

DEPARTEMENT DU CHER

VILLE DE BOURGES

ENQUÊTE PUBLIQUE

Concernant l'enquête parcellaire complémentaire de la ZAC des Breuzes
(SEM-TERRITORIA)

RAPPORT DE L'ENQUÊTE

INTERVENANT : Bernard ANDRÉ
Commissaire enquêteur départemental (18)

Septembre 2023

SOMMAIRE

I – Objet de l'enquête

II – Cadre Juridique

III – Présentation du Projet

IV – Organisation et déroulement de l'enquête

V – Les Observations

Conclusions de l'enquête

I – Commentaires du commissaire-enquêteur

II – Avis du Commissaire Enquêteur

PROCES-VERBAL

Par arrêté N°DDT 2023-250 de Monsieur le Préfet du Cher, en date du 11 juillet 2023, j'ai, (Bernard ANDRÉ), été désigné comme commissaire enquêteur en vue d'effectuer une enquête publique parcellaire complémentaire sur le territoire de la commune de Bourges préalable à l'accessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement de la ZAC des Breuzes.

I / OBJET DE L'ENQUÊTE

La première enquête parcellaire portait exclusivement sur les parcelles concernées par la première phase de l'opération.

Il avait été convenu entre la ville de Bourges et la SEM-TERRITORIA d'effectuer plusieurs enquêtes parcellaires afin de permettre une acquisition progressive des terrains afin de s'adapter à l'avancement des aménagements et à la commercialisation des lots.

Une seconde enquête parcellaire complémentaire concernait 5 parcelles dans le but de finaliser la phase 1 et de constituer un ensemble cohérent.

Enfin, cette troisième enquête concerne 21 parcelles non retenues initialement dans les enquêtes précédentes mais dont l'emplacement est devenu stratégique pour l'aménagement complet de la ZAC.

Cette enquête complémentaire est devenue indispensable car les négociations amiables n'ont pas pu aboutir, pour cause de successions inconnues, non réglées ou refus de vendre.

Il s'agit de réaliser l'acquisition de 21 parcelles par voie d'expropriation, si nécessaire, comme le permet la déclaration d'utilité publique.

En parallèle, cette enquête doit permettre aux propriétaires de prendre connaissance des limites de l'emprise et des surfaces. Elle est également destinée à vérifier l'identité des propriétaires ou ayants droit.

II / CADRE JURIDIQUE

Cette enquête complémentaire s'appuie donc :

- Le Code d'Expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L131-1, L112-1, R 112-1 et suivants, R 131-3 et suivants
- Le décret N°2004-374 du 9 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.
- L'arrêté N°2019-0254 du 15 mars 2019 déclarant d'utilité publique, le projet d'aménagement concerté (ZAC) des « Breuzes » au profit de la SEM-TERRITORIA, commune de BOURGES.

- Sur la délibération du Conseil Municipal de la commune de Bourges du 19 décembre 2013 approuvant la création de la zone d'aménagement de la ZAC des Breuzes et la lettre du 16 juin 2023 par laquelle la SEM-TERRITORIA sollicite monsieur le Préfet pour l'ouverture d'une enquête publique complémentaire pour l'aménagement de cette zone.
- L'arrêté N°DDT 2023-250 de Monsieur le Préfet du Cher prescrivant l'ouverture d'une enquête publique complémentaire sur le territoire de la commune de Bourges et concernant la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement de la ZAC des Breuzes.

III / PRESENTATION DU PROJET

Depuis 2013, la ville de Bourges, afin de répondre au mieux aux besoins du logement dans le secteur sud-ouest où une importante zone d'activités s'est installée, a décidé la création d'un nouveau quartier.

Ainsi la zone d'aménagement concertée (ZAC) des Breuzes est née suite à une délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2013.

Le programme prévisionnel porte sur une réalisation d'environ 550 à 700 logements avec la possibilité d'accueillir des activités économiques route de la chapelle.

Cette ZAC d'une quarantaine d'hectares est dédiée principalement à l'habitat et une petite partie, environ trois hectares, sera réservée à l'économie.

La ville a confié la mission d'aménagement à la SEM-TERRITORIA, organisme dépendant du conseil départemental et des collectivités locales.

L'aménagement des deux sites (logement et secteur d'activités) nécessite la maîtrise foncière de toute l'emprise prévue pour l'opération.

Par arrêté préfectoral du 23 mars 2018, Madame la Préfète du Cher a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur l'utilité publique au projet et le volet parcellaire.

A l'issue d'une première enquête, le projet d'aménagement de la ZAC des Breuzes a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 15 mars 2019.

