



**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)

**OAP**

***Pièce 4***

Code affaire : 16-0174

Resp. étude : PS



**Ouest am'**

L'intelligence collective au service des territoires



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<i>CADRE JURIDIQUE.....</i>	<i>4</i>
<i>TRADUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....</i>	<i>4</i>
<i>LES SECTEURS &amp; SITES CONCERNES PAR LES OAP .....</i>	<i>4</i>
<i>Une urbanisation exclusivement sous forme d'opérations d'ensemble .....</i>	<i>4</i>
<b>LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP .....</b>	<b>5</b>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Le Bas-Verger .....</i>	<i>6</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Platane .....</i>	<i>7</i>

## PREAMBULE

---

### CADRE JURIDIQUE

---

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. ».*

### TRADUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement envisagées. Elles se présentent sous forme écrite et/ou graphique. Les OAP peuvent être déclinées selon trois axes :

- ▶ Mobilités / déplacements : accès au site, desserte interne, circulations des véhicules, continuités douces...
- ▶ Environnement naturel et paysager : éléments paysagers à conserver (haies, espaces naturels...), vues à mettre en valeur ou à préserver...
- ▶ Programmation : objectifs de densités, objectif de mixité sociale, volumétries, principes d'implantation...

### LES SECTEURS & SITES CONCERNES PAR LES OAP

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur l'agglomération. **Elles sont toutes à vocation d'habitat et sont au nombre de deux.** Ces sites sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique.

### UNE URBANISATION EXCLUSIVEMENT SOUS FORME D'OPERATIONS D'ENSEMBLE

---

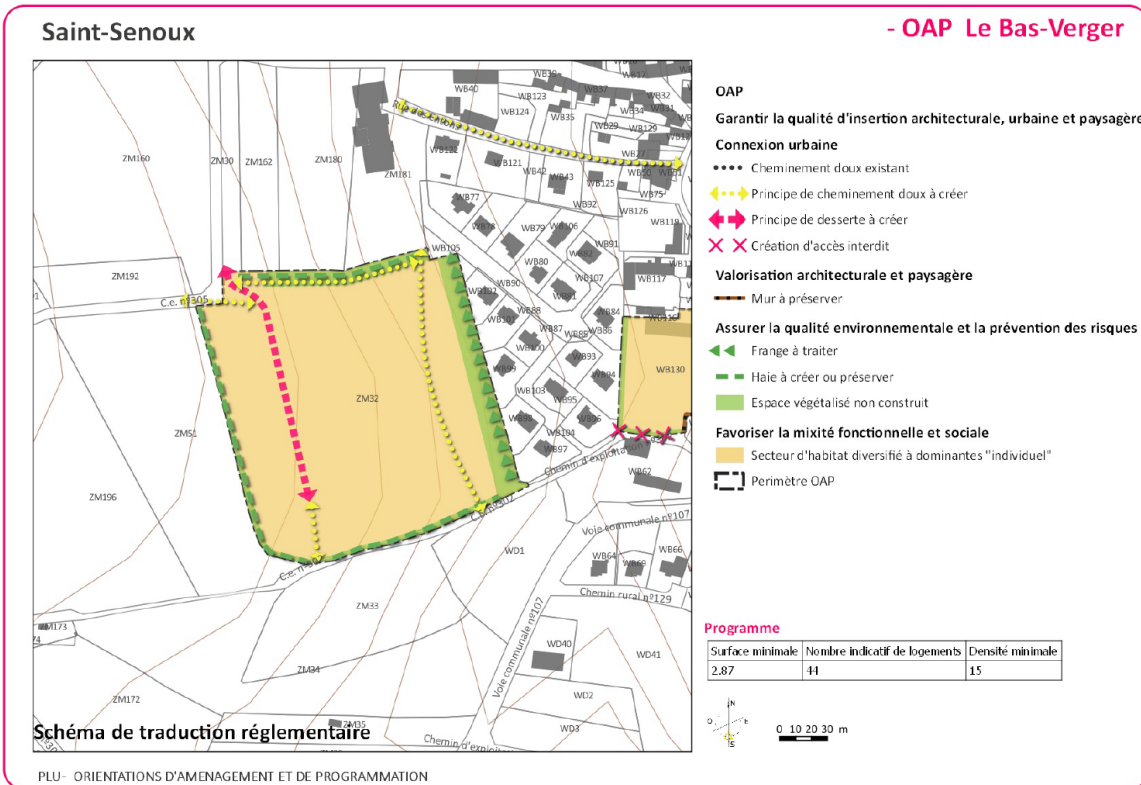
De manière à garantir la cohérence de l'urbanisation, chaque site à vocation d'habitat concerné par une OAP ne pourra être aménagé que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (éventuellement en plusieurs phases).

## LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP





# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LE BAS-VERGER



## SAINT SENOUX

### Contexte



### Description du site

Le secteur est situé en contre haut du centre ancien de Saint-Senoux sur un site avec une forte topographie. Des espaces boisés encadrent le site au sud et à l'ouest.

A l'est, un lotissement est installé en contrebas tandis qu'au Sud, un chemin creux relie le sud au plan d'eau.

### Photos du site



PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation

## OAP LE BAS-VERGER

### Enjeux / objectifs

- Créer de nouveaux logements à proximité du centre et des équipements.
- Traiter finement la transition entre les équipements et les futures constructions.

