

PRÉFECTURE D'EURE-et-LOIR

ENQUÊTE PUBLIQUE

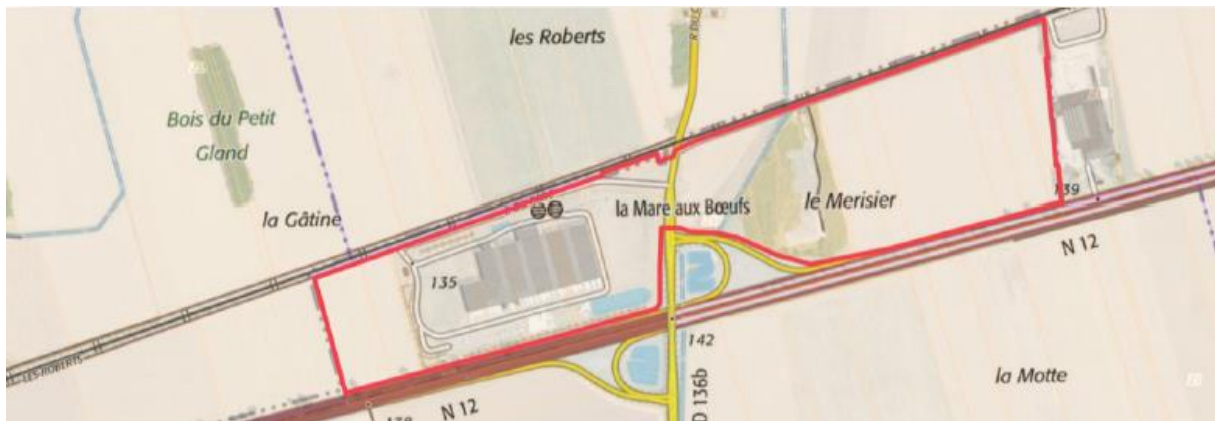
Préalable à la DUP

Effectuée du 25 janvier 2021 au 19 février 2021, relative à la

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Des MERISIERS

Commune de Germainville



Conclusions du commissaire enquêteur.

Table des matières

1. Description du projet.....	2
2. Déroulement de l'enquête.....	2
3. Existence de solutions alternatives à l'expropriation permettant de réaliser l'opération projetée dans des "conditions équivalentes".	3
4. Élaboration du bilan avantages inconvénients.....	4
5. Avis du commissaire enquêteur.....	8

1. Description du projet.

La communauté d'agglomération du pays de DREUX a sollicité la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) des Merisiers à Germainville auprès de la préfecture d'Eure-et-Loir. Elle a également demandé à celle-ci d'engager l'enquête parcellaire des terrains dont elle n'a pas la maîtrise.

La ZAC des Merisiers a été créée par délibération de la Communauté de communes des Villages du Drouais le 4 juin 2008. Cette ZAC s'étend sur environ 40 hectares avec une possibilité d'extension à l'est dans la commune de Cherisy. Cette ZAC est bordée au sud par la RN 12 et au nord par la voie ferrée. La route départementale RD 136 coupe cette zone en deux. Un échangeur a été construit pour assurer la desserte depuis la RN 12. Une première entreprise, Ségurel, s'est installée en 2009 sur une partie des terrains et occupe environ 12 ha.

Plus de la moitié du foncier n'est pas occupé par des activités économiques. Une partie de ce foncier seulement est maîtrisée par la collectivité. Il reste encore un peu plus de 20 ha à acquérir.

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) a intégré le schéma directeur de l'offre économique dans ces dispositions prescriptives. Il a confirmé l'importance de cette ZAC. L'extension envisagée à l'ouest dans la commune de Cherisy a été abandonnée. En outre, des modifications relatives à la collecte des eaux pluviales ont conduit à une autorisation environnementale modificative (arrêté préfectoral DDT-SGREB-BA-2020-10/1). Cette modification permet de libérer un terrain de 18 ha d'un seul tenant situé dans la partie est de la zone. Ce qui représente une offre assez exceptionnelle.

Il faut noter que la communauté d'agglomération du Pays de Dreux s'est substituée à la communauté de communes des villages du Drouais le 1er janvier 2014.

2. Déroulement de l'enquête

- Une enquête publique conjointe à une enquête parcellaire a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2020.

