global de l'opération et les coûts d'entretien. En limitant les apports au réseau, ces solutions réduisent les investissements en station d'épuration et les désagréments liés aux débordements de réseau.

Ces fondements seront appliqués au projet afin de tendre vers une opération plus vertueuse.

Dévoisement du fossé

Le site est actuellement traversé par un fossé d'écoulement des eaux pluviales. Ce fossé impacte de façon importante la constructibilité du site.



Illustration 14 : Localisation du fossé existant sur la partie Est et photographie de l'existant

Deux propositions avaient été faites auprès de la police de l'eau, à savoir : buser le fossé ou le dévier.

C'est la solution du dévoiement qui a été validée par l'Etat et qui est détaillée dans l'arrêté préfectoral d'autorisation joint en annexe (pièce 10).

❖ **Adaptation de la voirie**

Dans le cadre de la continuité opérationnelle de cette ZAC, la vérification du raccordement de la ZAC sur le carrefour existant avec la RD136B en vue de faire passer des poids lourds en nombre conséquent a été étudiée et intégrée.

Lors de la première phase des travaux, une amorce a été réalisée sur le carrefour afin de déporter le raccordement RD 136B de la ligne SNCF pour des questions sécuritaires.



Illustration 15 : Amorce actuelle de voirie déjà réalisée sur le carrefour central, aménagements à poursuivre vers l'Est



Illustration 16 : Photo de la voirie actuelle à l'Est (vers Paris). Elle sera élargie

Des essais de girations avec un véhicule semi-remorque ont ainsi été réalisés et servent de base pour l'ouvrage et le tracé du futur aménagement.

La voirie communale sera adaptée, le long de la voie SNCF, au nord-est du site.

En effet, dans cadre de l'implantation d'une plateforme logistique, il sera nécessaire à la fois d'élargir la voirie et de vérifier la compatibilité de la structure au regard de la future utilisation, pour le croisement de poids lourds.

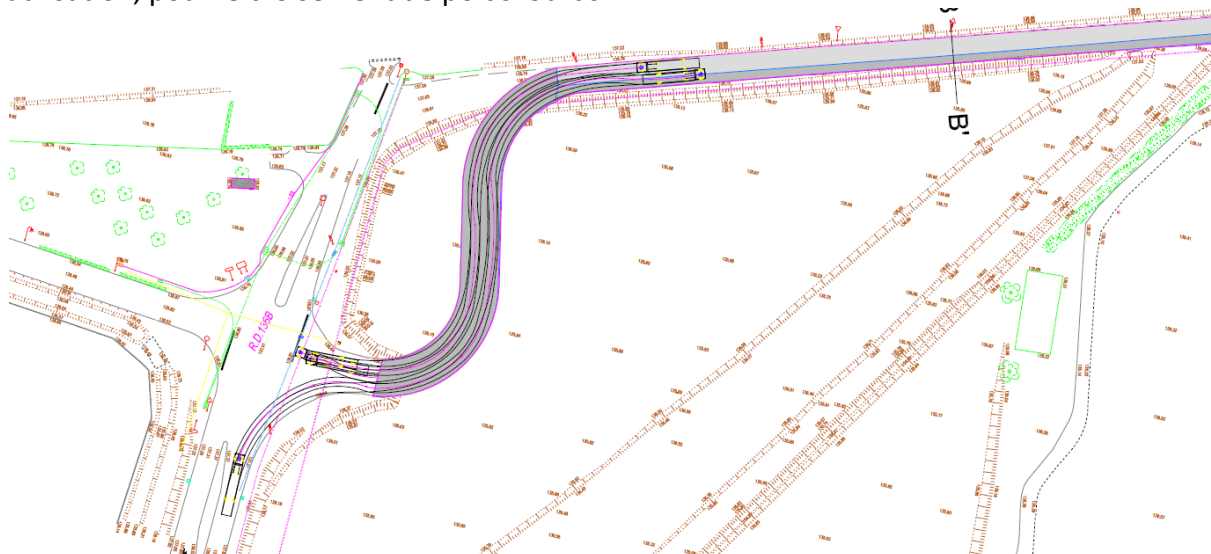


Illustration 17 : Tracé de voirie projeté – Aménagement à réaliser depuis l'échangeur central

5. Planning prévisionnel de réalisation

L'agglomération a pour objectif de débiter ses travaux d'aménagement à partir du troisième trimestre 2021.

Les études de maîtrise d'œuvre seront conduites en temps masqué. En tout, 5 à 6 mois de travaux sont nécessaires pour l'achèvement des aménagements.

