ASTEN AVOCATS

Monsieur le Président de la Commission d'enquête sur le PLUI-H et l'abrogation des plans d'alignement de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry
2 rue Blanche Baron
18100 VIERZON

Enquête publique

Par LRAR
Copie par email : enquete-publique-7646@registre-dematerialise.fr

N/Réf. : 26/0120
V/Réf. : Enquête publique sur l'élaboration du PLUi-H de la Communauté de communes
Affaire suivie par Axel BERTRAND & Juliette MALER

Paris, le 14 octobre 2026

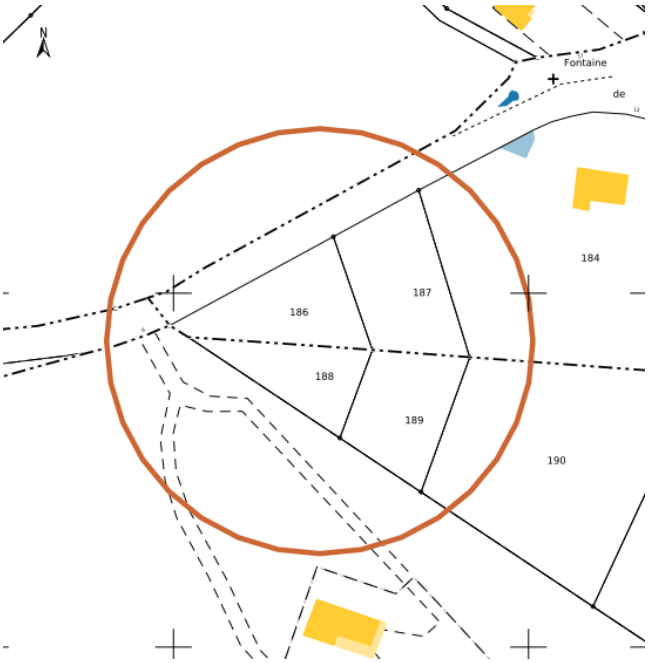
Objet : Observations sur le projet d'élaboration de PLUi-H de la Communauté de communes Vierzon – Sologne – Berry – parcelles cadastrées Section AO n°186 et n°187

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

Nous intervenons au nom et pour le compte de Monsieur Toufik DRIF et Madame Jennifer RICHARD, demeurant 96 rue André Ribaud à 18100 VIERZON.

1.

Monsieur DRIF et Madame RICHARD ont acquis les parcelles cadastrées Section AO n°186, 187, 188 et 189, sises 12 chemin de la Picardière 18100 VIERZON :



Extrait du cadastre

Cet achat a été réalisé en vue d'y construire une maison individuelle destinée à devenir la résidence principale de leur famille.

Les parcelles cadastrées Section AO n°186 et n°187, devant accueillir le projet de maison, sont classées par le PLU en vigueur en zone Nh :

