Contribution à l’enquête publique du PLUiH de Vierzon-Sologne-Berry

Demande de maintien de l’intégralité des parcelles AH246 et AH247 en zone à urbaniser

À l’attention de Monsieur Yves VINZENT, président de la commission d’enquête
Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry
2 rue Blanche Baron — 18100 Vierzon

Contribution de Jérôme LAUDOUAR, en qualité de président d’ECO FRIENDLY FARM ENERGY (EFFE), SIREN 984 593 996, propriétaire des parcelles AH246 et AH247.
Document établi le 15 octobre 2026. Version définitive V10 du 29 octobre 2026.

1 Objet de la contribution

Je demande, au nom d’EFFE, que les parcelles AH246 et AH247 restent entièrement classées en zone à urbaniser, soit 80 841 m² ou 8,0841 hectares, dans le futur PLUiH. Les certificats d’urbanisme de 2024 les situent en secteur AUa, prévu pour une urbanisation future. Le projet soumis à l’enquête les classe en zone naturelle N.

Parcelle	Superficie	Propriétaire
AH246	49 108 m² — 4,9108 ha	ECO FRIENDLY FARM ENERGY
AH247	31 733 m² — 3,1733 ha	ECO FRIENDLY FARM ENERGY
Total	80 841 m² — 8,0841 ha	Deux parcelles appartenant à EFFE

La demande porte sur les deux parcelles entières. Une orientation d’aménagement et de programmation (OAP) peut définir les espaces à protéger, les accès et les équipements nécessaires. Ce document organise l’aménagement. Le maintien en zone à urbaniser ne signifie pas que toute la surface sera construite, ni que les travaux seront immédiatement autorisés.

L’achat des terrains a été engagé pour créer une ferme photovoltaïque, avec deux certificats d’urbanisme opérationnels positifs, appelés CU dans cette contribution. Cet historique doit être pris en compte, mais ma demande ne se limite pas à ce projet. Je souhaite que les parcelles soient examinées selon des critères comparables à ceux des secteurs voisins qui restent à urbaniser, notamment le Colombier.

Annexes jointes : A01, A02, A14 et A15. Les autres documents sont cités sans être reproduits. Sauf indication contraire, les pages citées sont celles des PDF sources, couverture comprise.

2 Les principales dates concernant les terrains et le PLUiH

Date	Événement	Référence
22 mars 2018	Décision de lancer la préparation du PLUiH.	Délibération d’arrêt du 4 décembre 2025, p. 2.
10 février 2021	Élargissement du territoire concerné, après des délibérations en 2019 et 2020.	Même délibération, p. 3.

Date	Événement	Référence
15 décembre 2023	CU d'information AH246 mentionnant le secteur AUa.	CU n° 18279 23 V 0766, p. 1–2, pièce de travail.
3 janvier 2024	Promesse de vente d'AH247 : la vente dépend de l'obtention d'un CU pré-opérationnel pour créer une ferme solaire photovoltaïque.	Promesse, conditions p. 9–10 et signatures p. 21–22 ; extrait p. 10 en A15.
7 février 2024	CU opérationnel positif pour une ferme solaire sur AH246.	CUb 01827923V0758, A02.
11 mars 2024	CU opérationnel positif pour une ferme solaire sur AH247.	CUb 01827924V0021, A02.
Avant la vente d'AH246 Date à confirmer	Promesse de vente d'AH246 : la vente dépend de l'obtention d'un CU opérationnel positif, selon la déclaration d'EFFE.	Déclaration d'EFFE ; date et formulation exacte de la condition non vérifiées dans les pièces jointes.
20 mars 2024 Date non vérifiée	Vente d'AH246 à EFFE, selon la déclaration du propriétaire.	Date également portée sur l'exemplaire disponible. A01 identifie le terrain ; ces extraits ne constituent pas le titre actuel d'EFFE.
18 avril 2024	Vente d'AH247 à EFFE par acte notarié.	Copie de l'acte notarié, p. 1–4 et signatures p. 21–22 ; extraits A01.
20 août 2024	Saisine des conseils municipaux pour débattre des grandes orientations du PLUiH (PADD).	Délibération d'arrêt, p. 3.
27 mars 2025	Débat du conseil communautaire sur le PADD.	Délibération DEL25/068 ; arrêt du 4 décembre 2025, p. 3. Le règlement communal est une version de mars 2025.
10 juin 2025	Prolongation d'un an des deux CU, à partir de leur date de fin de validité initiale.	Deux arrêtés, A02. La date des décisions diffère de celle du nom de fichier.
4 décembre 2025	Projet de PLUiH arrêté par le conseil communautaire.	Délibération DEL25/232.
Mars à juillet 2026	Avis de l'État du 3 mars ; CDPENAF du 9 juillet ; MRAe du 10 juillet.	Avis de l'État, de la MRAe et de la CDPENAF.
11 septembre 2026	Arrêté d'ouverture de l'enquête publique unique.	Arrêté A26-033 et avis d'enquête.
12 octobre au 13 novembre 2026	Enquête publique ; clôture le 13 novembre à 17 heures.	Avis d'enquête et registre dématérialisé n° 7646.

2 1 Le projet initial de ferme photovoltaïque et les CU positifs

Les terrains ont été achetés dans le but de créer une ferme photovoltaïque. Les CU positifs du 7 février 2024 pour AH246 et du 11 mars 2024 pour AH247 concernent des installations de 5,9 MWc et de 3,82 MWc. Délivrés au nom de l'État, ils indiquent « Opération réalisable » et mentionnent le classement AUa. Ces puissances correspondent aux projets étudiés à l'époque ; elles ne décrivent pas un nouveau projet présenté dans cette contribution.

Pour AH247, la promesse du 3 janvier 2024 prévoyait que la vente dépendait de l'obtention d'un CU pré-opérationnel pour une ferme solaire. Elle ne conditionnait pas la vente à l'obtention d'un permis de construire. Le CU positif du 11 mars a précédé la vente du 18 avril 2024. Pour AH246, j'indique également que la promesse dépendait de l'obtention d'un CU opérationnel positif.

Promesse du 3 janvier 2024, p. 9–10, extrait A15 ; vente du 18 avril 2024, p. 9–10, et CUb, A02.

Ces décisions reconnaissaient la possibilité de réaliser les projets décrits, dans les conditions indiquées par les certificats. Elles expliquent l'engagement d'EFFE dans l'achat des terrains et justifient une réponse sur les raisons du changement de classement. Elles ne sont toutefois pas des permis de construire et ne garantissent pas le maintien permanent du classement AUa.

Les décisions du 10 juin 2025 ont prolongé les CU d'un an à partir de leur date de fin initiale. Les dates de fin de validité qui en résultent sont le 7 août 2026 pour AH246 et le 11 septembre 2026 pour AH247. Je ne m'appuie ici sur aucune autre prolongation ni sur une demande d'autorisation permettant de conserver le bénéfice des anciennes règles.

CUb AH246 du 7 février 2024 et AH247 du 11 mars 2024, chacun p. 1–2, et prorogations, A02 ; Code de l'urbanisme, articles L.410-1 et R.410-17.

2 2 Le choix du classement N et l'information des services

Les certificats d'urbanisme favorables ont été délivrés en 2024, alors que le PLUiH était déjà en préparation. Ils ont ensuite été prolongés le 10 juin 2025. Je souhaite comprendre à quelle date le classement des parcelles AH246 et AH247 en zone N a été envisagé, sur quels éléments il reposait et comment cette évolution a été prise en compte par la collectivité et les services de l'État.

Références : CU et prorogations, annexe A02 ; délibération d'arrêt du 4 décembre 2025, p. 3 ; recueil 6.1, p. 42–46, délibération DEL25/068. Code de l'urbanisme, articles L.410-1, L.153-11 et R.410-17.

