

DEPARTEMENT DU CHER

VILLE DE BOURGES

ENQUÊTE PUBLIQUE

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

CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE

INTERVENANT : Bernard ANDRÉ
Commissaire enquêteur départemental (18)

Septembre 2023

CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE

I – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par arrêté de Monsieur le Préfet du Cher N°DDT 2023-250 en date du 11 juillet 2023, j'ai (Bernard ANDRÉ) été désigné en qualité de commissaire enquêteur afin d'effectuer une enquête parcellaire complémentaire pour la ZAC des Breuzes.

Depuis 2013, la ville de Bourges envisage la création d'une zone pavillonnaire et d'activités dans le secteur des Breuzes.

Après une première enquête ayant reçu un avis favorable pour ce projet en 2018, une enquête parcellaire complémentaire a été effectuée en 2021.

Une troisième enquête complémentaire a été décidée afin d'intégrer 5 hectares comprenant 21 parcelles pour compléter cette opération indispensable au projet.

La SEM-TERRITORIA est chargée, en ce qui la concerne, de finaliser cette restructuration.

Le mardi 12 septembre, j'ai visité les lieux. J'ai rencontré Madame RONDEAU et Monsieur SEGUR, chargés de mission auprès de la SEM-TERRITORIA, qui accompagnaient le géomètre effectuant un piquetage parcellaire.

J'étais moi même accompagné par Monsieur Jean-Pierre GILBERT, agriculteur, ayant une bonne connaissance du terrain puisque ses terrains agricoles avaient été retenus par une précédente opération.

Sur le terrain, j'ai pu constater que de nombreuses parcelles étaient embroussaillées ou servaient de dépôt à des gravats. A l'inverse, quelques parcelles étaient bien entretenues, plantées en arbres fruitiers ou en vigne.

Certains propriétaires ou indivis se désintéressent totalement de leurs parcelles alors que d'autres sont très attachés à leur terrain, héritage ancien d'un parent, qu'ils désirent conserver. C'est toute l'ambiguïté du dilemme.

Les personnes que j'ai reçues au cours de mes permanences représentent la deuxième catégorie. Celles-ci ont un point commun, garder le terrain ou le vendre à un prix plus élevé.

Mesdames GAUTRON, ANTUNES et Monsieur LE HAY souhaiteraient un prix de 25 Euros le m² en argumentant que le prix du terrain constructible sur Bourges se négocie entre 30 et 50 Euros le m².

De plus, ils sont très attachés à la valeur sentimentale de leur terrain, bien entretenu, où ils aiment parfois se retrouver en famille.

Le cas de Monsieur ROBINET est plus complexe : ses deux parcelles, d'une superficie de 2500 m² et héritées de ses parents, sont implantées en vigne.

Habitant Orléans, Monsieur ROBINET revient régulièrement pour procéder à la taille, au collage et aux vendanges.

Elles sont très bien entretenues et produisent annuellement 250 bouteilles en vin rouge (Pinot) et blanc (Sauvignon).

Comme promis dans son courrier, il m'a apporté une bouteille de vin blanc pour le déguster (avec modération).

Bien que non classé VDQS ou AOC, son vin est agréable, très sec, fruité et s'apparente à un « Quincy ».

Il est très fier de ses récoltes et on comprend très bien son amertume à livrer son vignoble à un bulldozer.

D'autre part, il m'a informé de la présence d'une orchidée rare et que l'on se doit de préserver.

Il insiste sur le fait, qu'auparavant, le secteur des Breuzes comme d'autres secteurs de Bourges, étaient implantés en vigne et qu'il serait dommage de ne pas conserver ces plants, uniques témoins d'un passé viticole local.

Je pense qu'en dehors de l'aspect sentimental, il serait possible d'intégrer, dans cette zone pavillonnaire, quelques rangs de vigne pour des raisons écologiques et pédagogiques.

En effet, et aux dires de plusieurs riverains, des personnes viennent assister aux travaux, notamment en période de vendanges.

Pour ces raisons, il serait intéressant d'agrémenter cette zone bétonnée par quelques arpents de vignoble que la population et les enfants des écoles de Bourges pourraient découvrir.

En définitive, les personnes venues me rencontrer, sont surtout contrariées par la proposition d'acquisition qui a été faite, bien en dessous de leurs espérances.

Je crois qu'il serait judicieux de revaloriser les propositions tout en tenant compte de l'état de la parcelle, entretenue, plantée ou laissée à l'abandon.

Une solution amiable serait à privilégier, une procédure judiciaire retarderait l'avancement des travaux.

II- CONCLUSIONS

Au vu :

- Du dossier qui m'a été présenté
- Des explications fournies par Madame RONDEAU et Monsieur SEGUR
- De ma visite sur les lieux
- Des observations des personnes que j'ai rencontrées et qui m'ont remis un courrier (Mesdames GAUTRON, ANTUNES, SCREVE SZELES, Messieurs et Mesdames LE HAY ROBINET et Monsieur LELIEVRE)
- Du rapport que j'ai établi

Considérant :

- Qu'il est difficile de remettre en cause l'ensemble d'un projet programmé depuis 2013 ayant reçu, précédemment, 2 avis favorables

- Que le 15 mars 2019, un arrêté préfectoral a déclaré d'utilité publique, le projet d'aménagement de la ZAC des Breuzes au profit de la SEM-TERRITORIA.
- Que les observations des personnes que j'ai reçues ou qui m'ont écrit, sont parfaitement légitimes et fondées concernant l'estimation de leurs biens.
- Qu'une seule personne s'est manifestée à propos de son titre de propriété et que d'autres erreurs ou omissions sur l'identité des personnes, les limites parcellaires, les surfaces ou les droits n'ont pas été signalés alors que chaque propriétaire a été avisé d'un courrier recommandé.
- Que l'acquisition de ces 21 parcelles est indispensable pour un aménagement cohérent de cette ZAC.
- Qu'un accord à l'amiable est toujours préférable à une procédure judiciaire longue et coûteuse qui retarderait l'avancement du projet.

En conclusion, j'émet un **avis favorable** à l'enquête parcellaire complémentaire de la ZAC des Breuzes avec trois recommandations :

- Revaloriser au mieux le prix du m² en fonction de l'état général de la parcelle (entretenu, plantée, embroussaillée ou encombrée de gravats ...)
- Préserver et intégrer, autant se faire que peut, les vignes de Monsieur ROBINET dans l'aménagement de la ZAC pour des raisons écologiques, pédagogiques ou mémorielles.
- Donner satisfaction à Madame SCREVE SZELES en rectifiant le droit de propriété à son profit et à celui de sa sœur.

A VILLABON, le 13 Octobre 2023

Le Commissaire enquêteur

Bernard ANDRÈ