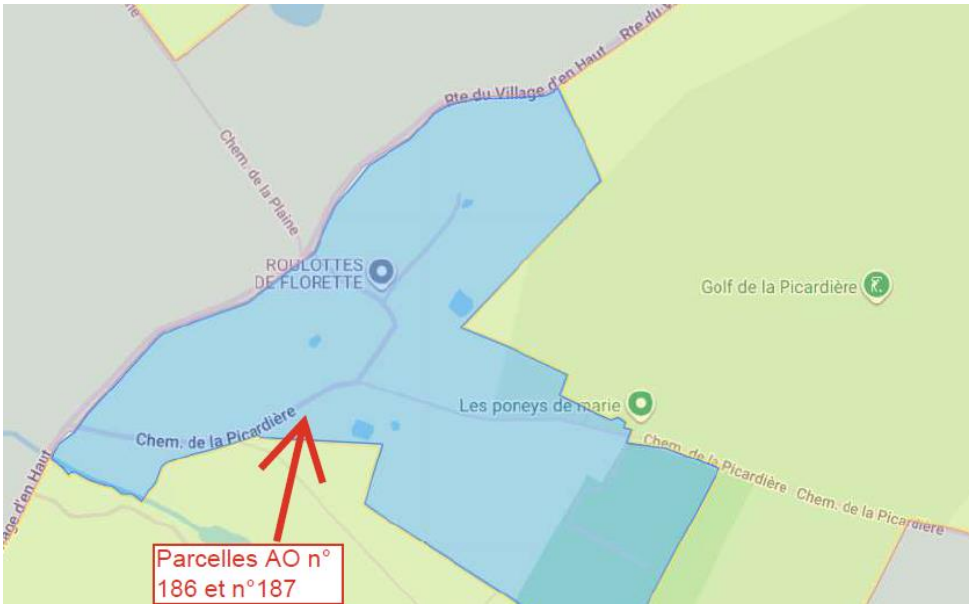


Extrait règlement graphique du PLU de Vierzon

Compte tenu de son caractère bâti, l'ensemble du secteur situé autour du Chemin de la Picardière et des voies adjacentes, composé de plusieurs maisons d'habitation individuelles, dont certaines disposent d'une piscine, est aujourd'hui classé en zone Nh :



Extrait du site Google Maps



Extrait du règlement graphique du PLU de Vierzon

L'ensemble du secteur bénéficie d'une bonne desserte par la voirie ainsi que d'un accès aux différents réseaux (eau potable, électricité, téléphone).

Un projet de maison individuelle, tel que celui souhaité par Monsieur DRIF et Madame RICHARD, n'engendrerait dès lors aucune création de voirie ou extension des réseaux publics d'eau ou d'électricité.

2.

Aux termes du PLU actuel, la zone Nh recouvre des « *secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, et peu équipés, d'habitat individuel, proche de la zone urbaine, ainsi que des hameaux et leurs abords* » :

CHAPITRE IV - **ZONE Nh**

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Nh comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, et peu équipés, d'habitat individuel, proche de la zone urbaine, ainsi que des hameaux et leurs abords où les constructions autorisées ne doivent pas porter atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Extrait du règlement écrit du PLU de Vierzon – zone Nh, page 73

En cohérence avec cet état, au sein de la zone Nh, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées, sous réserve qu'une seule unité foncière n'accueille pas plus d'un bâtiment destiné à l'habitation :

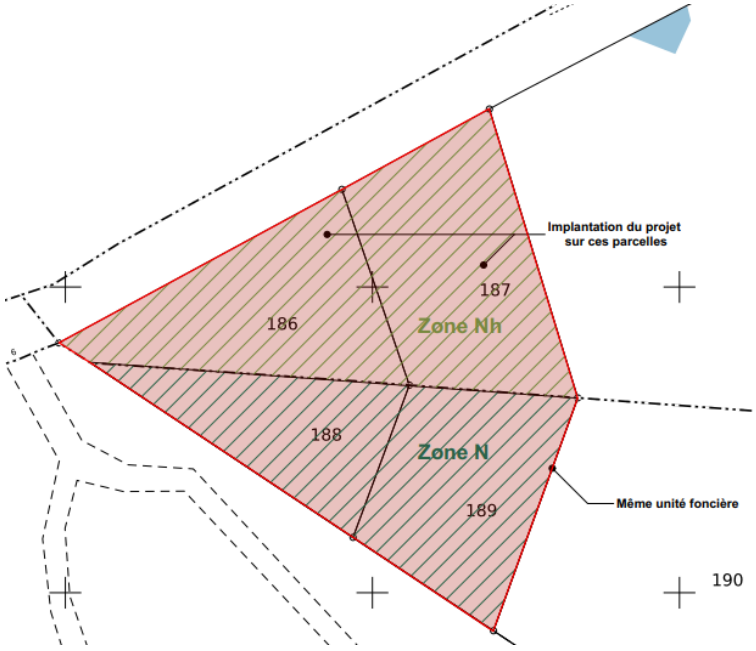
2. Sont notamment admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après:

* Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'une même unité foncière n'accueille pas plus d'un bâtiment destiné à l'habitation (accueille uniquement un bâtiment destiné à l'habitation), exception faite des bâtiments annexes

Extrait du règlement écrit du PLU de Vierzon – zone Nh, article 2.2, page 74

3.

Monsieur DRIF et Madame RICHARD ont déposé une demande de permis de construire n° PC 18279 26 00032 en vue de la réalisation d'une maison individuelle destinée à devenir leur résidence principale, et qui serait implantée uniquement sur les parcelle cadastrées Section AO n°186 et n°187 :



Extrait du dossier de demande de permis de construire

Ce, conformément aux dispositions de l'actuel PLU.

4.