Un nouvel arrêté préfectoral en date du 18 février 2021 a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire correspondant à la seconde phase de l'opération.

Suite aux négociations amiables, cette enquête concernait cinq parcelles en vue de l'expropriation car les propriétaires avaient décidé de ne pas vendre ou de contester la vente au prix proposé.

La 3ème enquête prévue aujourd'hui aura pour but de finaliser ce projet et concerne vingt et une parcelles non concernées par les premières enquêtes mais dont l'emplacement est devenu stratégique.

Les négociations amiables n'ayant pas pu aboutir pour cause de successions inconnues, indivision ou refus de vendre, cette nouvelle enquête parcellaire complémentaire s'avère indispensable.

L'emprise du projet pour cette enquête représente une surface de 50275 m² située sur la commune de Bourges à savoir : les parcelles EP N°4, N°17, N°6, N°29, N°31, N°9, N°35, N°38, N°39, N°13, N°19, N°28, N°30, N°32, N°34, N°40, N°43, N°41, N°42, N°45 et N°71.

Durant l'enquête, tous les propriétaires ou ayants droit pourront consigner leurs observations sur le registre mis à leur disposition.

IV / ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Courant juin, j'ai été contacté par Madame GALIBOURG, chef du service juridique à la DDT, qui m'a proposé les fonctions de commissaire enquêteur pour cette enquête parcellaire complémentaire.

Ensemble, nous avons défini les modalités concernant les permanences et la publicité.

Par arrêté préfectoral N°DDT 2023-250 en date du 11 juillet, Monsieur le Préfet du Cher a ouvert l'enquête.

Elle devra se dérouler pendant 16 jours consécutifs du Lundi 11 septembre 2023 (9 heures) au Mardi 26 septembre 2023 (17 heures).

J'ai siégé en mairie de Bourges :

- Lundi 11 septembre de 9 heures à 11 heures
- Mercredi 20 septembre de 10 heures à 12 heures
- Mardi 26 septembre de 15 heures à 17 heures

A ma disposition et à celle du public, se tenaient les documents suivants :

- L'arrêté préfectoral et un avis d'enquête publique
- Le dossier d'enquête comprenant une notice explicative, un état parcellaire et un plan parcellaire.
- Le registre des observations, ouvert et paraphé par Monsieur le Maire de Bourges.

Le dossier, version papier, pouvait être consulté, en mairie, tous les jours ouvrés, pendant la durée de l'enquête.

Les observations et propositions peuvent être adressées également par voie postale au commissaire enquêteur en mairie de Bourges ou déposées à l'accueil.

Par voie électronique, les observations peuvent être communiquées à la DDT ou sur le site départemental de l'État.

Au premier jour de l'enquête, j'ai vérifié que toutes les dispositions publicitaires avaient été bien respectées :

- Affichage en mairie
- Publicité dans le Berry Républicain le 1^{er} et le 18 septembre 2023
- Sur le site internet départemental de l'État, rubrique « Enquêtes Publiques », onglet « Publications ».

On notera que chaque propriétaire concerné ou ayant droit a été avisé, sous pli recommandé avec accusé de réception par l'expropriant les informant des dates de l'enquête, des lieux ainsi que des dates et permanences du Commissaire Enquêteur.

• Les Permanences

A ma première permanence, j'ai été accueilli en mairie par Madame Aude VERON, chargée de l'aménagement foncier à la ville de Bourges. Elle m'a remis le registre des observations ouvert par Monsieur le Maire.

J'ai rencontré Madame RONDEAU et Monsieur SEGUR, chargés de mission auprès de la SEM-TERRITORIA.

Après avoir échangé sur le projet, nous avons convenu d'un rendez-vous le lendemain matin sur le site.

J'ai reçu Madame Solange GAUTRON qui m'a remis un courrier et Madame ANTUNES Maria qui m'a fait part de ses observations que j'ai notées sur le registre.

A ma seconde permanence, j'ai reçu Monsieur LE HAY et son épouse qui m'ont déposé un courrier ainsi que Monsieur Jean-Claude ROBINET et son épouse qui m'ont présenté également leur courrier envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception.

A ma troisième permanence, j'ai reçu Monsieur LELIEVRE qui a déposé une lettre.

Monsieur LE HAY et Madame sont revenus avec un ^u nouveau courrier qui annulait le précédent.

Monsieur ROBINET, très ^{très} occupé par l'avenir de son terrain, était à nouveau présent.

En fin de permanence, Monsieur SEGUR de la SEM-TERRITORIA est venu s'enquérir des observations et s'est entretenu avec Monsieur ROBINET.

J'ai noté également que Madame GALIBOURG de la DDT m'avait transmis un courriel envoyé le 22 septembre par Madame SCREVE SZELES.

