

**Arrêté N°2024-1027**  
déclarant d'utilité publique  
le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « des Breuzes »  
au profit de la SEM Territoria - commune de Bourges

Le préfet du Cher  
Officier de l'Ordre National du Mérite,

**Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment l'article L. 121-5 ;

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le code de l'environnement ;

**Vu** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

**Vu** le décret du 29 juillet 2022 portant nomination de M. Maurice BARATE, préfet du Cher ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la ville de Bourges du 28 juin 2013 approuvant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « des Breuzes » ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la ville de Bourges du 19 décembre 2013 attribuant à la Société d'Économie Mixte (SEM) Territoria la concession d'aménagement ayant pour objet la réalisation et l'aménagement de la ZAC « des Breuzes » ;

**Vu** le rapport de l'enquête, les conclusions et l'avis favorable motivé du 15 juin 2018 émis par le commissaire enquêteur ;

**Vu** l'arrêté N° 2019-0254 du 15 mars 2019 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « des Breuzes » sur la commune de Bourges au profit de la SEM Territoria ;

**Considérant** le caractère d'utilité publique de ce projet d'aménagement de la ZAC des Breuzes, d'une superficie d'environ 40 ha qui présente les caractéristiques suivantes :

- 24 hectares de bâti comprenant environ 550 logements avec des formes de densités différentes et une typologie variée permettant d'enrayer et de recentrer le phénomène de périurbanisation (19% de logements collectifs, 24% de logements groupés, 57 % de logements individuels),
- 3,3 hectares d'activités économiques en lien avec la zone d'activités des Danjons sur le secteur desservi par la route de la Chapelle qui renforcent les pôles d'emplois existants,
- 13 hectares d'espaces végétalisés et/ou d'espaces collectifs (parc central et serres municipales) conçus ou préservés dans un objectif de qualité urbaine pour le confort et la qualité de vie des futurs habitants ;

**Considérant** que ni l'objet de l'opération, ni le périmètre à exproprier, ni les circonstances de fait ou de droit n'ont subi de modification substantielle depuis la date de réalisation de l'enquête publique initiale ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires ;

## **ARRÊTE :**

### **Article 1 :**

Le projet d'aménagement de la ZAC « des Breuzes », à Bourges, est déclaré d'utilité publique. Conformément à l'article L122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'annexe n°1 du présent arrêté expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération.

### **Article 2 :**

La SEM Territoria est autorisée à acquérir soit à l'amiable soit, s'il y a lieu, par voie d'expropriation, les biens nécessaires à la réalisation du projet dont le plan figure en annexe n° 2 du présent arrêté.

### **Article 3 :**

Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté

### **Article 4 :**

Le présent arrêté et ses annexes seront :

- affichés pendant deux mois en mairie de Bourges,
- publiés au recueil des actes administratifs de la préfecture du Cher,
- consultables sur le site internet départemental de l'État : [www.cher.gouv.fr](http://www.cher.gouv.fr) ; onglet « publications », rubrique « enquêtes publiques », sous-rubrique « rapports d'enquête publique ».

### **Article 5 :**

Monsieur le directeur départemental des territoires, monsieur le maire de Bourges, monsieur le responsable de la SEM Territoria, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bourges, le 20 juin 2024

Le préfet,

***Signé***

Maurice BARATE

### **Voies et délais de Recours**

Dans un délai de deux mois à compter, soit de la notification, soit de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture du Cher, les recours suivants peuvent être introduits :

- un recours gracieux, adressé à monsieur le préfet du Cher ;
- un recours hiérarchique, adressé au(x) ministre(s) concerné(s) ;

Dans ces deux cas et conformément aux dispositions de l'article R. 421-2 du code de justice administrative, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

- un recours contentieux, en saisissant le tribunal administratif d'Orléans (45). Le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par l'application « télérécurse citoyens » accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

Annexe n°1 à l'arrêté préfectoral N°2024-1027  
déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC)  
« des Breuzes » au profit de la SEM Territoria - commune de Bourges

---

**Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération**  
(articles L122-1 et 122-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

---

Le présent document est conforme aux dispositions des articles L122-1 et L122-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui prévoit que l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique.

### **I. Présentation du projet**

Le projet est situé à l'entrée Sud-Ouest de la ville et comprend 2 secteurs :

- l'un, route de la Chapelle : zone d'activité ;
- l'autre, entre le chemin de Villeneuve, le chemin des Goulevents et la rue Tortiot : zone d'habitation et espaces collectifs, dans le secteur des BREUZES, entre deux « doigts de gants » au cœur de la zone urbanisée de Bourges.

