

Département d'Eure-et-Loir



*Zone d'aménagement Concerté
Actipôle 12 - Site les Merisiers*



*Dossier de Création
1. Rapport de Présentation*

Avril 2008

SO.DE.REF
BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES



GERAU CONSEIL
AGENCE D'ETUDES URBAINES
8, RUE DU MONT-TIBOURN, 75001 PARIS

I. La ZAC « Actipôle 12 – Site les Merisiers » dans le développement de la Communauté de communes des Villages du Drouais	4
I.1 Le contexte intercommunal	4
I.2 Le positionnement économique de la Communauté de communes :	5
I.3 Les enjeux du projet	6
II. Description de l'état du site et de son environnement.....	7
II.1 Le périmètre de la ZAC	7
II.2 Etat des lieux et contraintes pesant sur l'opération	9
III. Présentation du parti d'aménagement retenu	11
III.1. La création d'une nouvelle voie de desserte.....	11
III.2. La création d'un paysage valorisant.....	12
III.3. Le programme prévisionnel des constructions	12
IV. Les raisons du choix du parti retenu	14
IV.1. Le choix du site.....	14
IV.2. Les choix de programmation	15
IV.3 Le choix de la procédure de ZAC.....	15
IV.4 Situation de l'opération par rapport au PLU	16

Préambule

Le présent dossier constitue le Rapport de Présentation du Dossier de Création de la ZAC.

Le Rapport de Présentation, tel que le mentionne l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme :

- Expose l'objet et la justification de l'opération.
- Comporte une description de l'état du site et de son environnement.
- Indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone.
- Enonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

Le Dossier de Création, dont fait partie le Rapport de Présentation, est également constitué de :

- Un plan de situation.
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone.
- L'Etude d'Impact.
- L'indication sur le régime de la zone au regard de la taxe locale d'équipement.

I. La ZAC « Actipôle 12 – Site les Merisiers » dans le développement de la Communauté de communes des Villages du Drouais

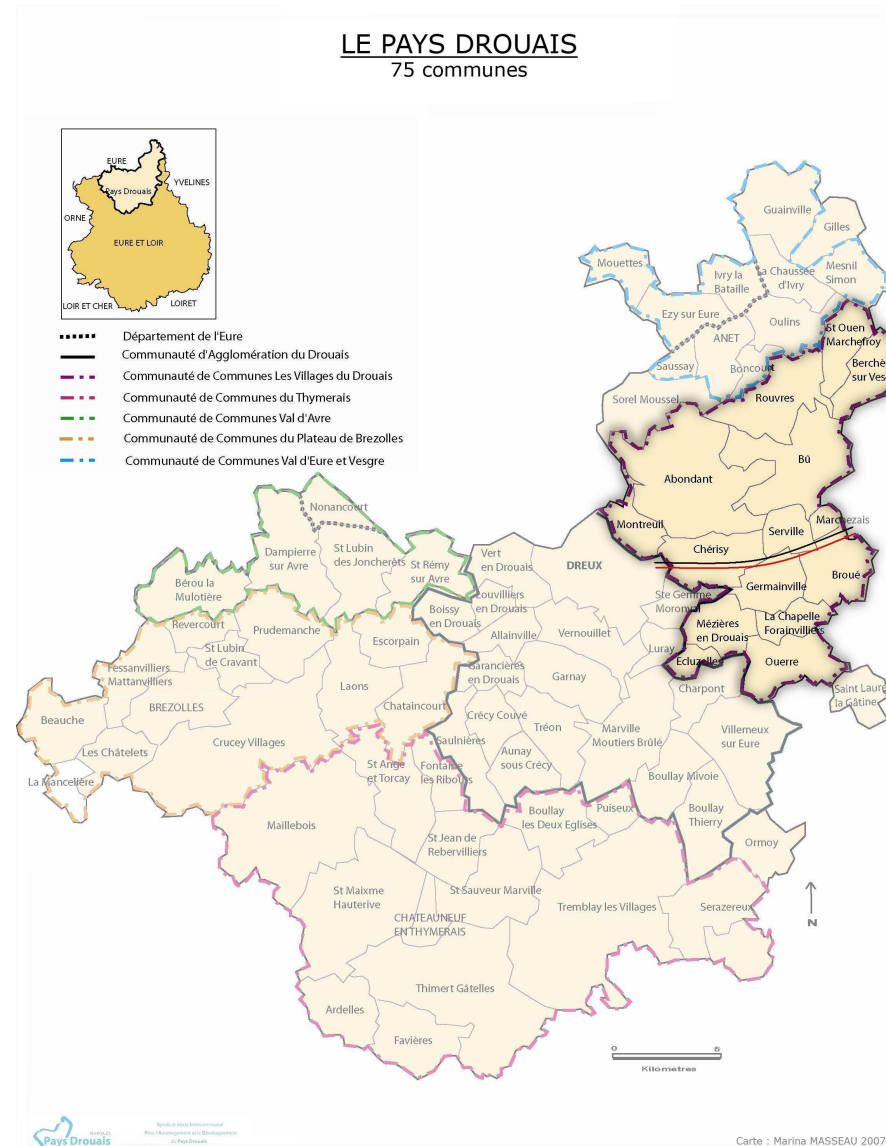
1.1 Le contexte intercommunal

La ZAC Actipôle 12 – Site les Merisiers se trouve sur le territoire de la commune de Germainville, entre la RN12 et la voie ferrée qui marque la limite nord de la commune.

