

**D.D.E. 18**

SERVICE URBANISME

Arrêté le 28.08.1987

Publié le 16.05.1988

Approuvé le 16.12.1988

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS



*Provence*

Commune de **RIANS**

## RAPPORT DE PRESENTATION



## SOMMAIRE

### LA COMMUNE DE RIANS : ELEMENTS D'ANALYSE

- situation
- le territoire
- le bâti et son évolution
- la démographie
- les équipements

### HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT-OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### LES DISPOSITIONS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

- zonage et règlement
- prise en compte de l'environnement
- superficie des différentes zones

## ANNEXE

- la procédure d'élaboration
- révision-modification
- contenu du dossier





"Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'une part de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages et d'autre part de prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général et de terrains constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logements.

Les dispositions du présent article valent loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L 111.1 du présent code".

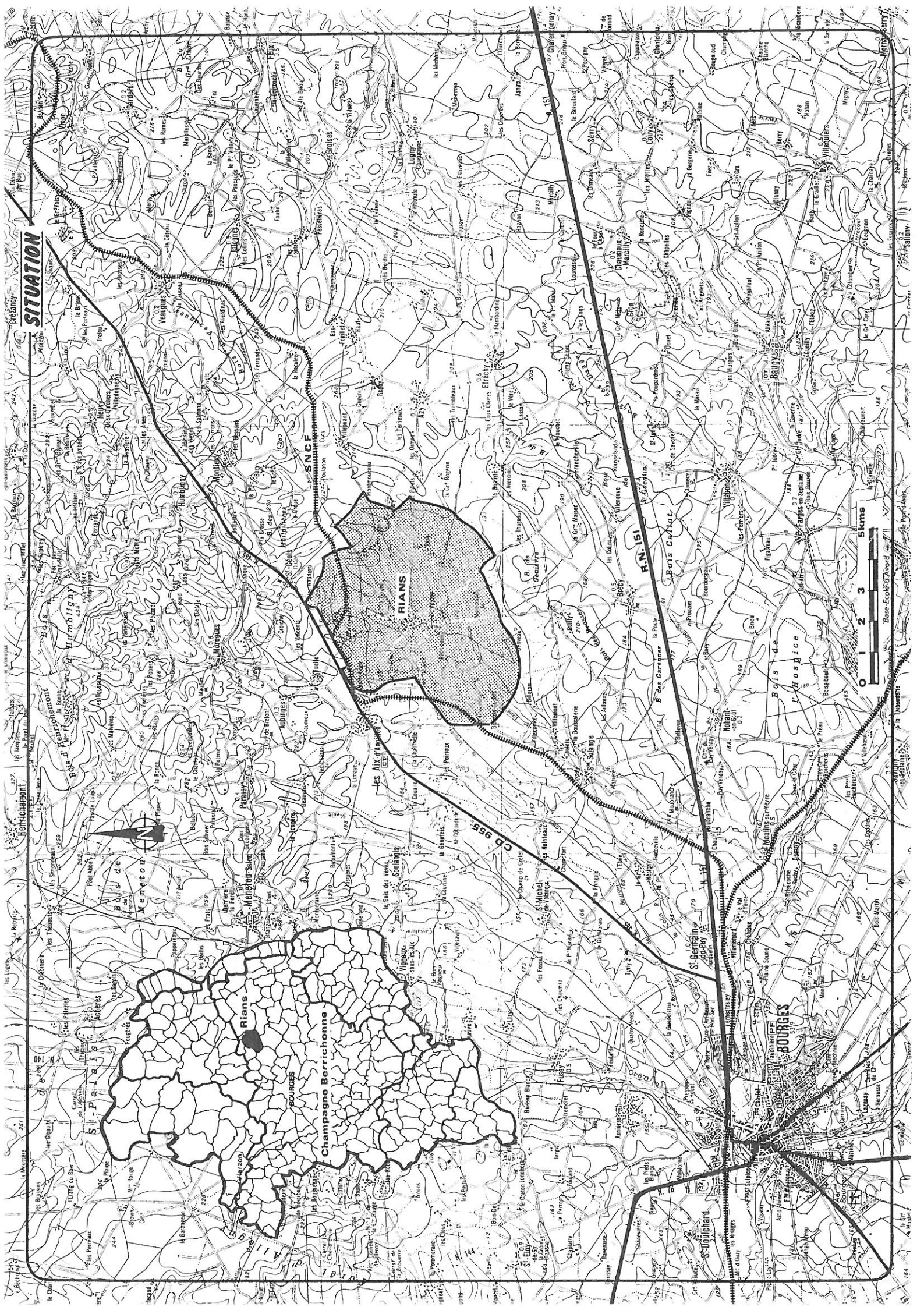
#### Article L121.10 du Code de l'Urbanisme

Le plan d'occupation des sols de RIANS a été prescrit le 23 mai 1986 par une délibération du Conseil Municipal.