3 Ce que changerait le passage en zone N

3 1 Tenir compte du classement actuel

Le règlement communal de mars 2025 prévoit que les zones AU pourront être urbanisées à l'avenir. En secteur AUa, il permet notamment des logements, certains commerces, des activités artisanales sans nuisances et des équipements publics, dans les limites des articles AU1 et AU2. Toutes les activités industrielles ou commerciales n'y sont donc pas autorisées.

Les CU de 2024 situent les deux parcelles en AUa et le règlement écrit de 2025 conserve cette catégorie. Je demande que la collectivité joigne le plan communal actuellement en vigueur à sa réponse, pour confirmer les limites de ce classement sur les deux parcelles.

Règlement communal, PDF p. 47–50, imprimées 46–49 ; CUb, A02.

3 2 Une réduction importante des possibilités futures

Le plan du futur PLUiH place les parcelles en zone N, au sud de l'autoroute et au nord du chemin du Colombier. Le règlement de cette zone permet certains usages sous conditions et certaines modifications des constructions existantes. Il ne conserve cependant pas la possibilité d'urbanisation future prévue par le secteur AUa. Ce changement réduit donc fortement les possibilités d'aménagement des terrains.

Pièce 4.2.3, vue VIERZON Zoom n° 34 : zonage PDF p. 35 et surzonage PDF p. 34 ; règlement projeté, pièce 4.1, p. 118–120.

3 3 Les règles à prendre en compte

La collectivité peut modifier le classement des terrains. Le classement antérieur et l'achat ne donnent pas un droit à son maintien. L'article R.151-24 permet notamment un classement en zone N en raison du

caractère naturel des terrains, de l'intérêt des milieux ou de la protection des ressources. Il n'exige pas que le site bénéficie déjà d'une protection exceptionnelle.

Je demande que les choix soient cohérents et que soit examinée la possibilité d'un aménagement respectueux des milieux naturels. Les articles R.151-2 et R.151-3 portent sur les raisons du découpage des zones, les effets sur l'environnement et les autres solutions possibles. Ils n'exigent pas une justification séparée pour chaque parcelle.

4 Les raisons du classement N à préciser pour les deux parcelles

Le rapport de justification cite, page 71, les boisements, les zones humides et les liens entre les milieux naturels parmi les raisons générales du classement N. Ces objectifs de protection sont légitimes. Les documents publics examinés n'expliquent toutefois pas pourquoi les deux parcelles entières perdraient leur classement à urbaniser, alors que d'autres secteurs proches le conservent.

Sur sa planche 40, l'atlas foncier situe les parcelles en dehors du secteur déjà urbanisé. Ce sont des terrains naturels et boisés, et non des terrains déjà aménagés au milieu d'un quartier construit. L'autoroute les sépare des activités situées au nord. Les constructions au sud et les routes et équipements proches justifient néanmoins d'examiner leur place dans le développement du quartier.

Justifications, p. 40 et 71 ; atlas foncier, PDF p. 42, planche 40, et zonage, pièce 4.2.3.

Je demande de préciser les études environnementales utilisées et leur date, le rôle des terrains dans la circulation de l'eau, les liens naturels à préserver et les équipements nécessaires. Il faut aussi expliquer le choix des secteurs voisins et examiner le maintien des deux parcelles entières en zone à urbaniser, avec des protections adaptées et un calendrier d'aménagement.

L'absence apparente de règle particulière sur la carte des protections ne prouve pas l'absence d'enjeux naturels. Une carte indiquant une probabilité de zone humide ne suffit pas non plus à en fixer les limites sur le terrain. Il faut examiner ces informations ensemble pour expliquer le classement retenu.

5 Comparaison avec les secteurs conservés en zone à urbaniser

5 1 La comparaison principale avec le Colombier

L'OAP du Colombier, appelée « Vierzon 35 », conserve 2,0 hectares en zone 1AUh pour environ 35 logements à moyen terme. L'étude environnementale décrit un terrain non urbanisé, couvert de végétation buissonnante, près d'un quartier pavillonnaire et d'un boisement. Elle signale une liaison entre des milieux naturels humides et une très forte probabilité de zones humides. Je compare ici les critères de classement et les protections prévues, sans demander de reprendre ce programme de logements sur les terrains d'EFFE.

Critère	AH246 et AH247	OAP du Colombier
Superficie	8,0841 ha ; maintien demandé des deux parcelles entières en zone à urbaniser.	2,0 ha ; secteur Vierzon 35, 1AUh.
Situation	Au nord du chemin du Colombier, hors du secteur déjà urbanisé selon l'atlas.	Près d'un quartier pavillonnaire et d'un boisement.
Environnement	Terrains naturels et boisés ; informations environnementales utilisées pour leur classement à préciser par la collectivité.	Végétation buissonnante ; enjeu écologique modéré ; liaison entre milieux humides ; très forte probabilité de zones humides.

Critère	AH246 et AH247	OAP du Colombier
Protection et aménagement	Demande de règles d'aménagement et de protection pour les deux parcelles entières. Aucun programme de construction n'est considéré comme autorisé.	Conservation des boisements au nord ; stationnement laissant l'eau s'infiltrer ; cheminement pour piétons et vélos ; 35 logements à moyen terme.
Principales différences	Surface plus grande ; proximité de l'autoroute ; accès et réseaux à vérifier. Informations utilisées pour le classement à préciser.	Surface plus petite ; projet de logements identifié ; présence éventuelle de zones humides à vérifier sur le terrain.

OAP du Colombier, PDF p. 82–84 ; évaluation environnementale, p. 168–172. Pour AH246/AH247 : A01, zonage et atlas foncier, et demande de précisions environnementales au § 6.

À la page 171, l'étude indique que des effets négatifs restent possibles sur les liaisons entre milieux naturels et sur les zones humides, malgré les mesures prévues. Le Colombier montre donc qu'un secteur peut rester à urbaniser avec des règles de protection, même lorsque des enjeux environnementaux ont été identifiés.

Les deux situations sont différentes par leur superficie et leur voisinage. Leurs contraintes environnementales et techniques doivent être examinées séparément. Cette comparaison justifie néanmoins que les mêmes critères soient utilisés pour expliquer le classement de l'ensemble d'AH246 et AH247 en zone N et pour examiner les protections possibles dans une zone à urbaniser.

5 2 Une autre demande au chemin du Colombier

Une autre contribution à cette enquête publique, déposée le 20 octobre 2026 pour les parcelles EP26, EP27 et EP127 au chemin du Colombier, fait état d'une situation comparable : un classement AUa, un certificat d'urbanisme favorable à un projet photovoltaïque et un reclassement envisagé en zone agricole A. Bien que les projets soient différents, cet exemple montre l'intérêt d'expliquer clairement les critères ayant conduit à modifier la vocation de terrains précédemment destinés à l'urbanisation.

Référence : registre n° 7646, contribution n° 35 d'Odile Bonnechère, 20 octobre 2026 à 17 h 58 ; certificat n° 01827924V0668, signé le 4 février 2025, p. 1–3. Le certificat joint concerne uniquement EP26 et EP27, et non EP127. Ce dossier est distinct de l'OAP « Vierzon 35 ». Liens conservés dans les références de la contribution.

5 3 Ainset et Bonègue complètent la comparaison

À Ainset, l'OAP « Vierzon 54 » prévoit 2,2 hectares et environ 41 logements à court terme, accessibles par le chemin du Colombier et la route d'Ainset. Le site est déjà en partie urbanisé et comprend des cultures, une prairie, un bosquet et des constructions. Malgré une liaison entre milieux humides et une très forte probabilité de zone humide, il reste en zone à urbaniser, avec conservation des boisements identifiés. Il a toutefois été davantage transformé par les activités humaines, ce qui limite la comparaison avec AH246 et AH247.