Germainville est une petite commune à caractère rural de 297 habitants¹. Elle fait partie de la Communauté de communes « Les Villages du Drouais », territoire situé à moins de 10 km de Dreux (Eure-et-Loir) et environ 50 km de Versailles (Yvelines). Créée en 2002, la Communauté de communes rassemble près de 10 000 habitants et regroupe les 15 communes suivantes : Abondant, Berchères-sur-Vesgre, Broué, Bû, La Chapelle-Forainvilliers, Chérisy, Ecluzelles, Germainville, Marchezais, Mézières-en-Drouais, Montreuil, Ouerre, Rouvres, Saint-Ouen Marchefroy et Serville.

La création de la ZAC Actipôle 12 sur le site des Merisiers à Germainville constitue la deuxième phase du développement d'un parc d'activités communautaire. Une première ZAC a en effet été créée par délibération du Conseil Communautaire du 12 juillet 2006 sous le nom « ZAC des Forts » sur la commune de Chérisy. Cette première ZAC constituait une extension des zones d'activités communales de Chérisy et de Sainte-Gemme Moronval.

¹ Source : INSEE, RGP 1999, Population sans doubles comptes.



Les objectifs de la Communauté de Communes sont d'une part de conforter l'appareil économique existant dans les communes appartenant aux « Villages du Drouais » et d'autre part de créer de nouvelles zones d'activités pour développer l'activité économique. Le développement de ces zones d'activités s'inscrit par ailleurs dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE).

L'objet de la ZAC des Forts était ainsi :

- D'accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire communautaire et de permettre à celles déjà installées de s'agrandir, tout en créant une vitrine de l'activité économique communautaire ;
- de favoriser la venue d'entreprises diversifiées tout en privilégiant les énergies renouvelables ;
- de favoriser la création d'emplois sur place et de diminuer le taux de migration alternantes vers l'agglomération parisienne ;
- de garantir les recettes fiscales de la communauté de Communes et de lui permettre de construire ses politiques foncières, sociales et environnementales.

La SHON globale était fixée à un maximum de 60 000m² à construire, avec une vocation d'activités.

La ZAC Actipôle 12 – Site les Merisiers poursuit les mêmes objectifs et prolonge la politique de développement économique de la Communauté de communes.

1.2 Le positionnement économique de la Communauté de communes :

Par leur position géographique, les Villages du Drouais se trouvent à la jonction de deux marchés économiques : celui d'Eure-et-Loir d'une part, représenté par le pôle de Dreux (2^{ème} pôle départemental après Chartres) et celui des Yvelines d'autre part, dont le centre le plus proche est Houdan.

Les zones d'activités existantes sur ces deux marchés sont nombreuses et les projets en cours, notamment sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Drouais, témoignent d'une vitalité certaine sur le marché.

Dans le territoire de la Communauté de communes, plusieurs zones d'activités existent, principalement sur la commune de Chérisy. L'une se trouve au hameau de Raville, à proximité du bourg de Chérisy : il s'agit de la ZI de la Croix de Raville. Les entreprises implantées sont de tailles et de natures variables, mais concernent majoritairement des activités artisanales et des PME/PMI. A l'heure actuelle, plusieurs demandes d'entreprises ont été enregistrées par la Communauté de Communes des Villages du Drouais, portant sur le même type d'entreprises et sur des tailles de terrains variables.

L'autre est la zone industrielle des Forts existante qui s'étend à la fois sur les communes de Chérisy et Sainte-Gemme Moronval et que la ZAC des Forts à Chérisy vient étendre.

Une autre extension de cette zone d'activités est prévue sur la commune de Sainte Gemme-Moronval. Ce projet d'extension aura pour vocation l'accueil des artisans pour qui l'implantation dans une zone urbaine ne présente pas d'avantage particulier.

1.3 Objet et justification du projet de ZAC

Le projet de ZAC Actipôle 12 – Site les Merisiers a pour objet la création d'un parc d'activités dans le but de poursuivre le développement économique de la Communauté de communes des Villages du Drouais.

Il s'inscrit par ailleurs dans le contexte général de développement de l'ensemble des zones d'activités en Eure-et-Loir (Schéma départemental des zones d'activités défini en Eure-et-Loir par le Conseil général).