La procédure d'élaboration s'est déroulée à l'initiative du Maire et de son Conseil Municipal, avec les personnes publiques associées : services de l'Etat et Conseil Général, Chambres consulaires.

Plusieurs réunions ont été nécessaires à la mise au point du dossier de POS. L'analyse de la commune et de son développement qui a servi de base à l'élaboration sera ici présentée ainsi que les choix et objectifs d'aménagement de la Municipalité et leur traduction au niveau du zonage et du règlement.

En annexe on trouvera un rappel de la procédure et des modalités de révision et de modification.



# SITUATION



LA COMMUNE DE RIAN - ELEMENTS D'ANALYSE

SITUATION

La Commune de Rians est située à 18 Km au Nord-Est de BOURGES, chef-lieu du Département du CHER et appartient à son aire d'influence.

Elle est limitrophe des Aix d'Angillon, chef lieu de canton, les deux bourgs étant distants de 3.5 Km.

La liaison avec BOURGES se fait facilement par la CD 955, route classée à grande circulation.

La ligne S.N.C.F. BOURGES-VEAUGUES, réservée au trafic de marchandises traverse la commune dans sa partie Nord.





## LE TERRITOIRE

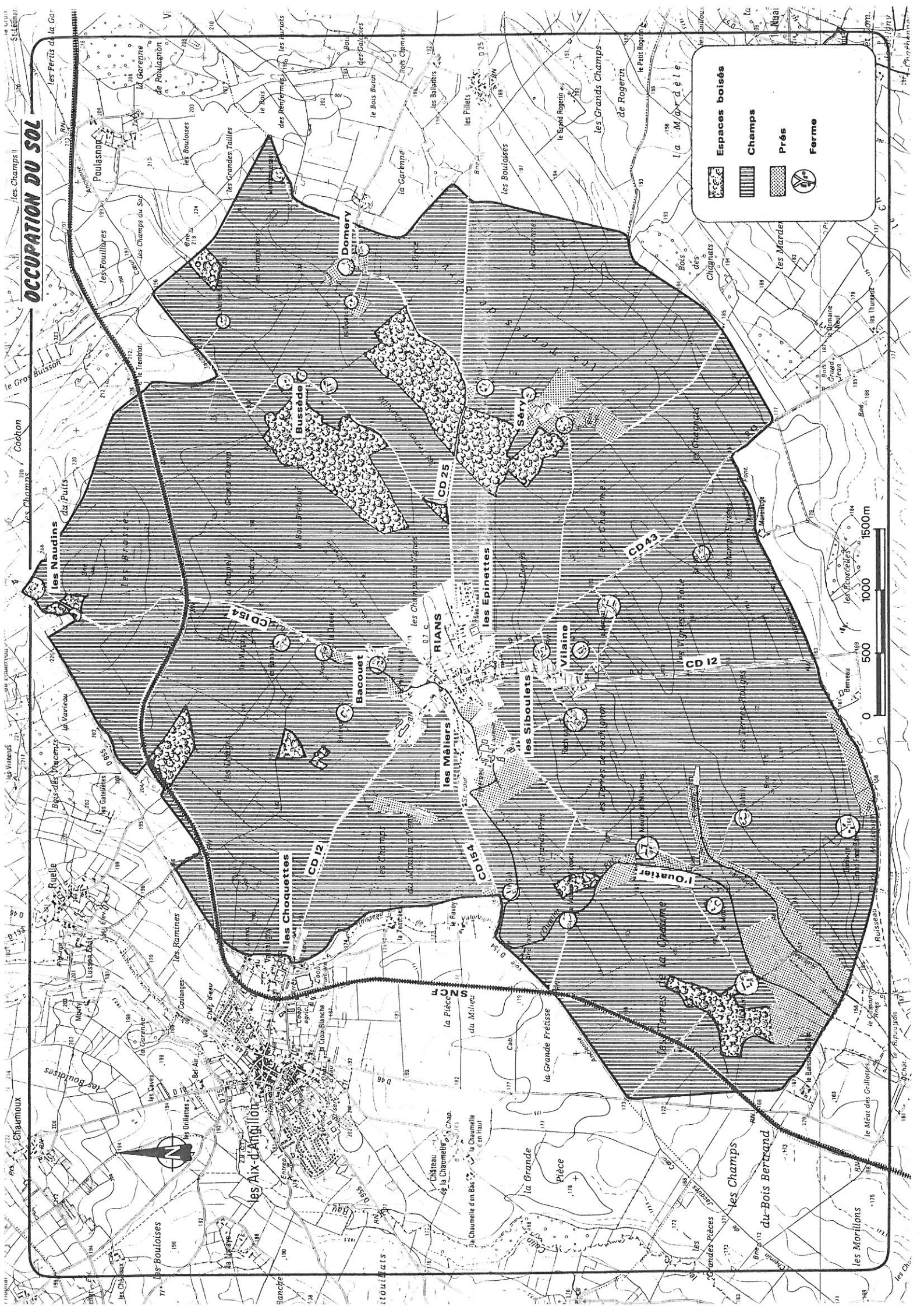
### . Relief et géologie

La commune de RIANS est légèrement vallonnée. Le point culminant s'élève à 250 m, au nord annonçant les collines du Pays Fort et du Sancerrois.