Les diverses procédures administratives sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Planning Objectif	2020					2021											
	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Janv	Fév	Mars	Avril	Mai	Jun	Juillet	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
GERMAINVILLE - MODIFICATION PLU	9 MOIS																
Délibération du conseil municipal	Délib. du 25 Sept.																
Notications	Notifications																
Affichage / Publicité	Affichage / Publicité																
Constitution du dossier	Constitution du dossier																
Notications / Recueil Avis PPA	Notications / Recueil Avis PPA																
Arrêté Municipal de mise à Enquête Publique	Arrêté Municipal de mise à Enquête Publique																
Début - Fin Enquête Publique	Début - Fin Enquête Publique																
Rapport du Commissaire Enquêteur	Rapport du Commissaire Enquêteur																
Approbation PLU	Approbation PLU																
Affichage / Publicité	Affichage / Publicité																
DUP POUR EXPROPRIATION	2 MOIS																
PHASE ADMINISTRATIVE	10 MOIS																
Dossier d'Enquête Parcellaire	Dossier d'Enquête Parcellaire																
Dossier d'Enquête Préalable à la DUP	Dossier d'Enquête Préalable à la DUP																
Fin d'examen de la DDT	Fin d'examen de la DDT																
AP d'Enquête Publique / Parcellaire	AP d'Enquête Publique / Parcellaire																
Début - Fin Enquête Publique	Début - Fin Enquête Publique																
Rapport du Commissaire Enquêteur	Rapport du Commissaire Enquêteur																
Déclaration DUP / Arrêté de Cessibilité	Déclaration DUP / Arrêté de Cessibilité																
PHASE JUDICIAIRE	4 MOIS																
Saisie du Juge	Saisie du Juge																
Ordonnance d'Expropriation	Ordonnance d'Expropriation																
Notification des offres	Notification des offres																
Poursuite de la procédure	Poursuite de la procédure																
ZAC ACTIPOLE 12 - ARRETE PREFECTORAL	6 semaines																
Nouvel Arrêté Préfectoral Loi sur l'Eau	Nouvel Arrêté Préfectoral Loi sur l'Eau																
Levée Contrainte Archéologique	Levée Contrainte Archéologique																

Illustration 18 : Planning prévisionnel de réalisation de la ZAC

III. Insertion du projet urbain dans son environnement règlementaire, naturel et humain

A. Contexte administratif et règlementaire

1. Compétences et délibérations communautaires

Le projet de parc d'activités est porté par la Communauté d'Agglomération du Pays de DREUX, au titre de ses compétences en matière de développement économique et d'aménagement du territoire.

Les principales décisions administratives qui ont encadré la mise en place du projet sont les suivantes :

- 4 juin 2008 : initiative de création de la ZAC sur le site « Les Merisiers » à GERMAINVILLE par la Communauté de communes des Villages du Drouais (CCLVD) et modalités de concertation préalables.
- 11 septembre 2008 : Création de la ZAC approuvée par délibération de la Communauté de communes des Villages du Drouais.
- 8 avril 2010 : Arrêté préfectoral de réalisation de la ZAC en application de l'article L.214-3 du code de l'environnement, au titre des opérations soumises à autorisation.
- 8 février 2019 : Délibération de l'Agglo du Pays de Dreux sollicitant la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC des Merisiers auprès de la Préfecture d'Eure-et-Loir et engageant la procédure d'acquisition des parcelles nécessaires, au besoin par voie d'expropriation.
- 24 juin 2019 : Délibération de l'Agglo du Pays de Dreux sollicitant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération et l'ouverture d'une enquête parcellaire, par Mme la Préfète d'Eure-et-Loir.
- 21 octobre 2020 : Arrêté préfectoral portant modification de l'autorisation environnementale relative à l'aménagement de la ZAC au profit de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux.

2. Concertation publique

La concertation publique est obligatoire pour l'élaboration et la réalisation de Zones d'Aménagement Concerté au titre de l'article L.103-2 du Code l'urbanisme.

La mise en place du projet a respecté l'obligation et les principes de la concertation préalable à la décision de création de la ZAC et d'information du public :

- Approbation des modalités de concertation par délibération par délibération de la CCLVD le 4 juin 2008; ;
- Mise à disposition du public d'un dossier de présentation sur les enjeux et les ambitions du projet du 20 juin au 21 juillet 2008 ;
- Tenue de réunions publiques les 20 juin et 9 juillet 2008 à Serville et Germainville ;
- Publications informant le public de cette phase de concertation ;

Le projet a donc fait l'objet d'une communication importante et a été concerté tout au long de sa conception, l'enquête publique réalisée au terme du présent dossier sera une nouvelle occasion de soumettre au public le projet.

B. Le projet d'aménagement au regard des documents d'aménagement et d'urbanisme

1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le plan local d'urbanisme de la commune de Germainville a été approuvé par le conseil municipal le 1^{er} septembre 2006, et modifié les 7 février 2008 et 4 novembre 2011.

