

Finalisation de l'aménagement de la ZAC des Merisiers à Germainville

Juin 2019



Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux
Pôle Développement Economique, Territorial, Emploi et Numérique
4 rue de Châteaudun – BP 20159
28103 DREUX cedex
02.37.64.82.58

NOTICE EXPLICATIVE ENQUÊTE PUBLIQUE

La présente demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concerne le projet d'aménagement de la ZAC (zone d'aménagement concertée) des Merisiers dans la commune de Germainville.

Elle a pour objet de permettre la finalisation de l'aménagement de la ZAC des Merisiers à Germainville, conformément aux dossiers de création et de réalisation approuvés respectivement le 11 septembre 2018 et le 31 mars 2019.

Associée à la demande d'enquête parcellaire, elle est déposée par la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux, bénéficiaire de la DUP, représentée par Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux, 4 rue de Châteaudun, 28100 DREUX, qui intervient en tant que maître d'ouvrage de l'opération.

Caractéristiques de l'opération soumise à l'enquête

Le 11 septembre 2008, la Communauté de communes des Villages du Drouais a approuvé la création de la ZAC (zone d'aménagement concerté) Les Merisiers sur le territoire de la commune de Germainville (28).

Cette ZAC est située au nord de la commune de Germainville, entre la voie ferrée Paris-Granville et la RN 12 qui relie l'entrée de la Bretagne à Paris en passant par Alençon (Orne) et Dreux. Elle s'étend sur environ 40 hectares des lieux-dits Le Merisier et La Mare aux Bœufs. Son périmètre est bordé par les communes de Cherisy à l'ouest et Serville au nord et à l'est.

L'objet de cette ZAC était la création d'un parc d'activités dans le but de conforter l'appareil économique existant et développer de nouvelles zones d'activités pour attirer davantage d'entreprises pourvoyeuses d'emplois pour la population locale.

Au lendemain de la création de la ZAC, l'entreprise Ségurel, plate-forme de distribution de produits alimentaires, s'est implantée sur une emprise de 12 hectares, à l'ouest de la ZAC.

Cette emprise n'est donc pas concernée par les enquêtes publique et parcellaire puisqu'elle répond aux objectifs initiaux de la Zone d'aménagement concerté.

Il n'en est pas de même des autres parcelles qui composent cette dernière et qui sont restées à vocation agricole.

Ces parcelles sont inscrites en 1AUX, c'est-à-dire « ayant pour vocation d'accueillir des constructions à usage d'activités économiques », au plan local d'urbanisme de la commune de Germainville approuvé par le conseil municipal le 1^{er} septembre 2006.

Cet usage futur a été réitéré lors de la création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) par délibération du conseil communautaire des Villages du Drouais le 11 septembre 2008, puis lors de l'approbation du dossier de réalisation de cette ZAC par délibération du conseil communautaire du 31 mars 2009.

La vocation économique de cette zone a ensuite été reprise dans le schéma directeur de l'offre économique approuvé par délibération du 29 juin 2015 de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, qui s'est substituée à la communauté de communes des Villages du Drouais. Dans ce schéma, la Zone des Merisiers à Germainville est fléchée comme l'un des pôles productifs supports du territoire de l'Agglomération.

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) arrêté par délibération du conseil communautaire de l'Agglomération du Pays de Dreux le 25 juin 2018 a intégré le schéma directeur de l'offre économique dans ces dispositions prescriptives.

Ces différents documents de programmation prennent donc 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'Île-de-France, à fort dynamisme économique.

Ce dynamisme se trouve renforcé par le projet de future autoroute A 154, dont l'utilité publique a été décrétée 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 de la Pyramide, commune de Vert-en-Drouais. La ZAC se situera à une dizaine de kilomètres du futur échangeur autoroutier.

Depuis début 2018, les services de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, compétente en matière de développement économique, sont en contact avec plusieurs entreprises qui souhaitent s'implanter dans la ZAC des Merisiers de Germainville, avec plusieurs centaines d'emplois annoncés.

L'exécution des travaux d'aménagement prévus dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Merisiers, à Germainville a pour objectif de poursuivre le développement économique du site et de permettre l'accueil de ces entreprises qui frappent à la porte du territoire, conformément aux objectifs premiers de la ZAC et des différents documents de planification territoriale évoqués plus haut.

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
- Aménagement des parcelles et de leurs accès
- Traitement paysager du site
- Réalisation des réseaux des fluides

Seule une partie de l'aménagement de la portion Ouest (à l'ouest de la RD136) de la ZAC des Merisiers a été réalisée.

Il reste à effectuer les travaux suivants :

A l'est de la zone :

- L'aménagement de la voirie du côté Est
- Le dévoiement du fossé sur la partie Est de la zone

A l'ouest :

- Extension de la voirie à l'ouest de l'entreprise SEGUREL pour atteindre le terrain au bout de la zone
- Mise en place d'une plaque de retournement poids lourds au bout de la voirie.
- L'extension des réseaux jusqu'en bout de zone
- Reprise de la voirie « rue du parc » au nord de SEGUREL

Contexte réglementaire du projet

L'enquête publique

Le 1er juin 2012, est entré en vigueur le nouveau régime relatif à l'enquête publique conformément au décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement. Le décret procède aux modifications réglementaires rendues nécessaires par le regroupement des enquêtes publiques existantes en deux catégories principales : l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement régie par le code de l'environnement et l'enquête d'utilité publique régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les aménagements envisagés concernent quelques modifications du réseau routier. Interrogée, la DREAL de la région Centre Val de Loire a indiqué, dans un mail en date du 4 avril 2019 : « *Il ne faut pas regarder la rubrique 6 de l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'Environnement. En effet, le réseau routier dont il est*

question dans votre dossier faisant partie d'une ZAC, nous ne sommes pas dans le cadre d'un projet routier mais dans celui de la réalisation de la ZAC.