A l'échelle de la commune de Germainville, la zone d'activités permettra d'offrir aux habitants une chance d'avoir 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 projet de ZAC est en effet situé à distance du bourg.

II. Description de l'état du site et de son environnement

II.1 Le périmètre de la ZAC

Le périmètre retenu pour la création de la ZAC Actipôle 12 – Site les Merisiers est situé au nord de la commune de Germainville, entre la voie ferrée et la RN12. Le périmètre de la ZAC est traversé en son milieu par la RD136. Il s'étend sur environ 40 ha, sur les lieux-dits « Le Merisier » et « La Mare aux Bœufs ».

Les communes limitrophes sont Chérisy à l'ouest, et Serville au nord et à l'est.

Les dessertes de la zone sont la route nationale 12 et la route départementale 136.

Une extension du périmètre de la ZAC pourrait être envisagée ultérieurement, d'une part à l'ouest sur le lieu-dit « La Gâtine » à Chérisy, et d'autre part à l'est sur le lieu-dit « La Fosse de Ray » à Serville.

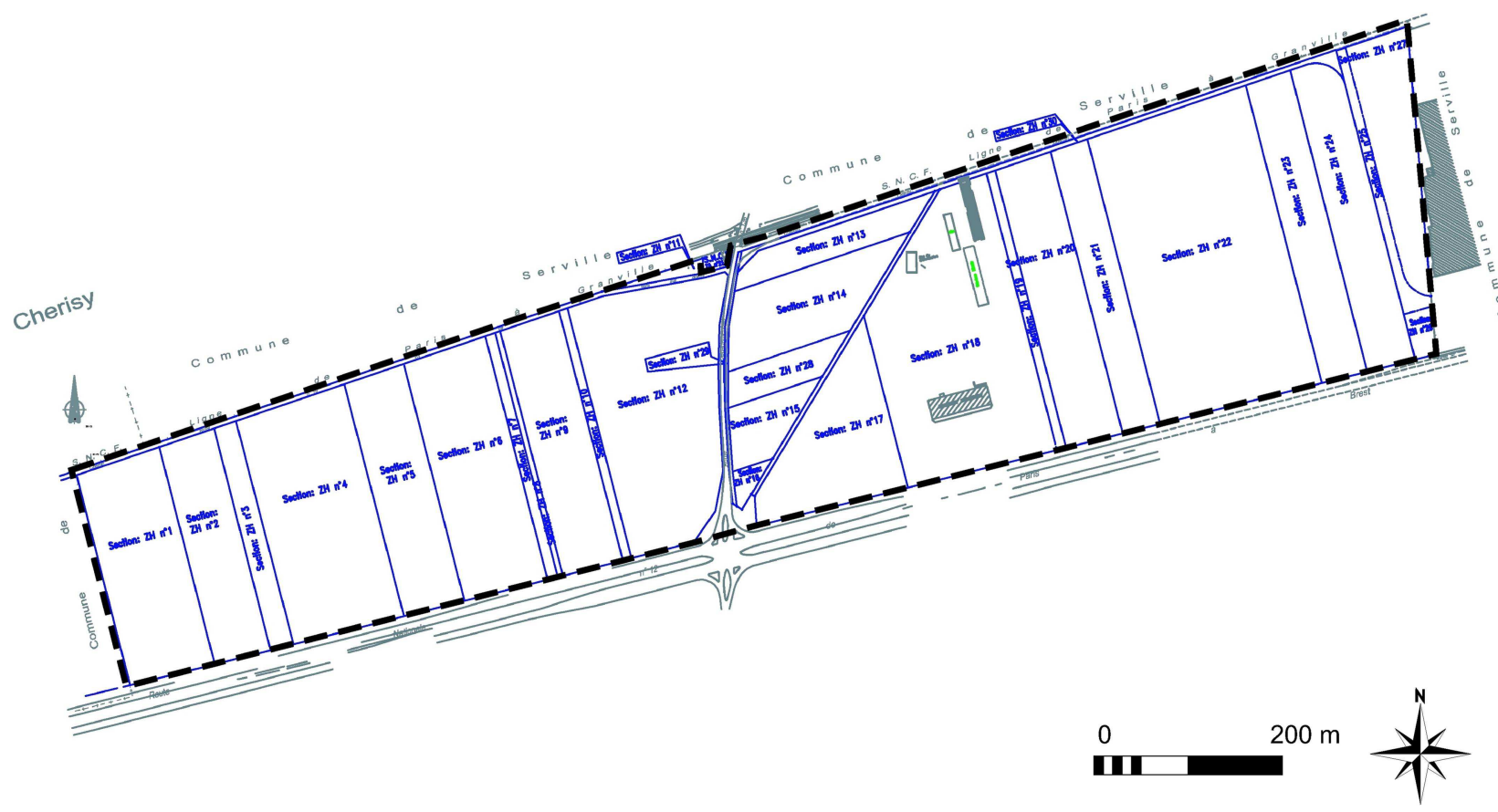




ZAC Actipôle 12 - Site Les Merisiers

Périmètre de la ZAC

Limite de ZAC



II.2 Etat des lieux et contraintes pesant sur l'opération

- **Topographie :**

Le périmètre retenu pour l'implantation de la ZAC des Merisiers, sur les communes de Germainville et Cherizy, représente globalement une forme rectangulaire étroite : 300 m environ de largeur pour un peu plus de 2 km de longueur. Le site se caractérise par une topographie relativement plate.