Le rapport de présentation du PLU de Germainville indique que la zone urbaine comprend un secteur 1AUx qui est un secteur uniquement consacré aux activités économiques de type tertiaire, industriel et artisanal, et dont le périmètre correspond à celui d'un établissement d'activités situé le long de la RN 12. Au sein de la zone 1AUx, il existe des parcelles libres vouées à recevoir prochainement des activités. Celles-ci, jouxtent des zones classées A au Sud et la commune de Serville au Nord.

Le règlement du PLU actuel de GERMAINVILLE situe le site en zonage 1AUx. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non-équipée, destinée au développement de l'urbanisation à plus ou moins long terme.

- Cette zone a pour vocation d'accueillir des constructions à usage d'activités économiques.
- Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.
- L'urbanisation de ces zones devra se faire conformément aux prescriptions établies dans les orientations d'aménagement.

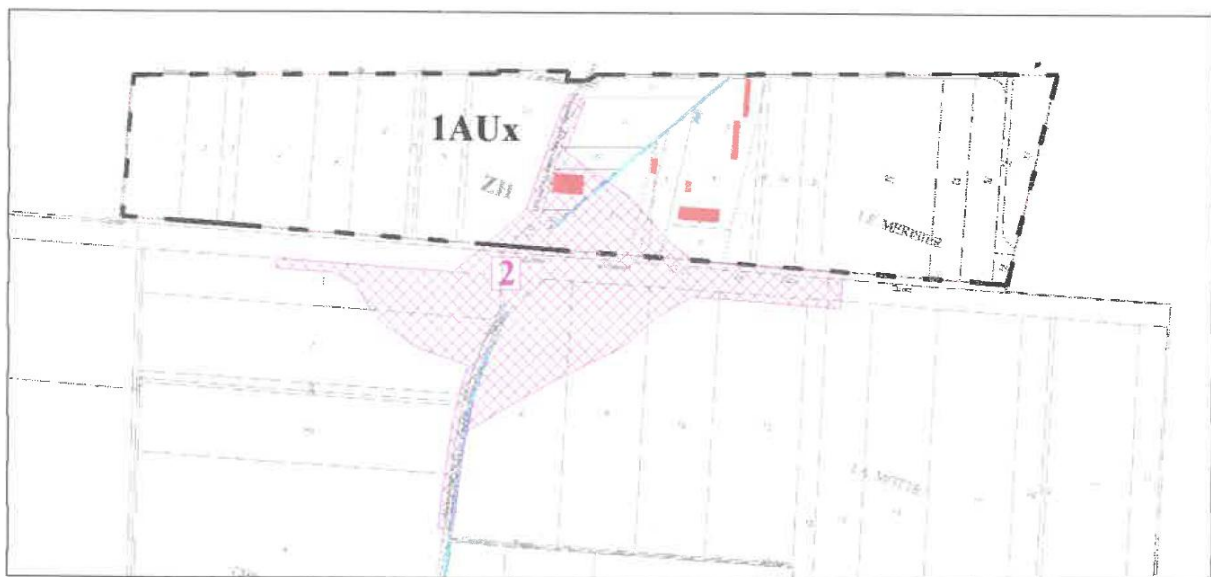
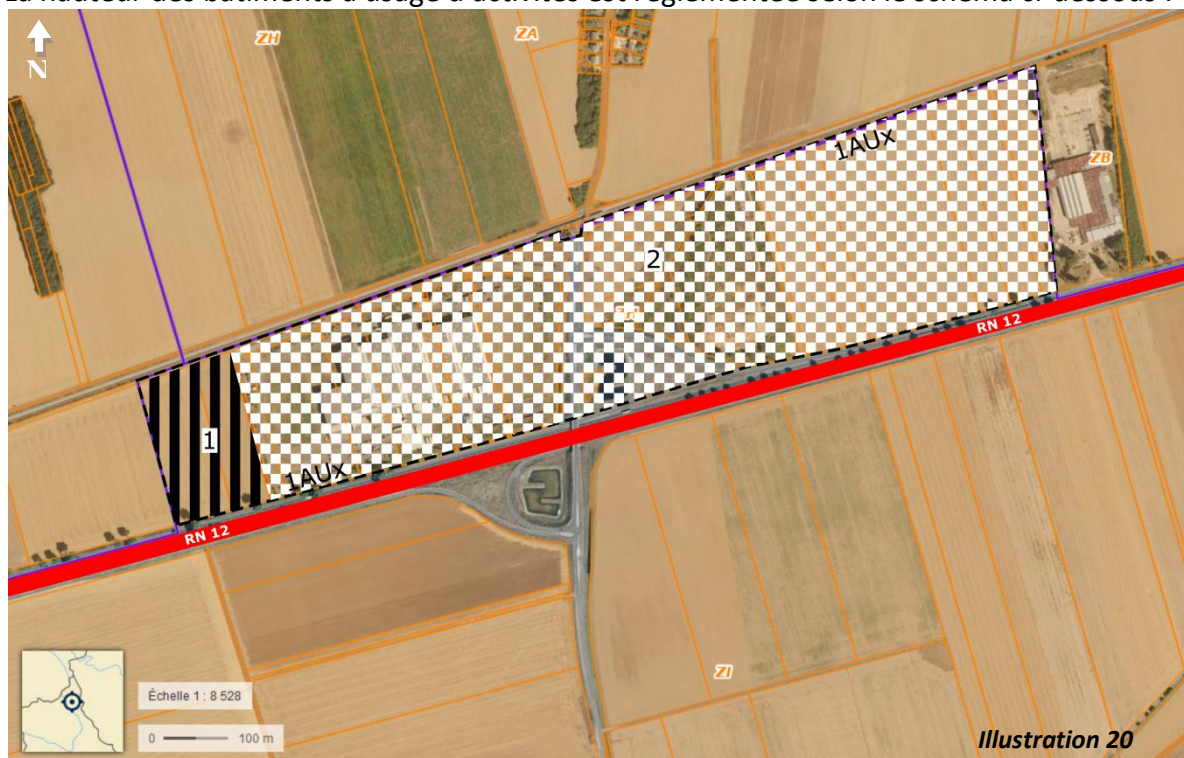