Dans ce cas plusieurs questions se posent à vous :

- 1. L'ensemble des routes faisaient-elles partie du projet de réalisation de ZAC initial ?
Si oui, dans ce cas pas besoin de demander un examen au cas-par-cas car nous sommes dans le cadre du projet de ZAC.*
- 2. Si non, est-ce que les routes non-présentes au sein du projet initial sont susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement ?
Si non, dans ce cas pas besoin de demander un examen au cas-par-cas (...) »*

L'ensemble des routes envisagées faisait partie du projet de réalisation de la ZAC initial. Dans ce cas, l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie conformément aux dispositions du code de l'expropriation (article R. 11-3 et suivants du code de l'expropriation). Elle est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, conformément à l'article R 112-4 du code de l'expropriation.

Les éléments de planification territoriale

Le périmètre concerné par l'enquête publique est situé dans la ZAC des Merisiers créée par délibération du conseil communautaire des Villages du Drouais le 11 septembre 2008 sur le territoire de la commune de Germainville.

Le Plan local d'urbanisme de la commune de Germainville en cours a classé l'ensemble de la ZAC des Merisiers en 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.

La vocation économique de cette zone a ensuite été reprise dans le schéma directeur de l'offre économique approuvé par délibération du 29 juin 2015 de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, qui s'est substituée à la communauté de communes des Villages du Drouais. Dans ce schéma, la Zone des Merisiers à Germainville est fléchée comme l'un des pôles productifs supports du territoire de l'Agglomération. Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) arrêté par délibération du conseil communautaire de l'Agglomération du Pays de Dreux le 25 juin 2018 a intégré le schéma directeur de l'offre économique dans ces dispositions prescriptives.

Le périmètre de la Déclaration d'utilité publique est identique à celui de la ZAC des Merisiers, soit environ 40 hectares en bordure de la RN 12 et de la voie ferrée Paris-Granville.

L'utilité publique permettra de faire aboutir l'ensemble des aménagements prévus dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC des Merisiers.

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, conformément à l'article R 112-4 du code de l'expropriation.

Insertion du projet dans l'environnement

Le dossier de réalisation de la ZAC de Germainville indique que l'implantation de cette zone, à distance des bourgs environnants, évite que le développement des activités économiques nuise à la tranquillité et à la qualité de vie des habitants de Germainville et Serville.

Les aménagements visent à intégrer les futures constructions, notamment celles visibles des axes de circulation, dans le paysage et à préserver les futures activités des nuisances de la RN 12 et de sa circulation automobile.

Des plantations sont prévues pour limiter ces nuisances visuelles et sonores et la zone, dans son ensemble, bénéficie d'un traitement paysager (noues, accotements engazonnés, etc.).

Le traitement des eaux pluviales a été pensé pour limiter les risques d'inondation du bourg de Germainville et pour éviter de dégrader la qualité des eaux du Livier et de l'Eure.

Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu

La proximité de la RN 12 explique le choix d'implantation de cette ZAC. Les futures entreprises qui s'y installeront pourront 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 RN 12 et la voie ferrée.

La grande taille des parcelles permet d'établir une complémentarité entre cette zone et la ZAC des Forts, autre zone à vocation économique, située à Chérisy, à quelques kilomètres à l'ouest de Germainville, prévue, elle, pour accueillir des entreprises de taille petite ou moyenne.

Les atteintes aux exploitations agricoles

Le périmètre de l'enquête d'utilité publique est actuellement occupé en quasi-totalité par l'activité agricole (hors les parcelles ZH 74, 76 et 78 anciennement bâties et actuellement à l'état de friche). Il s'agit, pour la totalité des parcelles, de terres labourables de très bonne qualité agricole.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux dispose d'une réserve foncière de 7 hectares à Chérisy, immédiatement à l'ouest de la ZAC des Merisiers, qui sont sous convention d'occupation précaire jusqu'au 31 décembre 2019. Après cette date, les parcelles pourront être échangées avec les parcelles objet de la présente enquête publique.

La qualité de ces 7 hectares de terre est néanmoins inférieure à celle des terres du périmètre de l'enquête publique.

La finalisation de l'aménagement de la ZAC des Merisiers à Germainville pour permettre l'accueil d'entreprises se traduira par la disparition de 16 hectares de terres agricoles.

NOTICE EXPLICATIVE ENQUETE PARCELLAIRE

Objet de l'enquête parcellaire

La présente enquête parcellaire a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés.

La situation du foncier

Les emprises nécessaires à la réalisation du projet représentent une surface globale de 400.000 m² dont 203.456 m² restant à acquérir.

La présente enquête parcellaire concerne l'acquisition nécessaire, soit une surface globale de 203.456 m². L'enquête parcellaire concernera les parcelles encadrées en pointillés sur le plan précédent et pour les propriétaires ci-après identifiés dans l'état parcellaire.

Les parcelles appartenant déjà à la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux ne sont pas concernées par l'enquête parcellaire.

Les parcelles appartenant à la SCI du Marais (pour l'entreprise Ségurel) ne sont pas concernées par l'enquête parcellaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-200040277-20190624-2019-186-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2019

Notification : 04/07/2019

Pour l'autorité compétente par délégation