Il est encadré au Nord par la route de la Chapelle (RD 16), au Sud par le chemin de Villeneuve, à l'Est par la Rocade Verte et des jardins familiaux, et à l'Ouest par des parcelles agricoles.

Le projet d'aménagement de la ZAC des Breuzes, d'une superficie d'environ 40 ha, présente les caractéristiques suivantes :

- 24 hectares de bâti comprenant environ 550 logements avec des formes de densités différentes et une typologie variée permettant d'enrayer et de recentrer le phénomène de périurbanisation (19% de logements collectifs, 24% de logements groupés, 57 % de logements individuels),
- 3,3 hectares d'activités économiques en lien avec la zone d'activités des Danjons sur le secteur desservi par la route de la Chapelle qui renforcent les pôles d'emplois existants,
- 13 hectares d'espaces végétalisés et/ou d'espaces collectifs (parc central et serres municipales) conçus ou préservés dans un objectif de qualité urbaine pour le confort et la qualité de vie des futurs habitants.

### **II. Mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets sur l'environnement**

**1. Les mesures d'évitement :** elles sont intégrées via la conception du projet par la préservation d'un espace parc vert naturel et par la création d'un cadre paysager de qualité.

**2. Les mesures de réduction :**

- Mesures de reconstitution écologique pour réduire les impacts pendant la phase chantier :
  - un calendrier pour les travaux favorables à la faune,
  - protection des secteurs voisins,
  - mise en place de clôtures,
  - transfert d'espèces faunistiques et floristiques.
- Balisage préventif des zones d'espèces à enjeu en vue d'une transplantation :  
Pour éviter leur destruction, les zones abritant d'éventuelles espèces remarquables déplacées (faune et flore) seront balisées avant le démarrage des premiers travaux. Le chef de chantier informera les acteurs sur la nécessité de ne pas y circuler tant que les opérations de sauvegarde ne sont pas terminées.
- Capture et déplacement de reptiles :  
Afin de limiter les impacts sur les reptiles, certains spécimens seront déplacés avant les terrassements.
- Transplantation par plaque de deux plantes protégées : l'Orchis pyramidal Anacamptis pyramidalis et l'Ophrys bourdon Ophrys fuciflora.
- Reconstitution de prairie mésophile de fauche de plaine avec transfert de milieu en vrac :  
Il est proposé de déplacer environ 1,2 hectare de prairie sur un site d'accueil de 1,9 hectare avec transfert en même temps, des espèces patrimoniales présentes dans ces milieux : l'Orobanche du Trèfle Orobanche minor, l'Orobanche de la picride Orobanche picridis et la Falcaire Falcaria

vulgaris. Il faut ajouter à cela 0,25 hectare de friche (site de l'Azuré des Coronilles) qui seront déplacés sur un site voisin.

L'objectif est que les graines contenues dans le sol germent et que les racines des végétaux en place rejettent pour reconstituer spontanément l'habitat à recréer.

Le prélèvement aura lieu hors période de végétation et de reproduction.

- Transfert d'espèces messicoles patrimoniales.

### 3. Mesures compensatoires :

- Rétablissement de continuités écologiques (plantations de haies) et de petits aménagements (créations d'andains).

- Présence d'un écologue lors du chantier ; suivi écologique des opérations mises en œuvre.

### III. Motifs et considérations justifiant l'utilité publique de l'opération

La déclaration d'utilité publique de l'opération de réalisation du projet de la ZAC « des Breuzes » repose sur les motifs et considérations suivants :

- inverser le solde migratoire négatif constaté pour la ville de Bourges et ainsi limiter l'étalement urbain sur le territoire de l'agglomération,

- renforcer l'attractivité de Bourges et favoriser une compacité urbaine dans la périphérie proche de la ville,

- répondre à une demande que ne peut pas offrir le parc de logements actuel et notamment les logements du centre-ville,

- favoriser l'installation de jeunes couples,

- répartir l'offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire et compenser la démolition de cette catégorie de logements lors d'opération de renouvellement urbain dans d'autres quartiers de la ville (au Nord),

- répondre au besoin de logements en créant un quartier soucieux de la qualité de vie et de l'environnement,

- favoriser la création d'emplois et leurs proximités avec les quartiers d'habitation,

- respecter les objectifs et orientations du SCoT de l'agglomération, du Programme Local d'Habitat approuvé en 2015 et celles du PLU actuel,

- implantation du projet situé entre deux « doigts de gants » de frange urbaine et inscrivant en cohérence avec le territoire,

- le coût et les atteintes à la propriété privée ont été limités au maximum et ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt présenté par le projet.