Illustration 19 : Extrait du plan de zonage du PLU modifié en 2008

Un emplacement réservé n°2 avait été inséré en 2008 en vue de la création de l'échangeur sur la RN2, aujourd'hui réalisé.

La hauteur des bâtiments à usage d'activités est réglementée selon le schéma ci-dessous :



- Pour la zone 1 des parcelles cadastrales hachurées :
- sera acceptée une hauteur maximale pour les  constructions de type : moulin de 40 mètres, conformément aux besoins justifiés de l'activité.
- Pour la zone 2 des parcelles cadastrales en damier :
- sera acceptée une hauteur maximale de 28  mètres.

Une modification du PLU, visant à majorer de plus de 20% les droits à construire en zone 1AUx, est en cours suite à une délibération du conseil municipal de GERMAINVILLE en date du 24 septembre 2020, et à un arrêté du maire du 2 octobre 2020.

Une orientation d'aménagement du PLU vise par ailleurs la zone d'activités des Merisiers au titre de l'accueil de constructions à usage d'activités économiques. Elle indique que « *le but est ici d'offrir aux populations du village un emploi sur place sans que le développement d'activités économiques ne nuise à la tranquillité et à la qualité de vie que le village offre à ses habitants* ».

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU insiste enfin sur l'importance de dynamiser le village en développant l'accueil de nouvelles activités offrant des emplois sur place permettant d'attirer de nouvelles population ou d'offrir à celles résidant dans le village un emploi limitant le déplacement domicile / travail.

Le projet de parc d'activités de la ZAC des Merisiers est par conséquent compatible avec le PLU de la commune de GERMAINVILLE.

2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) a été arrêté le 25 juin 2018. Il est opposable depuis le 2 octobre 2019.

Le SCOT a intégré le **Schéma Directeur de l'Offre économique** dans ses dispositions prescriptives.

En effet, dans cette logique d'intervention sur les parcs d'activités économiques, l'agglomération a travaillé sur un schéma ayant pour objectif de définir le déploiement de l'ensemble des lieux et services mis à disposition pour accueillir et accompagner le développement des entreprises sur le territoire, notamment :

1. L'offre foncière des sites d'activités,
2. L'offre en immobilier d'entreprises,
3. Ainsi que l'ensemble des services destinés aux entreprises.

C'est un document à la fois stratégique et opérationnel qui a vocation à organiser les modalités d'accueil et de développement des activités économiques sur le territoire. Il ne s'agit pas d'un document de planification réglementaire mais d'un engagement des élus et des partenaires qui le souhaitent en vue de renforcer la dynamique économique locale. Le schéma permet de répondre au mieux à la diversité des besoins des entreprises en matière de foncier, d'immobilier et de services (structuration d'un panel d'offre) et de garantir un développement équilibré du territoire (organisation d'une armature territoriale de l'offre).

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT propose de valoriser le positionnement stratégique de l'agglomération à l'échelle interrégionale en anticipant l'évolution des RN154 et RN12, qui constituent actuellement l'armature du développement économique du territoire ainsi que ses principales vitrines.

