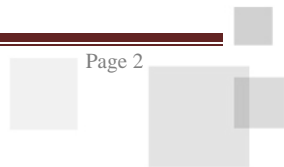


## Aménagement de la ZAC de Germainville

### Agglo du Pays de Dreux (28)



## Étude préalable de compensations agricoles collectives





## Table des matières

A.	Préambule.....	4
1.	Rappel du contexte règlementaire.....	4
2.	Rappel du contexte local (cahier des charges de la DDT28).....	5
B.	Description du projet et délimitation du territoire .....	7
1.	Les communes d'accueil du projet.....	7
2.	La description du projet.....	9
3.	Définition du territoire d'études .....	14
C.	Analyse de l'état initial de l'économie agricole .....	16
1.	Contexte général agricole du département d'Eure-et-Loir .....	16
2.	Description des exploitations agricoles du territoire d'étude.....	16
3.	Assolement majoritaire du territoire .....	19
4.	Potentiel agronomique du territoire.....	23
5.	Filières et dynamiques agricoles du territoire.....	24
6.	Bilan de l'économie locale.....	27
D.	Analyse des incidences du projet sur l'économie agricole.....	28
1.	Etude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire ....	28
2.	Les pressions foncières cumulés sur le périmètre d'étude et à l'échelle de la Communauté d'Agglomération .....	30
3.	Evaluation financière globale des impacts .....	32
E.	Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ..	32
1.	Éviter.....	32
2.	Réduire .....	34
F.	Mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire	37
1.	Participer au fond de compensation départemental .....	37



## A. Préambule

### 1. Rappel du contexte réglementaire

L'objet de la mission consiste à réaliser les études prévues par le décret 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime.

Ce décret définit les cinq rubriques du contenu de l'étude :

- « 1° Une description du projet et la délimitation du territoire concerné ;
- « 2° Une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné. Elle porte sur la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre retenu par l'étude ;
- « 3° L'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire. Elle intègre une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus ;
- « 4° Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet. L'étude établit que ces mesures ont été correctement étudiées. Elle indique, le cas échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. L'étude tient compte des bénéfices, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux articles L. 121-1 et suivants ;
- « 5° Le cas échéant, les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en œuvre.

## 2. Rappel du contexte local (cahier des charges de la DDT28)

### **L'Eure-et-Loir, un département rural : conséquences sur l'activité agricole**

En Eure-et-Loir, le phénomène de périurbanisation concerne une part importante des espaces ouverts du territoire.

Cette situation, combinée aux autres facteurs de vieillissement de la population agricole, de mutation des structures agricoles et des difficultés conjoncturelles des filières, fait que l'Eure-et-Loir a, par exemple entre 2000 et 2010, perdu chaque année 88 exploitations soit plus de 17 % depuis 2000. Sur les 10 dernières années, ce sont environ 440 hectares agricoles qui disparaissent par an.

Malgré ces tendances, l'agriculture demeure une composante essentielle de l'économie eurélienne et de son occupation des sols. Ainsi, elle occupe 455 157 ha soit 77 % de la surface du département (source : Agreste Statistique Agricole annuelle). La production agricole du département atteint 890 millions d'euros de chiffre d'affaires.

Par ailleurs, la demande sociale en produits de proximité, en paysages de qualité, constitue un levier fort pour redynamiser cette filière. Cela doit permettre de l'encourager à investir dans la diversification, dans de nouvelles filières, de nouveaux modes de distribution, afin de mieux sécuriser les revenus agricoles ou encore attirer de jeunes agriculteurs.

L'enjeu est donc de parvenir à une consommation raisonnée des espaces, à concilier et faire communiquer les aménagements et une agriculture qui doit s'adapter à l'évolution constante de son environnement.

Il est donc indispensable que les projets d'aménagement intègrent très en amont leur insertion dans un territoire agricole qui possède son propre fonctionnement, afin de l'impacter au minimum, et d'accompagner si nécessaire son évolution.


Avec ces précautions, l'agriculture eurélienne qui constitue un patrimoine et une ressource importants, pourra se pérenniser en conservant un modèle économique viable.

### **La compensation collective agricole : pourquoi ?**

### **Le prélèvement foncier diminue le potentiel économique de la " ferme eurélienne"**

Le prélèvement cumulé de terres agricoles contribue à :

- la diminution des productions de la ferme eurélienne et de son chiffre d'affaires et impacte les entreprises agroalimentaires et les circuits courts,
- la diminution des emplois du secteur d'activité,
- la déstabilisation des exploitations freinant ainsi leur dynamisme (manque de visibilité pour réaliser des investissements agricoles afin de faire évoluer les exploitations),
- la dégradation des aménités : biodiversité, paysage et cadre de vie.



Il engendre ainsi un certain nombre de nuisances pour l'activité économique agricole, parmi lesquelles :

- la raréfaction des terres disponibles qui limite la possibilité de confortation, d'installation et de restructuration des exploitations,
- le développement de surcoûts et des difficultés de fonctionnement (nécessité d'acquérir du matériel adapté, allongements de parcours, sécurisations des parcelles),
- l'accroissement des phénomènes de rétention foncière,
- la déstabilisation des filières.

Le maintien du chiffre d'affaires global de l'économie agricole d'Eure-et-Loir, ainsi que celui d'un territoire agricole dynamique, ne peut se réaliser que par la pérennisation du potentiel économique global à laquelle la compensation collective agricole contribue. Cette compensation permet de contribuer à réparer l'impact d'un projet, sur la structuration et le fonctionnement de l'agriculture du territoire.

Cette compensation ne concerne pas la réparation du préjudice individuel subi par l'exploitant impacté. L'indemnisation individuelle de l'exploitant est déterminée selon les principes du code de l'expropriation, au cas par cas ou en application des protocoles d'accord avec les OPA.

### **Les différentes compensations agricoles**

Lorsqu'un aménagement consomme des terres agricoles, l'aménageur paie actuellement :

- **le prix du terrain** agricole au propriétaire ainsi que **l'indemnité de emploi** (dans le cas de projets déclarés d'utilité publique),
- **l'indemnité d'éviction** à l'exploitation : cette indemnité comprend la perte de revenu subie par l'exploitant évincé pendant la période nécessaire (de 6 à 10 ans) au rétablissement d'une situation économique équivalente à celle qui précédait l'éviction ainsi que les pertes de fumures et arrières fumures. Cette indemnité peut-être fixée au niveau départemental par une convention entre les organisations professionnelles agricoles et la DDFIP,
- les **indemnités accessoires** relevant du juge de l'expropriation. et /ou du protocole régional relatif à l'indemnisation des exploitants évincés lors d'acquisitions immobilières.

Le nouveau dispositif réglementaire ajoute :

- une **compensation collective agricole** qui doit compenser les effets négatifs pour la filière agricole de la consommation des terres agricoles générée par l'aménagement, dans le cas de projets soumis à étude d'impact environnemental systématique, et dépassant 1ha de consommation de terres à usage agricole.  
Pour chaque type de culture, il s'agit donc d'évaluer les effets positifs et négatifs pour l'amont et l'aval de la filière agricole.

**Le cahier des charges élaboré par la DDT 28 précise que l'étude sera proportionnée avec les enjeux agricoles du territoire et la taille du projet.**

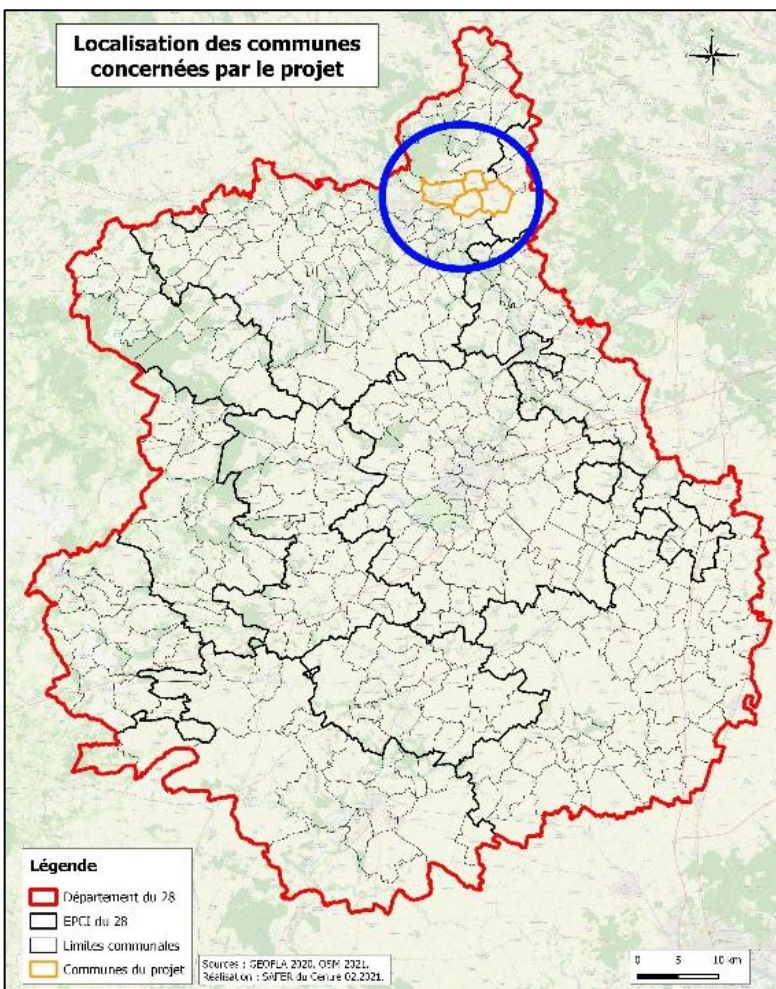
## B. Description du projet et délimitation du territoire

### Rappel du décret :

« L'étude préalable comprend :

1° Une description du projet et la délimitation du territoire concerné ; 2° Une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné. Elle porte sur la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre retenu par l'étude ; »

### 1. Les communes d'accueil du projet



Le projet de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Actipôle 12 – Site les Merisiers, se situe sur le territoire de Dreux Agglomération, au nord du département d'Eure-et-Loir.

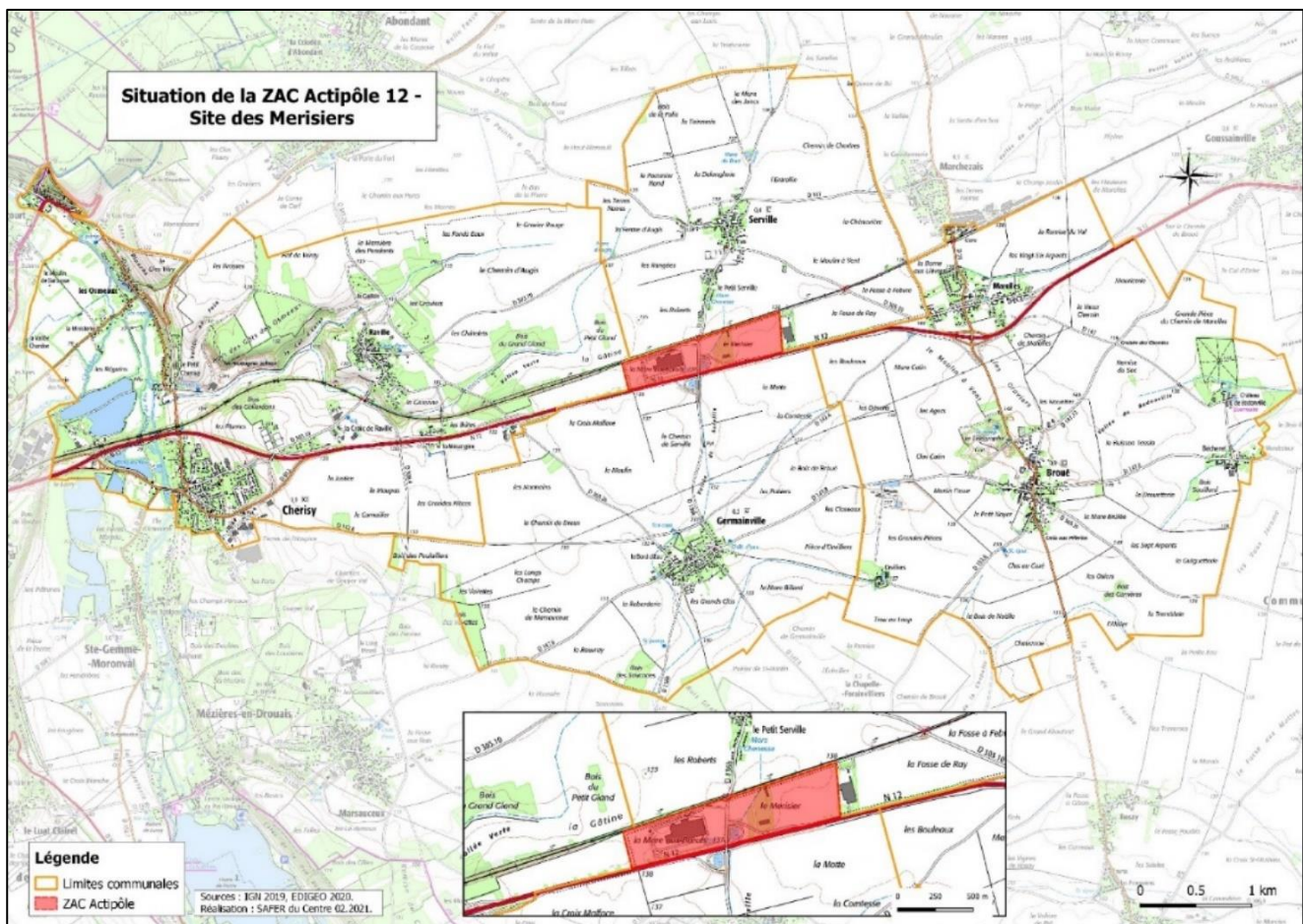
Elle est implantée au nord de la commune de Germainville, entre deux infrastructures de transport : la voie ferrée et la RN12.