- L'enquête a été ouverte durant 26 jours du lundi 25 janvier 2021 à 9 h 00 au vendredi 19 février 2021 à 17 h 00 avec la tenue de trois permanences :
 - mardi 26 janvier 2021 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
 - samedi 6 février 2021 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
 - vendredi 19 février 2021 de 14 h 00 à 17 h 00.
- Le registre d'enquête a été clos par M. le maire de Germainville le vendredi 19 février à 17 h 00 et transmis immédiatement au commissaire enquêteur
- Les dossiers soumis à l'enquête d'utilité publique sont conformes à la réglementation qui s'applique en la matière.
- Aucun incident ayant pu nuire au bon déroulement de l'enquête ni à la bonne information du public n'est à signaler. La fermeture exceptionnelle de la mairie les 4 et 5 février 2021 ne constitue pas une gêne de nature à remettre en cause la bonne information du public, ni sa possibilité de déposer une observation. Il faut noter que l'ensemble des dossiers était et est encore consultable sur le site de la préfecture.
- À l'issue de l'enquête un bilan des observations a été communiqué à la communauté d'agglomération de Dreux, il a été suivi d'un échange. Il s'agissait d'éclairer le commissaire enquêteur sur certains points. Des éléments de réponse ont été apportés en date du lundi 1^{er} mars 2021.

3. Existence de solutions alternatives à l'expropriation permettant de réaliser l'opération projetée dans des "conditions équivalentes".

Les propriétaires des parcelles ZH1 et ZH 2 soulignent l'existence sur la ZAC des « Forts » de la commune de Cherisy de terrains acquis à l'amiable pour la réalisation de la ZAC. Ils précisent que les dossiers soumis à l'enquête justifient la création d'un terrain de 18 ha situé sur la partie est de la zone par sa spécificité et donc son attractivité, sans apporter aucune précision sur les deux parcelles ZH1 et ZH2.

Une lecture attentive des dossiers et de la modification n°3 du PLU de Germainville apportent les explications nécessaires à la justification de l'inclusion de ces deux parcelles. En effet, la hauteur constructible sur celles-ci est de 40 m. Le PLU indique que ces hauteurs permettent l'installation de « moulins ». La ZAC des « Forts » de Cherisy n'offre pas une telle possibilité. En outre, la proximité des maisons d'habitation conduirait à un impact visuel fort.

Plusieurs observations écrites ou orales évoquent l'existence de friches industrielles sur le territoire de la communauté d'agglomération. Outre qu'il s'agit de propriété privée nécessitant une expropriation éventuelle, les surcoûts liés à la démolition, voire la dépollution des sites risquent fort de ne pas offrir des conditions équivalentes. Enfin, les délais nécessaires à la réhabilitation des friches industrielles semblent également rédhibitoires.

Certes, la communauté de communes de l'agglomération des pays de Dreux vient d'être labellisée « Territoires pilotes de la sobriété foncière ». Cela doit permettre de mobiliser des

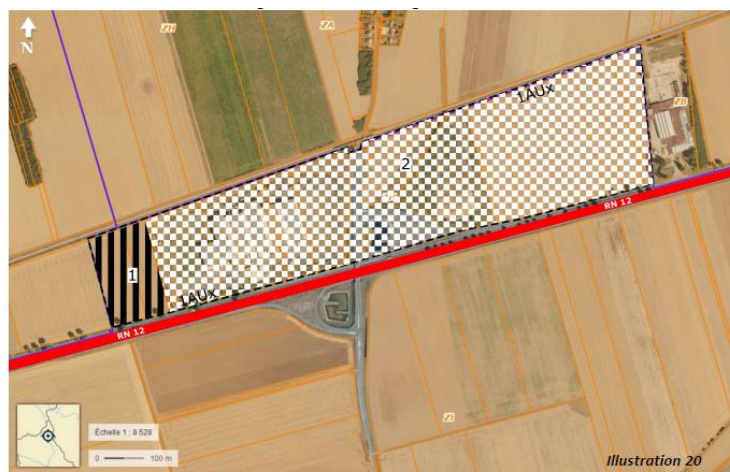
financements pour répertorier et réhabiliter les anciennes friches. Il ne peut s'agir que d'une démarche à moyen terme.

4. Élaboration du bilan avantages inconvénients.

Sur la compatibilité avec les documents d'urbanisme.

Le présent projet d'aménagement est compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) arrêté le 25 juin 2018 et opposable depuis le 2 octobre 2019.