- **Géologie :**

Sur le plan géologique, on rencontre de haut en bas :

- *Les limons des plateaux.*
- *Les argiles résiduelles à Silex.*
- *La craie à silex du Campanien.*

Dans le secteur, le massif de la craie est potentiellement affecté par des cavités souterraines d'origines naturelle et humaine respectivement formées par la circulation des eaux dans les fractures de la craie, et creusées par les hommes au cours des siècles passés essentiellement pour la production de marne à usage agricole. Toutefois au niveau du site, le risque de présence de cavités sur le terrain est quasi nul ; ce type d'exploitation n'est pas justifié par la présence de craie à l'affleurement ou à faible distance.

- **Hydrologie :**

Compte tenu de la profondeur de la nappe au droit du site (à plus de 90 m de profondeur), le projet d'aménagement de la ZAC n'aura pas de relation directe avec la nappe.

L'Eure constitue l'émissaire des eaux pluviales de Germainville et de Chérisy, au niveau de différents rejets. Le projet de ZAC est situé sur un plateau, en limite de deux bassins versants drainés par des affluents de l'Eure :

- la partie est du site est située en tête d'un bassin versant drainé par un réseau de fossés alimentant un ruisseau principal, le Livier, qui rejoint l'Eure à l'ouest de la commune d'Ouerre, environ 6,5 km au sud-ouest du site,

- la partie ouest du site est située en tête d'un bassin versant drainé par des vallées sèches et dont l'exutoire dans l'Eure se trouve au niveau du Petit Chérisy, au nord de la commune de Chérisy, environ 3,5 km à l'ouest du site.

On note la présence dans la partie est du site d'un fossé à l'est de la RD136, constituant l'axe de drainage principal des eaux de ruissellement de la zone d'étude. Ce fossé prend naissance au sud du bourg du Petit Serville dont il collecte une partie des eaux de ruissellement. Il collecte également une centaine d'hectares de terres drainées.

L'aire d'étude est caractérisée par la présence de nombreuses retenues d'eau, anciennes ballastières telles que l'Etang du Roi et au lieu dit la Ballastière à Chérisy et un vaste plan d'eau, partagé sur les communes de Mézières en Drouais et Ecluzelles.

L'Eure fait l'objet d'un suivi de la qualité de l'eau au niveau de plusieurs stations de mesures (qualité ou débit) par la DIREN, notamment à :

- Villemeux sur Eure pour le suivi de la qualité, station située en amont de Chérisy, à environ 9 kilomètres,
- Charpont pour le suivi des débits, station située en amont de Chérisy à environ 6 kilomètres.

Les eaux usées de Chérisy sont traitées sur la station d'épuration de Dreux, dont le rejet s'effectue dans le bras des Châtelets, un affluent de l'Eure en aval de la zone d'étude. La commune de Germainville est en assainissement autonome.

- **Paysage :**

Le paysage du secteur d'étude se rattache plutôt au bassin parisien avec quelques masses boisées seulement sur un plateau dont les sols fertiles ont favorisé le développement d'une agriculture intensive. Le triangle de Germainville / Serville / Marchezais est traversé par la RN12, voie rapide à 2x2 voies entre Versailles et Dreux, qui a conservé sur cette portion son niveau altimétrique calé sur le terrain naturel.

Hormis la présence de platanes particulièrement bien développés au milieu de cette voie, le secteur est plat et ne présente pas d'éléments paysagers exceptionnels, ce qui est compensé par l'intérêt visuel qu'offre l'espace ouvert sur le plateau avec ses vues latérales très ouvertes.

- **Faune et flore :**

Les communes de Chérisy, Sainte Gemme Moronval et Mézières en Drouais sont concernées par la zone Natura 2000 de « la Vallée

de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » et de la ZNIEFF de la « Vallée de l'Eure de Maintenon à Chérisy ». Cette vallée de l'Eure et ses affluents constituent un ensemble écologique et paysager remarquable faisant une transition entre la Beauce et la basse vallée de la Seine. Le site de la ZAC ne fait pas partie de ces zones protégées.

La zone étudiée est un vaste espace agricole, composé de grandes cultures. Globalement, sa sensibilité faunistique et floristique est faible vis à vis d'un projet d'aménagement.