Le projet de PLUi-H de la communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry soumis à enquête publique prévoit étonnamment que l'ensemble du secteur, et par conséquent les parcelles cadastrées Section AO n°186 et n°187, seraient classées en zone N « naturelle et forestière » :



Délimitation des zones et secteurs

- UA1 : tissus anciens du centre-ville de Vierzon
- UA2 : tissus anciens de centres-bourgs
- UB : tissus urbains en continuité des centres-bourgs
- UC : tissus urbains d'habitat collectif
- UD : tissus urbains à dominante résidentielle et d'habitat individuel
- UE : secteurs d'activités économiques
- UEb : emprises nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire
- UEi1 : secteurs d'activités économiques relatifs aux ZAC de l'Aujonnière et du Vieux Domaine
- UEi2 : secteurs d'activités économiques relatifs aux ZAC de Sologne et de l'A71
- UEi3 : secteurs d'activités économiques relatifs à la ZAC du Parc Technologique de Sologne
- UEi4 : secteurs d'activités économiques relatifs à la ZAC du Parc Technologique de Sologne (secteurs Virtuo et Jacobi)
- UV : secteurs résidentiels de densité faible et hameaux constitués à dominante résidentielle
- 1AUh : secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement de l'habitat
- 1AUe : secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'équpements et d'activités économiques
- A : zone agricole
- N : zone naturelle et forestière
- Nc : secteurs liés aux activités de carrière en zone naturelle
- Ne : secteurs liés aux activités économiques en zone naturelle
- Ngv : secteur lié à l'accueil des gens du voyage
- Nh : secteur lié aux hébergements en zone naturelle
- Nj : secteurs liés aux espaces de jardins
- Nt : secteurs liés aux activités, aménagements et installations de tourisme en zone naturelle

Extrait du règlement graphique du projet de PLui-H

Ce qui reviendrait à empêcher toute construction nouvelle d'habitation le long du Chemin de la Picardière, alors même que ce secteur est desservi par la voirie publique et l'ensemble des réseaux, et qu'il accueille déjà plusieurs maisons d'habitations individuelles - d'où le classement actuel de ces parcelles en zone Nh.

5.

Le projet de règlement écrit interdit en effet en zone N toutes les constructions nouvelles à destination d'habitation (*cf.* projet de règlement écrit soumis à enquête publique, page 118 à 120).

Concernant l'habitation, seules les annexes et extensions des constructions existantes sont autorisées, dans la limite de 30 % de leur emprise au sol, ainsi que la réhabilitation et la reconstruction à l'identique des constructions d'habitation.

Ce qui reviendrait à interdire tout nouveau projet dans toute la zone, y compris le long du Chemin de la Picardière où se trouvent pourtant déjà des habitations et les réseaux.

Au regard de la réalité du secteur et du caractère bâti et résidentiel de la zone longeant le Chemin de la Picardière, ce classement n'est pas justifié.

6.

En outre, ce classement présente plusieurs contrariétés et incohérences.

Il entre en particulier en contrariété avec plusieurs objectifs du PADD soumis à enquête.

L'orientation 1.2 vise à « *Diversifier l'offre résidentielle pour adapter la qualité du cadre de vie dans le temps long et conserver des conditions d'accueil attractives* » (page 10).

Tout d'abord, cette orientation comporte un premier objectif « *Produire une offre résidentielle adaptée et frugale en ressource* » qui est décliné en plusieurs sous-objectifs :

- « *Produire des logements pour répondre aux besoins de ménages actuels et futurs, soit 73 logements par an* » ;
- « *Articuler accroissement des capacités d'accueil résidentielles et renforcement des polarités urbaines et villageoises* ».

Les objectifs de production de logements prévus sont territorialisés et correspondent, pour la commune de VIERZON, à 297 logements à produire sur une période de 6 ans (*cf.* Justification des choix – page 36).

D'autre part, cette orientation comporte également un objectif de « *Diversifier l'offre résidentielle* », décliné en sous-objectif « *Mailler le territoire par une offre de logements adaptée aux contextes ville/campagne* ».

Le classement en zone N empêcherait en pratique toute possibilité de construire une nouvelle habitation dans un secteur qui comporte déjà des habitations, s'inscrivant dans un environnement à dominante rurale, caractéristique de la réalité du territoire Vierzon-Sologne-Berry.