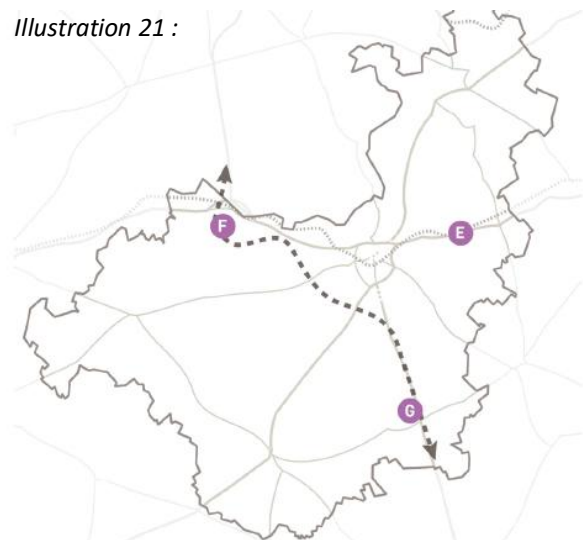
Il propose par ailleurs de répondre aux besoins de proximité des différentes parties du territoire, en fonction des dynamiques locales en s'appuyant sur les zones d'activités maillant le territoire, dans une logique d'offre de proximité. Cette offre se retrouve sur les différents pôles du territoire (pôle urbain et pôles d'équilibre).

Au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT, la zone d'activités des Merisiers apparaît comme « Pôle productif support », visant l'intérêt des activités logistiques pour le site et/ou les capacités à valoriser la multimodalité.

Il s'agit d'un des trois pôles support de l'agglomération (Pôle Est), à développer pour anticiper les nouveaux types de besoins :

« La zone d'activités des Merisiers (identifiée comme « Actipôle 12 ») doit permettre l'accueil d'entreprises de la filière logistique et notamment des entreprises recherchant une multimodalité avec le fer. La surface de la ZAC actuelle est à relocaliser autour de l'échangeur sur la RN12 pour optimiser les infrastructures à créer. »

Illustration 21 :



● Pôles productifs supports à développer, études à engager
E : Actipôle 12 F : Echangeur Saint-Lubin G : La vallée du Saule

Enfin le SCOT fait état de l'enjeu de maîtriser la création de nouveaux espaces économiques. En effet, le territoire doit assurer un ancrage et un développement des entreprises existantes, il doit également soutenir la création d'entreprises et permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur son territoire. Le territoire doit donc pouvoir toujours disposer d'une offre économique adaptée (dans chaque type de site), bien localisée et suffisamment performante.

Le projet de parc d'activités de la ZAC des Merisiers à GERMAINVILLE est par conséquent compatible avec les orientations et prescriptions du SCOT.

3. Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

L'agglomération de DREUX dépasse désormais le seuil des 100 000 habitants. Elle a donc l'obligation de disposer d'un Plan de Déplacement Urbain (PDU) et, consciente des enjeux liés aux déplacements et aux transports dans l'aménagement de son territoire, elle avait d'ores et déjà souhaité se doter d'un PDU volontaire, pour le confort et la sécurité de ses usagers. Lancé le 11/12/2017, il est actuellement en cours de réflexion, ce qui a néanmoins permis d'alimenter les réflexions sur l'implantation de la ZAC des Merisiers et sur sa desserte.

4. La prise en compte du SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) concernant le secteur est celui du Bassin Seine-Normandie. Le nouveau SDAGE 2016-2021, adopté par le Comité de Bassin le 5 novembre 2015, puis arrêté par le préfet coordonnateur de Bassin le 1er décembre 2015, est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « *Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux* »

Pour la protection des eaux, les orientations fondamentales du SDAGE sont les suivantes :

- La reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides ;
- La réduction des déchets, émissions et pertes des substances dangereuses ;
- Des actions volontaristes de protection et de reconquête des captages d'alimentation en eau potable les plus touchés ;
- La restauration de la continuité écologique des cours d'eau ;
- Le développement des politiques de gestion locale autour des établissements publics territoriaux et des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

Quant au SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de l'Eure Amont, il n'a pas encore été engagé.

Depuis le 1er janvier 2018, l'Agglo du Pays de Dreux possède la compétence « Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations », et est donc particulièrement attentive à la prise en compte de cette dimension dans ses projets d'aménagement.

C. Un projet mené dans le respect de l'environnement naturel et humain

1. Impacts du projet sur le foncier agricole

Le périmètre restant à aménager est actuellement occupé en grande partie par l'activité agricole. Hors les parcelles ZH 74, incluse dans le bassin de rétention et 76 et 78 anciennement bâties et actuellement à l'état de friche (terrain d'un ancien hôtel-restaurant), il s'agit pour la quasi-totalité de parcelles de terres en nature de labours (près de 16.3 hectares déclarés en cultures au registre parcellaire 2019).

Soucieuse de compenser au mieux les exploitants agricoles, la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux dispose d'une réserve foncière à vocation agricole de 7 hectares sur la commune de CHERISY, immédiatement à l'ouest de la ZAC des Merisiers, sur le lieu dit « la Gâtine ». Ces terres sont sous convention d'occupation précaire et pourront faire l'objet d'un échange de surfaces agricoles avec les parcelles exploitées objets de la présente enquête publique, si les agriculteurs concernés y sont favorables.