OAP d'Ainset, PDF p. 103–105 ; analyse des zones AU, p. 57 ; évaluation environnementale, p. 205. La superficie de 25 780 m² figurant dans l'analyse AU n'est pas identique aux 2,2 ha de l'OAP : périmètres à rapprocher avant tout calcul.

À Bonègue, dans le secteur d'activités « Vierzon 43 », l'État relève que seuls 1,9 hectare sur 4,4 se trouvent au-delà de la bande de recul de 100 mètres le long de l'autoroute. Il demande une étude adaptée. Cet exemple justifie d'expliquer les contraintes liées à l'autoroute pour AH246 et AH247. Il ne prouve pas que les deux sites offrent les mêmes possibilités de construction ou d'accueil d'activités économiques.

Avis de l'État, PDF p. 20, pagination interne 18.

6 Prendre en compte les contraintes environnementales

Dans les documents publics examinés, je n'ai pas trouvé d'étude de terrain délimitant des zones humides sur les parcelles AH246 et AH247. Cette observation concerne les données utilisées par la collectivité pour préparer son PLUiH et justifier le classement proposé. Elle ne signifie pas que les terrains seraient dépourvus de zones humides ou d'autres contraintes environnementales. Je demande que la collectivité précise les études, cartes et observations sur lesquelles elle s'est appuyée, ainsi que leurs dates.

Ma demande porte sur le maintien des deux parcelles entières, soit 8,0841 hectares, en zone à urbaniser. Ce classement peut s'accompagner de protections environnementales adaptées. Une OAP couvrant les deux parcelles et le règlement du PLUiH peuvent préciser les espaces à conserver, les liens entre les milieux naturels, la circulation de l'eau et les conditions d'aménagement.

Ce classement ne constitue pas une autorisation de construire, ni une autorisation d'aménager toute la surface. Les possibilités d'aménagement doivent être examinées en tenant compte des contraintes du site et des effets directs et indirects du projet. Tout projet futur devra respecter les règles de protection des milieux naturels et de l'eau, notamment celles du Code de l'environnement et du SAGE Cher amont, et obtenir les autorisations nécessaires.

Les avis de l'État et de l'autorité environnementale (MRAe) demandent des études et des explications plus précises sur les enjeux environnementaux, le choix des secteurs et les protections prévues. Ces observations renforcent ma demande d'une réponse documentée. Elles ne constituent pas un avis favorable au classement d'AH246 et AH247 en zone à urbaniser.

Références : Code de l'environnement, article L.211-1 ; Code de l'urbanisme, article L.151-23, premier alinéa ; SAGE Cher amont, article 3, p. 13 ; état initial du PLUiH, pièce 1.2.2, p. 15 ; avis de l'État, PDF p. 16–17 ; avis MRAe, p. 13–14.

7 Limiter les nouveaux espaces utilisés et organiser les aménagements

Je souhaite comprendre comment les besoins futurs de Vierzon ont été évalués et pourquoi certains terrains ont été maintenus en zone à urbaniser alors que les parcelles AH246 et AH247 en ont été exclues.

L'objectif de limiter l'utilisation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers doit être pris en compte. L'ancien classement AUa ne signifie pas que les terrains sont déjà aménagés : leur urbanisation future doit donc être comptée dans les surfaces utilisées par le PLUiH.

L'État demande de mieux expliquer les besoins en logements, la prise en compte des logements vacants et les surfaces à urbaniser. Le dossier fait notamment apparaître un besoin de 576 logements dans de nouveaux secteurs, alors que le tableau de programmation en annonce 731. Je demande que cet écart soit expliqué pour comprendre le choix des terrains retenus.

La comparaison doit tenir compte des liens avec les quartiers, des accès, des réseaux, du coût des équipements et des contraintes environnementales. Les deux parcelles appartiennent à EFFE, ce qui facilite un aménagement commun, sans suffire à lui seul à justifier le classement demandé.

Le maintien des deux parcelles entières en zone à urbaniser peut s'accompagner d'un calendrier et de conditions concernant les équipements. L'État souligne également l'intérêt de prévoir des zones à urbaniser à plus long terme. Ces choix doivent rester cohérents avec les besoins réels et les contraintes environnementales.

Références : rapport de justification, p. 46–48 ; avis de l'État, PDF p. 15–16, 21 et 23 ; Code de l'urbanisme, article R.151-20.

Précisions chiffrées : le rapport retient un besoin total de 1 095 logements, dont 519 dans les secteurs déjà urbanisés. L'État demande aussi de préciser la prise en compte des 105 logements vacants. Le rapport indique 70,7 hectares de zones à urbaniser et une référence de 75,75 hectares issue du SCoT pour 2025–2040. Ces surfaces doivent être comparées sur des bases cohérentes ; leur différence ne constitue pas une réserve automatiquement disponible.

8 Vérifier les accès les réseaux et les autres contraintes

Les avis sur les voies d'accès et les CU donnent des indications sur les accès et les réseaux. Ils ne prouvent pas que les équipements suffisent pour tout type d'aménagement sur 8,0841 hectares. Pour AH247, REAVIE signale le 17 janvier 2024 une canalisation d'eau potable, mais aucun réseau d'eaux usées ; son plan reste indicatif. Un projet de logements aurait des besoins différents de ceux du projet photovoltaïque examiné en 2024.

Avant de permettre la réalisation d'un aménagement, il faut donc vérifier l'eau potable, l'assainissement, les moyens de lutte contre l'incendie, l'électricité et la sécurité des accès. Les travaux nécessaires et leur financement doivent aussi être précisés.

A02 et A14. Les avis consultés sur les raccordements ou l'absence d'objection ne garantissent pas que les réseaux suffisent pour n'importe quel projet futur.

La proximité de l'autoroute impose d'examiner la règle de recul de 100 mètres à partir de son axe, prévue par l'article L.111-6 en dehors des espaces urbanisés, ainsi que les nuisances et la sécurité. La surface concernée ne peut pas être calculée ici sans mesure précise sur un plan correctement localisé. Les possibilités d'adapter cette règle doivent être étudiées sans supposer qu'elles seront accordées.

Il faut aussi tenir compte des mouvements des sols argileux et de la remontée des eaux souterraines. L'étude de sol disponible ne remplace ni l'étude d'un projet précis ni la délimitation des zones humides. Les CU diffèrent sur les obligations ou restrictions attachées aux terrains, appelées « servitudes ». Les plans et actes actuellement applicables doivent donc être vérifiés.

9 Les études à venir et la réponse à cette contribution

Les réponses de septembre 2026 annoncent des études de terrain sur les zones humides à partir de novembre–décembre 2026, ainsi que des compléments sur les animaux et la végétation à l'automne. Leurs résultats pourraient conduire à revoir certains secteurs à urbaniser. Une partie de ce calendrier dépasse la clôture de l'enquête, fixée au 13 novembre à 17 heures.

Je demande que les résultats disponibles avant la clôture soient accessibles lorsqu'ils concernent le choix des secteurs du quartier ou de nos parcelles, avec une explication de leurs conséquences sur le classement. Si des résultats déterminants arrivent ensuite, la collectivité devra examiner comment permettre au public de se prononcer. L'annonce de nouvelles études ne suffit pas, à elle seule, à prouver une irrégularité.

Mémoire en réponse à la MRAe, PDF p. 6–7 ; note PPA, p. 7 et 9.

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a rendu un avis défavorable. Elle signale notamment des terrains agricoles classés N plutôt que A, sans citer AH246 et AH247 ni prouver une erreur les concernant. Cet avis invite à vérifier les classements. La demande d'EFFE reste différente : elle porte sur le maintien en zone à urbaniser.