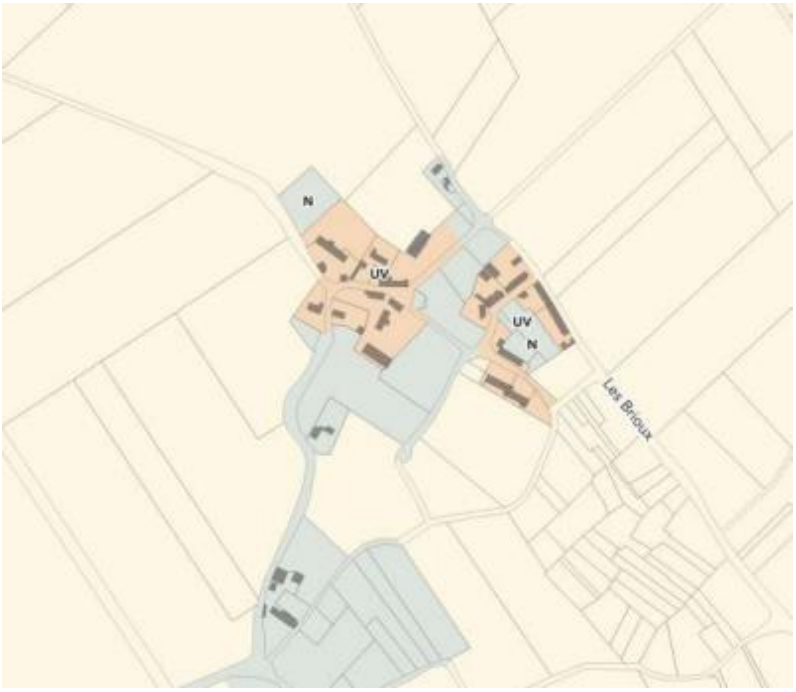
7.

Plusieurs secteurs en tous points comparables à celui du Chemin de la Piacrdière sont par ailleurs classés en zone UV par le nouveau PLUi-H.

Par exemple les Brioux :



Extrait du site Google Earth



Extrait du projet de règlement graphique PLUi-H – zoom n°6

Ou encore un autre secteur tout à fait similaire :



Extrait du site Google Earth



Extrait du projet de règlement graphique du PLUi-H zoom n°20

La zone UV correspondant au titre du projet de règlement écrit du PLUi-H aux « *secteurs résidentiels de densité faible et les villages constitués composés de tissus à dominante résidentielle formés de petits groupes bâtis mais qui peuvent accueillir des commerces, services et équipements* » (*cf.* projet de règlement écrit du PLUi-H page 92).

Ce qui correspond précisément au secteur articulé autour du Chemin de la Picardière.

8.

<u>En résumé</u>, le classement des parcelles cadastrées Section AO n°186 et n°187 en zone N reviendrait à empêcher toute nouvelle construction d'habitation le long du Chemin de la Picardière, secteur pourtant desservi par la voirie publique, les réseaux et accueillant déjà un nombre conséquent de maisons individuelles d'habitation.

Ce, en contrariété avec plusieurs objectifs du futur PLUi-H.

Une alternative est toutefois envisageable.

Les parcelles cadastrées Section AO n°186 et n°187, comme les parcelles s'intégrant dans l'espace bâti longeant le chemin de la Picardière, pourraient être classées dans une zone constructible, à l'instar de la zone Nh actuelle.

ASTEN AVOCATS

Il s'agirait uniquement de permettre la réalisation de constructions d'habitation le long du Chemin de la Picardière, dans les conditions qui pourraient être précisées par le PLUi-H

Ce tout en préservant les espaces naturels situés en retrait du Chemin de la Picardière, où toute urbanisation serait interdite.

Ce zonage pourrait par exemple correspondre au secteur UV du projet de PLUi-H qui regrouperait les « *secteurs résidentiels de densité faible et hameaux constitués à dominantes résidentielle* ».

Cette option pourrait être étudiée afin de permettre la réalisation d'un projet de construction conforme aux dispositions de l'actuel PLU comme du futur PLUi-H, et correspondant à la réalité du secteur au sein duquel il s'inscrit.

Nous restons à votre disposition et vous prions d'agréer, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, nos plus sincères salutations.

Axel BERTRAND
Avocat Associé



Juliette MALER
Avocate collaboratrice