- **Qualité de l'air, circulation et nuisances sonores :**

Globalement la qualité de l'air (indice atmo) est bonne (niveau 3 sur une échelle de 10). La zone « Les Merisiers », située à proximité de la nationale 12 est soumise à des émissions de polluants liées à la circulation routière sur cet axe.

Les données sur le trafic de la zone d'étude montrent que la RN12, en bordure de périmètre de la ZAC est très fréquentée : près de 30 000 véhicules/jour, dont plus de 10 % de poids lourds.

Le trafic est générateur de bruit dont les principales sources sont la RN12, ainsi que dans une moindre mesure la circulation des trains sur la voie ferrée en bordure nord de la ZAC. Des mesures de bruit ont été réalisées sur le site en avril 2008 qui ont révélé des niveaux sonores relativement élevés en limite de site. Ces niveaux sont principalement dus à l'impact de la RN12. On note qu'en période de nuit, le niveau sonore reste conséquent du fait du trafic résiduel de poids lourds.

III. Présentation du parti d'aménagement retenu

Le projet d'aménagement de la future ZAC « Actipôle 12 – Site Les merisiers » prend en compte les caractéristiques et contraintes des terrains concernés :

- Situés entre la RN 12 au sud et la voie ferrée (Ligne de Paris à Granville) au nord, sur environ 1,4 km de long, les terrains ont une profondeur variant entre environ 250m et 350m.
- La zone est traversée en son milieu par la route départementale 136, à laquelle viendra s'ajouter prochainement un échangeur la reliant à la RN12.
- La RD136 traverse la voie ferrée au nord par un passage à niveau qui doit être préservé et que la voirie nouvelle devra donc contourner.

Deux parties est et ouest peuvent ainsi se distinguer dans la ZAC. Toutefois, elles seront urbanisées selon les mêmes principes d'aménagement.

III.1. La création d'une nouvelle voie de desserte

Une voie nouvelle doit être créée pour desservir les terrains de la ZAC qui ne sont pas voisins de la RD 136 car ceux-ci ne peuvent être desservis directement à partir de la RN12. Le positionnement de cette voie nouvelle résulte de la prise en compte de plusieurs facteurs :

- Le positionnement de la ZAC entre RN12 et voie ferrée entraîne une profondeur relativement faible des terrains. Il est donc apparu souhaitable de ne pas diviser ces terrains par une voie de desserte médiane pour dégager des emprises foncières importantes.

- Les nuisances (sonores, visuelles, sécurité) générées par le voisinage de la RN12 obligent à un retrait suffisant pour préserver les nouvelles constructions (recul de 100 m depuis l'axe de la voie).

- La construction prévue d'un échangeur entre RN12 et RD136 entraîne des difficultés techniques pour localiser la voie nouvelle au sud des terrains. Le raccordement à cette voie nouvelle depuis l'échangeur ou la RD136 serait en effet difficile pour la partie ouest de la ZAC, tandis qu'à l'est, c'est le tracé même de cette voie qui serait problématique.

Du fait de ces contraintes, le parti d'aménagement choisi positionne la voie nouvelle de desserte de la ZAC au nord des terrains, en bordure de la voie ferrée. Notons que le chemin rural (chemin rural n°19, dit de la Mare aux Bœufs) existant le long de la voie ferrée est conservé pour desservir les parcelles agricoles situées au-delà de la ZAC à l'ouest.

Au centre de la ZAC, la présence du passage à niveau sur la voie SNCF pour la traversée de la RD136 oblige à un infléchissement de la voie nouvelle de desserte à cet endroit. Il est en effet important que les entrées et sorties de véhicules entre la ZAC et la RD136 ne viennent pas perturber le fonctionnement du passage à niveau.

III.2. La création d'un paysage valorisant

Le parti d'aménagement de la ZAC s'appuie sur un volet paysager important du fait de la proximité de la RN12. Une étude paysagère a ainsi été menée dans le cadre du respect de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme concernant la construction dans les espaces non urbanisés autour des voies de grande circulation.

L'aménagement paysager de la ZAC vise à intégrer les futures constructions dans le grand paysage, et en particulier pour les parties visibles depuis la RN et la voie SNCF, tout en préservant ces constructions des nuisances dues à la circulation sur la RN12.

L'aménagement paysager s'articule autour de deux principes :

- la réalisation de « peignes arborescents » entre les parcelles privées. Ces espaces boisés et en relief, d'une largeur minimale de 20m, ne peuvent accueillir aucune construction ni infrastructure. Le relief est créé sous forme de merlon paysager. Ils sont réalisés d'une extrémité à l'autre de la limite foncière nord/sud.
- La réalisation d'un « parc linéaire » : une bande de 20m de large au minimum, le long de la limite foncière sud (en bordure de la RN12), sera réalisée en espace vert continu sans fractionnement. Une partie de ces espaces seront plantés sous la forme de bouquets d'arbres (les alignements d'arbres sont à éviter) et prendront la forme de merlons paysagers aux formes douces.