Avis CDPENAF du 9 juillet 2026, p. 1 et 6. L'avis de l'État conclut pour sa part favorablement avec de fortes recommandations de modification, PDF p. 30.

L'article L.153-21 permet de tenir compte des observations du public et des avis recueillis avant l'approbation du PLUiH. Les modifications doivent découler de l'enquête et préserver l'équilibre général du projet. Cette contribution présente clairement le changement demandé. Il appartiendra à la collectivité d'examiner les étapes nécessaires pour le prendre en compte.

CAA de Marseille, 26 mars 2024, n° 22MA02920, point 9 ; article L.153-21. Ce principe figure dans les versions du texte avant et après le 26 mai 2026. Les règles de transition entre ces versions doivent être examinées pour cette procédure commencée en 2018.

10 Trois demandes à la commission et à la collectivité

Je demande à la commission d'enquête et à la collectivité :

1. De maintenir les deux parcelles AH246 et AH247 entièrement en zone à urbaniser, soit 8,0841 hectares, avec un classement adapté. Une OAP couvrant les deux parcelles doit prévoir les protections nécessaires, les équipements et le calendrier d'aménagement.
2. De fournir une réponse précise sur la date et les raisons du classement N, en tenant compte de l'histoire des achats et des CU, des informations échangées entre services et des critères appliqués aux autres secteurs. Cette réponse doit aussi expliquer les besoins en terrains, les contraintes environnementales, les accès et les réseaux nécessaires. Les compléments utiles disponibles pendant l'enquête doivent être accessibles au public.
3. De présenter l'examen de cette demande dans le rapport et les conclusions de la commission, puis la réponse de la collectivité lors de la finalisation du PLUiH.

Ma demande porte sur les deux parcelles entières. Je souhaite qu'elles restent à urbaniser, avec une protection réelle des milieux naturels et un aménagement organisé en tenant compte de l'ensemble du quartier.

Jérôme LAUDOUAR
Président d'ECO FRIENDLY FARM ENERGY, propriétaire des parcelles AH246 et AH247

Références juridiques et accès au dossier

Références contrôlées dans le cadre des révisions des 24 et 27 octobre 2026. Les liens ci-dessous permettent de consulter les textes et les pièces publiques cités.

L.410-1 — portée du certificat d'urbanisme
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037667619

R.410-17 — prorogation du certificat
https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006818991

L.153-11 — sursis à statuer pendant l'élaboration du PLU
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033973552

R.151-2 — justification des choix
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031720655

R.151-3 — évaluation environnementale
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000044221957

R.151-20 — zones à urbaniser
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031720611

R.151-24 — zones naturelles et forestières
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031720603

L.151-23 — protection des éléments et secteurs écologiques
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033034406

L.111-6 — recul le long des grands axes
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000047300284

L.153-21 — prise en compte de l'enquête avant approbation
Rédaction antérieure au 26 mai 2026 : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041410593
Rédaction depuis le 26 mai 2026 : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000052866286

L.211-1 du Code de l'environnement — zones humides
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000054715661

CAA de Marseille, 26 mars 2024, n° 22MA02920, point 9
https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000049345202

Dossier de l'enquête et pièces officielles
https://www.registre-dematerialise.fr/7646/documents

Contribution n° 35 et pièce jointe vérifiées le 27 octobre 2026
https://www.registre-dematerialise.fr/7646/contributions/2
https://www.registre-dematerialise.fr/7646/contribution/telechargement-document/75359

Règlement du SAGE Cher amont
https://sage-cher-amont.fr/wp-content/uploads/2024/08/reglement.pdf

Les annexes A01, A02, A14 et A15 sont décrites dans le bordereau joint et reproduites à la suite de la contribution. Les autres documents sont cités avec leurs références, sans être annexés. Les pièces privées ne sont reproduites que dans les limites utiles à cette contribution.

Bordereau des annexes à la contribution AH246 et AH247

Enquête publique du PLUiH de Vierzon Sologne Berry
Contribution d'ECO FRIENDLY FARM ENERGY, représentée par Jérôme LAUDOUAR
Bordereau V10 du 29 octobre 2026.

Seules les annexes A01, A02, A14 et A15 sont jointes à cette contribution. Leur numérotation est conservée. Les autres documents cités ne sont pas reproduits. Les pages indiquées ci-dessous sont celles des documents sources ; le dossier assemblé possède sa propre pagination. Les données privées sans utilité pour la contribution sont occultées.

A01 Identification foncière et cadastrale

AH246 : extraits d'identification d'une pièce foncière antérieure ; AH247 : extraits de l'acte BOURGUIGNE–EFFE. Plan cadastral annexé à l'acte AH247 et capture cadastrale AH246.

AH246 : PDF source p. 1 et 4, à seules fins d'identification du terrain ; ces extraits ne constituent pas le titre actuel d'EFFE. AH247 : PDF p. 1 à 4 ; plan cadastral p. 24 ; image(1).png. Données privées non pertinentes occultées.

A02 Certificats opérationnels et prorogations

CUb positifs délivrés pour des projets de ferme solaire : AH246 le 7 février 2024 et AH247 le 11 mars 2024 ; deux arrêtés de prorogation du 10 juin 2025.

CUb 01827923V0758 et 01827924V0021 : 3 pages chacun ; prorogations : 2 pages. Ces pièces attestent une situation historique et ne valent pas permis.

A14 Éléments historiques de desserte

Avis voirie du Département du Cher et avis REAVIE.

Avis CGR du 4 janvier 2024 pour AH246 et du 24 janvier 2024 pour AH247 ; REAVIE du 17 janvier 2024, avis et plan, 2 pages. Capacités actuelles à réexaminer selon le programme envisagé.

A15 Condition suspensive de la promesse AH247

Promesse authentique du 3 janvier 2024, PDF p. 10 : obtention d'un CU pré-opérationnel pour une ferme solaire.

La page est reproduite intégralement, avec les limites de la portée du CU et l'absence de condition suspensive de permis de construire. La clause ne concerne que la promesse AH247.

Accès aux documents cités

Dossier officiel du registre : https://www.registre-dematerialise.fr/7646/documents
Règlement communal : https://www.ville-vierzon.fr/urbanisme.html
SAGE Cher amont : https://sage-cher-amont.fr/les-documents-du-sage/

Les actes et certificats proviennent du dossier conservé par EFFE et son représentant. L'assemblage constitue un dossier d'extraits, pas une copie authentique intégrale des actes. Il n'inclut aucune étude privée dont la production n'a pas été retenue pour cette contribution.

A01 Identification foncière et cadastrale

AH246 — Identification cadastrale et accès

Extraits de la pièce datée du 20 mars 2024, communiqués pour identifier le terrain.
Ils ne constituent pas le titre actuel d’EFFE.

Page source 1 — date et office rédacteur

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE VINGT MARS
A VIERZON (Cher), au siège de l’Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Élise CHALLE-ZEHNDER, Notaire titulaire d’un Office Notarial à VIERZON, 87, rue Etienne Marcel, identifié sous le numéro CRPCEN 18067,

Page source 4 — désignation cadastrale

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A VIERZON (CHER) 18100 "Les Prés des Pierres".
Une parcelle de terrain
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	246	Les prés des pierres	04 ha 91 a 08 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Page source 4 — accès au bien

ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l’accès au **BIEN** vendu s’effectue par la voie publique.
L’**ACQUEREUR** atteste avoir pu vérifier les modalités d’accès.

Les extraits sont limités aux mentions utiles à l’identification cadastrale et à l’accès. Les données personnelles et financières sans rapport avec la contribution ne sont pas reproduites.