Le plan local d'urbanisme de la commune de Germainville a été approuvé par le conseil municipal le 1er septembre 2006. Il a été modifié les 7 février 2008, 4 novembre 2011 et 17 février 2021. Il prévoit que la zone d'aménagement a pour vocation l'accueil d'activités économiques. Parmi les dernières modifications apportées en 2021, la principale vise les hauteurs constructibles dans la zone d'aménagement des « Merisiers ». Elle est de 40 m sur la partie ouest de la ZAC (zone 1 sur le schéma ci-après) de 28 m sur la partie est (représentée par un damier).



Le plan de déplacements urbain de l'agglomération de Dreux est en cours d'élaboration.

Le schéma directeur d'Aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) concernant le secteur est celui du bassin Seine-Normandie, le projet d'aménagement est conforme au SDAGE 2010-2015 en vigueur.

Sur le plan économique, le bilan de l'opération est positif. Il permet de « créer » sur la communauté d'agglomération, même si au niveau national il s'agit de transfert d'emploi.

Le nombre d'emplois dans la communauté d'agglomération diminue selon les statistiques de l'INSEE entre 2007 et 2017. En offrant un espace de 18 ha d'un seul tenant, le projet permet d'attirer une entreprise qui souhaite un emplacement plus grand pour exercer son activité. Les dossiers indiquent que cela peut permettre la venue de 600 emplois. Ce nombre semble réaliste en proportion des emplois de l'entreprise Ségurel installée sur le site : augmentation de la surface offerte et augmentation des hauteurs constructibles.

Il faut noter que les travaux d'aménagement et de constructions se traduiront par des emplois liés à cet aspect.

Sur le plan agricole, le bilan est négatif.

Le projet conduit à la disparition de terres agricoles. Ce sont des terres de grande culture labourées. La surface des terres agricoles restant à acquérir est de 16 ha. Il s'agit de l'inconvénient majeur du projet d'aménagement, il est cependant limité et réduit par rapport au projet initial de 2008. L'équilibre des exploitations agricoles perdant des terres de bonne qualité n'a pas été soulevé au cours de l'enquête publique et ne semble pas être un aspect déterminant pour les exploitants.

Sur le plan des paysages, les dispositions retenues minimisent les impacts paysagers.

La partie située à l'est de la zone d'aménagement est encadrée par deux implantations économiques à vocation industrielle ou d'entrepôt. Il y a donc une certaine continuité linéaire de construction.

La partie située à l'ouest de la zone d'aménagement, plus réduite, pourra recevoir des constructions de grande hauteur pouvant présenter un aspect massif.

La mise en œuvre d'une bande de recul de 100 m comptée à partir de l'axe de la RN 12 atténue cet aspect massif.

En outre, les terrains sont relativement éloignés des habitations. Enfin, le projet prévoit des aménagements paysagers, notamment le long de la RN12 et sur la partie nord côté voie ferrée.



La bande de recul de 100 m par rapport à l'axe de la bretelle de l'échangeur RN 12 / RD 136, inscrit au PLU de Germainville semble moins justifiée d'un point de vue paysager. Elle ampute d'environ 1 ha la superficie où la construction est autorisée, sans diminuer de manière significative l'impact visuel.



Sur le plan environnemental, l'enjeu est faible

Les enjeux environnementaux sont faibles et non significatifs dans le bilan coûts/inconvénients. Le tableau ci-dessous récapitule les principaux impacts relevés dans l'étude de 2008

	Bilan	Commentaire et/ou bilan
Faune, Flore (en particulier les espèces remarquables dont les espèces protégées)	faible	Aucun enjeu environnemental significatif
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	0	Néant
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	0	Non concerné par les trames répertoriées par le SCOT à l'analyse du SCOT
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains...)	0	Traitement des eaux de ruissellement à la parcelle et redimensionnement des ouvrages. L'étude géotechnique ne signale aucune difficulté majeure
Bruit	0	Difficulté d'apprécier à ce jour. Néanmoins au regard du trafic actuel de la RN 12 toute évolution ne peut être que négligeable
Patrimoine architectural, historique	0	Aucun monument inscrit ou classé à proximité
Patrimoine Archéologique	0	Sera à apprécier juste avant les travaux