Le sous-sol est constitué par les calcaires du "Jurassique". calcaires lithographiques et marneux qui donnent des sols perméables et de bonne qualité agronomique.



# OCCUPATION DU SOL



Occupation du sol

La Commune a une superficie de 3 241 ha, ce qui est assez vaste par rapport à l'ensemble des communes du Département.

Elle appartient à la "Champagne Berrichonne" région agricole à vocation céréalière.

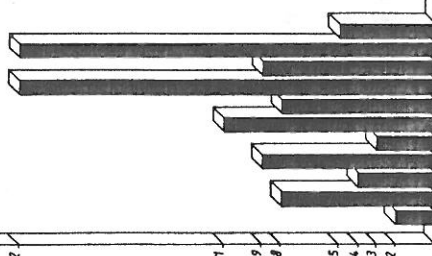
Les exploitations sont bien structurées et ont en moyenne une superficie agricole utile (SAU) assez importante. En 1979, 39 exploitations existaient sur la commune.

SAU totale.....	2 786 ha
dont terres labourables.....	2 574 ha
surfaces toujours en herbe.....	193 ha
espaces boisés .....	190 ha

Le paysage est très ouvert, peu de relief, de vastes cultures interrompues seulement par la vallée humide de l'Onatier à l'Ouest et deux petits massifs boisés à l'Est.



# EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION



- Maisons neuves**  
**Lotissements**  
**C.U. positif**



### LE BATI ET'SON EVOLUTION

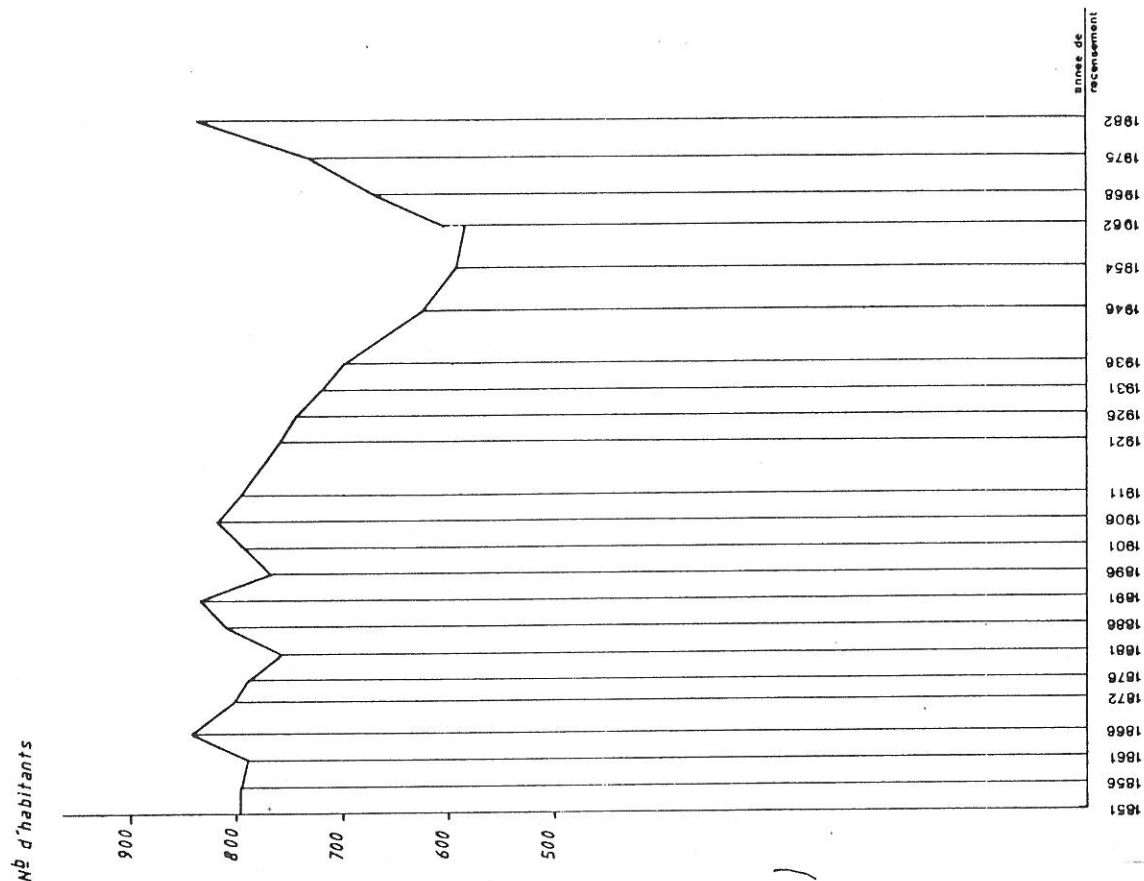
Le Bourg de RIANs, situé sur l'ancienne voie romaine, s'est développé au bord de l'Ouatier où se regroupent l'église et la bâti ancien.