Page source 1 — date de l'acte

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE DIX HUIT AVRIL
A BOURGES (Cher), 42 rue Moyenne au siège de l'office notarial ci-après nommé,

Page source 2 — identité de la société acquéreuse

ACQUEREUR

La Société dénommée **ECO FRIENDLY FARM ENERGY**, Société par actions simplifiée au capital de 10.000,00 €, dont le siège est à PARIS 12ÈME (75012), 62 rue de Fécamp, identifiée au SIREN sous le numéro 984593996 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Page source 2 — acquisition et représentation

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée ECO FRIENDLY FARM ENERGY acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Fabrice BOURGUIGNE est présent à l'acte.

- La Société dénommée ECO FRIENDLY FARM ENERGY est représentée à l'acte par Monsieur Jérôme LAUDOUAR, agissant en sa qualité de président de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'article 28 des statuts établis suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 8 février 2024 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 14 desdits statuts.

Page source 3 — désignation cadastrale

IDENTIFICATION DU BIEN

A VIERZON (CHER) 18100 Le Pré des Pierres, Un terrain.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	247	Le Pré des Pierres	03 ha 17 a 33 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Page source 4 — propriété et jouissance

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.
Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
CHER

Commune :
VIERZON

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/5000

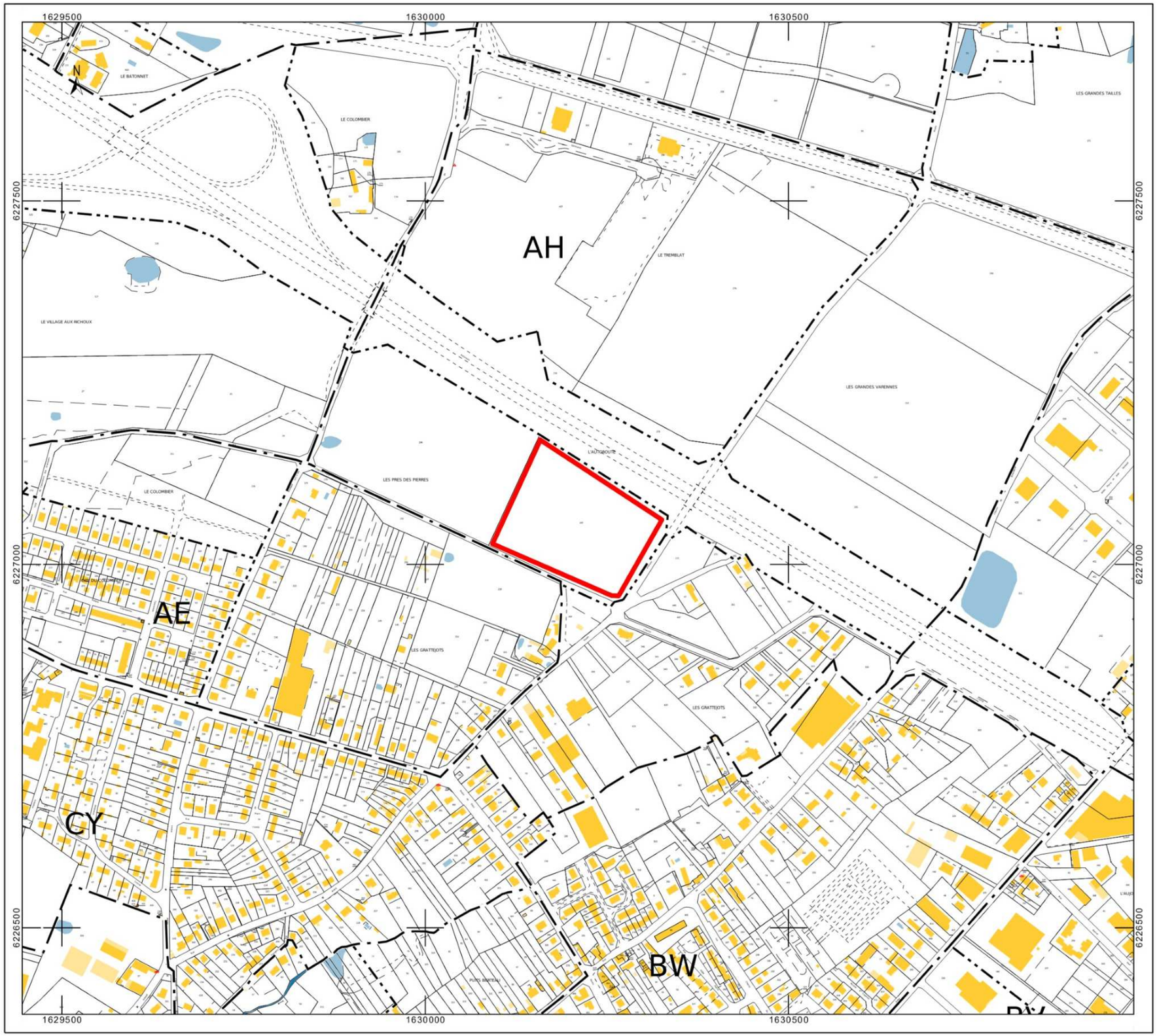
Date d'édition : 22/11/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Service départemental des impôts fonciers du Cher
Centre administratif Condé 2 rue Jacques Rimbault 18000
18000 BOURGES
tél. 02.48.27.18.30 -fax
sdif.cher@dgfip.finances.gouv.fr

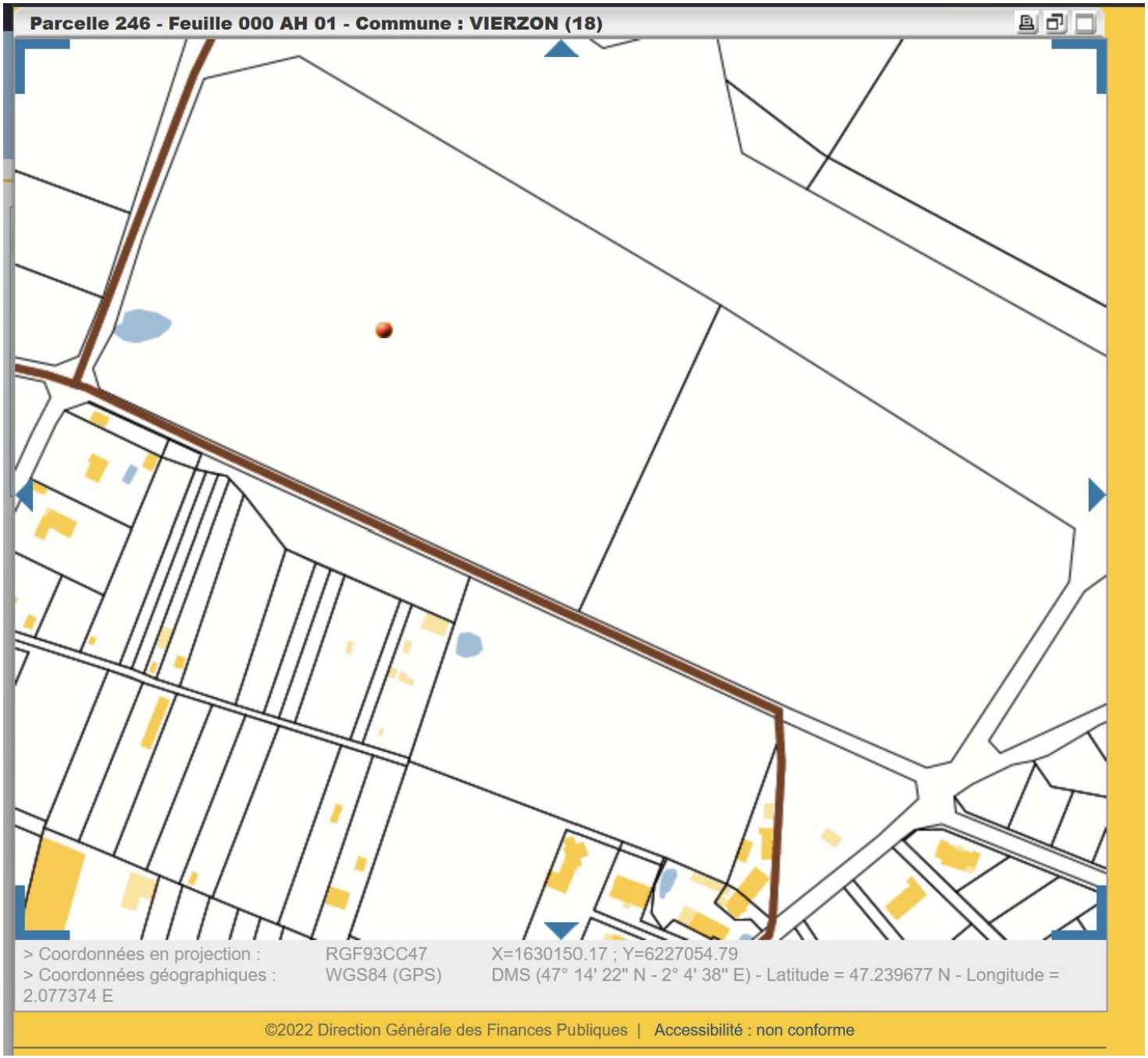
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