La Communauté d'agglomération a engagé des négociations depuis fin 2018 sur les terres restant à acquérir mais n'est pour le moment pas parvenue à un accord de cession ni avec les propriétaires ni avec les exploitants concernés. Elle est toutefois déjà propriétaire de près de 4 ha de terres agricoles dans l'emprise restant à aménager.

La finalisation de l'aménagement de la ZAC des Merisiers à GERMAINVILLE pour permettre l'accueil d'entreprises se traduira bien par la disparition de 16 hectares de terres agricoles. Rappelons que toutes ces terres sont d'ores et déjà inscrites au plan local d'urbanisme de Germainville en zone 1AUX « *ayant pour vocation d'accueillir des constructions à usage d'activités économiques* », depuis son approbation en 2006, ce qui devrait avoir permis aux exploitants en place d'anticiper le changement d'usage des terres.

Cet usage futur a été réitéré dans tous les documents de planification territoriale depuis : ceux qui ont créé la ZAC, le schéma de l'offre économique de l'Agglomération de Dreux et le schéma de cohérence territoriale.

Pour autant, l'Agglomération veille à freiner le développement excessif de l'urbanisation et conduit une politique rigoureuse en matière de non-artificialisation des terres autant que possible, ce qui a conduit à cibler quelques zones stratégiquement choisies, comme la ZAC des Merisiers, pour les implantations d'activités économiques. En effet, la vocation agricole du département d'Eure-et-Loir (la superficie agricole utile représente les $\frac{3}{4}$ environ du territoire) ne doit pas pour autant masquer ni entraver le développement d'un tissu économique diversifié.

A ce titre, l'Agglomération se préoccupe du devenir des exploitants agricoles concernés par la procédure d'aménagement de ZAC depuis 2008 et impactés par la présente demande d'utilité publique. Ils se verront par conséquent proposer par l'Agglomération une indemnisation financière si un échange de terre n'est pas possible ou est insuffisant compte tenu de la surface et/ou de la qualité.

En parallèle, une étude d'impact sur l'économie agricole est en cours. Elle sera soumise à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), afin d'établir la nature et le montant des mesures compensatoires pour l'économie agricole.

2. Les impacts environnementaux et sanitaires du projet, et les mesures compensatoires associées

Des impacts environnementaux limités :

L'étude d'impact réalisée en avril 2008 dans le cadre du dossier de création de ZAC comporte une étude paysagère, une étude faunistique et floristique et une étude sur le bruit.

En synthèse, il y est indiqué que « *La zone étudiée est un vaste espace agricole, composé de grandes cultures. Globalement, la sensibilité faunistique et floristique de l'espace étudié est faible vis-à-vis d'un projet d'aménagement* ». Il y est fait état d'une certaine « *pauvreté écosystémique* » en termes de faune et de flore, même au niveau du fossé existant et d'un impact globalement positif du projet sur le paysage et le bruit dès lors que le projet d'aménagement est bien mis en œuvre (effet écran des bâtiments à construire, corridors végétaux...).

Le projet de la « ZAC des Merisiers » s'inscrit toutefois dans une démarche de haute qualité environnementale qui vise à limiter à court et à long terme les impacts environnementaux de l'opération, tout en assurant aux occupants des conditions de vie saines et confortables.

a) La gestion de l'eau

L'urbanisation partielle du secteur de l'opération engendrera une imperméabilisation des sols et donc des rejets d'eaux pluviales supplémentaires dans le milieu naturel (l'Eure constituant l'exutoire du réseau de fossés de la zone). La limitation du débit de rejet à 1.5l/s/ha (valeur retenue par souci de cohérence avec les recommandations de l'administration et avec les hypothèses retenues pour l'aménagement de la ZAC des Forts à Cherisy) ne modifiera pas le régime du cours d'eau l'Eure, ni a priori le réseau de fossés en aval. La mise en place sur les réseaux « eaux pluviales » de la ZAC de systèmes de noues et de déshuileurs pour les eaux des parkings et des toitures permet de traiter les rejets chroniques et de limiter l'impact sur la qualité des eaux superficielles de l'Eure.

La superficie de l'emprise de la ZAC étant supérieur à 20 hectares, un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques et plus particulièrement au titre de la nomenclature des articles L.214.1 à L.214-6 du Code de l'environnement a été réalisé en 2009. L'arrêté préfectoral n° 2010-0339 a été délivré le 12 avril 2010 à la Communauté de Communes des Villages du Drouais, reprenant les dispositifs de gestion des eaux pluviales des sites de la Gâtine (commune de Cherisy) et des Merisiers (site des Merisiers) à Germainville.