Ce projet de ZAC s'étend sur environ 40 ha, sur les lieux-dits « Le Merisier » et « La Mare aux Bœufs ».

Les dessertes de la zone sont la route nationale 12 et la route départementale 136. Ces routes sont identifiées dans le SCOT comme des axes importants, structurant le territoire permettant le maintien du développement économique et industriel.

Deux échangeurs ont également été aménagés lors des premiers travaux de la ZAC, ce qui permet un accès rapide à la RN12.

La proximité du chemin de fer offre également la possibilité d'accès et de transport de marchandise via le train.



Les communes de Serville, Cherisy et de Broué sont, tout comme la commune d'accueil Germainville, impactées par le projet. Serville et Cherisy sont en contact direct avec la ZAC des Merisiers. Ces 3 communes et Germainville, vont être concernées par des retombées économiques, paysagères, mais aussi de pression foncière sur les espaces agricoles de ces territoires ainsi qu'en terme de trafic routier.

Population Source : INSEE	Germainville (28178)	Cherisy (28098)	Broué (28062)	Serville (28375)	Dreux Agglomération	Département
Population en 2017	290	1 866	888	366	115 181	433 233
Population en 2012	309	1 839	903	354	113 744	432 107
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2012 et 2017, en %	-6,15	1,46	-1,66	3,39	1,26	0,26

Cherisy, du fait de sa proximité géographique avec la ville Centre, fait partie du pôle urbain de l'agglomération de Dreux. Elle connaît une croissance démographique entre les deux derniers recensements de l'INSEE. Les communes de Broué, et de Serville, font parties du pôle d'équilibre selon l'armature territoriale définie dans le SCoT. Les deux communes connaissent cependant



une évolution démographique contraire, Serville a gagné 12 habitants entre 2012 et 2017 alors que sur la même période Broué perdait 15 habitants.

Enfin, Germainville, est identifiée comme une commune rurale, reliée aux pôles urbains et d'équilibre par les axes routiers et ferrés (transports lourds). Malgré cette bonne desserte, la commune a perdu une vingtaine d'habitants entre 2012 et 2017.

Emploi – Chômage au sens du recensement Source : INSEE	Germainville (28178)	Cherisy (28098)	Broué (28062)	Serville (28375)
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2017	236	568	254	123
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2007	39	549	128	120

Globalement le nombre d'emploi a augmenté sur les 4 communes. L'évolution la plus spectaculaire est celle de Germainville, qui a gagné presque 200 emplois en 10 ans. La raison étant principalement l'installation de la société SEGUREL, sur l'actuelle ZAC des Merisiers.

## 2. La description du projet

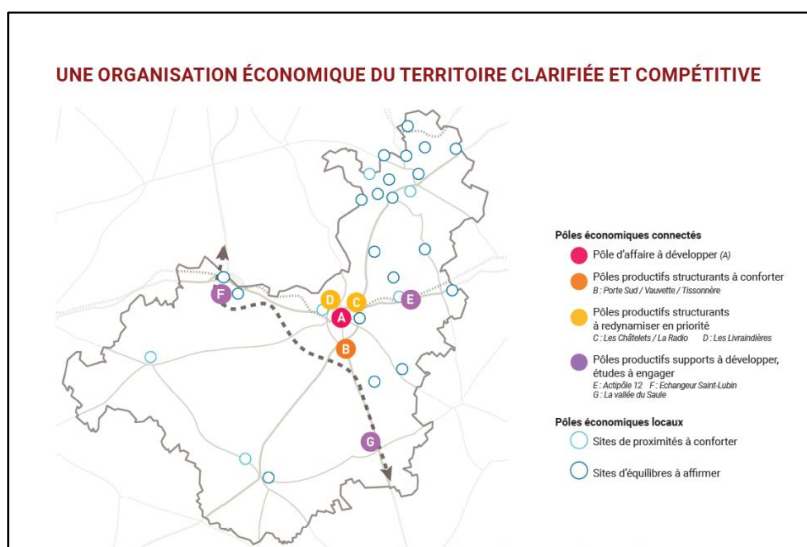
### Les documents de planification et d'aménagement

La ZAC des Merisiers a été créée par délibération de la Communauté de communes des Villages du Drouais le 4 juin 2008. 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.

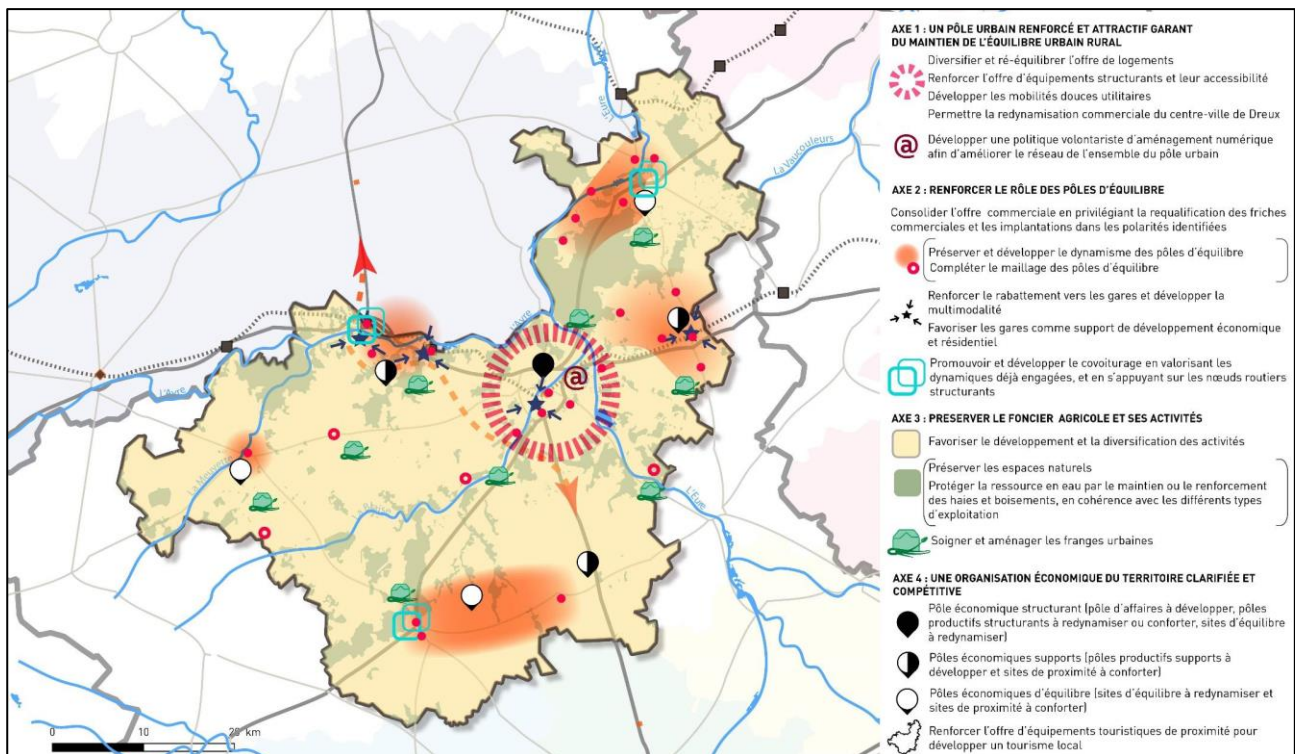
Ce projet de ZAC a pour objet d'étendre le parc d'activités existant et de favoriser le développement économique de cette partie du territoire de la communauté d'agglomération du Pays de Dreux.

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT), approuvé en 2019, identifie 3 pôles productifs supports au sein de l'armature territoriale de l'offre économique. Leur développement est dédié à certains types d'activités.

Le site concerné par la présente étude a pour objectif l'accueil d'entreprises de logistique, et notamment des entreprises recherchant une multimodalité avec le fer.



Source : PADD SCOT Agglo du Pays de Dreux



Source : PADD SCoT Agglo du Pays de Dreux

Aussi, le document d'orientation et d'objectifs du SCoT précise que ce site offre une surface viabilisée d'une superficie de 35,7 ha (zonage UX au document d'urbanisme) et comprend 13,6 ha de surfaces commercialisées ou sous promesse de vente. Il est également prévu une extension d'une superficie de 38 ha.

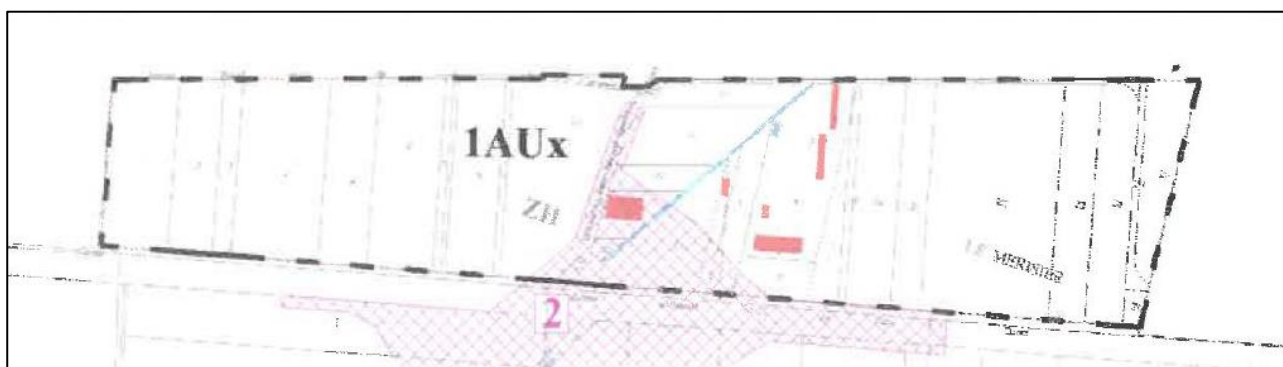
	TYPE	SITE	PÉRIMÈTRE VIABILISÉ (UX) (ha)	SURFACE COMMERCIALISÉE OU EN PROMESSE DE VENTE (ha)	CAPACITÉ D'EXTENSION À AUTORISER (1 ET 2 AUX) (ha)	CONDITIONNALITÉS	
<b>OFFRE CONNECTÉE</b>	PÔLE D'AFFAIRES	Gare de Dreux	6,8	4,5	0	Aménagement du pôle d'affaires	
	PÔLES PRODUCTIFS STRUCTURANTS	Livraindières (hors Coralines)	174,3	170,2	40	Enclenchement d'un processus de résorption des friches	
		Châtelets / La Radio	95,5	91,3	0	Poursuite de la commercialisation du parc immobilier La Radio	
		Porte Sud / Vauvettes-Tisonnière	167,8	154,7	45,64	Commercialisation de la partie existante et maintien d'un bon niveau de qualité du site	
PÔLES PRODUCTIFS SUPPORTS	Actipôle 12 (Les Merisiers)	35,7	13,6	38	Intérêt des activités logistiques pour le site et/ou capacité à valoriser la multimodalité		
	Projet échangeur A154 - Saint-Lubin	0	0	20 (*) [ 5 -> SACRED 15 -> zone économique liée à l'échangeur A154 ]	Développement d'une offre différenciée par rapport aux autres pôles connectés du territoire / ou capacité à relocaliser les activités productives en zone inondable sur le secteur		
	Vallée du Saule	38,8	38,3	15 (*)			
<b>Sous-total</b>			<b>518,9</b>	<b>472,6</b>	<b>158,64</b>		
<b>OFFRE LOCALE</b>	SECTEUR NORD-EST	Pôles d'équilibre	66,7		20		
		Pôles de proximité	84,7				
	SECTEUR CENTRE	Pôles d'équilibre	37,9				
		Pôles de proximité	103,7		8		
	SECTEUR OUEST	Pôles d'équilibre	303,4		10		
		Pôles de proximité	40,1				
	SECTEUR SUD	Pôles d'équilibre	51,8		10		
		Pôles de proximité	30,3				
	<b>Sous-total</b>			<b>718,6</b>		<b>48</b>	
	<b>TOTAL</b>			<b>1237,5</b>		<b>206,64</b>	

(\*) Hors foncier lié à l'exploitation autoroutière

Source : DOO SCoT Agglo du Pays de Dreux

Le périmètre d'étude de la ZAC est classé en zone 1AUx dans le PLU de la commune de Germainville. Il est spécifié dans le PADD du PLU de Germainville, que pour favoriser le développement démographique et économique, une des solutions est d'ouvrir à l'urbanisation

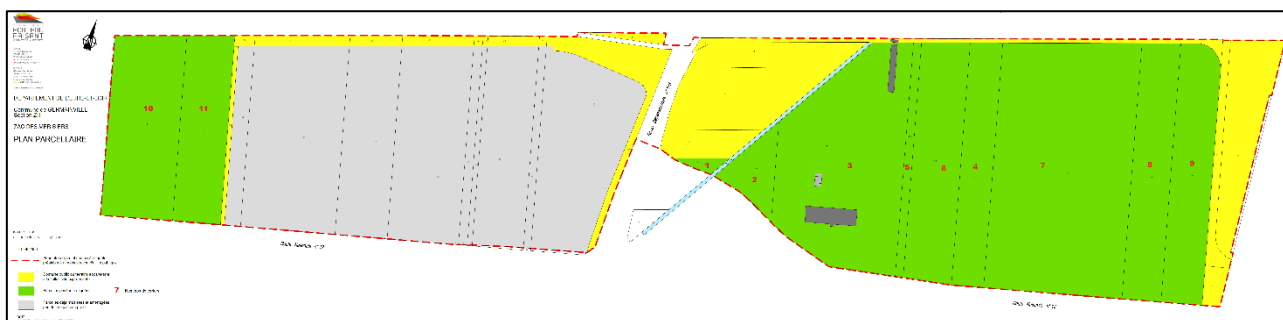
(habitat et activité) de nouveaux secteurs adaptés aux besoins actuels tout en préservant le caractère rural du village. La situation des zones d'extension de la ZAC respecte cet objectif. A l'échelle de la commune de Germainville et des communes avoisinantes, la zone d'activités permettra d'offrir aux habitants une chance de trouver un emploi à proximité de leur lieu d'habitation sans que le développement d'activités économiques ne nuise à la tranquillité et la qualité de vie de ces villages. Le projet de ZAC est en effet en retrait des zones habitées et à proximité immédiate de l'échangeur de la RN 12.



