

Modification du PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

SENOZAN

NOTICE EXPLICATIVE Additif au RAPPORT DE PRESENTATION

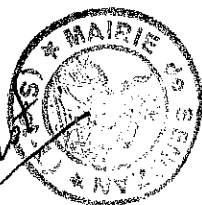
1. Vu le CE

Vu pour être annexé à notre
arrêté ou délibération en
date de ce jour.

LE 23 JAN 1992

LE MAIRE

A. Viard



Approuvé le

4. 6 - 1981

Modifié le

21 - 2 - 1986

Modifié le

MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE

S E N O Z A N

NOTICE EXPLICATIVE

Complément au rapport de présentation

- * -

I. - GENERALITES :

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de SENOZAN a été approuvé par arrêté préfectoral du 4 Juin 1981 et modifié par délibération du Conseil Municipal du 21 Février 1986.

La présente modification du P.O.S. est constituée par des ajustements de zonage, de règlement, des précisions concernant le secteur de la "Basse-Cour" et une mise à jour des servitudes d'utilité publique.

En application de l'article R 123-34 du Code de l'Urbanisme, cette modification est soumise à l'enquête publique avant approbation par délibération du Conseil Municipal.

II. - CONTENU ET MOTIFS DE LA MODIFICATION :

La modification porte sur :

- la rectification de certaines limites de zone, la création d'une zone II NA et de deux nouvelles zones UC et NAX,
- la création d'emplacements réservés,
- la protection du lieu-dit "la Basse-Cour",
- l'actualisation du règlement, et la création de deux chapitres pour les zones UC et NAX,
- la mise à jour des réseaux,
- la mise à jour des servitudes d'utilité publique.

a) - Le zonage :

*** Lieu-dit "Champ des Paillys" :**

La municipalité souhaite pouvoir accueillir quelques activités nouvelles.

Aussi, une zone NAX d'urbanisation future sous forme d'activités industrielles, commerciales ou artisanales sera créée. Aucun accès direct sur la R.N.6 sera autorisé. L'accès sera réalisé à partir de la voie interne de la Z.A.C..

La superficie de cette zone est de 3,5 ha environ.

*** Lieu-dit "Vignes au Mur" :**

L'extension de la zone UE englobera une partie des parcelles N° 29, 30, 31 et 32, pour une superficie de 1000 m2 environ.

L'extension de la zone UB englobera une partie des parcelles N° 281 et 37b, pour une superficie de 2700 m2 environ.

*** Lieu-dit "Clos de l'Eglise" :**

La Municipalité envisage la réalisation d'un petit collectif pouvant accueillir en priorité des personnes âgées.

Afin de réaliser cette construction dans un quartier déjà dense, une zone UB remplacera une partie de la zone UE sur les parcelles 826, 827, 115, 561, 166, 69, 70, 71, 72, 73, 67, 102, 103, 104.

*** Lieu-dit "Sauge Carrée" :**

La municipalité souhaite destiner à l'urbanisation des terrains situés en frange du bourg et comportant un parcellaire morcelé qui n'est pas favorable à l'exploitation agricole.

Compte tenu des équipements à réaliser, une zone II NA d'urbanisation future de la commune, sous forme d'habitat, sera créée en cet endroit. Elle comporte une superficie de 2,3 ha environ.

*** Lieu-dit "Basse-Cour" :**

Pour la protection du lieudit "la Basse-Cour", reste des communs de l'ancien château, une étude a été réalisée par l'Atelier d'Urbanisme DROSSART-BREDIN le 25 Juillet 1990 (document ci-après).

Afin de préserver le site, le secteur comprendra deux zones, une zone UC et une zone IINA secteur b.