Le projet ayant évolué sur un certain nombre de points (modification du fossé de drainage existant et de l'aménagement de la gestion des eaux pluviales de la zone centrale), un porter à connaissance a été établi et a donné lieu à un nouvel arrêté préfectoral d'autorisation environnementale n°DDT-SGREB-BA-2020-10/1 portant modification de l'autorisation du 12 avril 2010, au profit de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux au titre de la « ZAC Actipole 12 », opération désormais réduite au périmètre la « ZAC des Merisiers » à GERMAINVILLE.

L'option de dévoiement du fossé a été validée, elle est compatible avec les conclusions de l'étude d'impact sur l'environnement. La plantation de ce fossé et des ouvrages de gestion des eaux pluviales sur l'opération permettra vraisemblablement dans le temps d'apporter plus de diversité floristique et faunistique par rapport à la situation actuelle et celle mesurée au moment de l'étude d'impact en 2008.

b) La faune et la flore

Aucun espace naturel protégé n'est recensé à proximité directe du site de projet.

Les espaces protégés les plus proches sont les « Pelouses de Chérisy et de Raville » Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) à environ 3 km à L'Ouest, et la Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents (site Natura 2000) à 5 km au Nord-Ouest.

D'autre part, aucune espèce floristique ou faunistique protégée n'a été recensée dans le périmètre du projet ou à proximité. Le site est en effet déjà très artificialisé par l'exploitation agricole intensive et les implantations d'entreprises.

c) Le paysage

Le site d'implantation marqué par une zone de grande culture, une friche et des infrastructures de communication ne présentait pas de caractère paysager particulier.

La localisation de la zone d'activités entre un axe routier (croisement RN12/RD136) et une voie ferrée, existants de longue date, sur une emprise foncière comportant déjà des constructions (une ancienne maison de garde-barrière, le terrain en friche d'un ancien hôtel-restaurant, un site industriel accolé (Promill) existant depuis les années 1960), permet de développer un pôle économique sur une zone marquée depuis longtemps par le mitage et caractérisée par un nœud de voies de communication, sans entamer la qualité de l'environnement immédiat des centres-bourgs voisins.

La ZAC offrira une vitrine sur la RN12. Par ailleurs, la création de l'échangeur avec un passage supérieur en remblais a d'ores et déjà modifié considérablement la perception du plateau et du site. Au regard de ces dispositions, des aménagements paysagers seront mis en place pour accompagner la mutation du plateau sur la lisière Nord de la RN12. Il s'agit notamment :

- Le long de la RN12 : parc linéaire végétal sur une largeur minimale de 20m en espace vert continu.
- Peignes ou langues boisées entre les parcelles sur toute la longueur de la clôture.
- Plantation sur la façade Nord de la ZAC pour limiter l'impact paysager au droit des habitations de Serville.

d) Risques

Aucun risque naturel ou technologique particulier pouvant présenter un impact sur l'opération n'est recensé sur le site.

e) Nuisances et pollutions

Seul le site de l'entreprise « Promill », limitrophe de la ZAC sur la commune de SERVILLE, est recensé dans la base des sites industriels et activités de services (BASIAS n°CEN2800836) pour des activités potentiellement polluantes. Aucun site n'est toutefois recensé dans l'emprise de la ZAC.

f) Trafic routier et transports

La RN12 en bordure de périmètre de ZAC est très fréquentée avec environ 30 000 véhicules / jour dont plus de 10% de poids lourds.

Le trafic est générateur de bruit dont les principales sources sont la RN12 et dans une moindre mesure la circulation des trains sur la voie ferrée en bordure de ZAC. Toutefois, le passage des trains est ponctuel (une vingtaine de trains par jour) et ne représente pas les mêmes nuisances que la RN12 (niveau sonore élevé et continu).

Au regard de la circulation existante sur la RN12, l'impact sur les trafics ne devrait pas être significatif et ne devrait pas générer de nuisances notables (en particulier sonores). La construction de bâtiments sur la ZAC des Merisiers aura même un effet positif sur l'ambiance sonore vis-à-vis des riverains de Serville : les bâtiments joueront en effet le rôle d'écran. L'impact acoustique des activités qui viendront s'implanter sur la zone sera réglementé selon la législation en vigueur.

Le projet de création de la ZAC s'est par ailleurs déjà accompagné de l'aménagement d'un échangeur qui a permis de supprimer le carrefour dangereux entre la RN12 et la RD136. Cet aménagement apporte la sécurité nécessaire pour la desserte de la zone d'activités et un confort supplémentaire aux usagers de la route.

g) Patrimoine et édifices protégés

Aucun monument inscrit ou classé n'est présent sur la zone de projet ou, à proximité directe, sur les communes de Germainville, Serville ou Chérisy.