Source : extrait du zonage d'urbanisme du PLU de la commune de Germainville

### La structure foncière

Dans le périmètre de la ZAC, la communauté d'agglomération possède déjà environ 4 ha (en jaune sur le plan ci-dessous). L'entreprise « SEGUREL » occupe environ 12 ha (en gris sur le plan ci-dessous) et les terrains restant à acquérir (en vert sur le plan ci-dessous) représentent un peu plus de 20 ha (11 parcelles, 8 comptes de propriété).



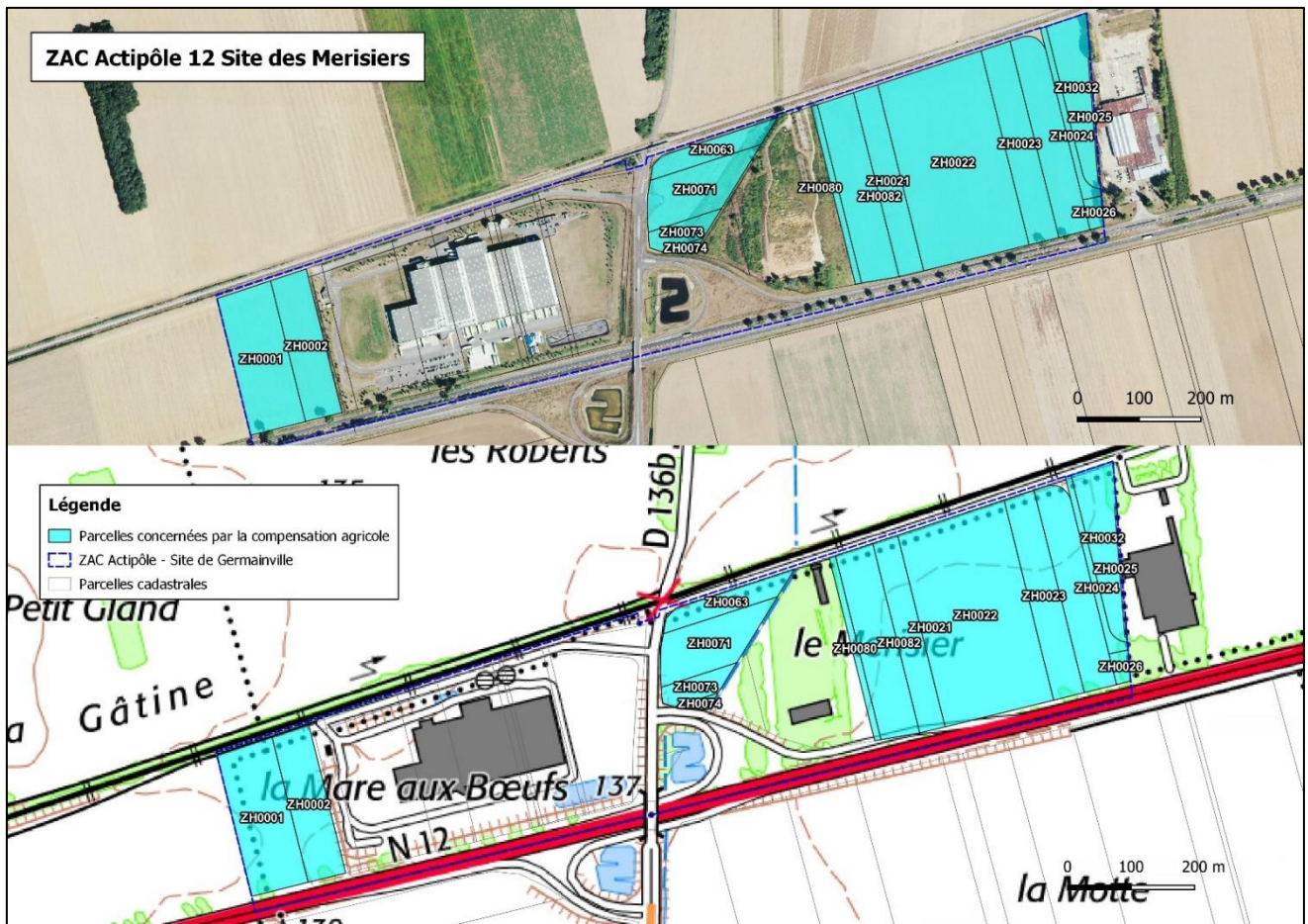
Source : extrait du dossier d'enquête parcellaire

### Le parcellaire

Les parcelles en bleu sur les cartes ci-dessous, sont celles concernées par la compensation agricole. Ces parcelles sont actuellement occupées par des cultures céréalières.

Les parcelles concernées par la compensation sont au nombre de 14 et représentent une superficie de 19,928 ha :

ZH0001	ZH0023	ZH0032	ZH0074
ZH0002	ZH0024	ZH0063	ZH0080
ZH0021	ZH0025	ZH0071	ZH0082
ZH0022	ZH0026	ZH0073	



Les parcelles comptabilisées dans la compensation agricole sont celles ayant, ou ayant eu, une fonction agricole. Deux parcelles ne sont donc pas concernées : ZH0078, ZH0076, représentant 4,37 ha.

Aucune activité agricole n'a été réalisé sur ces parcelles depuis plus de 20 ans ou fait l'objet d'une déclaration à la PAC depuis 2008.



Vue 1998 (IGN)

Photos du site :

(Photos prise par la SAFER du Centre en février 2021)

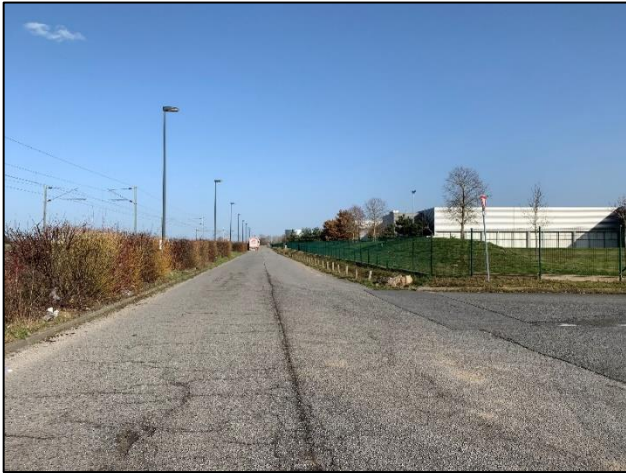
Le site de SEGUREL aujourd'hui :



Les espaces agricoles impactés par la ZAC :



La voirie présente aux abords du périmètre de la ZAC :



### 3. Définition du territoire d'études

Cette partie vise à définir un territoire cohérent et homogène sur le plan de l'économie agricole. Ce territoire servira de base de travail (assolement, filière, économie, emploi, ...) à l'ensemble de l'étude. Afin de construire ce périmètre, différents facteurs ont été pris en compte : la localisation du territoire impacté par le projet, le potentiel agronomique des sols, les types de cultures pratiquées sur ce territoire et le rayonnement des filières agricoles longues et courtes présentes sur le secteur.





#### **Communes directement concernées par l'emprise du projet**

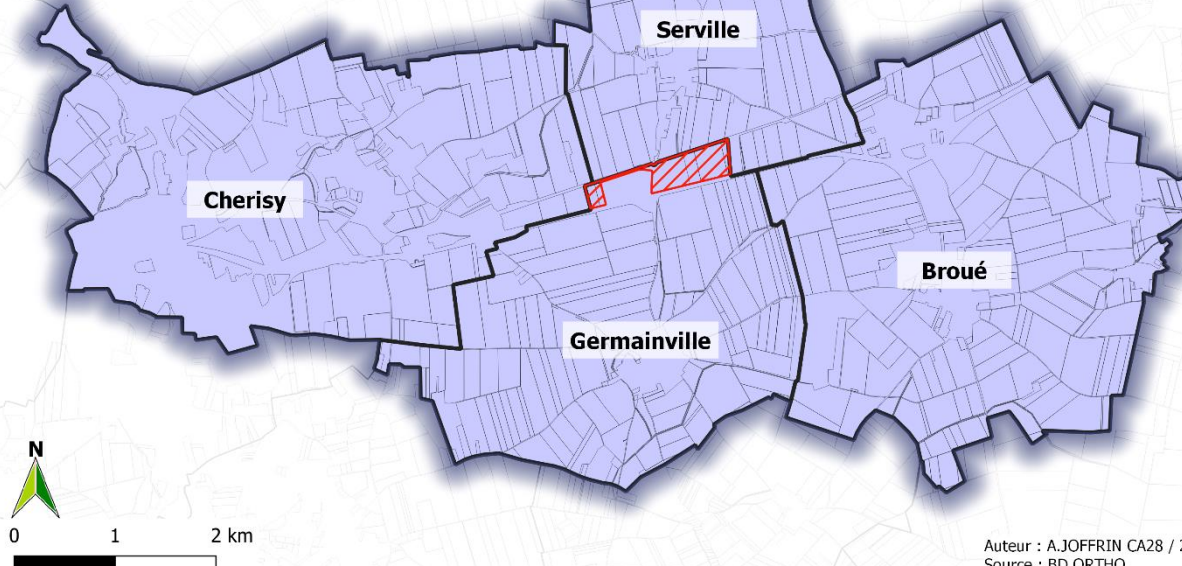
Le territoire d'étude est constitué du périmètre formé par le groupement de communes sur lesquelles le projet est en place. Ainsi, le périmètre d'étude impacté par la mise en place du projet est constitué des communes de Broué (1 203 ha), Chérisy (1 238 ha), Germainville (867 ha) et Serville (562 ha).

Au sein de ce premier périmètre se délimite la zone d'impact direct et la zone d'impact élargie. La zone d'impact direct est constituée des parcelles agricoles qui accueilleront le projet de ZAC (voir carte suivante). La zone d'impact élargi est composée par les parcelles agricoles qui seront également impactées par le rayonnement de la circulation autour de la ZAC, aussi bien pendant la phase de travaux que pendant l'exploitation de cette dernière.