A01 Identification foncière et cadastrale

Repérage AH246 — capture cadastrale transmise, à rapprocher du plan précédent



PRÉFET
DU CHER
Liberté
Égalité
Fraternité

Préfet du Cher

dossier n° CUb 018 279 23 V0758

date de dépôt : **12 décembre 2023**
demandeur : **Monsieur BOCCI RAPHAEL**
pour : **Projet de ferme solaire d'une puissance de 5,9 MWc**
adresse terrain : **lieu-dit LES PRES DES PIERRES, à Vierzon (18100)**

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de l'État
Opération réalisable

Le préfet du Cher,
Officier de l'ordre national du Mérite

Vu la demande présentée le 12 décembre 2023 par Monsieur BOCCI RAPHAEL demeurant [redacted] en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
  - cadastré 0-AH-246
  - situé lieu-dit LES PRES DES PIERRES
    18100 Vierzon

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en Projet de ferme solaire d'une puissance de 5,9 MWc ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 01/07/2005, modifié le 09/10/2017 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 1er juillet 2005, modifié le 24 juin 2010 par délibérations du conseil municipal ;

Vu la modification simplifiée du plan local d'urbanisme approuvée par délibération du conseil communautaire Vierzon, Sologne, Berry du 9 octobre 2017 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Centre de Gestion de la Route Est en date du 04/01/2024 ;

Vu l'avis du Réseau de transport électricité GMR Sologne en date du 20/12/2023 ;

Vu la saisine de la Commission départementale de préservation espaces naturels agricoles et forestiers en date du 10/01/2024 ;

Vu l'absence de réponse de la Commission départementale de préservation espaces naturels agricoles et forestiers ;

Vu l'avis favorable d'ENEDIS - cellule CU-AU en date du 22/12/2023 ;

Vu l'avis réputé favorable du Maire de Vierzon ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une ferme solaire de 5,9 MWc sur un terrain situé lieu dit "Les Prés de Pierres", sur la commune de Vierzon ;

Considérant que le projet est situé en Aua du Plan Local d'Urbanisme de Vierzon où sont autorisées les équipements d'intérêt collectif et général ainsi que les ouvrages techniques ;

Considérant que les installations de production d'énergie sont considérées comme des installations d'intérêt collectif

Sur proposition du directeur départemental des Territoires ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé .
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

- zone AU - secteur AUa (zone à urbaniser)

Le terrain est situé en zone de sismiscité 2 (faible) en application du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité au territoire français.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	-	-		
Électricité	Oui	Oui		
Assainissement	-	-		
Voirie	Oui	Oui		

Centre de Gestion de la Route EST : Le pétitionnaire devra s'assurer que les caractéristiques géométriques et structurelles des routes départementales et communales seront adaptées aux convois amenant les éléments du futur parc photovoltaïques. Si nécessaire, il veillera à prendre contact avec la Direction des Routes et de la Mobilité et la/les commune(s) concernée (s) pour obtenir les informations structurelles des chaussées.
Les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle.

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 2,50%
TA Départementale	Taux = 1,10 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureau	

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

Participation conventionnelle

- Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4 du code de l'urbanisme)

Article 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire comprenant une étude d'impact

Fait à Vierzon, le 07 02 24

Pour le préfet du Cher,
La sous préfète de Vierzon

Anne-Charlotte BERTRAND

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.
Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.
Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

PRÉFET
DU CHER
Liberté
Égalité
Fraternité

Préfet du Cher

dossier n° CUb 018 279 24 V0021

date de dépôt : 12 janvier 2024
demandeur : Monsieur BOCCI RAPHAEL
pour : Projet de ferme solaire de 3,82 MWc
adresse terrain : lieu-dit LES PRES DES PIERRES, à Vierzon (18100)

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de l'État
Opération réalisable

Le préfet du Cher,
Officier de l'ordre national du Mérite

Vu la demande présentée le 12 janvier 2024 par Monsieur BOCCI RAPHAEL demeurant en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- Indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
  - cadastré 0-AH-247
  - situé lieu-dit LES PRES DES PIERRES
    18100 Vierzon

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en Projet de ferme solaire de 3,82 MWc ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 1er juillet 2005, modifié le 24 juin 2010 par délibération du conseil municipal ;

Vu la modification simplifiée du plan local d'urbanisme approuvée par délibération du conseil communautaire Vierzon, Sologne, Berry du 9 octobre 2017 ;

Vu l'avis de la Régie eau et assainissement de Vierzon en date du 17/01/2024 ;

Vu l'avis favorable d'ENEDIS- cellule CU-AU en date du 19/01/2024 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions du Centre de Gestion de la Route Ouest en date du 24/01/2024 ;

Vu l'avis du Réseau de transport électricité GMR Sologne en date du 22/01/2024 ;

Vu la saisine en date du 01/02/2024 de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ;

Vu l'absence de réponse de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ;

Vu l'avis favorable du Maire de Vierzon en date du 17/01/2024 ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une ferme solaire de 3,82 MWc sur un terrain situé lieu dit "Les Prés de Pierres", sur la commune de Vierzon ;

Considérant que le projet est situé en zone Aua du Plan Local d'Urbanisme de Vierzon où sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et général ainsi que les ouvrages techniques ;

Considérant que les installations de production d'énergie sont considérées comme des installations d'intérêt collectif ;

Sur proposition du directeur départemental des Territoires ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé .
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols : zone AUa (zone à urbaniser)

Le terrain est situé en zone de sismicité 2 (faible) en application du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité au territoire français.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	-			
Électricité	-			
Assainissement	-			
Voirie	OUI			

Centre de Gestion de la Route Ouest : le pétitionnaire devra s'assurer que les caractéristiques géométriques et structurelles des routes départementales et communales seront adaptées aux convois amenant les éléments du futur parc photovoltaïque. Si nécessaire, il veillera à prendre contact avec la Direction des Routes et de la Mobilité et la/les commune (s) concernée (s) pour obtenir les informations structurelles des chaussées.
Les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle ;

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 2,60%
TA Départementale	Taux = 1,10 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureau	

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

Article 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire comprenant une étude d'impact

Fait à Vierzon, le 1 1 0 3 2 4

Pour le préfet du Cher
La sous préfète de Vierzon,

Anne-Charlotte BERTRAND

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.
Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.
Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

CUb 018 279 24 V0021

3/3

PRÉFET
DU CHER
Liberté
Égalité
Fraternité

Préfet dU Cher

dossier n° CUb 018 279 23 V0758

date de dépôt : **12 décembre 2023**
demandeur : **Monsieur BOCCI RAPHAEL**
pour : **Projet de ferme solaire d'une puissance de 5,9 MWc**
adresse terrain : **lieu-dit LES PRES DES PIERRES, à Vierzon (18100)**

ARRÊTÉ
prorogeant un certificat d'urbanisme opérationnel au nom de l'État

Le préfet du Cher
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

Vu la demande prorogation présentée le 28 mai 2025 par Monsieur BOCCI RAPHAEL demeurant

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 1er juillet 2005, modifié le 24 juin 2010 par délibération du conseil municipal .