V / LES OBSERVATIONS

• 1ère Observation

Dans son courrier, Madame GAUTRON Solange, épouse de Monsieur DENIAU Robert, représentant tous les héritiers et propriétaires indivis, informe que la parcelle EP N°04 d'une superficie de 490 m², provient de ses arrières arrières grands-parents et aimerait conserver cette parcelle qui est entretenue par son frère.

Réponse du commissaire enquêteur ; J'ai bien compris l'attachement sentimental que portait Madame GAUTRON à cette parcelle qui se trouve enclavée par une autre petite parcelle en limite de la zone concernée par le projet. Malheureusement, il paraît difficile de lui donner satisfaction, ce qui aurait été éventuellement possible si cette parcelle avait été limitrophe de la zone non concernée par le projet.

- 2ème Observation

Madame Maria ANTUNES, propriétaire de la parcelle N°34 au lieu dit « Les Bouloises » d'une superficie de 1201 m², déclare ne pas avoir reçu de proposition de prix pour la vente de sa propriété qu'elle estime à 25 000 Euros, prix estimé par son notaire, Maître ROBLET de Bourges. Elle refuse de vendre au dessous de cette estimation.

- 3ème Observation

Monsieur et Madame LE HAY Jean-Claude et Viviane, représentant leurs filles, contestent vivement l'expropriation pour cause d'utilité publique au prétexte que le droit de propriété est un droit inviolable et sacré.

Pour ces personnes, l'utilité publique n'est pas avérée et que la commune a préféré « s'attaquer » aux terrains de particuliers plutôt qu'aux terrains d'entreprises comme MBDA. Ils argumentent que cette opération est disproportionnée par rapport aux besoins de la ville qui est en perte de démographie et que ce nouveau lotissement va causer de nombreuses nuisances pour les riverains, en particulier par le passage répété des véhicules « Chemin de Tortiot » ou de « Villeneuve ».

D'autre part, ils contestent le prix d'acquisition des terrains qu'ils estiment entre 30 Euros et 50 Euros le m².

Ils confortent leur argumentation par une offre d'achat établie par un promoteur immobilier le 20 juin 2006, qui était à l'époque de 15,25 Euros le m².

- 4ème Observation

Le 20 septembre, j'ai reçu une lettre recommandée, émanant de Monsieur ROBINET Claude et de Madame ROBINET Cléopâtre, constituée d'un dossier important (une quarantaine de pages) comprenant des photographies et des textes de loi.

J'ai reçu également en mairie ces personnes qui m'ont exprimé tout leur désarroi en s'opposant fermement à l'expropriation.

Monsieur et Madame ROBINET sont propriétaires de deux parcelles distinctes, d'une superficie totale d'environ 2500 m². Ces terrains sont implantés en vigne et produisent annuellement plus de 200 litres de vin en blanc, rouge et rosé.

De plus, on retrouve, dans ces parcelles, des orchidées sauvages qui constituent des espèces menacées.

Ils contestent naturellement le prix de l'acquisition pour une revente à prix fort et considèrent qu'il s'agit d'une arnaque.

Avis du commissaire enquêteur : Cette observation est totalement atypique car il s'agit de plantations de vigne en exploitation. Je répondrai plus longuement dans les conclusions.

- 5ème Observation

Le 26 septembre, j'ai reçu Monsieur LELIEVRE qui m'a déposé également un courrier comprenant un extrait cadastral des Breuzes, le schéma régional de cohérence écologique du Centre Val de Loire, une carte géologique de Bourges, un recueil d'étymologie celtique (11 pages), un relevé du cadastre napoléonien, une planche en couleur parcelle EP 19,

vue des « Bouloires ». Il craint que le futur lotissement, qui se trouve sur une lagune calcaire, soit inondé.

Il recommande de ne pas supprimer les fossés et ne pas autoriser les sous-sols.

Avis du commissaire enquêteur : Je rencontre fréquemment Monsieur LELIEVRE au cours de mes enquêtes. C'est un spécialiste de la toponymie celtique et attache beaucoup d'importance aux projets de la ville de Bourges, bien qu'il n'habite pas le secteur des Breuzes.

- 6ème Observation

Par voie électronique, Madame Florence SCREVE SZELES intervient en son nom personnel et au nom de sa sœur, propriétaire indivis. Elle souhaite une rectification sur une mention d'usufruit erronée car la parcelle EP45 vient en direct de sa mère mariée sous le régime de la séparation de biens. Son père ne dispose pas d'usufruit.

FIN DU RAPPORT

VILLABON, le 13 octobre 2023

Bernard ANDRÈ