### Orientations paysagères, environnementales et urbaines

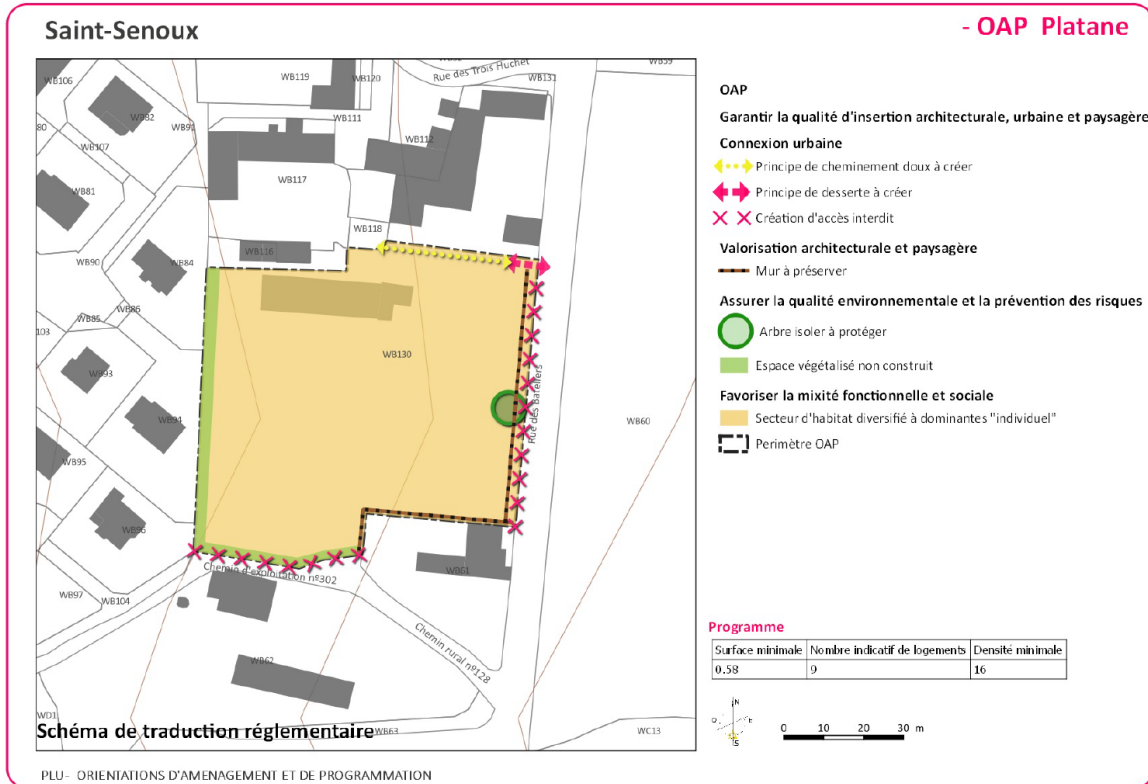
- Créer une haie au nord du site afin de gérer qualitativement une transition douce entre les équipements scolaires et les futures constructions.
- Préserver un espace non construit aux abords des espaces boisés existants au sud et à l'ouest du site.
- Penser les implantations des futures constructions en relation avec la topographie existante.
- Penser la gestion des eaux pluviales de façon attentive en relation avec la topographie importante du secteur.
- Préserver un espace vert non construit à l'est du site afin de préserver l'intimité ou les vis-à-vis entre le lotissement existant et les futures constructions.

### Desserte

- Créer un nouveau principe de desserte se connectant sur la rue Bas Verger.
- Penser des cheminements piétons reconnectant le site avec l'école située au nord et le chemin creux piéton situé au sud.
- Penser des liaisons douces en connexions avec le village du Verger.

Atelier du Lieu – Ouest Am'

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : PLATANE**



**SAINT SENOUX**

**Contexte**



**Description du site**

Le secteur est situé à l'arrière du centre ancien de Saint-Senoux. Il est encadré au nord par un ancien corps de ferme ainsi que la mairie et une école, et au sud par un bâti ancien de qualité. Situé en contre haut de la rue des Batelier, un muret en pierre et un grand platane marque la frange est du site. Une topographie importante marque ce site situé au fond de la vallée du ruisseau de la Frominette.

**Photos du site**



PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP PLATANE

**Enjeux / objectifs**

- Créer de nouveaux logements avec des typologies variées pour accueillir une population diversifiée à proximité du centre ancien, des équipements et des commerces.
- Retrouver l'ambiance du centre ancien afin d'annoncer l'arrivée dans le cœur vivant de Saint-Senoux avec ses équipements et commerces.

**Orientations paysagères, environnementales et urbaines**

- Préserver les murs en pierre existant sur le site. Un percement est possible sur le mur situé au sud pour la création d'un principe de desserte. Ce percement doit être réalisé avec un travail fin en cohérence avec l'ambiance architecturale de Saint-Senoux.
- Préserver l'arbre remarquable.
- Penser l'intégration du puit existant dans le projet.
- Penser la gestion des eaux pluviales de façon attentive en relation avec la topographie importante du secteur.
- Penser l'organisation du site en relation avec la topographie existante et les constructions existantes afin de :
  - Conserver les caractéristiques singulières du site,
  - Préserver l'intimité de tous.

**Desserte**

- Créer un principe de desserte avec une unique connexion sur la rue des Bâteliers et débouchant sur des cheminements piétons en lien avec l'école et la mairie.
- Penser des connexions douces avec le chemin creux situé au sud du site.
- Ne pas créer de principe d'accès ou de desserte complémentaire sur la rue des Bâteliers ou sur le chemin rural situé au sud du site.

Atelier du Lieu – Ouest Am'