Quelques hameaux et de nombreuses fermes isolées se répartissent sur le reste du territoire.

L'évolution récente s'est faite principalement au bourg de RIANs et sur le hameau de Vilaine, tout proche, accessoirement au lieu-dit "les Choquettes" qui est la prolongation de l'agglomération des AIX d'ANGILLON.

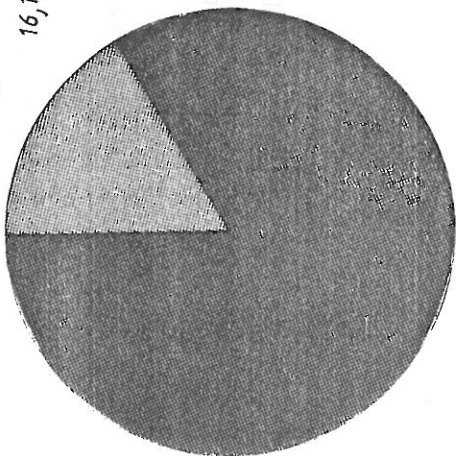
Le rythme moyen de construction est d'environ 9 logements par an. C'est un habitat pavillonnaire qui s'étend le long des voies de communication ou qui se regroupe dans des lotissements situés surtout à l'Est du Bourg. le développement est en effet structuré par trois usines. la laiterie "Triballat" à l'Ouest, Etablissement ETA au Nord, Etablissement ESTEVE au Sud.

# EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE



Population éparse

16,15%

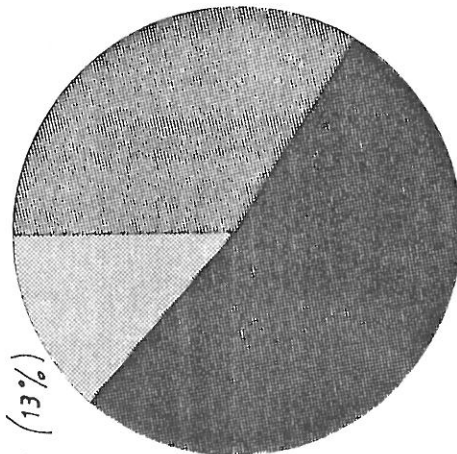


Population agglomérée

83,85%

0 - 19 ans (33,9%)

+ 64 ans (13%)



20 - 64 ans (53,1%)

# DEMOGRAPHIE

## . la population

La commune comptait 836 habitants en 1983. chiffre supérieur à celui observé au début du siècle ; ceci est assez exceptionnel pour une petite commune rurale située dans une région où l'on observe plutôt le phénomène inverse.

La croissance est très forte depuis 1954, due principalement au solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs), l'excédent naturel (différence entre les naissances et les décès) restant stationnaire.

## RG - INSEE

Années	Population totale	Variation annuelle % par an	Excédent naturel % par an	Solde migratoire % par an
1954	604	0	+ 0,5	- 0,5
1962	604	+ 1,7	+ 0,6	+ 1,1
1968	667	+ 1,3	+ 0,66	+ 0,66
1975	731	+ 1,9	+ 0,61	+ 1,32
1982	836			

En 1982, date du dernier recensement, la proportion des jeunes est très importante : 34 % alors que la moyenne sur le département, pour les communes de moins de 2 000 habitants est de 25 %.

. La population active

Ce dynamisme démographique est dû à la présence des trois usines qui emploient au total environ 700 personnes.

(1982)	population active	: 372
	sorties	: 60
	entrées	: 352

L'aire d'attraction de la commune s'étend sur les communes voisines et va même jusqu'à BOURGES.

LES EQUIPEMENTS

Le Bourg de RIANs est desservi par un réseau collectif d'assainissement, la station d'épuration est implantée à l'Ouest dans la Vallée de l'Ouatier. Le hameau de Vilaine, qui est séparé du Bourg par un point bas n'est pas raccordé à cette station.