## Carte n°1 : Premier périmètre impacté par le projet

### Légende





-  Limite communale
-  Limite parcellaire
-  Projet de la ZAC
-  Premier périmètre impacté

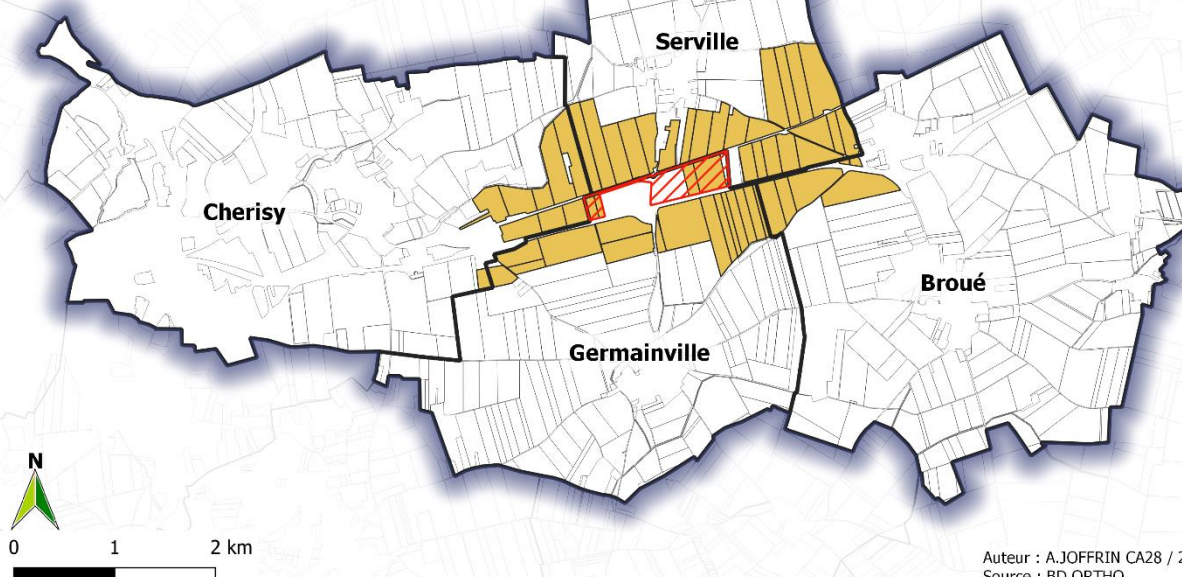


Auteur : A.JOFFRIN CA28 / 2021  
Source : BD ORTHO

## Carte n°2 : Périmètre directement impacté par le projet

### Légende

-  Limite communale
-  Limite parcellaire
-  Projet de la ZAC
-  Périmètre directement impacté



Auteur : A.JOFFRIN CA28 / 2021  
Source : BD ORTHO



## C. Analyse de l'état initial de l'économie agricole

### 1. Contexte général agricole du département d'Eure-et-Loir

Le projet de ZAC de Germainville sera situé sur le département d'Eure-et-Loir. Le département est centré sur l'activité agricole avec 455 157 ha de Surface Agricole Utile (SAU), soit 77% de la superficie du territoire en 2019.

Le département est spécialisé dans la production de céréales et d'oléo-protéagineux, avec 382 000 ha dédiés à la production de ces cultures. Il s'agit du 1<sup>er</sup> département français producteur d'oléo-protéagineux et un des tout premiers de céréales. Outre sa spécialisation en grandes cultures, le département présente également une activité de production animale, avec un cheptel d'animaux total de 77 676 équivalents UGB (Unité Gros Bovin). Ces productions sont variées, avec des produits issus d'élevages bovins, porcins, caprins et ovins.

La Chambre d'Agriculture recense, en 2019, 3 642 exploitations sur le département et estime que le secteur est pourvoyeur d'environ 12 000 emplois, issus des filières amont et/ou aval. La SAU est de 125 ha en moyenne par exploitation sur le département. Celle-ci est en augmentation de 20 ha entre 2010 et 2019. Les exploitants du territoire sont engagés aussi bien dans des filières longues que dans des filières courtes. Cette dernière comptabilise 300 producteurs sur l'ensemble du département.

### 2. Description des exploitations agricoles du territoire d'étude

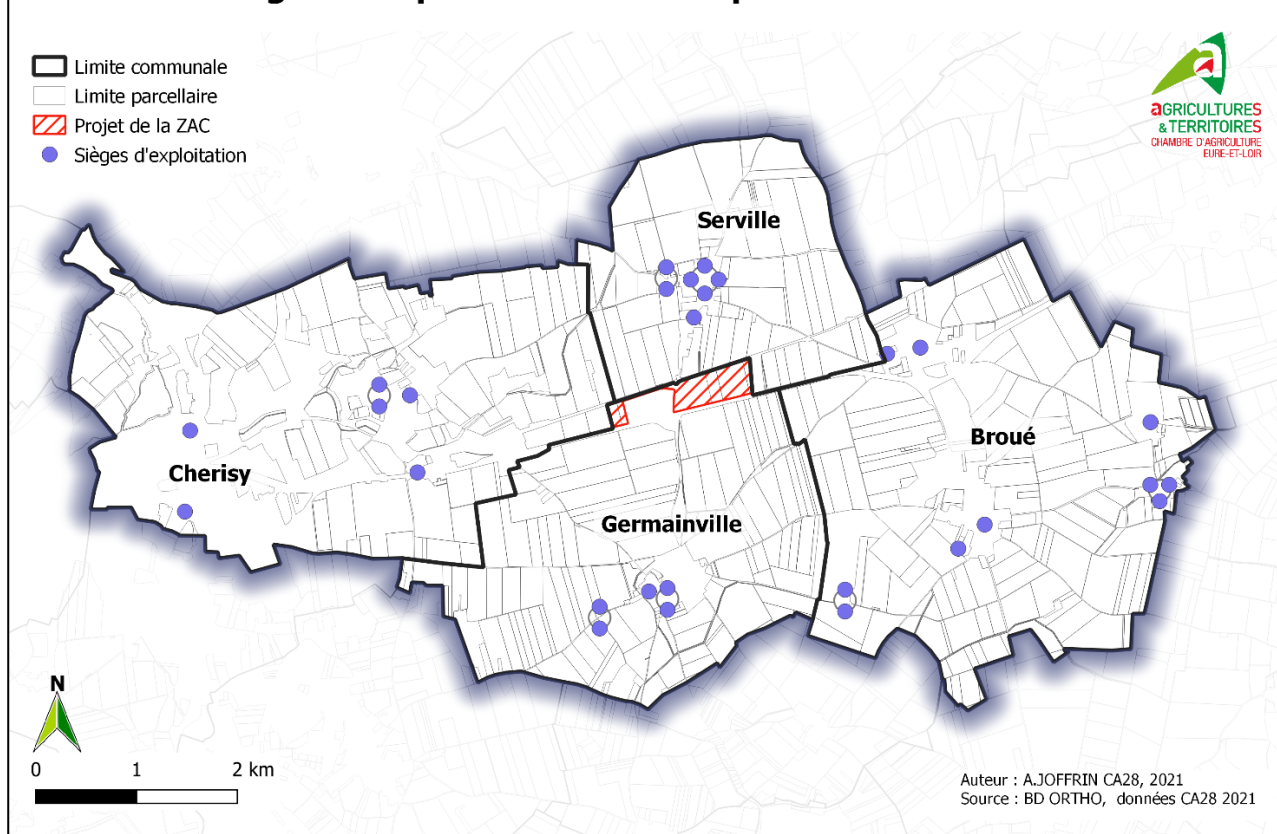
#### Nombre et statuts des exploitations

D'après les données du dernier Recensement Agricole (RA) de 2010, 7 exploitations avaient leur siège sur la commune de Cherisy, 6 sur la commune de Serville, 4 sur la commune de Germainville, et 15 sur la commune de Broué, soit 36 exploitations sur le territoire.

En 2021, suivant les données recensées par la Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir, **28 exploitations agricoles ont leur siège** sur le territoire (voir carte ci-dessous). Entre 2010 et 2021, il y a donc eu une diminution de 22% du nombre d'exploitations agricoles sur le territoire.



## Sièges d'exploitations sur le périmètre d'étude



Par ailleurs, en 2021, la moyenne d'âge des chefs d'exploitations sur les 28 exploitations recensées par la Chambre d'Agriculture sur le territoire est de 54 ans, soit du même niveau que la moyenne d'âge départementale établie à 52 ans.

Comme au plan départemental, sur le territoire d'étude, les exploitations sont majoritairement en faire-valoir indirect, avec 87% de la Surface Agricole Utile (SAU) en fermage. Toutefois, la commune de Cherisy se distingue sur le territoire avec un pourcentage plus faible de sa SAU en fermage, soit 64%. Cela signifie que sur cette commune, les exploitants sont plus souvent propriétaires de leurs terres par rapport aux autres exploitations du territoire et du département.

### Productions des exploitations

En 2010, d'après les données du RA, les exploitations du territoire étaient majoritairement tournées vers les grandes cultures. Effectivement, sur les 28 exploitations recensées en 2021 par la Chambre d'Agriculture, 21 ont au moins une activité céréalière.

6 exploitations sont cependant tournées vers l'élevage sur le territoire. Parmi celles-ci, on retrouve un élevage de volaille, un pisciculteur, un apiculteur, un éleveur bovin viande (vache Angus) et 2 centres équestre (dont un proposant des stages professionnels). La taille des élevages est plutôt importante avec 48 UGB recensées en 2010 sur la commune de Germainville et 96 UGB sur la commune de Cherisy.

Deux exploitations maraîchères sont également présentes sur le territoire et proposent de la vente directe.

En dehors du maraîchage, des productions de betteraves, d'oignons et de pommes de terre de plein champ sont recensées sur le territoire.

Le territoire propose également quelques productions atypiques peu représentées sur le département d'Eure-et-Loir mais présentant une forte valeur ajoutée. Ainsi, le territoire produit du safran, du tabac ainsi que des fibres de lin et de chanvre.

## Taille des exploitations

### Taille surfacique :

Les exploitations du territoire ont une SAU moyenne de 122 ha par exploitation ; à raison d'une moyenne de 89,5 ha par exploitation sur la commune de Cherisy, de 92,2 ha sur la commune de Serville, de 141,7 ha sur la commune de Germainville, et de 164,6 ha sur la commune de Broué. A l'échelle départementale, les exploitations possèdent en moyenne une SAU de 125 ha par exploitation. Les exploitations de Cherisy et de Serville ont donc des surfaces en moyenne plus petites comparativement au reste du département. L'ensemble des exploitations occupe ainsi **3 392 ha de SAU totale** sur le territoire.

### Taille économique :

La Production brute standard (PBS) des exploitations agricoles décrit un potentiel de production des exploitations et permet de les classer selon leur dimension économique en « petites exploitations », « moyennes exploitations » ou « grandes exploitations ». Ainsi, les critères de « taille » des exploitations sont définis de la façon suivante :

- « petites exploitations » : PBS < 25 000 €
- « moyennes exploitations » : 25 000 € < PBS < 100 000 €
- « grandes exploitations » : PBS > 100 000 €

En 2010, d'après le RA, les exploitations du territoire avaient une PBS moyenne de 130 825 €/exploitation. Cette valeur est supérieure à celle du département qui atteint 127 000 €/exploitation en moyenne.

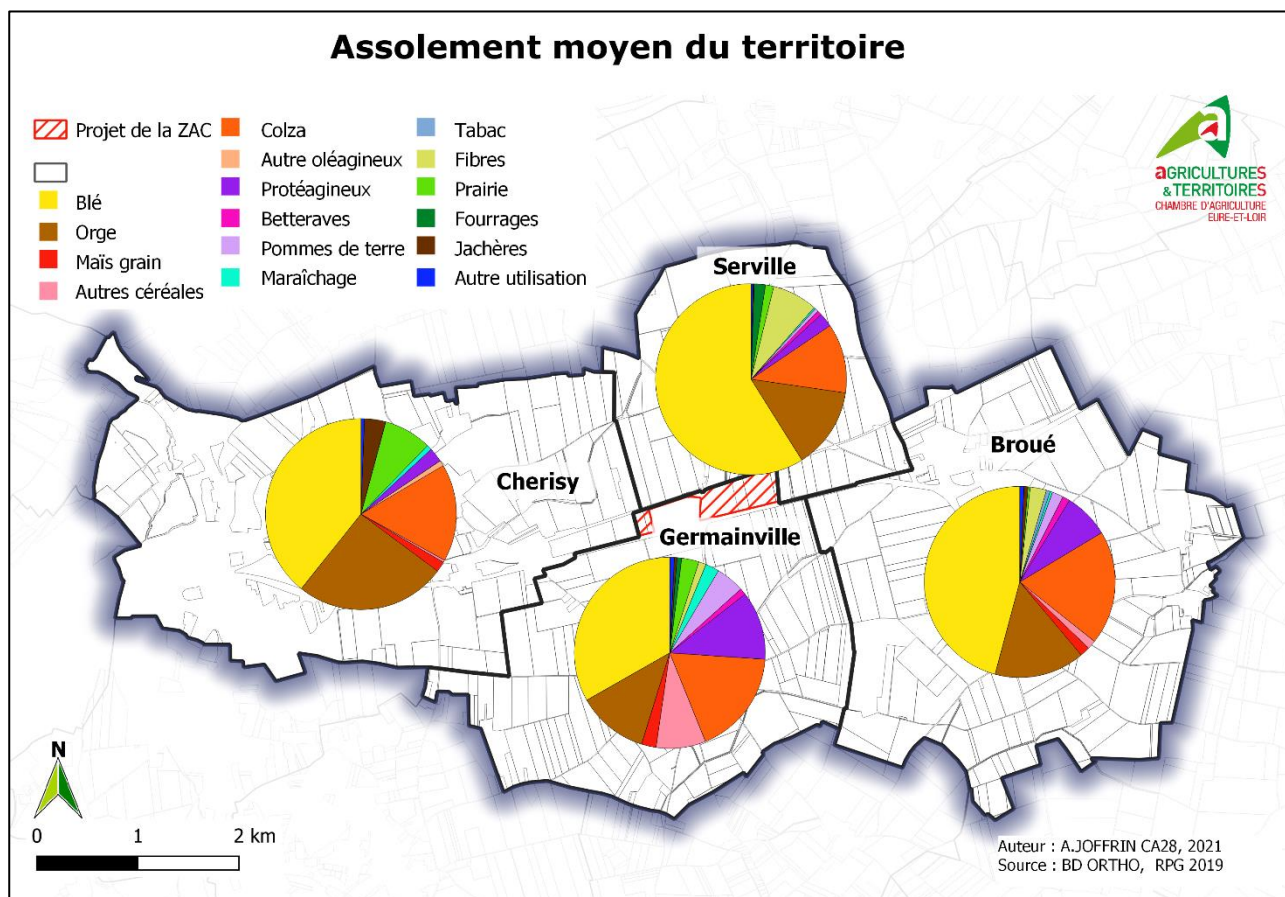
La taille économique des exploitations du territoire est en moyenne plutôt « grande » avec cependant des différences suivant les communes.