Vu la modification simplifiée du plan local d'urbanisme approuvée par délibération du conseil communautaire Vierzon, Sologne, Berry du 9 octobre 2017 ;

Vu le certificat d'urbanisme initial n° 018 279 23 V0758 notifié le 09/02/2024 ;

Considérant que les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de la propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolués ;

ARRÊTE

Article 1

Le certificat d'urbanisme susvisé est PROROGÉ pour une année. Cette prorogation prend effet à la fin du délai de validité du certificat d'urbanisme initialement délivré ou le cas échéant au terme du délai de validité d'une précédente prorogation.

Fait à Bourges, le 10 06 25
Pour le préfet et par délégation,
Le Chef du Service Accompagnement des Territoires,

Olivier LEMAITRE

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.
Effets du certificat d'urbanisme: le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. **Toutefois, en application de l'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme en vigueur avant le 1er mars 2012 et mentionné dans le présent certificat d'urbanisme (et prorogations faisant référence au certificat initial) ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 01/03/2012.**

Adresse du demandeur occultée ; prescriptions et dates conservées.

PRÉFET
DU CHER
Liberté
Égalité
Fraternité

Préfet du Cher

dossier n° CUb 018 279 24 V0021

date de dépôt : **12 janvier 2024**
demandeur : **Monsieur BOCCI RAPHAEL**
pour : **Projet de ferme solaire de 3,82 MWc**
adresse terrain : **lieu-dit LES PRES DES PIERRES, à Vierzon (18100)**

ARRÊTÉ
prorogeant un certificat d'urbanisme opérationnel au nom de l'État

Le préfet du Cher
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

Vu la demande prorogation présentée le 28 mai 2025 par Monsieur BOCCI RAPHAEL demeurant

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 1er juillet 2005, modifié le 24 juin 2010 par délibération du conseil municipal ;

Vu la modification simplifiée du plan local d'urbanisme approuvée par délibération du conseil communautaire Vierzon, Sologne, Berry du 9 octobre 2017 ;

Vu le certificat d'urbanisme initial n° 018 279 24 V0021 notifié le 12/03/2024 ;

Considérant que les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de la propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolués ;

ARRÊTE

Article 1

Le certificat d'urbanisme susvisé est PROROGÉ pour une année. Cette prorogation prend effet à la fin du délai de validité du certificat d'urbanisme initialement délivré ou le cas échéant au terme du délai de validité d'une précédente prorogation.

Fait à Bourges, le 10 06 25
Pour le préfet et par délégation,
Le Chef du Service Accompagnement des Territoires,

Olivier LEMAITRE

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.
Effets du certificat d'urbanisme: le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. **Toutefois, en application de l'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme en vigueur avant le 1er mars 2012 et mentionné dans le présent certificat d'urbanisme (et prorogations faisant référence au certificat initial) ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 01/03/2012.**

CHER
DÉPARTEMENT 18

DIRECTION DES ROUTES ET DE LA MOBILITE
SERVICE GESTION DE LA ROUTE
DOMAINE SECURITE ROUTIERE, INGENIERIE
ET GESTION DU DOMAINE PUBLIC
Affaire suivie par Antony VAUTRIN
TEL. 02 48 25 23 71
Réf. : AV N°

Madame Vincenza PIGEAT
Instructrice ADS
DDT du C her
6, Place de la Pyrotechnie
18019 BOURGES

Bourges, le 04/01/2024

Objet : avis relatif au projet CU 018 279 23 V0758 sur la commune de Vierzon

Madame,

Je vous prie de trouver, ci-dessous, l'avis de la Direction des Routes et de la Mobilité concernant le certificat d'urbanisme CU 018 279 23 V0758 relatif à la construction d'une centrale photovoltaïque sur la commune de Vierzon.

L'accès au projet s'effectue par une voirie communale. Le réseau départemental n'est pas impacté par le projet.

Néanmoins, le pétitionnaire devra s'assurer que les caractéristiques géométriques et structurelles des routes départementales et communales seront adaptées aux convois amenant les éléments du futur parc photovoltaïque. Si nécessaire, il veillera à prendre contact avec la Direction des Routes et de la Mobilité et la/les commune(s) concernée(s) pour obtenir les informations structurelles des chaussées.

Les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,
Pour le Président et par délégation,
Le Directeur des Routes et de la Mobilité,
Arnaud MACRON

Copie : CGR Ouest

CHER
DÉPARTEMENT 18

DIRECTION DES ROUTES ET DE LA MOBILITE
SERVICE GESTION DE LA ROUTE
DOMAINE SECURITE ROUTIERE, INGENIERIE
ET GESTION DU DOMAINE PUBLIC
Affaire suivie par Antony VAUTRIN
TEL. 02 48 25 23 71
Réf. : AV N°

Madame Vincenza PIGEAT
Instructrice ADS
DDT du Cher
6, Place de la Pyrotechnie
18019 BOURGES

Bourges, le 24/01/24

Objet : avis relatif au projet CU 018 279 24 V0021 sur la commune de Vierzon

Madame,

Je vous prie de trouver, ci-dessous, l'avis de la Direction des Routes et de la Mobilité concernant le certificat d'urbanisme CU 018 279 24 V0021 relatif à la construction d'une centrale photovoltaïque sur la commune de Vierzon.

L'accès au projet s'effectue par une voirie communale. Le réseau départemental n'est pas impacté par le projet.

J'attire votre attention sur le fait que le route d'Ainset se trouve dans l'emprise du projet Virtuo. Il faudra donc le prévoir si le raccordement au réseau électrique passe par cette route.

Néanmoins, le pétitionnaire devra s'assurer que les caractéristiques géométriques et structurelles des routes départementales et communales seront adaptées aux convois amenant les éléments du futur parc photovoltaïque. Si nécessaire, il veillera à prendre contact avec la Direction des Routes et de la Mobilité et la/les commune(s) concernée(s) pour obtenir les informations structurelles des chaussées.