La plupart des équipements collectifs se trouvent à l'Est où concentre l'essentiel de l'urbanisation récente (lotissements) : écoles, salle des Fêtes, stade.

Quelques artisans (bâtiments, mécanique) et commerce (alimentation, restauration, tabac, distribution de carburants ...) complètent les services offerts au niveau de l'agglomération. La proximité des AIX d'ANGILLON où se trouve un moyen commercial plus varié et plus dynamique ne favorise pas le développement sur RIANs.

STATION D'EPURATION



TERRES DE PETEREAU

LES PETITS PRES

TERRES DES SIBOULETS

LES SIBOULETS

CHAMPS DU BOURG

LE PETIT MOULIN

DOMAINE DE RACQUET

LES EQUIPEMENTS

STADE

ECOLE

SALE DES FETES

CIMETIERE

MAIRIE

EGLISE

Poste de refoulement existant  
" " " projeté  
Canalisation existante  
" " projetée  
Refoulement existant  
" " projeté

0 100 200 300m

VILLA

LES D

## HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT - OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

La population en 1987 est environ de 1 000 habitants.

La Municipalité ne souhaite pas une croissance excessive. Elle préfère terminer d'équiper et "remplir" les dernières tranches du lotissement Jacques Coeur plutôt que de prévoir de nouvelles zones d'urbanisation future.

De même, seuls les hameaux les plus importants seront classés en zone naturelle constructible. La densité y sera fortement limitée, ceci pour éviter des travaux d'équipement coûteux pour la collectivité, notamment à "Vilaine" où l'urbanisation dispersée est importante et les équipements sont insuffisants : voirie très étroite, canalisation d'eau potable de faible diamètre et absence de réseau collectif d'assainissement.

Les trois usines doivent pouvoir se développer normalement, elles seront classées en zone industrielle ainsi que les parcelles qui les entourent.

Une zone "tampon" non constructible sera maintenue entre la laiterie et le bourg, sur des terres humides impropres à la construction.

Le reste du territoire sera réservé à l'activité agricole.

## LES DISPOSITIONS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

### Zonage et règlement

Le territoire de la commune a été divisé en zones, en fonction de leur affectation dominante et des choix du groupe de travail. Des règles d'urbanisme qui définissent les conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol s'y appliquent.

#### - les zones constructibles

UD : cette zone recouvre tout ce qui est desservi par le réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire presque toute l'agglomération de RIANS. Elle limite l'urbanisation linéaire aux dernières maisons existantes. Il n'est pas fixé de superficie minimale pour les parcelles constructibles ni de coefficient d'occupation des sols dans cette zone.

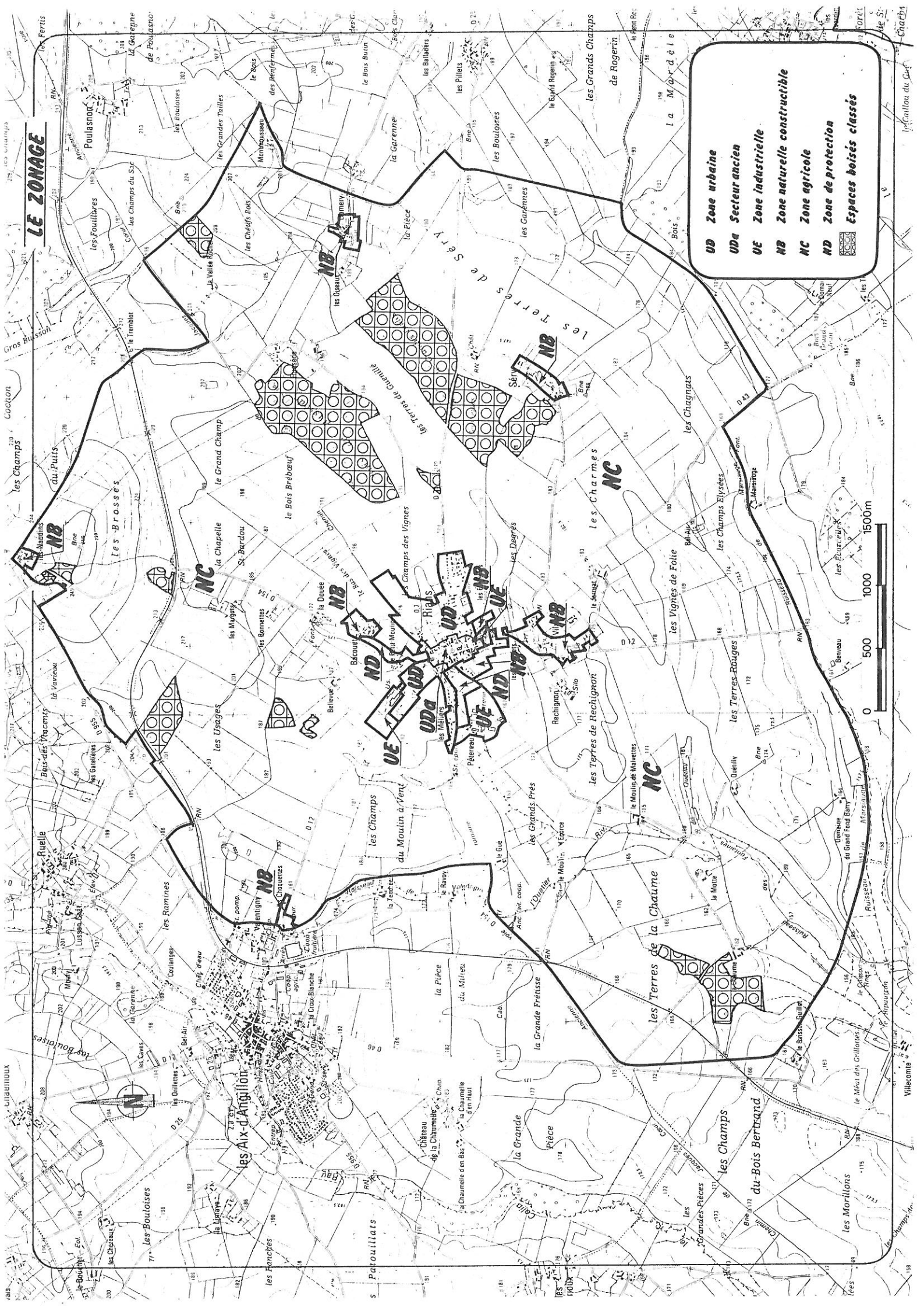
Un secteur UDa correspond à la partie ancienne du bourg : la hauteur des constructions peut atteindre deux niveaux, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et sur limites séparatives. Ces mesures sont destinées à maintenir le caractère urbain du centre-bourg.