A cela s'ajoute une obligation de planter entre les façades nord des constructions (côté voie ferrée) et la limite foncière. Il s'agit ici de soigner la partie des parcelles visibles depuis la voie ferrée et au-delà depuis Serville.

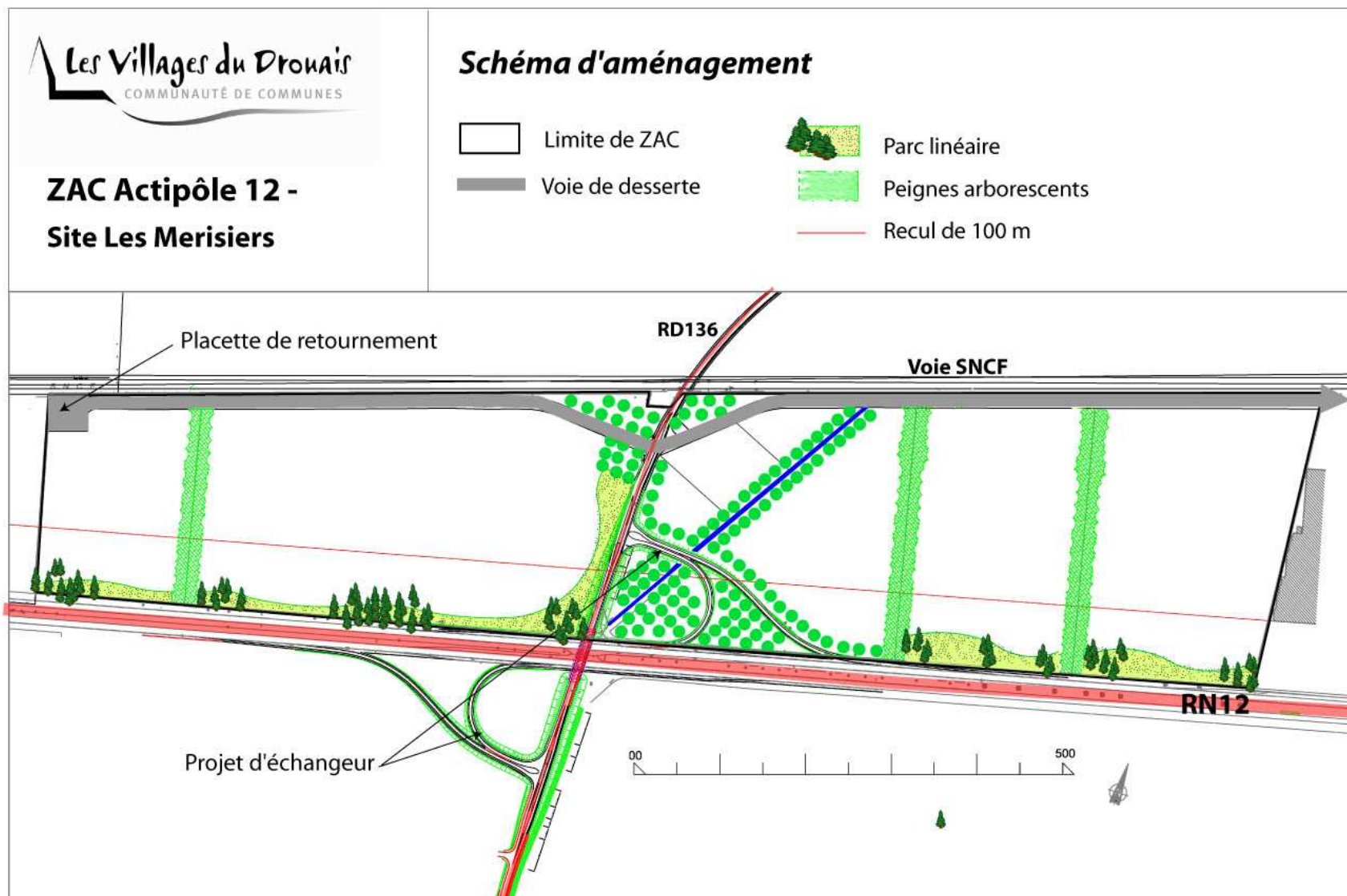
III.3. Le programme prévisionnel des constructions

La zone d'activités Actipôle 12 a pour vocation d'accueillir des activités bénéficiant de la proximité de la RN12. Il pourra donc s'agir notamment d'entreprises de logistique. Les parcelles seront pour la plupart de taille importante. La constructibilité globale maximale de la zone est estimée à 150 000 m² de SHON (y compris les constructions existantes).

III.4. La démarche HQE (Haute Qualité Environnementale)

Le projet de la ZAC « Les Merisiers » s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) qui vise à limiter à court et à long terme les impacts environnementaux d'une opération, tout en assurant aux occupants des conditions de vie saine et confortable. Les maîtres d'ouvrage disposent grâce à cette démarche d'un meilleur contrôle de l'acte de bâtir en structurant leurs objectifs autour de quatorze cibles.

Le choix de cette démarche par la Communauté de communes des Villages du Drouais traduit sa volonté de créer dès sa conception une zone d'activités de qualité.



IV. Les raisons du choix du parti retenu

IV.1. Le choix du site

Le choix du site des Merisiers résulte notamment du projet de réalisation d'un échangeur routier (dit échangeur Serville-Germainville) entre la RN12 et le CD136. Cet échangeur doit sécuriser la traversée de la RN12, voie express très circulée, à partir de la route départementale. La réalisation de cet échangeur constitue pour la Communauté de communes une opportunité de promouvoir le développement économique le long de la RN12.

Rappel des **forces et faiblesses du site** présentées dans l'étude EVF de 2004² :

« Forces :

La meilleure vitrine du secteur :

- Un tissu économique qui bénéficie de filières fortes (présence de grands établissements et de sous-traitants).
- Une localisation favorable : non loin de la région parisienne, entre deux pôles actifs (Dreux et Houdan).
- Une desserte performante (RN12) et une facilité d'accès (projet d'échangeur).
- Une qualité environnementale, à condition de la souligner dans le déroulement du projet.

Faiblesses :

- L'existence d'une concurrence réelle (Dreux, Houdan).

- Des rythmes de commercialisation peu élevés.
- Des prix fonciers relativement faibles en Eure-et-Loir. Seul Houdan pratique des prix « de marché ».
- Isolement de la zone par rapport aux services de proximité et à l'urbanisation. »

L'étude EVF évoque également les contraintes techniques suivantes :

- « - Absence de réseau d'assainissement.
- Problème de dimensionnement de l'échangeur.
- Proximité de la voie ferrée, véritable limite au nord du site, et du passage à niveau, qui constitue un verrou pour les déplacements nord-sud.
- Etroitesse du site (environ 300m entre la voie ferrée et la RN12).
- Zone non aedificandi liée à l'amendement Dupont (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme (limitation de la construction dans la bande des 100m de part et d'autre de l'axe central de la RN12). »

Sur le territoire de la Communauté de communes des Villages du Drouais, le site des Merisiers est donc apparu comme un site intéressant pour le développement économique du territoire, du fait de sa situation entre bordure de la RN12 et de la construction prochaine d'un nouvel échangeur sur cette voie. Les contraintes à prendre en compte sont compatibles avec un projet de zone d'activités et ne sont pas de nature à empêcher la réalisation d'une telle zone.

² Etude de faisabilité technique et économique. Bureau Etudes Valorisations Foncières, 2004.

IV.2. Les choix de programmation

A travers l'étude EVF, plusieurs types de programmation ont été envisagés pour ce Parc d'activités :

- L'accueil d'activités logistiques : cette hypothèse se basait sur l'existence d'une demande importante pour des zones dédiées à la logistique et sur la bonne desserte du site.

Il est apparu que les conditions n'étaient pas réunies à Germainville pour créer une zone exclusivement logistique (pas d'autoroute à proximité, forte concurrence, situation en dehors des circuits logistiques...). Toutefois des entrepôts pourraient s'implanter à l'appui de locaux de fabrication ou de manutention.

- La création d'une zone commerciale thématique a également été envisagée, mais elle a été abandonnée du fait de l'insuffisance de la zone de chalandise ainsi que d'une concurrence commerciale importante, en particulier dans les Yvelines.

La recommandation d'EVF en matière de programme est donc de créer une zone multi-activités. La façade en bordure de la RN12 est un atout majeur pour le développement d'un parc d'activités de qualité. Pour EVF, cette zone pourrait accueillir des bâtiments de 1000 à 5000 m² de SHON sur des parcelles de 2500 m² à 1ha et ponctuellement de plus grandes unités foncières pour des activités telles que la logistique. Une telle zone devra se développer en complémentarité du Parc d'activités de Houdan.

C'est cette dernière option de programmation qui a été retenue par la Communauté de communes car elle correspondait le mieux aux ambitions communautaires et à la réalité du marché local.

IV.3 Le choix de la procédure de ZAC

Pour réaliser l'aménagement du site des Merisiers, le mode opératoire retenu est celui de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Cette procédure est particulièrement adaptée pour encadrer cette opération car elle permet de disposer de la souplesse mais aussi des moyens de contrôle et de la rigueur nécessaires :

Souplesse, car elle contribue à gérer les évolutions du projet en indiquant les grands éléments de structure du projet et la répartition des éléments du programme tout en autorisant certaines adaptations. Souplesse également dans le financement des coûts d'aménagement car le recours à la ZAC permet de mettre à la charge de l'opération le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers.

Moyens de contrôle, pour imposer des volontés architecturales, soit au travers du règlement du PLU applicable à la zone, soit par le biais du cahier des charges de cession des terrains.

Rigueur, car la procédure ZAC impose de se doter d'instruments de pilotage au travers du programme des équipements publics et des bilans d'opérations, qui sont actualisés régulièrement.

En outre, la ZAC implique au sein même de sa procédure **une concertation avec la population**.

IV.4 Situation de l'opération par rapport au PLU

Le site des Merisiers est classé en zone 1AUx dans le PLU de la commune de Germainville.

Les orientations d'aménagement du PLU précisent que cette zone a pour but « 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 choix fait par la commune à l'occasion de l'élaboration de son PLU d'ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation repose notamment sur les éléments suivants :

- l'implantation d'activités économiques se trouve limitée sur la commune du fait de la structure du bâti (maisons contigües notamment)
- Le village a besoin de l'implantation d'entreprises pour dynamiser le secteur et offrir un emploi localement à la population

La localisation de cette zone AU (à urbaniser) sur le site des Merisiers résulte du croisement de plusieurs critères :

- les contraintes naturelles (éviter les secteurs humides,...)
- la desserte (voirie, réseaux)
- la disponibilité foncière.

Notons par ailleurs, comme le précise le document d'orientations d'aménagement du PLU de Germainville, que « la création de cette zone à vocation économique est portée par la Communauté de communes des Villages du Drouais et trouve un prolongement sur le territoire de la commune de Chérisy par l'institution d'une réserve foncière en cas de besoin d'extension de cette zone à vocation économique. »

Ainsi du point de vue de la réglementation d'urbanisme, la ZAC Actipôle 12 – Site les Merisiers s'inscrit tout à fait dans les orientations affichées à la fois par la commune de Germainville et par celle de Chérisy. Les deux communes ont en effet inscrit ce secteur comme zone d'urbanisation future à vocation économique.

- **Le règlement du PLU**

Plus précisément, le règlement de la zone 1AUx du PLU de Germainville encadre ainsi l'urbanisation de la zone :

- *L'opération doit concerner au moins 10 ha et ne doit pas hypothéquer le développement du reste de la zone.* Le présent projet portant sur l'ensemble de la zone, soit 40 ha, respecte ce critère.
- *Les réseaux voient être réalisés, en cours d'aménagement ou programmés.* La procédure de ZAC est sur ce point tout à fait appropriée pour garantir la réalisation de l'aménagement des terrains.
- *L'habitat n'est autorisé que s'il est lié à l'activité.* Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC ne prévoit pas de logements autres que ceux liés au fonctionnement des activités (gardiennage, etc.).
- *Tout accès privé sur la RN12 est interdit. Et les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.* Le projet prévoit de desservir les parcelles par une voie nouvelle. Une placette de retournement est prévue à l'extrémité ouest de cette voie.
- *Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente, à savoir 1200 m2 minimum.* La

Localisation de la voie nouvelle au nord de la ZAC a précisé pour but de dégager des parcelles de taille importante.

- *Des règles de recul sont imposées le long des voies, en fonction du statut de ces voies. Le long de la RN12, le recul imposé est de 100 m par rapport à l'axe de la voie. Le schéma d'aménagement de la ZAC prend en compte ce recul obligatoire et les aménagements paysagers prévus s'inscrivent précisément dans ce cadre.*
- *Des obligations de plantations sont prévues au sein des unités foncières. Ces obligations ont été intégrées au schéma d'aménagement sous la forme des peignes arborescents et du parc linéaire.*

En conclusion, le projet de ZAC Actipôle 12 – Site les Merisiers est le résultat du croisement des contraintes et atouts du site et de la prise en compte de la réglementation d'urbanisme. Le schéma d'aménagement retenu permet de concilier qualité paysagère et environnementale et efficacité économique.

D'autres règles encadrant l'implantation des constructions sont définies dans le règlement de la zone 1AUx. Elles correspondent à la vocation de Parc d'activités de ce secteur et visent à une intégration harmonieuse des constructions. Les futures constructions devront respecter ces dispositions.

• **Les orientations d'aménagement du PLU**

Dans ses orientations d'aménagement, le PLU de Germainville prévoit une desserte de la zone par une voie centrale tout en précisant que la localisation de cette voie reflète un principe d'organisation plus qu'un tracé précis. Il est par contre clairement interdit de créer des accès directs de parcelles sur la RN12.

Les orientations d'aménagement renvoient par ailleurs à l'étude paysagère réalisée en application de l'article L111-1-4. Cette étude a bien été prise en compte pour l'établissement du volet paysager de schéma d'aménagement du présent projet de ZAC.