**COMMUNE DE
SENOZAN**

**Mesures de la
protection de la
Basse Cour
et urbanisation des
terrains attenants**

Le 25 juillet 1990

Atelier d'Urbanisme
M. Drossart et B. Bredin
57 rue Gloriette
71100 Chalon sur Saône

85-93-02-20

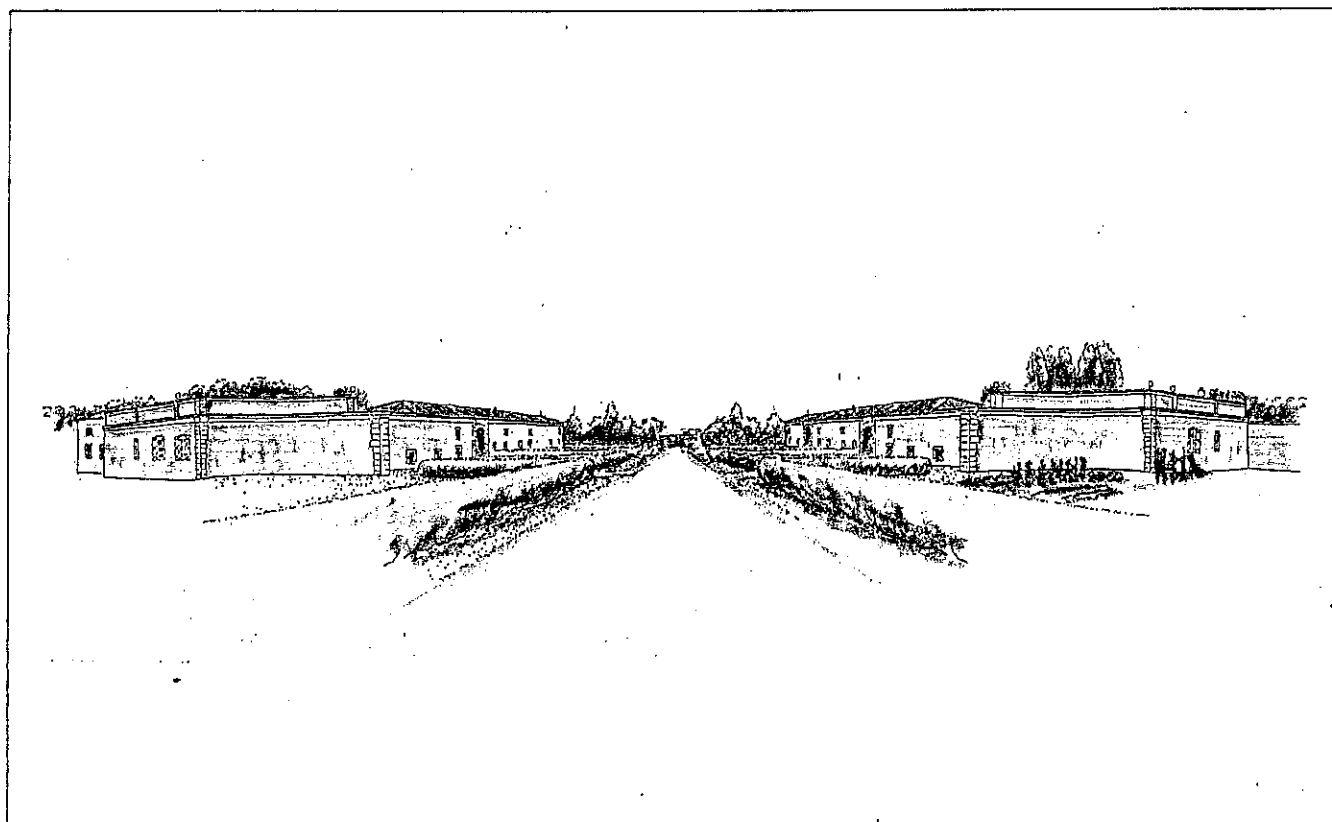
LE SITE

Située à l'entrée nord de Senozan, "La basse cour", reste des communs de l'ancien château est noyé dans un tissu pavillonnaire.

Actuellement le site n'est guère perceptible. Une végétation très dense masque la majeure partie des bâtiments et ne permet pas d'en apprécier la qualité architecturale.

Seule, la partie sud-ouest, plus visible, donne une idée de l'espace bâti, formé par deux corps de bâtiment implantés de part et d'autre du cd 205.

Pour sauvegarder ce patrimoine et lui redonner son aspect initial, il sera nécessaire de réglementer plus strictement l'aspect et l'implantation des constructions ainsi que les jardins situés entre l'espace public et les bâtiments.