Ainsi, considérant la nature et les objectifs des aménagements prévus, la situation géographique du projet, la création d'emplois sur les secteurs situés aux abords de celui-ci, l'offre d'espaces publics de qualité, la préservation des continuités écologiques, le développement de circulations douces, le projet de la ZAC « des Breuzes » présente un caractère d'utilité publique.

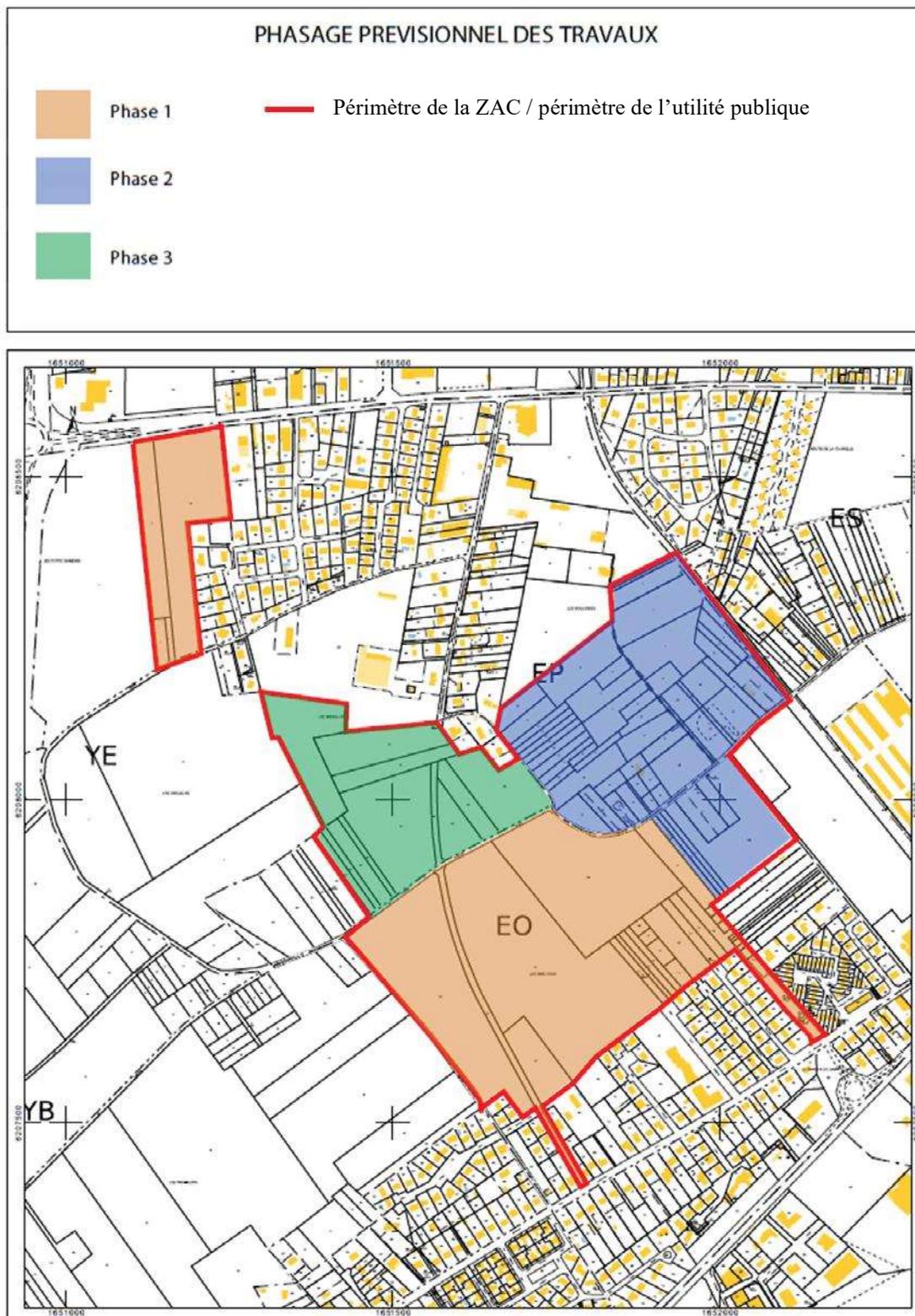
Bourges, le 20 juin 2024

Le préfet

**Signé**

Maurice BARATE

Plan du projet - Périmètre de la déclaration d'utilité publique



À Bourges, le 20 juin 2024

Le Préfet,

**Signé**

Maurice BARATE