



PROJET

LE PARC D'ACTIVITÉS DU MOUTET 2

CONCERTATION PUBLIQUE PRÉALABLE À LA MODIFICATION DU DOSSIER DE CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ



Souhaitant poursuivre le développement des zones d'activités du territoire, le Conseil Communautaire de Bourges Plus a engagé une procédure de Zone d'Aménagement Concerté pour la conception de la zone d'activités du Moutet 2. Le dossier de création de la "ZAC" du Moutet 2 a ainsi été approuvé en décembre 2013.

Situé entre la RD 2151 et la N 142, la première tranche du Parc d'activités du Moutet 2 a été aménagée à partir de 2014. Elle est aujourd'hui occupée à 90 %.

La Communauté d'Agglomération envisage désormais de procéder à la commercialisation de la seconde tranche de la ZAC du Moutet 2, inscrite au Plan Local d'Urbanisme intercommunal en zone 1AUe (secteur d'urbanisation future à vocation économique). Pour cela, **une modification du dossier de création de la ZAC doit être mise en oeuvre.**

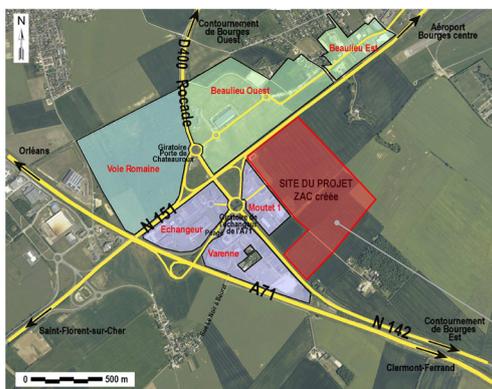
Qu'est-ce qu'une Zone d'Aménagement Concerté ?

Une ZAC est une **opération d'aménagement**, par laquelle une collectivité réalise ou fait réaliser "l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de les céder ou de les concéder à des utilisateurs publics ou privés" (article L.311-1 du Code de l'urbanisme).

La mise en œuvre de la ZAC se fait en plusieurs phases : la concertation préalable, la création et la réalisation, les travaux d'aménagement et la phase de commercialisation.

Lorsque le projet évolue, il est possible de modifier le dossier de création, dans les mêmes formes que la création initiale.

Les dates clés :



Localisation des parcs d'activités aux abords de l'échangeur autoroutier - Source : dossier de création de la ZAC du Moutet, 2013

2013

Approbation du dossier de création de la ZAC du Moutet 2

2014

Autorisation de réaliser les travaux d'aménagement sur la ZAC du Moutet 2

Réalisation des équipements publics du Parc de Moutet 2 et commercialisation de la tranche 1

2024

Engagement des études préalables à la réalisation de la phase 2 de la ZAC du Moutet

2026

> Réception de l'avis de l'Autorité Environnementale.
> Approbation de la modification du dossier de création de la "ZAC du Moutet 2".

2025

> Organisation de la concertation avec le public et les personnes publiques associées.

> Réalisation des études techniques et environnementales.

> Dépôt du dossier d'étude d'impact.

En juin 2025, le Conseil Communautaire de Bourges Plus a défini les modalités de la concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC du Moutet 2.

Le présent **dossier, librement consultable sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus**, a pour objet de présenter à la population le projet de modification et d'en exposer les étapes de mise en oeuvre.

Un **registre dématérialisé** est également accessible sur le site internet de la Communauté d'Agglomération, **du lundi 15 septembre au mercredi 15 octobre 2025 inclus**, afin de permettre au public d'adresser ses contributions et observations sur le projet.

Pendant cette même période, le dossier ainsi qu'un registre d'observations seront également disponibles sur supports papiers à l'accueil de la Communauté d'Agglomération (23-31 boulevard Foch, BOURGES), aux horaires d'ouverture habituels au public.

>>> Rendez-vous sur <https://www.agglo-bourgesplus.fr/>

LE PARC D'ACTIVITÉS DU MOUTET 2

LE PROJET DE MODIFICATION DU DOSSIER DE CRÉATION DE LA ZAC

Pourquoi modifier la ZAC ?