UE : la zone industrielle recouvre les trois établissements existants et les terrains attenants. Le réseau collectif d'assainissement dessert les trois zones mais la laiterie pratique l'épandage pour ses eaux résiduelles. Le règlement est assez peu contraignant, l'extension des activités pourra se faire tout en respectant les normes de sécurité et de prévention des pollutions actuellement en vigueur.

NB : Certaines parties du territoire comportent un minimum de viabilité et des constructions : habitat récent diffus, habitat ancien isolé, hameaux.



- 
- LE ZONAGE**
- UD** Zone urbaine  
**UDa** Secteur ancien  
**UE** Zone industrielle  
**NB** Zone naturelle constructible  
**NC** Zone agricole  
**ND** Zone de protection
- Espaces boisés classés**
- 0 500 1000 1500m





Compte-tenu de la capacité des réseaux, quelques habitations ou bâtiments peuvent encore être implantés à proximité de ce qui existe déjà mais les équipements collectifs ne seront pas renforcés ou implantés en priorité dans ces secteurs. Sur RIANS, ont été classés en NB certains hameaux, les plus importants les "Naudins", la "Douée", "Domery", "Sery", "Vilaine" et des secteurs périphériques à l'agglomération de RIANS et à celle des AIX d'ANGILLON, non desservis par le réseau collectif d'assainissement. La superficie minimale nécessaire pour construire est de 2 500 m<sup>2</sup>. Les lotissements y sont interdits, ceci afin de limiter la densité.

- les zones de protection

NC : La zone agricole NC recouvre la majeure partie du territoire. Il est ainsi protégé de l'urbanisation dispersée, incompatible avec l'économie agricole. Seules y sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'exploitation et habitations). La superficie des abris de jardins est limitée à 10 m<sup>2</sup>. Ce classement permet de préserver l'outil de travail des exploitants en garantissant le prix des terres et en évitant la spéculation foncière.

ND : cette zone de protection des risques naturels et nuisances concerne les terres humides de l'Ouatier, situées dans le bourg. Une partie sert de tampon entre la zone urbaine et la laiterie. Les constructions autorisées sont énumérées strictement dans le règlement de la zone et sont peu nombreuses (abris de jardin, bâtiments à usage d'activité agricole, équipements d'infrastructure éventuellement).

- les emplacements réservés

La réservation au POS de certaines parcelles en vue de la réalisation d'équipements publics permet d'y maintenir l'inconstructibilité tant que la collectivité, bénéficiaire de l'emplacement, n'est pas en mesure de passer à la phase de réalisation. Le propriétaire concerné peut cependant mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement d'acquiescer son bien, ce dernier dispose alors d'un délai d'un an pour acquiescer ou délaisser son droit.