Dans le cadre de la loi sur l'archéologie préventive, un diagnostic archéologique sera entrepris sur l'emprise du projet, Selon les instructions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Celle-ci sera informée en cas d'éventuelle mise à jour de vestiges archéologiques lors des travaux.

CONCLUSION

Le projet de zone d'activités des Merisiers à GERMAINVILLE, pôle support stratégique pour l'Est de l'Agglomération du Pays de Dreux, a été développé pour l'accueil de grandes unités industrielles et d'activités économiques, avec un potentiel de multimodalité lié à son positionnement à une interface de voies de communications (échangeur RN12 / RD136, voie SNCF).

Les premiers aménagements réalisés sur la zone ont déjà permis l'implantation de l'entreprise SEGUREL représentant 220 emplois. Les nouveaux lots créés grâce aux prochains travaux venant finaliser l'aménagement de la ZAC doivent permettre l'accueil de nouvelles entreprises et amener ainsi des centaines de nouveaux emplois sur le site.

Une implantation logistique est d'ores et déjà attendue sur le lot n°2 du site et nécessite par conséquent une maîtrise rapide du foncier nécessaire pour un démarrage prochain des travaux d'aménagement et la livraison du lot aménagé à l'entreprise.

L'ensemble du projet constitue bien une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, aux termes duquel : *« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, ..., d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, ..., de réaliser des équipements collectifs, ...de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »*

Aussi, pour favoriser la maîtrise des terrains situés à l'intérieur du périmètre opérationnel, il est demandé à Madame la Préfète d'Eure-et-Loir que le projet et les acquisitions foncières à réaliser soient déclarés d'utilité publique au terme d'une enquête publique fondée sur le présent dossier constitué conformément aux articles R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Une enquête parcellaire sera diligentée conjointement à l'enquête d'utilité publique.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Illustration 1 : Situation de la ZAC sur la commune et dans l'agglomération	P 4
Illustration 2 : Positionnement sur les grands axes de communication	P 5
Illustration 3 : L'offre connectée des pôles d'activités sur l'agglomération	P 9
Illustration 4 : Environnement immédiat de la ZAC des Merisiers	P 9
Illustration 5 : Localisation de la ZAC et de son ancien périmètre d'extension	P 10
Illustration 6 : Photographies du site SEGUREL déjà aménagé, depuis la RN12	P 11
Illustration 7 : Partie Ouest de la ZAC dans le prolongement de SEGUREL	P 11
Illustration 8 : Partie Est de la ZAC, restant à aménager	P 11
Illustration 9 : Plan d'aménagement initial de la ZAC, extrait d'étude d'impact (2008)	P 12
Illustration 10 : Extrait du dossier de réalisation de la ZAC des Merisiers	P 12
Illustration 11 : Voirie interne à la ZAC déjà réalisée	P 13
Illustration 12 : Echangeur central réalisé dans la ZAC	P 13
Illustration 13 : Schéma des lots à réaliser dans la ZAC	P 14
Illustration 14 : Localisation du fossé existant sur la partie Est	P 16
Illustration 15 : Amorce actuelle de voirie déjà réalisée sur le carrefour central	P 16
Illustration 16 : Photo de la voirie actuelle à l'Est. Elle sera élargie	P 16
Illustration 17 : Tracé de voirie projeté – aménagement depuis l'échangeur central	P 17
Illustration 18 : Planning prévisionnel de la réalisation de la ZAC	P 17
Illustration 19 : Extrait du plan de zonage du PLU modifié en 2008	P 19
Illustration 20 : Réglementation de la hauteur des bâtiments d'activités	P 20
Illustration 21 : Pôle productifs supports à développer (extrait DOO du SCOT)	P 21

LEXIQUE DES ABRÉVIATIONS ET DES TERMES TECHNIQUES

Abréviations :

- CDPENAF : commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- DUP : Déclaration d'Utilité Publique
- Natura 2000 : zone protégée pour la préservation de la biodiversité
- INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- PME : Petites et Moyennes Entreprises
- PMI : Petites et Moyennes Industries
- PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation
- SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SCoT : Schéma de Cohérence Territorial
- SDAGE : Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- RD : Route Départementale
- RN : Route Nationale
- TPE : Très Petites Entreprises
- ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
- ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Termes techniques :

Multimodalité : Qui se compose de plusieurs modes de transports.

Noüe : sorte de fossé peu profond et large, végétalisé, avec des rives en pente douce, qui recueille provisoirement de l'eau de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou pour l'infiltrer sur place

Gabion : casier, le plus souvent constitué de solides fils de fer tressés et rempli de pierres non-gélives (qui ne se fendent pas sous l'action du gel), utilisé pour construire des murs de soutènement, des berges artificielles non étanches, décorer et délimiter des aménagements.