La modification du dossier de la ZAC du Moutet 2 est envisagée afin :

- > D'inclure dans le **périmètre de la ZAC la tranche 2** de la zone d'activités ;
- > D'**intégrer l'ensemble des infrastructures routières et ouvrages** de gestion des eaux pluviales réalisés au Nord de la tranche 1 ;
- > D'apporter des **ajustements à la programmation** de la zone d'activités, afin de l'adapter à la demande et aux besoins actuels des entreprises ;
- > De procéder à la **mise à jour de l'étude d'impact** environnemental du projet. Celle-ci sera mise à disposition du public ultérieurement, accompagnée de l'avis de l'Autorité Environnementale, et préalablement à l'approbation de la modification du dossier de ZAC.

Le programme prévisionnel des constructions :

- > Mise à jour de la programmation sur la tranche 2 de la ZAC, de manière à privilégier l'installation d'activités productives (petites industries, artisanat) tout en réduisant la part dédiée à la logistique.
- > Le découpage de la tranche 2 est ainsi envisagé en une dizaine de lots répartis entre des petits et moyens lots de 8 000 à 12 000 m², et 1 grand lot d'environ 64 000 m² divisible en deux parcelles.
- > Cette évolution de la programmation porte le **programme global de la ZAC à une vingtaine de lots**, de superficies variant entre 4 000 et 174 000 m², et représentant une surface cessible totale d'environ 490 750 m².
- > La surface de plancher globale autorisée au sein de la ZAC est de 350 000 m².

La nécessaire prise en compte du contexte environnemental :

L'ancienneté de l'étude d'impact de la ZAC du Moutet 2, élaborée en 2013, et l'évolution du projet envisagé sur la tranche 2 ont rendu nécessaire l'actualisation des études environnementales liées à l'opération d'aménagement.

- > Réalisation de nouveaux inventaires faune-flore, depuis janvier 2025 ;
- > Diagnostic zones humides réalisé en mars 2025, concluant à l'absence de telles zones au sein du périmètre de ZAC ;
- > Réalisation de l'ensemble des études (trafic, bruit, air et santé, agriculture, énergies renouvelables...) qui seront annexées à l'étude d'impact.

Un porter à connaissance a également été déposé en juillet 2025 auprès de la Police de l'Eau, afin de vérifier et régulariser les ouvrages de gestion des eaux pluviales aménagés sur le périmètre élargi.

Le périmètre de la ZAC du Moutet approuvé en 2013 :



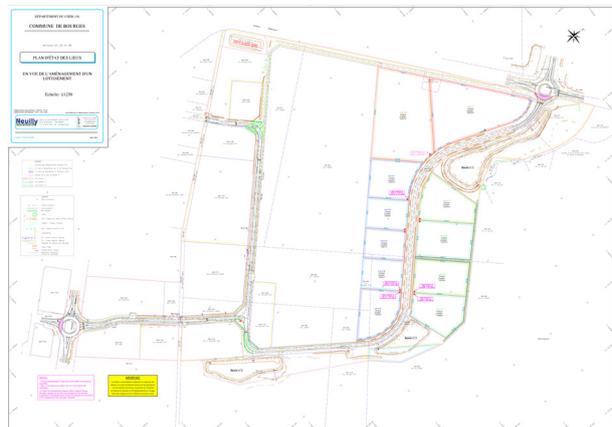
Le périmètre de la ZAC porte sur une **superficie initiale de 44 hectares**.

Le périmètre projeté dans le cadre de la modification :



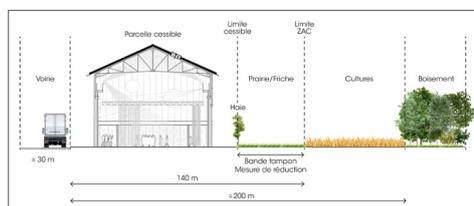
La modification du dossier de création consiste à élargir le périmètre à la tranche 2 de la zone d'activités, soit une **superficie finale de 68,5 hectares**.

Le plan de composition envisagé dans le cadre de la modification :



Des mesures d'évitement et de réduction proposées, destinées à limiter les impacts du projet sur l'environnement :

Ces mesures seront intégrées dans l'étude d'impact de la ZAC, pour validation par les Services de l'État.



Principe de maintien et de traitement d'une frange au Nord de la ZAC