Le site tel qu'il pourrait être perçu



À l'entrée nord de Senozan le site n'est pas perceptible



Les bâtiments sont noyés dans la végétation

LES ACCES ET LES JARDINS

Les entrées charretières existantes participent à la qualité des lieux. Elles ponctuent les façades et sont comme des invitations à pénétrer dans le bâtiment.

Elles sont à conserver et dans le cas d'une reconstruction, elles sont à réutiliser.

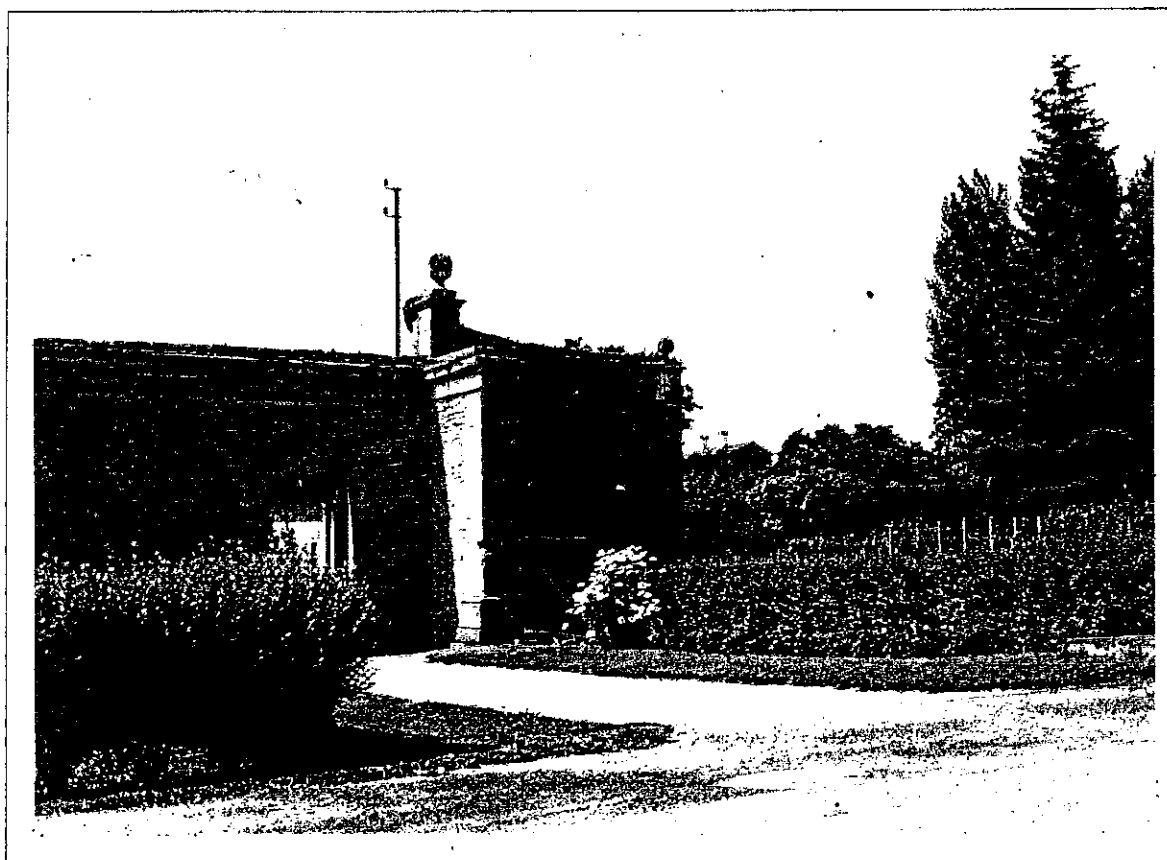
Le traitement des espaces compris entre l'espace public et les bâtiments sont d'une plus haute importance.

Une végétation trop importante cache les bâtiments et n'offre pas une perception globale.

Seul, un bon équilibre permettra d'apprécier le site.

Une haie de troène en clôture et des accès réalisés en sable, béton balayé ou encore en béton désactivé permettant cet équilibre en accord avec la sobriété des jardins.

Si les arbres à hautes tiges sont à proscrire, une pelouse plantée de quelques arbustes ou encore un potager aideront à donner une bonne image des lieux.



La haie de troène, la pelouse et le jardin offre un bon équilibre



Les entrées charretières sont des éléments importants de l'architecture du bâtiment



Elles sont une invitation à pénétrer dans le secret des arrière-cours.

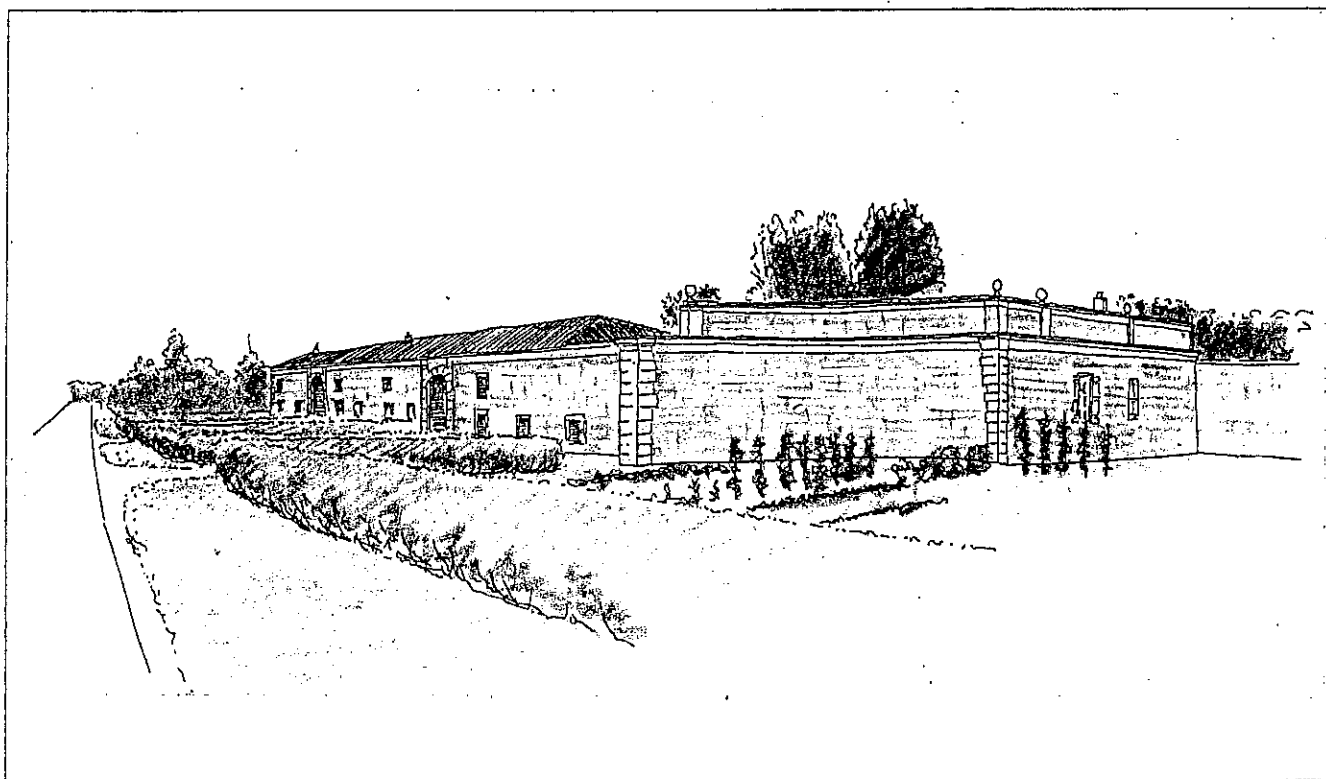
LE BATI

L'ensemble a été édifié en deux corps de bâtiment parfaitement symétriques, chacun offrant une importante façade parallèle au cd 205 et d'un petit retour perpendiculaire formant un angle arrondi concave.

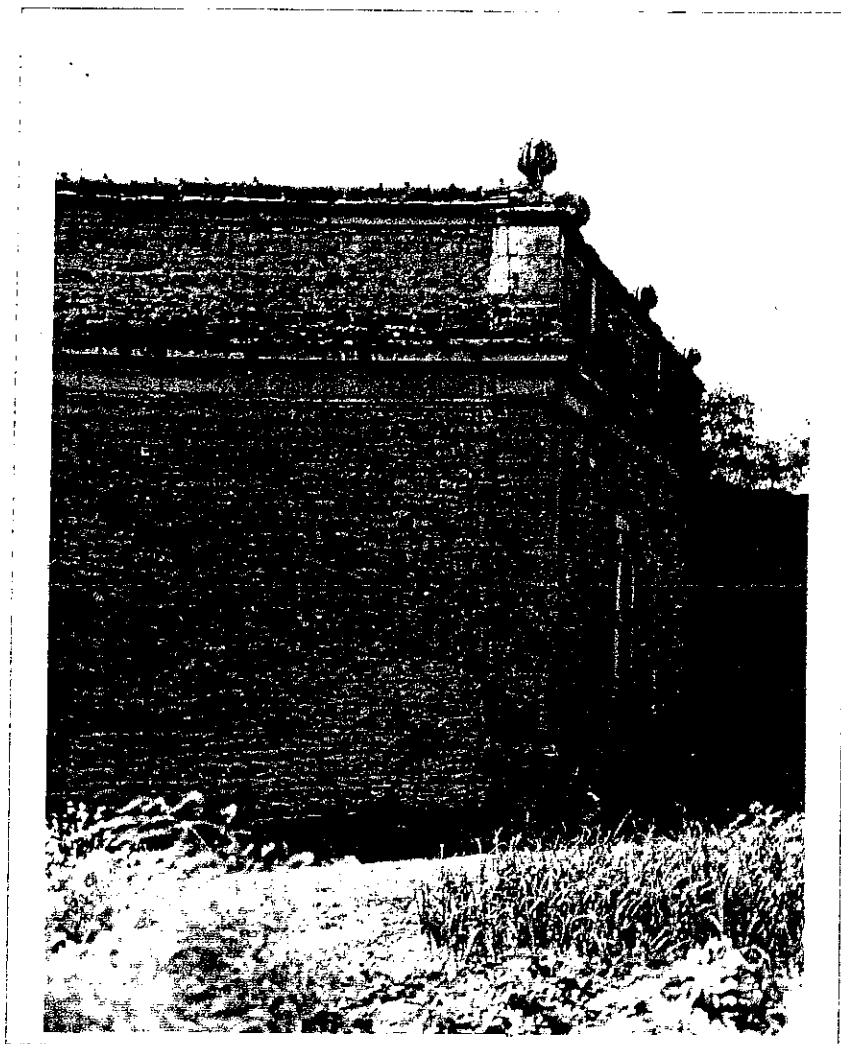
Les façades sont traitées avec beaucoup de sobriété en enduit de pierres vues et gardent une hauteur constante.

Les ouvertures sont étroites et peu nombreuses et des entrées charretières rythment la façade.

La toiture est à faible pente et est couverte en tuiles canals.

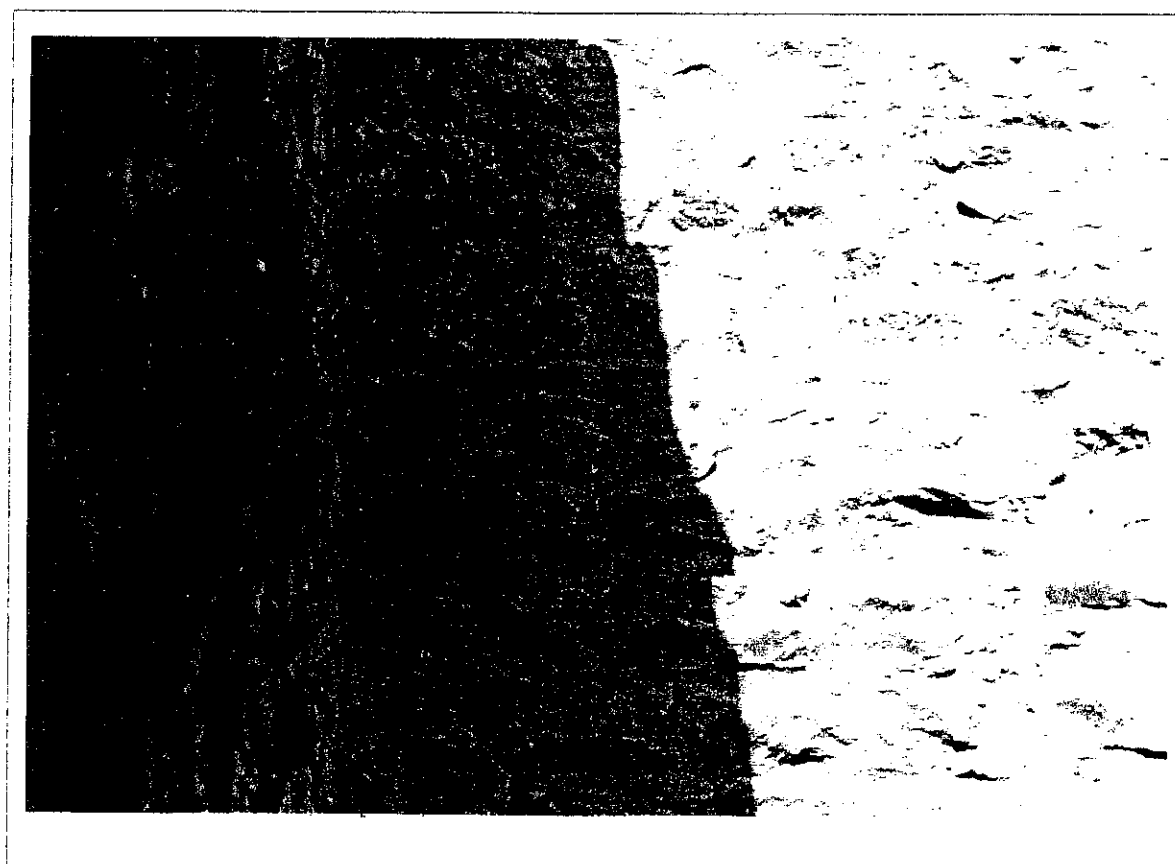


Le bati dans son aspect initial



Les façades tra-
ditionnelles sont
en enduit de
pierres vues

Une restauration
récente dans le
même esprit



LE REGLEMENT

Pour que le site retrouve son aspect il est nécessaire d'élaborer un règlement strict.

Les dégradations actuelles proviennent de l'ajout d'éléments étrangers, comme les appentis ou les marquises, une utilisation de matériaux inadaptés comme la couverture des pierres par un enduit, ou l'utilisation de matériaux de couverture inadaptés;

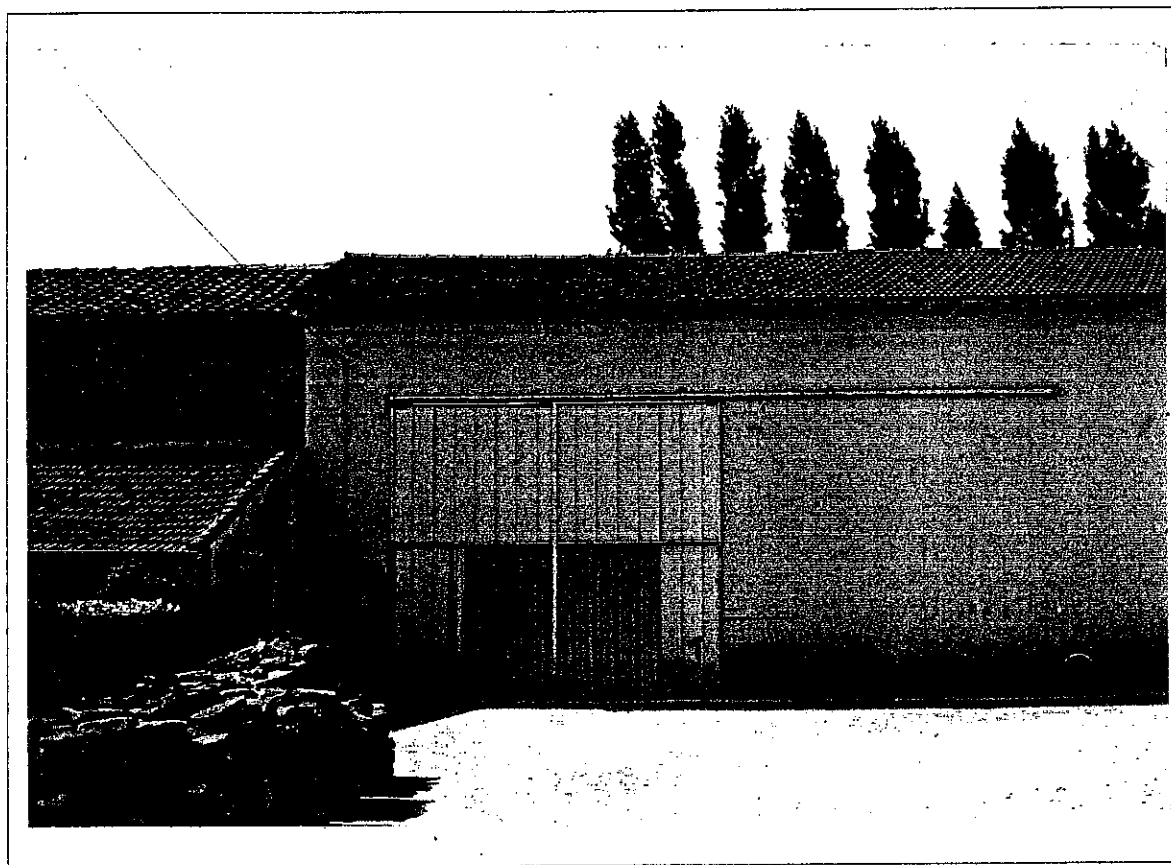
Le règlement s'appuie sur plusieurs points importants.

Les bâtiments à construire ou à reconstruire doivent respecter l'implantation du bâti actuel

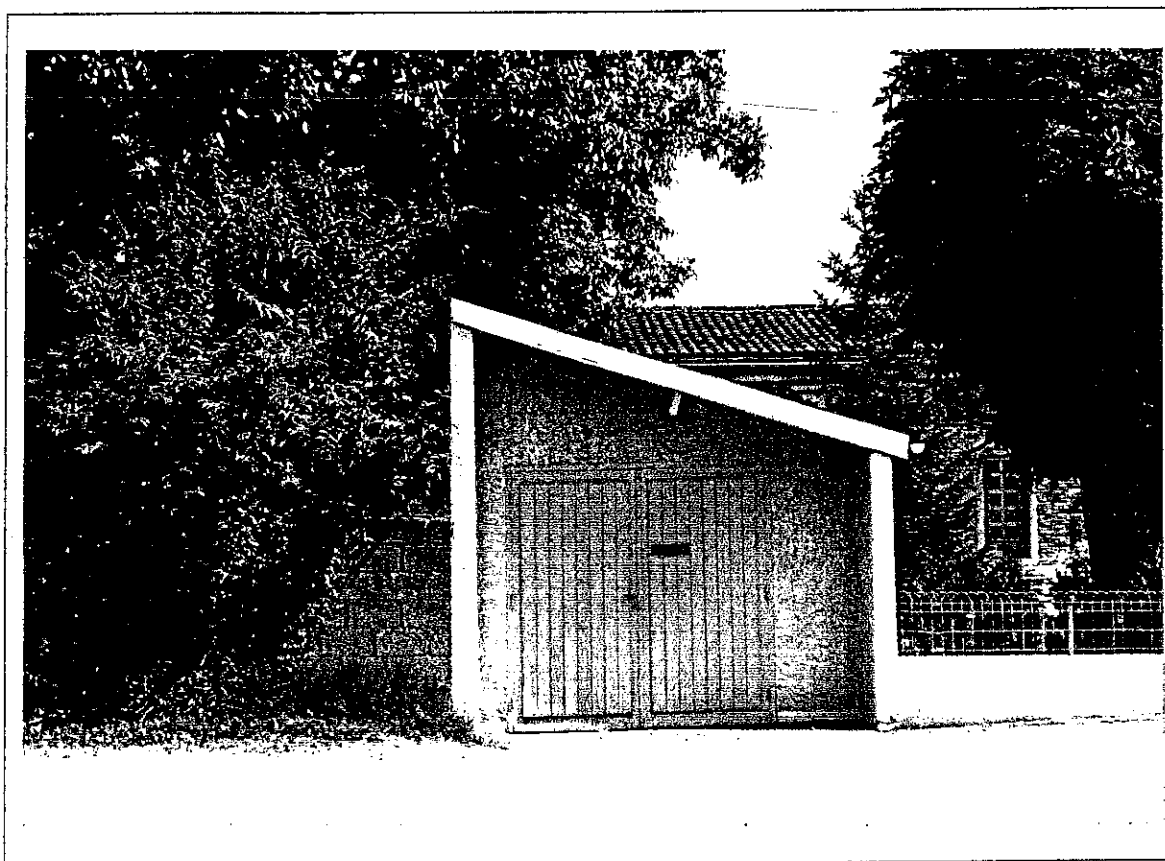
Les bâtiments doivent être traités avec sobriété et dans le même esprit que l'existant,

Les entrées charretières, qui rythment les façades doivent être utilisées en priorité pour les accès.

Enfin, les jardins doivent assurer l'équilibre du site par leur sobriété.



Un exemple de dégradation



Garages, clôtures et plantations font oublier la partie
nord de la basse-cour

Au total, l'ensemble des modifications de zonage entraîne les modifications de superficie suivantes :

UB : + 3 ha
UC : + 1,39 ha
UE : - 4,56 ha
INA : - 0,37 ha
IINA : + 3,31 ha
NAX : + 3,5 ha
INC : - 6,27 ha

b) - Les emplacements réservés :

Un nouvel emplacement sera réservé de part et d'autre de la R.D.205, entre la R.D.86 et la voie ferrée. Il permettra la réalisation d'un parking poids lourd côté Nord et des plantations de chaque côté de la R.D..

c) - Le règlement :

Aucune règle fondamentale n'est rectifiée.

Les modifications concernent :

- l'édification des clôtures qui est soumise à déclaration et non plus à autorisation en application de l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme,

- les articles 8 ne sont plus réglementés.

- la formule "non réglementé" qui remplace la formule "néant" dans la plupart des articles où elle existait.

- les caractéristiques des opérations de lotissement en zone IINA qui comporteront 5 logements minimum (et non plus 1 hectare).

Un règlement est rédigé spécifiquement pour les zones UC et NAX, et celui de la zone IINA est adapté à la création du secteur IINAb.

d) - Les plans des réseaux d'eau, d'assainissement et des servitudes d'utilité publique :

Ces différents plans seront mis à jour, ainsi que les notices les concernant.

III. - INCIDENCE SUR LE DOSSIER :

Les modifications retenues entraînent une modification des pièces suivantes :

1 - Rapport de présentation :

Il sera complété par les éléments de la présente notice explicative.

2 - Les plans de zonage :

Les modifications décrites précédemment sont reportées sur les documents graphiques du dossier soumis à enquête publique. Par ailleurs un plan supplémentaire N° 2.3. est joint aux documents graphiques.

3 - Règlement :

Les modifications décrites précédemment sont reportées sur le règlement du dossier soumis à enquête publique.

4 - Liste des emplacements réservés :

La liste des emplacements réservés sera complétée par le N° 11. Celui-ci sera reporté sur le document soumis à enquête publique.

5 - Annexes :

Le plan des réseaux eau, assainissement ainsi que celui des servitudes d'utilité publique ont été mis à jour. Il en est de même pour les notices les concernant.

IV. - CONCLUSION :

Les modifications apportées au Plan d'Occupation des Sols restent mineures. Elles ne remettent pas en cause l'économie générale du Plan d'Occupation des Sols et ne concernent pas les espaces boisés classés.