La commune a réservé deux emplacements sur le plan de zonage : le n 1 est un accès destiné à desservir des terres agricoles qui pourraient être urbanisées à très long terme, le n 2 servira à l'agrandissement du cimetière.

. prise en compte de l'environnement

Le POS tel qu'il se présente permet de maintenir l'environnement dans son état actuel. Le mitage de l'espace rural sera évité puisque la construction est localisée dans des zones bien précises, à proximité d'habitations plus anciennes. Les milieux sensibles, boisements essentiellement, sont protégés : les petits massifs ont été classés, ce qui permet d'y interdire le défrichement. L'exploitation normale du bois restant cependant autorisée. Ces mesures sont une garantie de préservation de la qualité du paysage sur la commune.

Figurent également sur le plan de zonage, les chemins de randonnée pédestre et équestre classés au plan départemental. Ils ont valeur d'emplacements réservés et doivent être maintenus en l'état.

Les sites archéologiques sont signalés sur le plan de zonage. La direction régionale des antiquités devra être consultée pour tout travaux aux abords de ces différents sites.

superficie des différentes zones

*modification du 19.06.1992*

*19.05.1995*

UD	44,3 ha dont 17,3 ha non bâtis
UDa	7,42 ha
UE	<del>18,5</del> ha dont 7,0 ha non bâtis
	<i>34,7</i>
NB	<del>36,2</del> ha dont 13,6 ha non bâtis,
	<i>34,8</i>
NC	<del>3</del> 124,9 ha 3 113,3 ha à "Vilaine"
ND	9,7 ha
TOTAL	3 241,0 ha

*34,7 ha*

*3 110,3 ha*

Espaces boisés classés 188,8 ha

Le dossier de plan d'occupation des sols, élaboré par le conseil municipal et les personnes publiques associées, est complété par des annexes qui recensent le reste des informations utiles pour la délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol : ce sont les servitudes d'utilité publique existant sur la commune (plan et liste) et les annexes sanitaires. Ces dernières comprennent la description des réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, de collecte des ordures ménagères et des projets d'extension (plan et note technique).

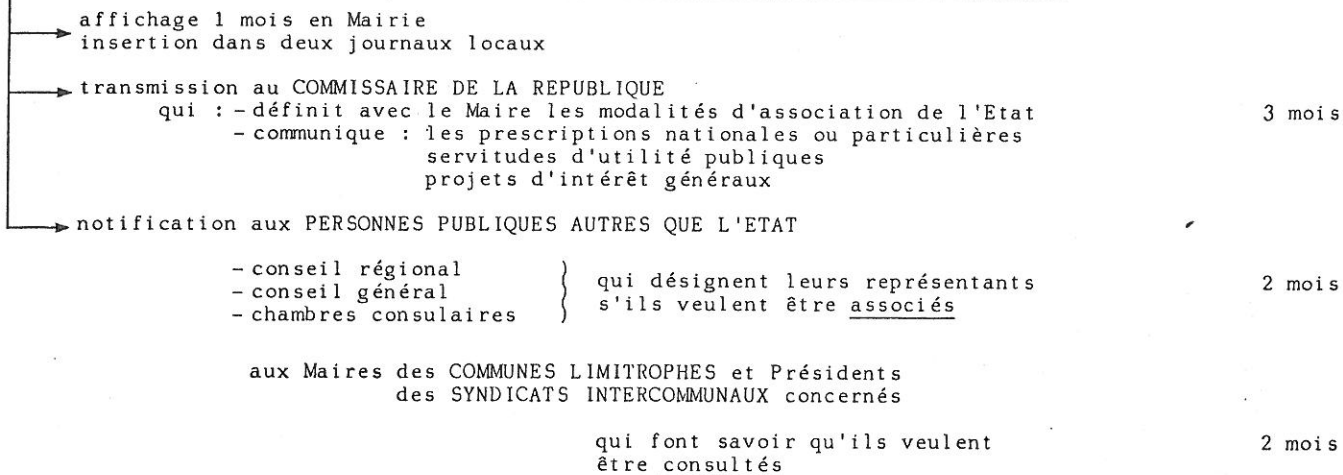
Après les différentes phases de publication et d'approbation, soit le 1er jour du sixième mois suivant la date à laquelle la délibération approuvant le POS est devenue exécutoire, les permis de construire seront délivrés par le maire au nom de la commune ; celle-ci exercera alors pleinement sa responsabilité en matière d'urbanisme.

## **ANNEXE**



## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

- prescription du POS
- définition des modalités d'association des personnes publiques autres que l'Etat

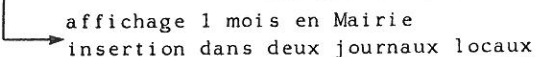


## ARRETE DU MAIRE

qui indique : la liste des SERVICES DE L'ETAT  
et PERSONNES PUBLIQUES associées

la liste des COMMUNES LIMITROPHES  
et SYNDICATS INTERCOMMUNAUX consultés

l'organisme qui réalise les études



## PHASE D'ETUDE

indéterminé

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
arrêtant le projet de POS

le dossier de POS est transmis pour avis

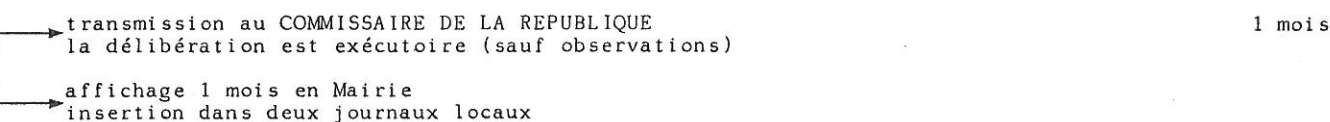
- aux PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
- aux COMMUNES LIMITROPHES et SYNDICATS INTERCOMMUNAUX

3 mois

le Conseil Municipal modifie éventuellement le projet pour tenir compte  
des avis, des communications du Commissaire de la République et des  
propositions de la COMMISSION DE CONCILIATION

ARRETE DU MAIRE  
rendant public le POSENQUETE PUBLIQUE  
arrêté du Maire

le projet est éventuellement modifié

1 mois  
minimumDELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
approuvant le POS





## CONTENU DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

### ■ Un document graphique : le zonage

- support : assemblage cadastral de la commune à l'échelle du 1/5000ème.
- il DOIT faire apparaître :
  - . LES ZONES URBAINES (U) dans lesquelles la capacité des équipements publics existant ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
  - . LES ZONES NATURELLES (N) équipées ou non
    - . NA : zone d'urbanisation future.
    - . NB : zone partiellement équipée où existe quelques constructions.
    - . NC : zone de richesses naturelles (valeur agricole des terres ....)
    - . ND : zone à protéger soit en raison de risques naturels soit pour la qualité des sites, milieux naturels, paysages.
  - . Le cas échéant : LES ESPACES BOISES CLASSEES  
LES ZONES D'ACTIVITES SPECIALISEES  
LES ZONES DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.
- il fait apparaître s'il y a lieu :
  - . Le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver à modifier ou à créer.
  - . Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts...

### ■ Des pièces écrites : le règlement d'urbanisme.

- il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.
- il DOIT : déterminer l'affectation dominante du sol par zones  
l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions.
- il PEUT édicter des prescriptions relatives :
  - . à l'accès, la desserte, l'équipement en réseau divers, aux dimensions, à la surface des terrains.
  - . à l'emprise au sol, la hauteur, l'aspect extérieur des constructions.
  - . aux obligations en matières de stationnement, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.
  - . au coefficient d'occupation des sols...

### Le rapport de présentation

### ■ Des annexes - liste des emplacements réservés

- les annexes sanitaires : réseaux d'eau et d'assainissement, système d'élimination des déchets.
- les servitudes d'utilité publiques
- directives d'aménagement et prescriptions nationales ou particulières.



#### La modification du P.O.S.

Si les transformations sont de faible importance - s'il s'agit, par exemple, de rajouter une règle concernant l'aspect des constructions dans certaines zones, de transformer une partie de zone NA en zone U parce que vous l'avez équipée, ou encore d'augmenter légèrement un coefficient d'occupation du sol dans un secteur de zone urbaine - vous pouvez faire une « modification » du P.O.S. Il n'y a pas de remise en cause substantielle de l'ancien P.O.S.

La procédure à suivre est alors très simple puisque vous décidez la modification, la mettez à l'enquête publique et la soumettez à l'approbation du conseil municipal.

Aucune consultation n'est obligatoire.

#### La révision du P.O.S.

Si les transformations sont substantielles - s'il s'agit par exemple de transformer une partie de zone agricole en zone urbaine, de supprimer ou même de réduire un « espace boisé classé », de modifier nettement le coefficient d'occupation du sol de certaines zones - vous devez procéder à une « révision » du P.O.S.

Attention, une accumulation de petites modifications du P.O.S. peut représenter une transformation significative du P.O.S. qui doit donc être révisé.

La procédure à suivre est alors :

- le conseil municipal délibère pour prescrire la révision du P.O.S. ;
- vous publiez par arrêté la

liste des partenaires associés ;

- le conseil municipal arrête le projet de P.O.S. révisé ;
- vous soumettez le projet à l'enquête publique ;
- le conseil municipal approuve le nouveau P.O.S. par une délibération. Vous n'appliquez le projet de P.O.S. révisé qu'après cette dernière étape de l'approbation par le conseil municipal (délibération de ce dernier et accomplissement des mesures de publicité).