Les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,
Pour le Président et par délégation,
Le Directeur des Routes et de la Mobilité,
Arnaud MACRON

Copies : CGR Ouest

REAVIE
Régie de l'eau e de l'assainissement
2 rue Nicolas Boileau
18100 VIERZON

Dossier suivi par
Christophe GAUTIER
REAVIE
☎ 02.48.52.61.93
✉ christophe.gautier@ville-vierzon.fr

MAIRIE DE VIERZON
Service Urbanisme Communautaire
PLACE DE L'HOTEL DE VILLE
18100 VIERZON

Vierzon • le 17 janvier 2024

Messieurs,

Suite à votre demande de certificat d'urbanisme référencée : AH 247)

Eau potable

Canalisation au droit de la parcelle :

● Oui ○ non

Plan de réseau AEP joint :

● Oui ○ non

Assainissement

Canalisation au droit de la parcelle :

○ Oui ● non

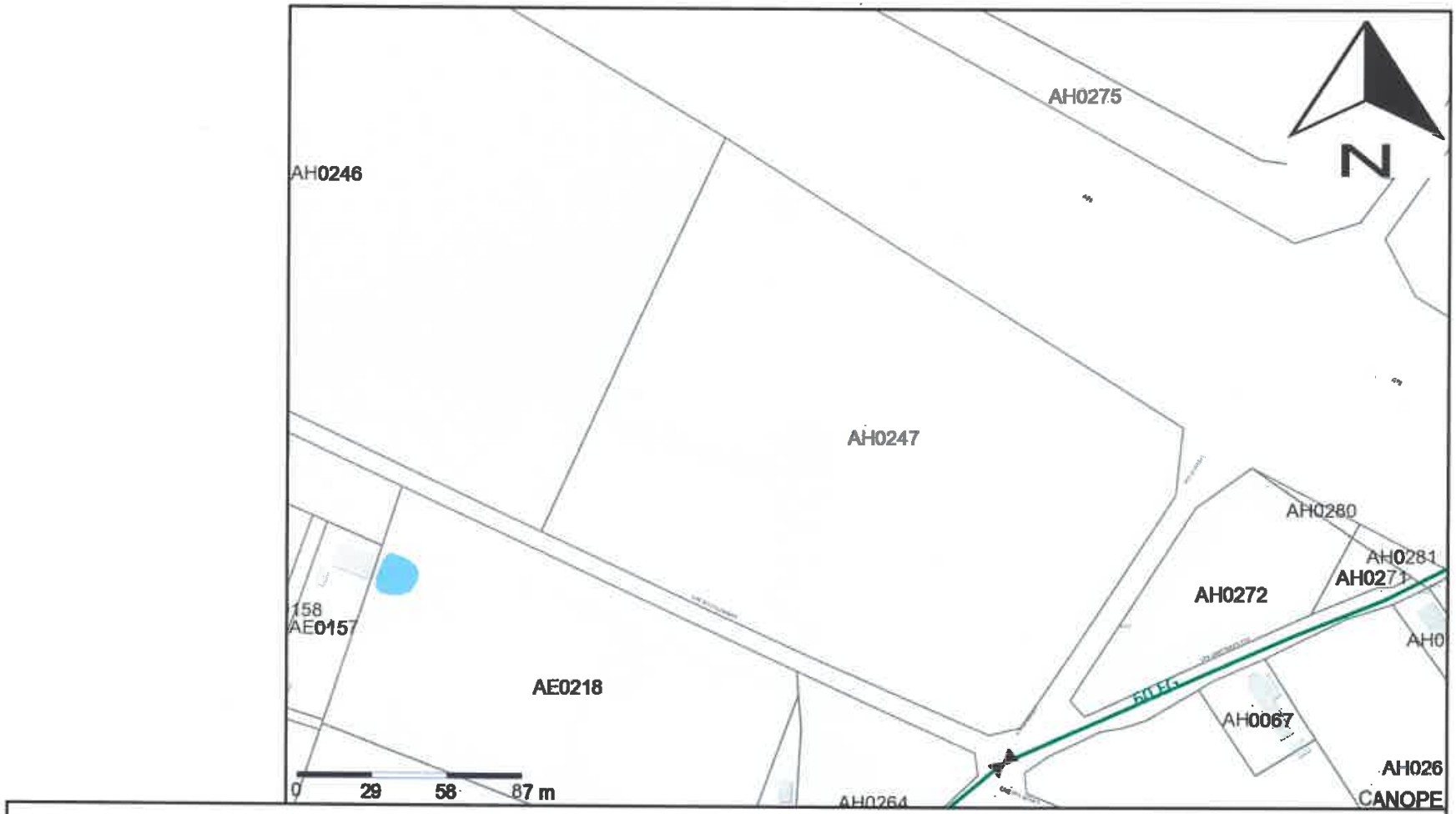
Plan de réseau EU joint :

○ Oui ○ non

Observations ou réserves :
Le pétitionnaire contactera le service reaVie pour l'établissement du devis du branchement d'eau potable au droit de la parcelle, si besoin d'un point d'eau.

Christophe GAUTIER





VIERZON

CU 18 279 24 V0021

Réseau EAU POTABLE

Echelle : 1/2000 Plan valable 3 mois à compter du : 17/01/2024

Plan classe C. Les branchements et le réseau principal sont en général pourvus d'affleurants visibles permettant de les localiser, notamment les tampons des regards de visite et des boîtes de branchement pour l'assainissement et bouches à clé de vannes pour l'eau potable.

LES PRES DE PIERRES (AH 247)

tél.

fax

plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

2/ - Obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel

La réalisation de la promesse est soumise à l'obtention, par le **BENEFICIAIRE** auprès de l'autorité compétente, d'un certificat d'urbanisme "pré-opérationnel", conformément aux dispositions de l'article L 410-1 deuxième alinéa du Code de l'urbanisme, pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

Création d'une ferme solaire avec panneaux photovoltaïques, selon le plan prévisionnel d'installation ci-annexé.

La demande de certificat a été déposée le 6 novembre 2023 ; copie en est ci-annexée.

Le **BENEFICIAIRE** est averti que le certificat d'urbanisme pré-opérationnel :

- Renseigne sur l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus, desservant le terrain.
- Informe le demandeur sur localisation approximative du ou des bâtiments projetés dans l'unité foncière, la destination des futurs bâtiments et les modes de desserte par les équipements publics existants ou prévus.
- Ne confère que des droits à construire en m^2, mais ne garantit pas que le permis de construire lui sera accordé pour construire comme il l'entend.
- N'offre pas de garantie automatique à l'obtention du permis de construire souhaité. Dans l'hypothèse où le permis de construire pour son projet serait refusé, le **BENEFICIAIRE** renonce à tout recours contre le **PROMETTANT** et son notaire, comme n'ayant pas exigé qu'une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire soit intégrée aux présentes.
- Peut faire l'objet d'un recours lorsque la mairie a délivré un certificat négatif. Pour contester la décision, il convient de saisir la mairie par voie de recours gracieux dans un délai de 2 mois à partir de la réception de votre certificat négatif. En cas d'échec, le tribunal administratif pourra être saisi par voie de recours contentieux.
- Ne crée des droits à construire que pour une durée de 18 mois à compter de sa date. Si le **BENEFICIAIRE** dépose une demande de permis de construire postérieurement aux 18 mois de validité du certificat d'urbanisme, il reconnaît être informé que le service instructeur de la demande de permis pourra refuser de lui accorder autant de droits à construire que ceux résultant du certificat d'urbanisme susvisé qui sera devenu caduc.

Etant toutefois précisé qu'avant son expiration, le pétitionnaire pourra demander la prolongation par courrier simple, accompagnée du certificat d'urbanisme à prolonger, adressé à la mairie au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité de 18 mois. La décision de la mairie peut également ne pas donner lieu à la délivrance d'une réponse écrite.

Le **BENEFICIAIRE** est également averti que seule la délivrance d'une autorisation d'occuper le sol, libérée du droit de retrait de l'autorité qui l'a octroyée et purgée du recours des tiers, confère un droit acquis à aménager et/ou à construire.

À défaut de renonciation par le **BENEFICIAIRE** à se prévaloir de cette condition suspensive, la non-délivrance de ce certificat rendra les présentes caduques.

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition.

CONDITION PARTICULIERE

A titre de condition particulière, le PROMETTANT déclare autoriser le BENEFICIAIRE à déposer dès à présent un dossier de permis de construire en vue de la réalisation d'une ferme solaire constituée de panneaux photovoltaïques.

Pour le cas où la vente ne pourrait se réaliser, le BENEFICIAIRE s'oblige à demander à la mairie compétente le retrait de l'arrêté de permis de construire.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICTION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux