



**DEPARTEMENT  
D'ILLE ET VILAINE  
Commune de Saint-Senoux**

**Révision du  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
DOSSIER D'APPROBATION**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	27.09.2016	27.05.2019	24.02.2020

**RENNES (siège social)**

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél : 02 99 14 55 70  
Fax : 02 99 14 55 67  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**

Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
Tél. : 02 40 94 92 40  
Fax : 02 40 63 03 93  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

**PADD**

**Pièce 3**

Code affaire : 16-0174  
Resp. étude : PS





---

# REVISION DU PLU

## Commune de Saint-Senoux

Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables



## Cadre réglementaire

## Projections démographiques et projet de développement

### Saint-Senoux « Dynamiser le bourg, préserver la campagne »

#### Axe 1: Affirmer le rôle de pôle de proximité du bourg en renforçant l'espace urbain

##### 1-1: Dynamiser le centre bourg (Consolider la fonction urbaine du bourg)

- Assurer le maintien/développement des équipements, commerces et services
- Renforcer le pôle des équipements
- Conforter les liaisons douces vers le centre bourg et pôle des équipements

##### 1-2: Localiser la quasi-totalité de l'offre en logements neufs sur le centre de la commune

- Optimiser l'utilisation du foncier non bâti et assurer la réalisation d'une opération de centralité sur le cœur de bourg
- Consolider l'enveloppe du bourg par des développements urbains de qualité en direction des hameaux proches

#### Axe 2: Un environnement rural attractif à préserver

##### 2-1: Protéger l'espace naturel et agricole du mitage lié à la dispersion de l'habitat

- Stabiliser les hameaux et écarts existants
- Protéger les espaces naturels et agricoles

##### 2-2: Porter une attention particulière au paysage et au patrimoine

- Maintenir une bonne insertion du bourg au sein de son environnement rural
- Veiller à l'insertion architecturale et paysagère des extensions urbaines
- Protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune

##### 2-3: Maitriser la consommation de l'espace

#### Axe3: Développer la vitalité du territoire communal

##### 3-1: Assurer la mixité sociale et le renouvellement des générations

##### 3-2: Valoriser les secteurs stratégiques en campagne

##### 3-3: Encourager l'activité agricole

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, **d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;*

*2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

***Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.** ».*

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'INSEE estime la population de la commune de Saint-Senoux à 1 822 habitants. La population communale est estimée en 2019 à 1 874 habitants.

L'évolution démographique sur la dernière période intercensitaire (2010-2015) est de 1,5% par an. Sur cette période, la taille des ménages est resté stable (2,7 personnes par ménage).

La commune de Saint-Senoux est qualifiée par le ScOT de pôle de proximité (bourg rural) et fait partie de l'aire d'influence du pôle de bassin (Ville centre d'un bassin de vie) de Guichen.

Le projet de territoire est basé sur un développement du territoire à 10 ans (2029). A travers ce projet, la commune a pour objectif principal de concentrer le développement urbain sur le centre bourg afin de conforter son statut de pôle de proximité et conforter son espace aggloméré.

Cette ambition se base sur deux règles majeures fixées par les élus: être économe dans la consommation de l'espace et assurer l'intégration paysagère des nouveaux quartiers. Le relief mouvementé aux abords immédiats du bourg et l'environnement agricole et naturel de qualité contraignent et orientent, en effet, les choix de développement.

Ce projet de territoire permettra également, de limiter le mitage de l'espace rural, protéger l'environnement et dynamiser des pôles stratégiques en campagne.

Le scénario de développement retenu pour élaborer ce projet est basé sur **une poursuite du rythme de croissance démographique** observée la dernière période intercensitaire, soit 1,5 % par an. Cette croissance de population en cohérence avec les objectifs exprimés par le SCOT du pays des Vallons de Vilaine permettra de dépasser les **2 150 habitants à l'horizon 2029 soit un gain d'environ 300 habitants.**

Pour maintenir la population à son niveau actuel sur la prochaine décennie, il convient en tenant compte d'un léger desserrement des ménages et de la structure du parc, de construire une quarantaine de logements supplémentaires. De plus, l'accueil de 300 habitants nécessitera la réalisation d'environ 120 logements.

Au total, une enveloppe globale de **160 logements** permettra d'assurer la mise en œuvre de ce projet de développement.



**Le projet de la commune :**  
**« Dynamiser le bourg, préserver la campagne »**  
**s'articule autour des 3 axes suivants:**

**AXE 1 : Affirmer le rôle de pôle de proximité du bourg en renforçant l'espace urbain**

**AXE 2 : Un environnement rural attractif à préserver**

**AXE 3: Développer la vitalité du territoire communal**

# AXE 1 : Affirmer le rôle de pôle de proximité du bourg en renforçant l'espace urbain



## 1-1: Dynamiser le centre bourg

### **Assurer le maintien/développement des équipements, commerces et services**

La politique poursuivie de renforcement du tissu urbain pourrait favoriser les achats de proximité et le maintien des services et commerces existants.

La commune, propriétaire de deux commerces (bar épicerie et boulangerie), souhaite pérenniser ces activités sur le bourg. Elle étudiera et favorisera, l'émergence de nouveaux projets liés aux commerces et services.

### **Renforcer le pôle des équipements sportifs et de loisirs**

Il s'agit de conforter l'existant sur le secteur et d'engager une réflexion sur le renforcement de ce pôle par l'aménagement d'une nouvelle salle et autres équipements complémentaires.

### **Conforter le réseau des liaisons douces vers le centre bourg et pôle des équipements**

Le recentrage de l'urbanisation sur le bourg permettra de faciliter les déplacements en rapprochant notamment les futures habitations des services, des commerces et des équipements. Un ensemble de liaisons douces viendra compléter les linéaires existants, l'objectif est de limiter l'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens et de faciliter les accès vers les activités du centre bourg et le pôle des équipements.

# AXE 1 : Affirmer le rôle de pôle de proximité du bourg en renforçant l'espace urbain



## 1-2: Localiser la quasi-totalité de l'offre en logements neufs sur le centre de la commune

### **Optimiser l'utilisation du foncier non bâti et assurer la réalisation d'une opération de centralité sur le cœur de bourg**

L'ancien corps de ferme derrière le platane et le terrain adjacent situés rue des Bateliers en entrée de ville nord constituent un espace de renouvellement intéressant à proximité immédiate du cœur de bourg. La réalisation d'une opération de centralité permettrait de faire varier l'offre en logements sur le bourg en proposant une mixité de logements (personnes âgées, jeune couple...). L'objectif est également de faciliter la venue des bailleurs sociaux sur la commune.

Le tissu urbain du bourg comporte d'autres secteurs de plus petites tailles (fonds de jardin, dents creuses..) qui pourraient permettre la réalisation de nouveaux logements. La valorisation de ce potentiel sera encouragé par la commune. Ces opérations devront cependant s'inscrire dans le respect de l'identité architecturale du bourg (façades, matériaux, hauteur, alignement).

**Ces opérations pourraient permettre la réalisation de 25 logements au sein de l'enveloppe urbaine.**

Enfin, la remise sur le marché de logements vacants et la réduction du nombre de résidences secondaires renforcera l'offre de logements sur le centre de la commune. **Une vingtaine de logements seront déduits de ces deux parcs de logements.**

# AXE 1 : Affirmer le rôle de pôle de proximité du bourg en renforçant l'espace urbain



## 1-2: Localiser la quasi-totalité de l'offre en logements neufs sur le centre de la commune

### **Consolider l'enveloppe urbaine par des développements urbains de qualité en direction des hameaux proches**

Le choix de ces espaces a été réalisé sur la base d'une étude multicritère tenant compte des enjeux urbains (desserte, proximité des équipements et services, réseaux...), de préservation de la qualité des paysages, et de limitation des impacts sur l'activité agricole.

Il en ressort deux axes majeurs de développement qui permettront de limiter l'impact agricole et paysager :

- ✓ Le premier vers l'Ouest permet d'épaissir le bourg et de raccorder les enveloppes urbaines du bourg et celle du village du Verger. Ce dernier est desservi par l'assainissement collectif.
- ✓ Le second en direction du sud permettra, en outre, de faciliter les liaisons douces et la desserte routière vers les hameaux de Cambertu et du But.

Ce potentiel de développement sur environ 7 ha permettra la réalisation à minima d'environ 115 logements sur les dix prochaines années. Ce potentiel sera complété par les opportunités de changements de destination en campagne (une dizaine de bâtiments).

**L'ensemble de ces opérations de densification, d'extension, de changement de destination et de remise sur le marché aboutiront à la création de 160 logements.**

### 2-1: Protéger l'espace naturel et agricole du mitage lié à la dispersion de l'habitat

#### **Stabiliser les hameaux et écarts existants**

Les nombreux hameaux et écarts situés sur l'ensemble du territoire seront figés dans leur limite actuelle. Seuls d'anciens bâtiments de caractère précisément identifiés permettront la réalisation de nouveaux logements (une dizaine). Ce changement de destination est d'autant plus important que la remobilisation de bâtiments inoccupés ou devenus inutiles pour l'agriculture permettra la valorisation du patrimoine local et la diversification de l'offre en logements.

#### **Protéger les espaces naturels et se prémunir des risques**

Les principaux secteurs naturels et corridors de biodiversité mis en évidence par l'identification de la trame verte et bleue communal seront strictement préservés afin de garantir le bon fonctionnement de ces espaces de biodiversité.

Il s'agit notamment :

- ✓ de préserver les principaux éléments du réseau hydrographiques (Vallée de la Vilaine et du Canut, les rivières et ruisseaux) et les secteurs de zones humides. Ces mesures permettront, également d'éviter l'exposition de population aux risques de débordements de la Vilaine et du Canut.
- ✓ d'assurer la protection de la trame bocagère et des principaux boisements présents dans les vallées (La Frominette et la Saudrais...), et sur les coteaux notamment celui de la Molière.

### 2-2: Porter une attention particulière au paysage et au patrimoine

#### **Maintenir la bonne insertion paysagère du bourg au sein de son environnement rural**

Le bourg de Saint-Senoux est caractérisé par sa proximité avec le coteau boisé et les co-visibilités importantes avec les vallons alentours. La réflexion sur la localisation des secteurs de développement a pleinement pris en considération cet aspect afin de préserver l'identité du bourg et son insertion paysagère.

#### **Veiller à l'insertion architecturale et paysagère des extensions urbaines**

Le bourg présente une belle cohérence architecturale. L'objectif est d'assurer l'insertion des nouveaux quartiers en travaillant sur leur intégration urbaine (alignements, densités, hauteurs) et paysagère notamment par la protection d'éléments naturels (bocage, boisements, chemins creux...).

#### **Protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune**

L'histoire locale est révélée par de nombreux marqueurs (château de la Molière, l'église...) qui font partie de l'identité communale : à ce titre, certains murs, des ensembles regroupant bâtisses patrimoniales et jardins, ou encore les éléments de petit patrimoine (puits, calvaires...) pourront faire l'objet d'une préservation ciblée.

### 2-3: Maitriser la consommation de l'espace

Durant la période 2006-2016, environ 1,8 ha d'espaces ont été consommés chaque année pour assurer le développement communal. La commune souhaite aujourd'hui limiter cette **consommation à 1,2 ha par an** soit une consommation globale d'espaces de 12,25 ha sur les 10 prochaines années.

Cette modération de la consommation de l'espace sera rendu possible, en optimisant le foncier disponible et en délimitant les espaces de développement sur le centre bourg, ce qui constituera un frein au mitage de l'espace rural. Les nouveaux quartiers proposeront une densité moyenne de 19 logements par ha. Près de 7 ha serviront à étendre l'enveloppe urbaine pour la création de logements, et 1,6 ha serviront pour la densifier. **Au total, environ 8,2 ha seront utilisés pour l'habitat.**

Les nouveaux équipements seront contenus au sein de l'enveloppe urbaine. La partie Sud de la salle Glenmor (1,4ha) sera par ailleurs incluse dans la consommation foncière de la commune, bien qu'elle fasse partie de l'enveloppe urbaine du bourg.

Enfin les espaces de développement en campagne seront limités, délimitation de deux STECAL économique sur Belle Etoile et Bréhac. Ces deux STECAL couvriront une surface totale de 2 ha.

### 2-3: se préserver des risques d'inondation

La commune de Saint-Senoux est concernée par le plan de prévention des risques du bassin de la Moyenne Vilaine. En effet, la commune est située en plein cœur de la vallée de la Vilaine qui provoque périodiquement des inondations.

La commune souhaite protéger les secteurs identifiés par le PPRI Moyenne Vilaine.

### 3-1: Assurer la mixité sociale et le renouvellement des générations

L'objectif communal est de continuer à accueillir de jeunes ménages en encourageant le développement d'une offre abordable et en favorisant la venue des bailleurs sociaux sur les opérations les plus importantes. Une réflexion portera également sur le développement d'une offre de logements mixte sur le bourg.

Un rythme de croissance régulier de la population par le phasage des opérations permettra d'assurer le renouvellement des générations et l'équilibre démographique nécessaire au bon fonctionnement des équipements.

### 3-2: Encourager l'activité agricole

Il convient autant que possible d'encourager l'agriculture sous ses diverses formes, tant pour son rôle d'activité productive que pour son rôle de gestionnaire des paysages.

Les espaces agricoles seront protégés et réservés aux activités agricoles et prendront notamment en considération la localisation des bâtiments des exploitations en activité afin de préserver la fonctionnalité de l'espace agricole.



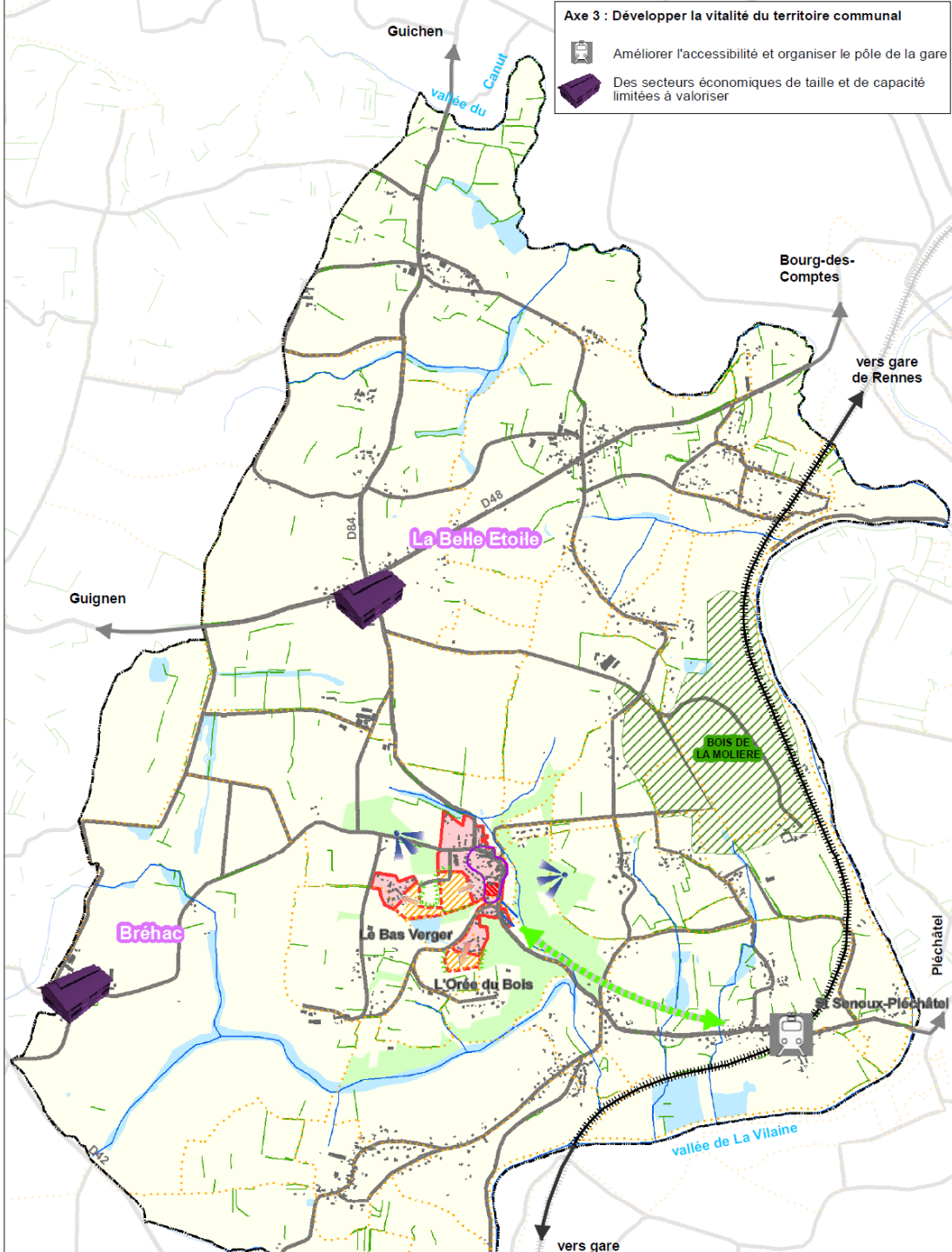
### 3-3: Des secteurs stratégiques en campagne à valoriser

#### **Améliorer l'accessibilité et organiser le pôle de la gare**

Les mesures portent sur une réflexion concernant le développement des capacités de stationnement, des aménagements sur l'accès au secteur notamment par l'aménagement d'une liaison douce qui permettra de relier le bourg en sécurité.

#### **Aménager le carrefour d'activités du secteur de la Belle Etoile et Bréhac**

Plusieurs activités se sont développées sur l'espace rural : le carrefour de la Belle Etoile et le hameau de Bréhac accueillent deux activités de travaux publics que la commune souhaite pérenniser. Dans ce cadre, les activités pourront bénéficier de possibilités limitées d'extension.



**Axe 3 : Développer la vitalité du territoire communal**

- Améliorer l'accessibilité et organiser le pôle de la gare
- Des secteurs économiques de taille et de capacité limitées à valoriser

**Axe 1 : Affirmer le rôle de pôle de proximité du bourg en renforçant l'espace urbain**

**Dynamiser le centre bourg (Consolider la fonction urbaine du bourg)**

- Assurer le maintien/développement des équipements, commerces et services
- Renforcer le pôle des équipements
- Conforter les liaisons douces

**Localiser la quasi-totalité de l'offre en logements neufs sur le centre de la commune**

- Optimiser l'utilisation du foncier non bâti
- Assurer la réalisation d'un opération urbaine de centralité sur le cœur de bourg
- Consolider l'enveloppe du bourg par des développements urbains de qualité en direction des hameaux proches

**Axe 2 : Un environnement rural attractif à préserver**

**Protéger l'espace naturel et agricole du mitage lié à la dispersion de l'habitat**







- Stabiliser les hameaux et écarts existants
- Protéger les espaces naturels et agricoles

**Porter une attention particulière au paysage et au patrimoine**

- Maintenir une bonne insertion du bourg au sein de son environnement rural
- Veiller à l'insertion architecturale et paysagère des extensions urbaines
- Protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune
- Préserver les principales continuités écologiques







**Axe 1 : Affirmer le rôle de pôle de proximité du bourg en renforçant l'espace urbain**

**Dynamiser le centre bourg (Consolider la fonction urbaine du bourg)**

-  Assurer le maintien/développement des équipements, commerces et services
-  Renforcer le pôle des équipements
-  Conforter les liaisons douces
- Localiser la quasi-totalité de l'offre en logements neufs sur le centre de la commune**
-  Optimiser l'utilisation du foncier non bâti
-  Assurer la réalisation d'une opération urbaine de centralité sur le cœur de bourg
-  Consolider l'enveloppe du bourg par des développements urbains de qualité en direction des hameaux proches

**Axe 2 : Un environnement rural attractif à préserver**

**Protéger l'espace naturel et agricole du mitage lié à la dispersion de l'habitat**

-  Stabiliser les hameaux et écarts existants
-  Protéger les espaces naturels et agricoles
- Porter une attention particulière au paysage et au patrimoine**
-  Maintenir une bonne insertion du bourg au sein de son environnement rural
-  Veiller à l'insertion architecturale et paysagère des extensions urbaines
-  Protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune
-  Préserver les principales continuités écologiques