Les communes de Cherisy et de Serville comportent plutôt des exploitations de taille « moyennes » avec respectivement 75 200 €/exploitation et 86 100 €/exploitation de PBS, tandis que les communes de Germainville et de Broué comportent des exploitations de « grandes » dimensions économiques avec des PBS moyennes respectives de 158 600 €/exploitation et de 203 400 €/exploitation. Ces différences s'expliquent en partie par des surfaces par exploitation plus petites en moyenne sur les communes de Cherisy et de Serville. D'autre part, les communes de Germainville et Broué ont des productions plus diversifiées et possèdent également des cultures à forte valeurs ajoutées, telles que le Safran, le lin et le tabac, ce qui contribue à augmenter le potentiel de production des exploitations. L'élevage de Germainville produit également de la viande bovine à forte valeur ajoutée, la race Angus étant plébiscitée des restaurateurs.

### 3. Assolement majoritaire du territoire

#### L'assolement moyen du territoire

L'assolement du territoire concerné est un élément essentiel permettant de caractériser l'activité agricole du territoire d'étude. La carte suivante représente la répartition des cultures dans l'assolement moyen des communes accueillant le projet.



Le tableau suivant reprend les valeurs numériques des pourcentages de chaque culture dans l'assolement moyen de la carte précédente :

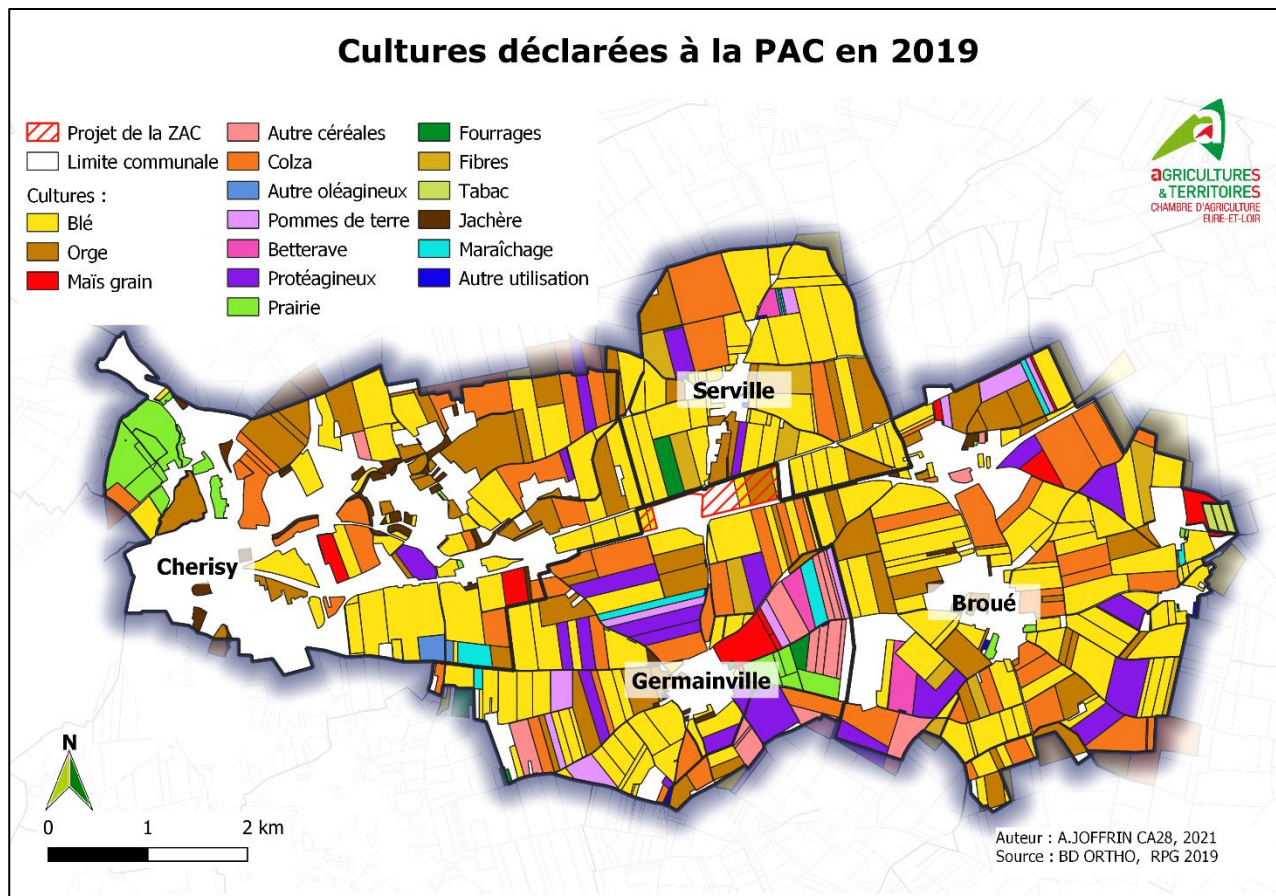
<b>Culture</b>	<b>Broué</b>	<b>Chérisy</b>	<b>Germainville</b>	<b>Serville</b>
Blé	45,8	39,2	33,2	58,9
Orge	15,3	25,6	12	13,8
Maïs grain	1,7	1,8	2,5	0
Autres céréales	1,5	0,4	8,4	0
Colza	19,3	16,5	17,8	11,8
Autres oléagineux	0	0,9	0	0
Betteraves	1,2	0	1,1	0,7
Protéagineux	7,7	2,4	11,6	2,4
Pommes de terre	1,9	0	4,8	0,6
Maraîchage	0,4	0,9	2,3	0,3
Tabac	0,6	0	0	0
Fibres	2,8	0	1,3	7,7
Prairies	0,4	8,1	2,9	1,4
Fourrages	0	0	0,8	1,9
Jachères	0,7	3,6	0,4	0,2
Autre utilisation	0,7	0,6	0,8	0,3

On observe ainsi un assolement moyen dédié aux trois quarts à la production de cultures de blé, d'orge et de colza sur les quatre communes du territoire. Les protéagineux occupent également une part non négligeable de l'assolement mais sont plus représentés sur l'assolement des communes de Germainville et de Broué. Ces deux dernières se distinguent sur le territoire par un assolement très diversifié comparativement au reste du département. Elles présentent notamment du maraîchage, des cultures de pommes de terre et des cultures betteravières. La commune de Germainville, en particulier, montre également une diversification de ces cultures céréalières avec du triticale, de l'épeautre et du sarrasin.

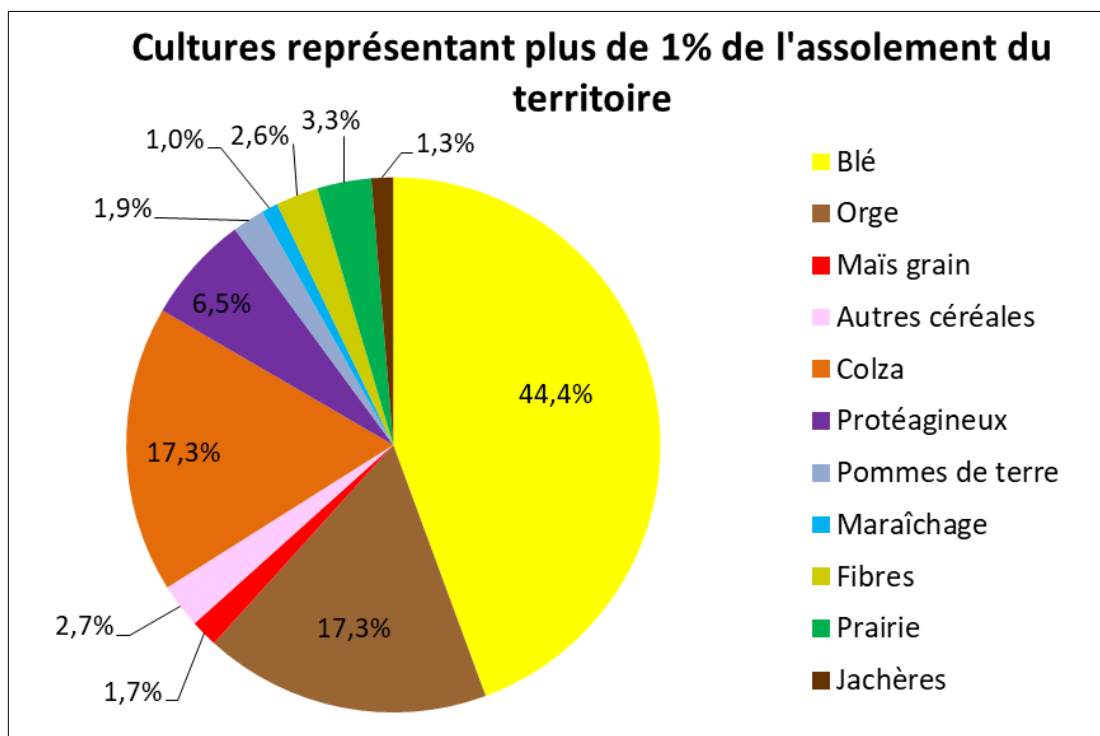
Les communes de Serville et de Broué se distinguent par une production de fibres (lin et chanvre) relativement importante dans l'assolement s'agissant de cultures peu représentées à l'échelle départementale.

## La production agricole primaire

La carte ci-après présente la vocation principale des ilots déclarés à la PAC en 2019. Les cultures céréalières et protéagineuses sont majoritaires sur l'ensemble du territoire. Ainsi, sur une année type (exemple sur l'année 2019, données du Recensement Parcellaire Graphique) on obtient la répartition des cultures suivante :



Le graphique ci-dessous, établi à partir de la carte précédente, présente les cultures représentant plus de 1% de l'assolement moyen de la zone (ramené à 100%) en 2019 :



Le blé, l'orge et le colza sont les cultures majoritaires avec respectivement 44,4%, 17,3% et 17,3% de l'assolement sur le territoire. On retrouve également d'autres céréales telles que le triticale et le sarrasin. Les cultures de protéagineux sont également présentes, en proportion relativement importante comparativement au reste du département.

A noter également que les prairies représentent une proportion relativement importante de l'assolement, comparativement au reste du département. Elles sont essentiellement localisées sur les communes de Germainville et de Chérisy, et elles sont associées à une activité d'élevage. Toutefois, ces prairies ne sont pas associées à une production de maïs ensilage sur le territoire et la production de fourrage sur le territoire est anecdotique (elle représente moins de 1% de l'assolement). Cela s'explique en partie par la présence d'un seul éleveur bovin sur le territoire, ainsi que par la présence de centres équestre de grandes capacités qui n'ont pas recours à une production de maïs ensilage.

Des cultures spécifiques sont également présentes sur le territoire, telles que les pommes de terre et les cultures de fibres textile (lin et chanvre).

Le maraîchage est également présent sur le territoire. Il s'illustre notamment avec de la vente en circuits-courts et de la vente pour la restauration collective.

## Bilan

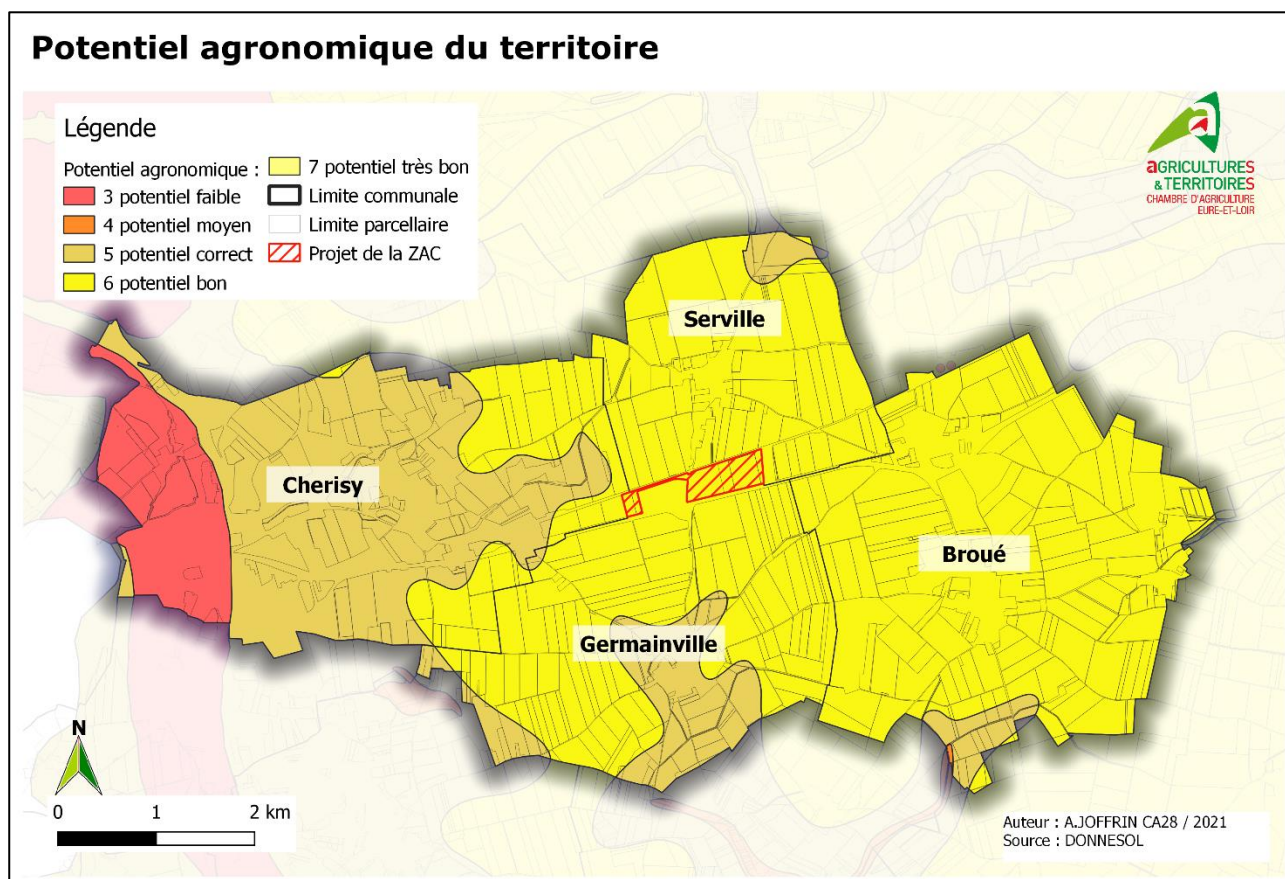
Le territoire d'étude, bien que majoritairement céréalier, comporte des productions notables de protéagineux et de pommes de terre. D'autres productions diversifiées sont également présentes comme des cultures de fibres (lin et chanvre) en particulier. Quelques prairies sont aussi

recensées sur le territoire, mais plutôt associées à une activité d'élevage d'équidés (2 centres équestres recensés), un seul autre élevage de ruminant étant présent sur le territoire.

#### 4. Potentiel agronomique du territoire

Le calcul du potentiel agronomique des sols d'un territoire permet d'évaluer ses capacités de productions de cultures. La carte ci-après montre la répartition du potentiel agronomique des sols en considérant une orientation de l'activité plutôt tournée vers les grandes cultures (prise en compte du travail du sol dans le calcul du potentiel). Elle synthétise les données issues du Référentiel Régional Pédologique (RRP) de l'Eure-et-Loir établi conjointement par la Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir et l'Inra d'Orléans au 1/250 000ème. Le RRP permet de connaître la répartition spatiale des différents types de sol par unités de pédo-paysages. Ces derniers représentent l'enchaînement et la proportion des différents sols dans le paysage.

Ainsi, le territoire d'étude pour la construction de la ZAC présente un potentiel de bonne qualité (potentiel de 6 sur une échelle de 1 à 7) avec quelques zones de potentiel moindre mais correct (potentiel 5) et quelques zones de faible potentiel (potentiel 3) de surfaces peu étendues. La totalité de la ZAC se situe sur une zone de bon potentiel, sa construction induira une perte de terres de bonne qualité pour l'agriculture.



## 5. Filières et dynamiques agricoles du territoire

### Opérateurs de la filière agricole longue sur le territoire

La filière céréalière est présente sur le territoire et plusieurs opérateurs sont présents : AXEREAAL, la SCAEL, et Natup.

#### AXEREAAL



Axéréal est présente à Broué. Ce groupe est issu de la fusion en 2009 des coopératives Agralys et Epis-centre. Il est fortement représenté sur les départements d'Eure-et-Loir, de l'Eure et des Yvelines. Il s'agit de la première coopérative céréalière française, entièrement dédiée à la filière céréalière et aux métiers du grain. Sa spécialisation dans la filière céréales couvre toute la chaîne des métiers du grain, depuis la prise en compte des besoins des céréaliculteurs jusqu'à la semence. Le groupe joue notamment un rôle majeur dans la commercialisation du grain. Il possède deux pôles d'activité principaux : un pôle de commerce et de logistique et un pôle de transformation et d'activités spécialisées. Ce dernier pôle est essentiellement tourné vers les secteurs du malt, de la meunerie et de la nutrition animale. **Axéréal est le 1<sup>er</sup> collecteur de grains et le 2<sup>ème</sup> meunier français.** Son activité est également tournée vers l'international, il représente le 5<sup>ème</sup> malteur mondial.

#### SCAEL (Société Coopérative Agricole d'Eure-et-Loir)



Ce groupe est fortement représenté en Eure-et-Loir avec quelques sites également dans les Yvelines et dans l'Eure. Cette coopérative est dédiée à la filière céréales et couvre tous les stades de la filière, de la semence à l'exportation. C'est également un acteur majeur du territoire et **l'une des premières coopératives céréalières françaises.** Elle possède cinq pôles : un pôle de semences, un pôle tourné vers les grandes cultures, un pôle de négoce export, un pôle de laboratoires et services et un pôle axé sur la distribution grand public. Le pôle semence est particulièrement axé sur la production et la commercialisation de semences céréalières, protéagineuses et potagères. Le groupe SCAEL fournit des semences certifiées de céréales à paille et protéagineux pour ses adhérents et clients ainsi que des semences de céréales hybrides et potagères pour le marché français par le réseau Semences de France.

Le pôle grandes cultures fournit du conseil auprès de ses adhérents sur les aspects techniques, sanitaires et règlementaires, de l'approvisionnement à la collecte et la commercialisation des productions. Le groupe propose également du conseil sur la gestion des outils d'aide à la décision. Il exporte également les productions à l'international, notamment vers l'Union



Européenne, le Maghreb, le Proche et le Moyen Orient, l'Asie et l'Afrique Subsaharienne. Sur le territoire d'étude, la SCAEL est représentée sur la commune de Broué.

## NATUP



Cette coopérative est issue de la fusion en décembre 2018 des coopératives Cap Seine et Interface Céréales. Le groupe a l'ambition de développer la durabilité des ressources, tant en productions végétales qu'en productions animales. Il s'axe notamment sur la diversification des activités agricoles et sur les technologies innovantes. Il propose un accompagnement des agriculteurs dans leurs projets de diversification. Le groupe est composé de 4 pôles : un pôle axé sur la production de grains, un pôle dédié au lin, un autre aux légumes, ainsi qu'un pôle dédié à la distribution. Il se distingue par la volonté de recherche de modèles agricoles plus résilients, écologiquement et économiquement performants. Le groupe exprime également une volonté de valoriser la qualité des productions française à l'international. Des silos de Natup sont présents sur le territoire, sur les communes de Dreux et Boutigny-prouais.

## TERRE DE LIN



Le **groupe est très spécialisé** et basé en Normandie. Cette coopérative possède peu de sites (6 au total) dont un dans le département de l'Eure-et-Loir. Il s'agit d'une coopérative spécialisée dans la culture et la transformation du lin textile, de la semence à la fibre. Terre de lin intervient à la fois dans le suivi agricole et dans la transformation et regroupe l'ensemble des activités amont de la filière : la création variétale, la production de semences, les transformations de fibres par teillage et peignage et la valorisation des co-produits (anas). Le groupe a par ailleurs développé une activité de tourisme industriel. Il se tourne également vers la recherche et l'innovation notamment autour de la création variétale et de l'amélioration du lin composite.

## Opérateurs de la filière courte sur le territoire

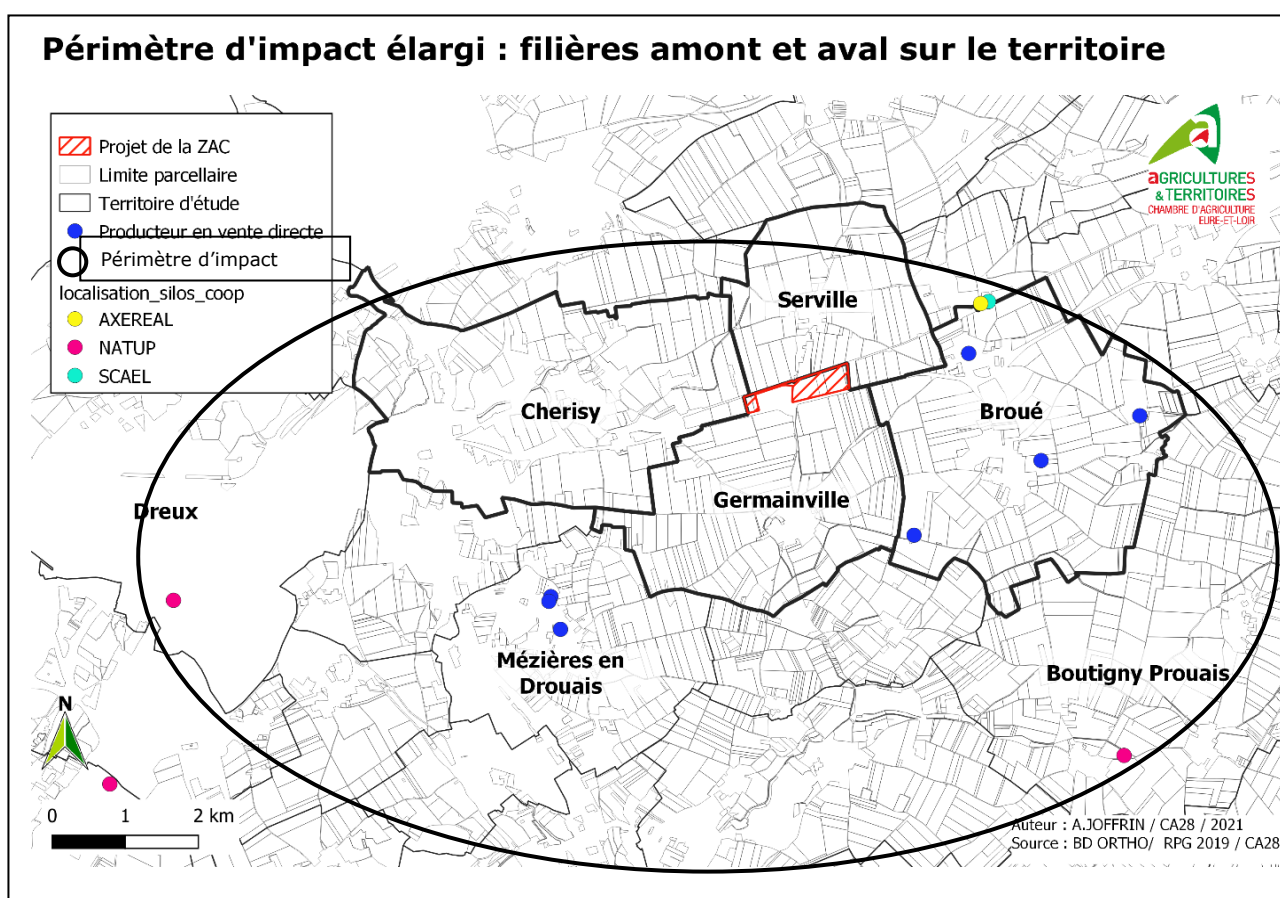
Sur le territoire d'étude et ses communes proches, la filière courte est fortement représentée. La Chambre d'Agriculture recense 7 producteurs en circuits-courts en 2021, sur les communes de Broué et de Mézières-en-Drouais. Les productions ainsi recensées sont diversifiées avec des produits laitiers, des œufs, des fruits et des légumes, des produits d'épicerie et de meunerie, des boissons.

Trois des producteurs recensés sont par ailleurs membres de Terres d'Eure-et-Loir, une marque adressée aux agriculteurs et artisans d'Eure-et-Loir qui commercialise leurs produits en circuits-

courts. L'adhésion à cette marque leur permet par ailleurs d'identifier leurs productions et leurs magasins pour plus de visibilité et de reconnaissance auprès des consommateurs.

## Conclusion

La présence de sites de coopératives agricoles autour du périmètre impacté (voir la carte suivante) et dans ses environs proches traduit une activité économique agricole céréalière importante sur le territoire. Cette activité engendre intrinsèquement des flux de circulations réguliers de convois et d'engins agricoles de la filière céréales et grains. La filière en circuit-court est également très dynamique avec 7 sites de vente directe à la ferme. La prise en compte des flux engendrés par le rayonnement de ces différentes filières permet donc de délimiter le périmètre d'impact illustré par la carte suivante :





## 6. Bilan de l'économie locale

### **Approche de l'emploi agricole direct**

L'activité agricole sur le territoire génère des emplois directs et indirects. En 2010, d'après le Recensement Agricole (RA), le nombre d'Unité de Travail Annuel (UTA) correspondant aux équivalents temps plein (ETP) était de 33 sur le territoire, à raison de 6 UTA sur les communes respectives de Cherisy et Serville, 5 UTA sur la commune de Germainville et 16 UTA sur la commune de Broué.

Sur le territoire, une exploitation emploie donc en moyenne 1,2 ETP direct dans les entreprises agricoles. Ce calcul ne tient pas compte de l'emploi amont et aval. Un ratio national identifie 5 emplois indirects pour un emploi direct ce qui permet d'estimer qu'une exploitation sur le territoire génère en moyenne 6 emplois indirects. A l'échelle du territoire, cela représente un potentiel de 168 emplois.

## D. Analyse des incidences du projet sur l'économie agricole

### 1. Etude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire

#### Rappel du décret :

« L'étude préalable comprend :

3° L'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire. Elle intègre une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus »

#### Impacts positifs du projet sur l'économie agricole

Si la mise en œuvre du projet de ZAC ne présente pas d'impact positif pour l'activité agricole mais plutôt un impact négatif au vu de la consommation d'espaces agricoles, ils présentent de nombreux atouts à l'échelle du territoire communautaire et départemental notamment la création d'emplois avec des effets sur la vie des communes (école, équipement, ...) et l'arrivée de clients potentiels pour les exploitants inscrits dans une démarche de circuit court.

Aussi, la zone d'activités est déjà existante et accueille déjà deux entreprises. Il ne s'agit donc pas d'une création mais d'une confortation d'une ZA avec une très bonne desserte routière et ferroviaire. Un échangeur routier a été aménagé pour optimiser la desserte de ce secteur. Aussi, il serait fortement dommageable de devoir aménager sur une autre partie du territoire intercommunal un nouveau parc d'activités et les aménagements qui vont avec.

A noter, que la création de cette ZAC et les modifications du PLU de Germainville devraient permettre la création d'une minoterie à l'ouest de l'emprise du site (3,5ha). L'implantation de cette activité aurait donc des retombées sur les activités agricoles du secteur.

#### Impacts négatifs du projet sur l'économie agricole

La consommation de foncier productif : le projet mobilise 19,928 ha de foncier aujourd'hui cultivé. Ces surfaces, deviendront non productives pour l'agriculture et représenteront une perte définitive de potentiel économique pour les filières agricoles et donc pour les opérateurs amont et aval du territoire.

L'impact sur la circulation des engins agricoles : le projet de ZAC est situé sur un territoire majoritairement céréalier et comportant également des productions notables de protéagineux et de pommes de terre.

Le projet de ZAC et l'implantation d'activités de logistiques va certes engendrer un trafic routier (véhicules légers et poids lourds) plus important. Toutefois, il faut relativiser cet impact puisque la ZAC se situe à proximité immédiate de l'échangeur de la RN 12 (trafic d'environ 30 000 véhicules / jour dont plus de 10% de poids lourds) et une partie du transport de marchandises pourrait se réaliser via le fret.

L'implantation d'entreprises nouvelles sur ce site impliquant de nouveaux flux circulatoires (véhicules légers des salariés employés sur le site), il est possible que la circulation des engins agricoles soit impactée, d'une part à court terme pendant la réalisation des travaux de construction, d'autre part à long terme pendant la période de moisson et la période de récolte, où la circulation agricole de véhicules lourds aux abords de la ZAC est susceptible d'être intensive (trajet vers les silos des coopératives identifié dans cette étude).

NATURE DE L'IMPACT	ANALYSE	IMPACT RESIDUEL
<b>Consommation de foncier productif</b>	Le foncier agricole effectivement consommé à l'aboutissement du projet ne produira plus annuellement de richesse agricole sur le territoire.	La production agricole ne sera plus possible sur la surface totale occupée par le projet. A noter qu'elle a été maintenue depuis la création de la ZAC.
<b>Perturbations de la circulation agricole</b>	Les routes et les chemins d'accès empruntés par les acteurs agricoles seront susceptibles d'être déviés à court terme pendant la phase de travaux. L'impact sur la circulation agricole après l'implantation de nouvelles entreprises est possible, notamment en période de moisson, il reste cependant difficile à évaluer sans avoir connaissance du nombre d'entreprises et d'emplois créés.	La circulation des engins agricoles pourra être légèrement gênée, de façon provisoire pendant la phase de travaux. La circulation à long terme et notamment durant la période de moisson sera susceptible d'être perturbée, il n'est cependant pas encore possible d'en évaluer le degré de perturbation.

**Bilan :**

Le principal impact du projet sur l'économie agricole est la consommation de foncier agricole productif dont le potentiel agronomique est « bon ».

## 2. Les pressions foncières cumulés sur le périmètre d'étude et à l'échelle de la Communauté d'Agglomération

### ❖ Les espaces agricoles de l'Agglo du Pays de Dreux sous pression

Approuvé par une délibération du Conseil Communautaire en date du 26 juin 2019, le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux s'applique aux 81 communes.

C'est le document prospectif qui définit les grandes orientations de développement et aménagement durables à l'échelle du bassin de vie. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est construit sur trois axes :

- Conforter l'organisation territoriale hiérarchisée de l'Agglo du Pays de Dreux
- Saisir les opportunités de développement qui s'offrent au territoire
- Valoriser les spécificités environnementales et paysagères du territoire

Au regard, du rapport de présentation du ScoT, entre 2006 et 2015, la consommation d'espace s'élevait à 463 ha.

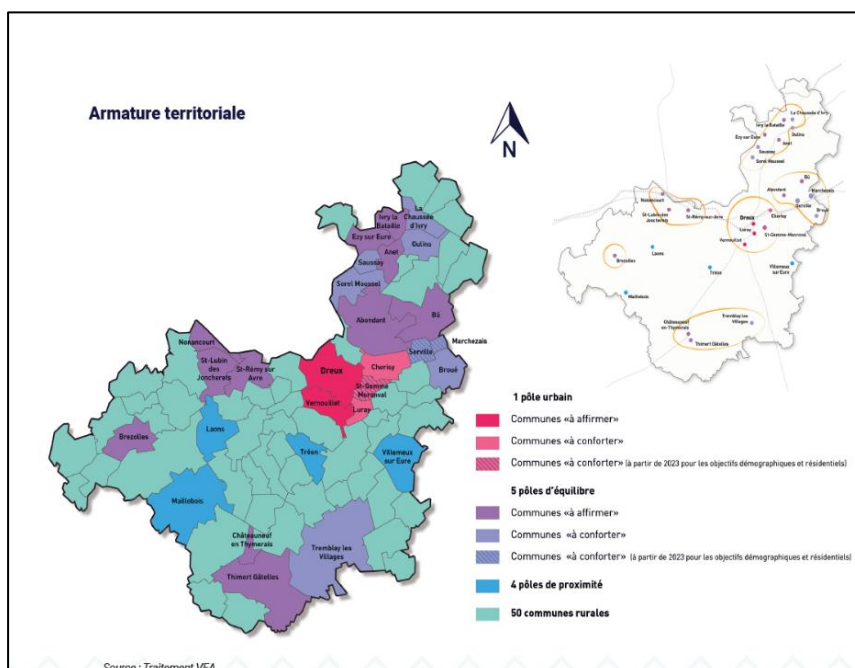
Ce projet de territoire sur la période 2017-2030 aura ainsi pour conséquence de mettre sous pression les espaces agricoles notamment sur les communes constituant le pôle urbain et celles desservis par des infrastructures de transports (N12, N154, réseau ferroviaire)

Le ScoT approuvé prévoit 408 ha de consommation maximale de foncier en extension sur 13 ans (soit 31,4 ha / an) dont :

- 171 ha pour le développement résidentiel,
- 206,64 ha pour le développement économique ;
- 30 ha pour les équipements.

Ces chiffres ne prennent pas en compte les besoins fonciers liés au projet A154 déclaré d'utilité publique le 04/07/2018.

Aussi, comme déjà évoqué précédemment la ZAC Actipôle 12 sur Germainville a été confirmé dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) du SCoT.



Source : DOO SCoT Agglo du Pays de Dreux

## Emprise foncière liée aux objectifs de développement résidentiel (Source : DOO du SCoT du Pays de l'Agglomération de Dreux approuvé en juin 2019)

		PRESCRIPTION		RECOMMANDATION
<b>CE TABLEAU S'APPLIQUE À LA PÉRIODE 2017-2030</b>	A partir de 2023 : - St-Gemme-Moronval sera intégrée au pôle urbain, - Serville et Marchezais seront intégrés au pôle d'équilibre n°4.	<b>Enveloppe foncière globale mobilisable à l'horizon 2030 à destination d'habitat (ha)</b>	<b>Surfaces en renouvellement urbain à l'horizon 2030</b>	<b>Surfaces maximales d'extensions urbaines à l'horizon 2030</b>
<b>Pôle urbain</b> (5 communes)	<b>COMMUNES « À AFFIRMER »</b> (Dreux, Vernouillet)	<b>86</b>	A définir par chaque commune dans le cadre de l'étude de densification réalisée lors de l'élaboration de son document d'urbanisme local	<b>56 %</b>
	<b>COMMUNES « À CONFORTER »</b> (Luray, Chersy, à partir de 2023 : St-Gemme-Moronval)	<b>14</b>		<b>29 %</b>
<b>Pôles d'équilibre</b> (19 communes)	<b>COMMUNES « À AFFIRMER »</b> Pôle 1 : Saint-Rémy-sur-Avre, Saint-Lubin-des-Joncherets, Nonancourt Pôle 2 : Anet, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, Pôle 3 : Châteauneuf-en-Thymerais, Thimert-Gâtelles, Pôle 4 : Abondant et Bû Pôle 5 : Brezolles	<b>105</b>		<b>25 %</b>
	<b>COMMUNES « À CONFORTER »</b> Pôle 2 : La Chaussée d'Ivry, Saussay, Sorel-Moussel, Oulins, Pôle 3 : Tremblay-les-Villages Pôle 4 : Broué, à partir de 2023 : Serville, Marchezais	<b>50</b>		<b>42 %</b>
<b>Communes de proximité</b>	(Villemeux-sur-Eure, Tréon, Maillebois, Laons)	<b>87</b>	A définir par chaque commune dans le cadre de l'étude de densification réalisée lors de l'élaboration de son document d'urbanisme local	
<b>Communes rurales</b>	(avant 2023 : 53 communes, après 2023 : 50 communes)			
<b>Total</b>		<b>342</b>	<b>50 %</b>	<b>50 %</b>

## Emprise foncière liée aux objectifs de développement économique (Source : DOO du SCoT du Pays de l'Agglomération de Dreux approuvé en juin 2019)

	TYPE	SITE	PÉRIMÈTRE VIABILISÉ (UX)	SURFACE COMMERCIALISÉE OU EN PROMESSE DE VENTE	CAPACITÉ D'EXTENSION À AUTORISER (1 ET 2 AUX)	CONDITIONNALITÉS
			(ha)	(ha)	(ha)	
<b>OFFRE CONNECTÉE</b>	<b>PÔLE D'AFFAIRES</b>	Gare de Dreux	6,8	4,5	0	Aménagement du pôle d'affaires
	<b>PÔLES PRODUCTIFS STRUCTURANTS</b>	Livraindières (hors Coralines)	174,3	170,2	40	Enclenchement d'un processus de résorption des friches
		Châtelets / La Radio	95,5	91,3	0	Poursuite de la commercialisation du parc immobilier La Radio
		Porte Sud / Vauvettes-Tisonnière	167,8	154,7	45,64	Commercialisation de la partie existante et maintien d'un bon niveau de qualité du site
	<b>PÔLES PRODUCTIFS SUPPORTS</b>	Actipôle 12 (Les Merisiers)	35,7	13,6	38	Intérêt des activités logistiques pour le site et/ou capacité à valoriser la multimodalité
		Projet échangeur A154 - Saint-Lubin	0	0	20 (*) [ 5 -> SACRED 15 -> zone économique liée à l'échangeur A154 ]	Développement d'une offre différenciée par rapport aux autres pôles connectés du territoire / ou capacité à relocaliser les activités productives en zone inondable sur le secteur
	Vallée du Saule	38,8	38,3	15 (*)		
	<b>Sous-total</b>		<b>518,9</b>	<b>472,6</b>	<b>158,64</b>	
<b>OFFRE LOCALE</b>	<b>SECTEUR NORD-EST</b>	Pôles d'équilibre	66,7		20	
		Pôles de proximité	84,7			
	<b>SECTEUR CENTRE</b>	Pôles d'équilibre	37,9		8	
		Pôles de proximité	103,7			
	<b>SECTEUR OUEST</b>	Pôles d'équilibre	303,4		10	
		Pôles de proximité	40,1			
	<b>SECTEUR SUD</b>	Pôles d'équilibre	51,8		10	
		Pôles de proximité	30,3			
	<b>Sous-total</b>		<b>718,6</b>		<b>48</b>	
	<b>TOTAL</b>		<b>1237,5</b>		<b>206,64</b>	

### 3. Evaluation financière globale des impacts

Concernant, l'évaluation de la perte de valeur ajoutée pour les filières agricoles amont et aval de la consommation de surfaces agricoles en Eure-et-Loir, il a été repris les chiffres et les montants issues de l'étude régionale et rappelés dans le cahier des charges validé par la CDPENAF (voir pièce jointe annexée).

**Le montant obtenu est de 15 000 €, toute production confondue.**

Dans le dossier nous concernant cela ferait donc un impact économique agricole de :

**15 000 € \* 19,928 ha = 298 920 euros**

### E. Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet

#### Rappel du décret :

*L'étude préalable comprend :*

*« 4° Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet. L'étude établit que ces mesures ont été correctement étudiées. Elle indique, le cas échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. L'étude tient compte des bénéfices, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux articles L. 121-1 et suivants »*

#### 1. Éviter

Il paraît difficile en 2021 de remettre en cause ou de poser des conditions permettant d'éviter le projet de la ZAC. En effet, ce projet de zone d'aménagement a été réfléchi et approuvé depuis plusieurs années, dont la création remonte en 2008.


Ensuite, cette ZAC a été confirmée dans le cadre de documents de planification opposables notamment dans le SCoT approuvé en 2019.

Rappel des procédures liées à cette ZAC (source : note explicative du dossier d'enquête préalable à la DUP de novembre 2020) :

La création de la ZAC :

- Décision de création : arrêté n° 2008/06/04 – par la communauté de communes « Les villages du Drouais », arrêtant les dispositions de la concertation préalable.
- Approbation de la concertation préalable et approbation du dossier de création de la ZAC - communauté de communes « Les villages du Drouais ».
- Arrêté préfectoral du 12 avril 2010 portant autorisation environnementale des travaux d'aménagement de la ZAC.
- Délibération du 8 février 2019, de la communauté d'agglomération sollicitant la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC des Merisiers à Germainville auprès de la préfecture d'Eure-et-Loir et a engagé la procédure d'acquisition des parcelles, au besoin en recourant à l'expropriation. – Communauté d'agglomération du « Pays de Dreux » -



- 
- Délibération u 24 juin 2019 de la communauté d'agglomération approuvant le dossier d'enquête publique et d'enquête parcellaire.
  - Arrêté préfectoral n° DDT-SGREB-BA-2020-10/1 portant modification de l'autorisation environnementale relative aux travaux d'aménagement de la ZAC.

Certes, la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux est propriétaire de terrains à vocation économique et situés à proximité de cette ZAC :

- Chérisy, ZAC des Forts,
- Dreux, zone des Livraindières,
- Vernouillet, ZAC Porte Sud,

Toutefois, il est à noter qu'aucune de ces zones n'est en mesure d'accueillir des entreprises de logistique ou ne correspond aux besoins des entreprises qui manifestent leur intérêt de s'installer sur le territoire auprès des élus et des services de l'Agglomération depuis 2018.

Selon la note explicative du dossier d'enquête préalable à la DUP de novembre 2020 :

« - 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.

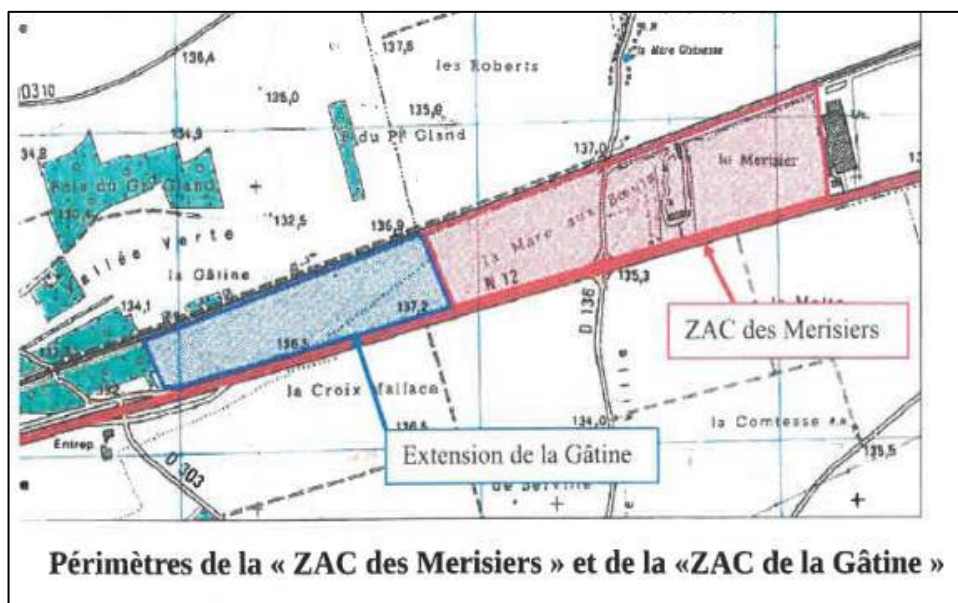
- La ZAC Porte Sud à Vernouillet ne dispose plus d'espaces suffisants, compte tenu des entreprises déjà implantées et des promesses de vente en cours. Cette zone était, elle aussi, prévue pour accueillir des entreprises de grande taille dont plusieurs se sont implantées au fil des années. Il reste, à ce jour, une seule réserve foncière d'un seul tenant et mesurant une quinzaine d'hectares. »

Au regard de ces éléments, cette localisation pour ce projet de ZAC est la seule à pouvoir accueillir des entreprises de logistiques sur le territoire de Dreux Agglomération conformément aux documents stratégiques et de planification en vigueur.

## 2. Réduire

Lors de la création de la ZAC en 2008, l'emprise foncière totale de celle-ci couvrirait 58 hectares. Elle devait se dérouler en deux phases.

Dans la première phase d'aménagement de la ZAC, la superficie concernée était de 41 hectares. Le périmètre retenu se situe au nord de la commune de Germainville, entre la voie ferrée et la RN12, aux lieux-dits « Le Merisier » et la « Mare aux bœufs ».



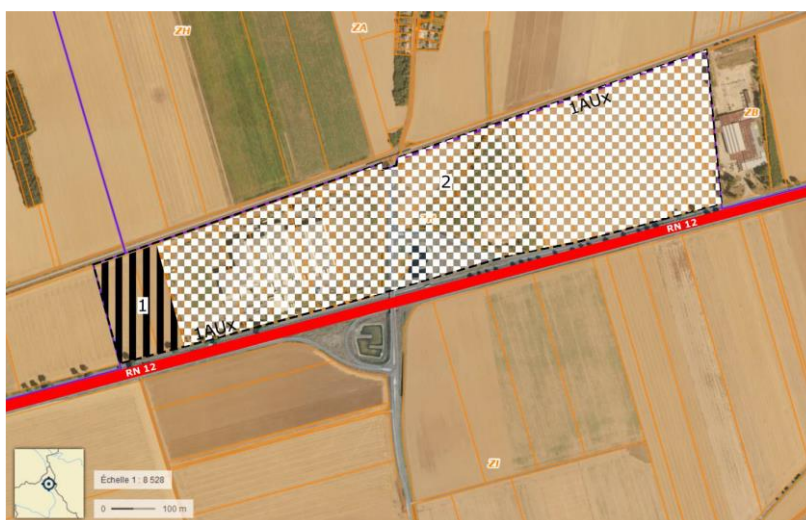
Source : Rapport du commissaire enquêteur, dossier d'enquête – DUP/parcellaire ZAC des Merisiers – mars 2021

Dans une deuxième phase, la ZAC devait être complétée par une extension de 17 hectares, au lieu-dit « La Gâtine », située dans la commune de Cherisy, à l'ouest du site « Les Merisiers ».

Au final, le projet initial de la ZAC a été réduit à la seule première phase et l'extension prévue de la ZAC au lieu-dit « La Gâtine » dans la commune de Cherisy a été abandonnée.

Aussi, la commune de Germainville a modifié son PLU en 2021 pour permettre de majorer les droits à construire. En effet, cette modification visait notamment à modifier la hauteur des bâtiments dans ce secteur 1Aux et tenir compte de projets désormais aboutis.

Cette modification du PLU permet donc de réduire l'artificialisation des sols en permettant une densification des espaces bâtis :



Source : dossier de modification n°3 du PLU de Germainville, approuvée en 2021

« 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. »

Enfin, outre la réduction de l’emprise de la ZAC, il faut citer un aménagement prévu dans le cadre de ce projet de ZAC, à savoir le remblaiement du fossé situé dans la partie centrale du site. Cette modification permettra de proposer à la commercialisation un lot d’un seul tenant de plus de 20 ha, adapté au besoin des entreprises de logistique.

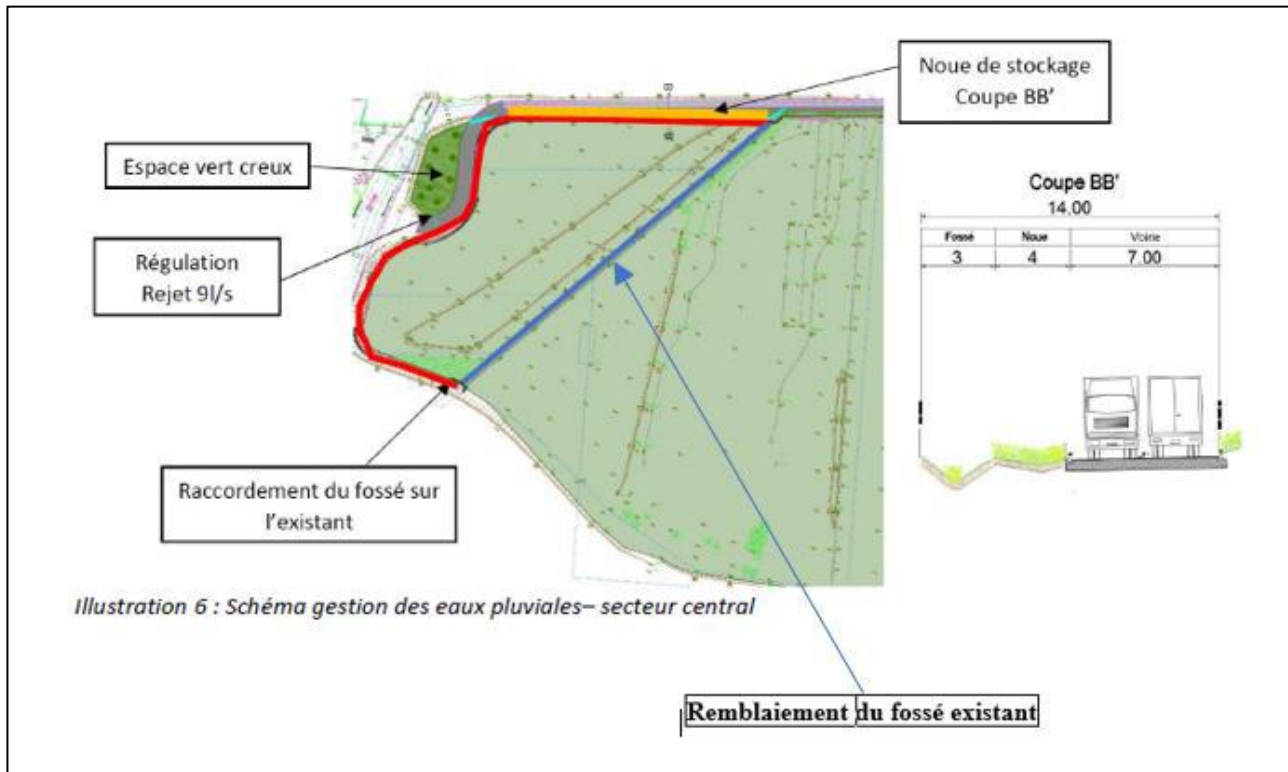



Illustration 6 : Schéma gestion des eaux pluviales- secteur central

Source : Notice explicative, dossier d’enquête préalable à la Déclaration d’Utilité Publique- novembre 2020



Source : Rapport du commissaire enquêteur, dossier d’enquête – DUP/parcellaire ZAC des Merisiers – mars 2021

A noter que sur le foncier déjà acquis (4 ha), la collectivité a maintenu des exploitants en place via des baux précaires (1,66 ha).



Enfin, il faut mettre en valeur que l'Agglo du Pays de Dreux vient d'être labellisée le 17 décembre 2020 « Territoires pilotes de la sobriété foncière ». Cela doit permettre à moyen/long terme d'engager des démarches pour optimiser le foncier disponible en réhabilitant notamment des friches industrielles et par conséquent lutter contre l'étalement urbain.

## F. Mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire

### Rappel du décret :

« L'étude préalable comprend :

« 5° Le cas échéant, les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en œuvre. »

### 1. Participer au fond de compensation départemental

Dans la mesure où des compensations directes situées sur le territoire même du projet ne peuvent pas toujours être proposées, la compensation indirecte via une participation financière peut également être envisagée. La compensation financière peut également venir en complément si les mesures directes envisagées sont nettement inférieures à l'évaluation financière des impacts sur l'économie agricole du territoire.

Il a été créé au niveau départemental un fonds de compensation collective agricole destiné à recueillir les sommes de compensation versées par les aménageurs dans l'attente de la réalisation de projet(s) de compensation agricole(s) : ADEL (Agri-développement Eure-et-Loir). Les modalités de gestion de ce fonds ont été validées en CDPENAF.

**Le porteur de projet de la ZAC a fait le choix d'une mesure de compensation indirecte et l'impact financier évalué sera donc versé au fonds de compensation ADEL.**



# Annexe

## **Note Chambre régionale d'agriculture Centre Val de Loire**

Compensation agricole collective ERC Transposition au Centre-Val de Loire  
de la méthode d'évaluation de l'Île de France- avril 2018