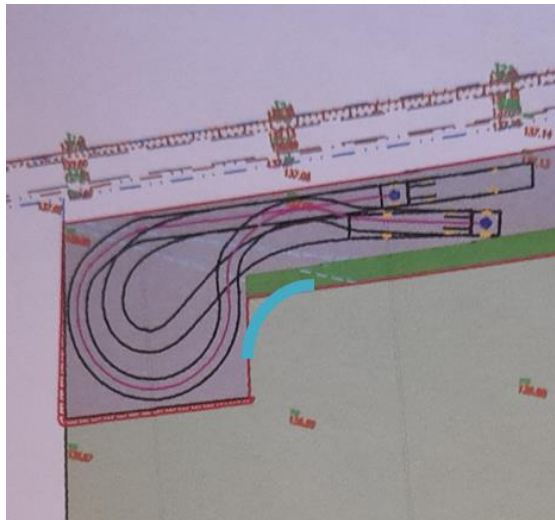
Sur les difficultés de circulation. Accessibilité aux sites et circulation. L'enjeu est faible.

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. Dès la création de la ZAC, la

réalisation d'un échangeur a permis de supprimer le carrefour dangereux entre la RN12 et la RD136.

Les circulations douces devront faire l'objet d'un examen à la lecture du plan de déplacements urbain de la communauté d'agglomération en cours d'élaboration. Les adaptations éventuelles ne peuvent remettre en cause l'économie générale du projet.

Telle que dessinée dans le plan de la zone du PLU de Germainville, la placette de retournement située dans l'angle nord-ouest de la zone présente un cisaillement en sortie de placette. Il semble souhaitable d'apporter une modification mineure à l'aménagement de la zone en « arrondissant » l'angle de sortie de cette placette (voir proposition de modification en bleu).



Sur les aspects financiers. Le bilan est positif et permet de proposer des terrains à des prix correspondant à ceux du marché.

Les dépenses liées à la création de la ZAC sont bien présentées et détaillées dans le dossier. L'estimation sommaire des dépenses de la ZAC évalue le coût de la phase actuelle de la ZAC à environ 5 500 000 € TTC, soit **25,50 €/ m² TTC ou 21,50 €/ m² HT**. A titre de comparaison, la communauté d'agglomération du pays de Dreux a adopté lors d'un conseil communautaire tenu le 28 septembre 2020 **un prix de vente de 25 € / m² HT pour les terrains de la ZAC des « Forts » de Cherisy** (située à quelques kilomètres de la ZAC des Merisiers).

Sur l'artificialisation des sols.

La modification du PLU de Germainville approuvée le 17 février 2021, majore les droits à construire, sans augmenter la surface d'emprise au sol, ou modifier le coefficient de pleine terre. Cette modification porte sur les hauteurs constructibles en les augmentant de manière significative (de 16 m à 24 m ou 40 m selon les terrains), il s'agit d'une densification potentielle. Il est difficile d'apprécier si cette augmentation des hauteurs permet d'assurer l'objectif de diminution par deux de la consommation des espaces naturels, mais la densification prévue permet un certain gain par rapport à l'opération initiale compatible avec cet objectif.


5. Avis du commissaire enquêteur.

Au vu des éléments analysés ci-dessus, je constate que :

- Le déroulement de l'enquête a permis une bonne information et une bonne expression du public. La fermeture exceptionnelle de la mairie sur deux jours n'a eu aucune incidence significative
- Il n'existe pas de solution alternative permettant de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes. Les terrains libres sur la ZAC des « Forts » de la commune de Cherisy ne présentent une superficie suffisante comparable au 18 ha de la partie est de la ZAC des « Merisiers », ni une hauteur constructible (40 m) équivalente pour la partie ouest de la zone.
- L'analyse du bilan « coûts/avantage » montre des aspects positifs et des aspects négatifs.
 - Parmi les aspects positifs on note la création d'emplois, le coût global de l'opération ainsi que la compatibilité avec les documents d'urbanisme.
 - Parmi les aspects négatifs, on note la disparition de terres agricoles, sans remise en cause des exploitations expropriées ainsi que l'artificialisation des sols, partiellement compensée par une densification issue de la modification n°3 de 2021 du PLU de Germainville.
 - D'autres éléments d'appréciation ont été analysés, ils ne présentent pas un caractère significatif.

J'émet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC des « Merisiers » sise dans la commune de Germainville.

Fait à Maintenon, le 7 mars 2021
Le commissaire enquêteur.



Jean Paul Puyfaucher