

# PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de Sénas

Département des Bouches-du-Rhône

2

Projet d'Aménagement  
et de Développement  
Durables

*Approbation du PLU : DCM du 20/09/2016  
Pièce non modifiée par les Modifications n°1 et 2 du PLU  
approuvées par DCM du 22/03/2018*

ADELE-SFI  
434 rue Etienne Lenoir  
30900 Nîmes  
Tél./Fax : 04 66 64 01 74  
adelesfi@wanadoo.fr  
www.adele-sfi.com

ADELE  
SFI  
urbanisme

# SOMMAIRE

<b>I. LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)</b>	<b>3</b>
<b>II. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE SENAS</b>	<b>5</b>
<b>II.1. METTRE EN PLACE LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE</b>	<b>8</b>
II.1.1 MAITRISE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	8
II.1.2 POURSUIVRE L'OFFRE DE FONCIER TOUT EN MAITRISANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN	9
II.1.3 OBJECTIFS CHIFFRES DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	11
II.1.4 ASSURER LA MIXITE SOCIALE	11
II.1.5 CONTINUER A REpondre AUX BESOINS DE LA POPULATION EN TERMES D'EQUIPEMENTS	12
<b>II.2. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE</b>	<b>13</b>
II.2.1 PROTEGER, PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET BATI ET MAINTENIR EN BON ETAT LES TRAMES VERTES ET BLEUES	13
II.2.2 MAITRISE L'URBANISATION AU CONTACT DES DIFFERENTS ESPACES	14
II.2.3 PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES	15
II.2.4 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES	15
<b>II.3. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</b>	<b>16</b>
II.3.1 PROTEGER, VALORISER ET SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE	16
II.3.2 CONSOLIDER ET DEVELOPPER LE POIDS ECONOMIQUE SENASSAIS	17
II.3.3 DEVELOPPER LA FREQUENTATION TOURISTIQUE	18
<b>II.4. STRUCTURER LES DEPLACEMENTS</b>	<b>19</b>
II.4.1 FACILITER ET SECURISER LA CIRCULATION DANS LA COMMUNE	19
II.4.2 FAVORISER L'USAGE DES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX	20
<b>III. CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD</b>	<b>21</b>

# **I. LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)**

## I.1 OBJET DU P.A.D.D.

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues des **lois du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat)** et de leurs décrets d'applications, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) », **un outil fédérateur pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

Ainsi, pour l'établissement du P.L.U., la commune doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable.

Des orientations d'aménagement plus précises sur certains secteurs peuvent conduire à définir des moyens que les dispositions du PLU traduiront en termes réglementaires. Ce P.A.D.D. constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité.

## I.2 CONTENU DU P.A.D.D.

**L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme stipule que :**

*"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.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles".*

## I.3 PORTEE DU P.A.D.D.

Le PADD est un document obligatoire du PLU mais il n'est pas opposable aux tiers. Il a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Il a un caractère informatif renforcé ainsi qu'il a été précisé par son exposé dans un document distinct du rapport de présentation.

Il constitue cependant le document de référence de l'ensemble du PLU. L'ensemble des autres documents (OAP, règlement, zonage) doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas faire obstacle à sa mise en œuvre.

## **II. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE SENAS**

## RAPPEL DU CONTEXTE

La commune de Sénas appartient à la Communauté d'Agglomération d'Agglopoles Provence. Elle s'inscrit dans un contexte de croissance urbaine continue depuis trente ans en raison de son attractivité. L'échangeur de l'autoroute A7 sur la commune lui assure une bonne desserte aux principaux pôles d'emplois locaux (Salon-de-Provence, Cavaillon, Aix-en-Provence, Avignon). Cette situation ainsi que la présence de commerces, de services et un cadre de vie relativement agréable ont contribué au développement de la commune.

Néanmoins, le développement de l'urbanisation a été et continue d'être conditionné par la présence d'infrastructures importantes qui ceinturent la commune (autoroute A7, RD7n, voie ferrée, canal des Alpines), par le risque inondation lié à la Durance ainsi que par les vastes espaces agricoles et naturels à préserver.

Sénas fait également partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Agglopoles Provence, approuvé le 15 avril 2013. Le P.L.U. devra être compatible avec ce document cadre. En termes de logements, le SCoT affiche d'ores et déjà une volonté de mixité et de diversité entre logements individuels, habitats groupés et petits collectifs.

Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Communauté d'Agglomération définit Sénas comme un « bourg en développement ».

En termes économiques, la position stratégique de Sénas en bordure de l'autoroute et le manque de foncier sur l'agglomération font de la commune un site privilégié pour l'accueil d'un pôle économique.

En 2012, la commune comptait environ 6856 habitants ; **elle projette d'atteindre une population d'environ 8000 habitants à l'horizon 2025** (+1,2% par an en moyenne), en prenant en compte les besoins induits en matière d'équipements (école,...) et d'infrastructures (voiries, réseaux, station d'épuration, ressource en eau, ruissellement pluvial,...). Cet apport de population nécessite la réalisation d'environ 550 logements (soit environ 45 logements par an).

Sénas doit donc définir une urbanisation qui réponde à la fois à la politique de protection et de mise en valeur des paysages agricoles, naturels et urbains, à la gestion des déplacements, à l'offre en équipements, services et habitat et au développement économique.

Il s'agit d'assurer les conditions d'un développement et d'une gestion durables du territoire, c'est-à-dire préparer, organiser et maîtriser la croissance démographique énoncée précédemment dans le respect des grands équilibres et principes énoncés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite « loi du Grenelle II ») notamment et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR).

Pour répondre à ces enjeux, le P.A.D.D. de la commune de Sénas s'articule autour de **4 grandes orientations** (en sachant que le PLU s'inscrit dans un esprit de « développement durable » correspondant à un Agenda 21 local et de prise en compte des lois du Grenelle qui lient de manière transversale l'ensemble des grands axes du projet communal) :

- I. **Mettre en place les conditions d'un développement urbain maîtrisé**, l'enjeu étant d'avoir une réflexion sur les extensions urbaines (types de logements et d'activités, densité, besoins et coûts induits, phasage,...), leur qualité architecturale, urbaine et paysagère et leurs interconnexions avec les autres quartiers existants (déplacements doux,...).
- II. **Préserver l'environnement, les paysages et le cadre de vie**, l'enjeu étant de conjuguer préservation des espaces agricoles et naturels, prévention des risques et développement urbain.
- III. **Favoriser le développement économique**, l'enjeu étant non seulement de ne pas devenir une commune uniquement résidentielle, mais également de participer pleinement à la stratégie de développement économique, en profitant de sa situation géographique privilégiée (échangeur de l'Autoroute A7).
- IV. **Structurer les déplacements**, l'enjeu étant d'améliorer la mobilité interne et externe d'une part (tous modes confondus) en assurant la fluidité et la sécurisation des déplacements traversant la commune et d'autre part en permettant le rattachement des nouvelles extensions au tissu existant.

Ces orientations ne sont pas traitées dans un ordre de priorité. Elles sont, au contraire, en constante interaction les unes avec les autres.

## II.1. METTRE EN PLACE LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

---

*La commune de Sénas a connu une croissance démographique importante au cours des dernières années. Parallèlement, le rythme de construction s'est accéléré entraînant une consommation rapide des capacités foncières.*

*Aujourd'hui, les marges de manœuvre pour définir de nouveaux secteurs d'urbanisation sont limitées compte tenu des contraintes réglementaires et physiques notamment (risque inondation en particulier).*

*Le développement se fera donc à la fois par l'urbanisation des capacités résiduelles au sein du tissu urbain existant mais également par des opérations de renouvellement / densification puis, en complément, par de nouvelles extensions urbaines de dimension « raisonnable » dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Un équilibre entre ces deux processus d'urbanisation permettra d'éviter une trop forte consommation des espaces agricoles à des fins urbaines.*

### II.1.1 MAITRISE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

**Envisager d'atteindre une population d'environ 8000 habitants à l'horizon 2025**, en définissant des capacités dans le PLU qui tiennent compte des apports de population mais également de la capacité des équipements (école, station d'épuration,...) et des formes urbaines souhaitées (petits collectifs, maisons de ville, habitat individuel,...).

L'accueil de cette population supplémentaire (1500 nouveaux habitants environ à l'échéance du PLU) engendra la construction de nouveaux logements mais également de nouveaux besoins à satisfaire ainsi qu'une intégration sociale à gérer. L'objectif est :

- de ne pas déstructurer l'organisation de la commune. Le rythme de croissance démographique doit être régulé dans le temps afin d'éviter les « ruptures de charge » sur les équipements (contrôler les impacts sur la capacité des équipements publics existants).
- de ne pas altérer la qualité de vie de la commune. En effet, ce dernier est encore marqué par son passé agricole et il ne doit surtout pas muter en une « commune dortoir ».

## II.1.2 POURSUIVRE L'OFFRE DE FONCIER TOUT EN MAITRISANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN

*L'urbanisation de Sénas s'est majoritairement faite autour du centre ancien, sous la forme de lotissements. Cependant, un mitage du territoire est à déplorer sur le reste de la commune, impactant les espaces agricoles et naturels. C'est pourquoi, la commune envisage de stopper ce type de développement au profit d'un développement urbain économe en espace.*

### AGIR SUR L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

L'urbanisation observée est le résultat d'un étalement pavillonnaire qui a induit une importante consommation de l'espace très coûteuse en infrastructures et réseaux (assainissement, eau potable, voirie, collecte des déchets, éclairage public...) et favorable aux migrations pendulaires et donc à la dépendance vis-à-vis de la voiture.

Dans une optique de gestion durable des espaces agricoles et naturels, Sénas souhaite donc agir sur l'enveloppe urbaine existante par le biais de trois processus :

- **le processus de comblement des « dents creuses ».** Le tissu urbain existant recèle encore quelques disponibilités foncières qui permettent de réaliser environ 100 logements soit d'accueillir environ 245 habitants supplémentaires.
- **le processus de renouvellement.** Un site potentiel de renouvellement a été identifié dans le tissu urbain existant. Il s'agit du secteur « Le Village » (2 hectares environ) qui est actuellement occupé par l'entreprise NBE. La mutation de ce site dépend de la pérennité de l'entreprise. Il pourrait être réalisé une centaine de logements, soit l'accueil de 250 habitants environ.
- **le processus de densification.** Trois secteurs déjà en partie urbanisés peuvent recevoir de nouvelles habitations :
  - *le secteur « Grand Viollet »* : Inscrit auparavant au POS en tant que zone urbaine à vocation économique, ce secteur, situé au Nord de la Route de la Crau, a progressivement muté en une zone d'habitat. La commune souhaite donc que cette zone accueille de nouvelles habitations afin de finaliser son urbanisation en fonction des accès et des réseaux (surtout d'assainissement) et conforter sa nouvelle vocation. Il sera respecté une densité d'environ 15 logements / hectare.
  - *le secteur « Mon Plaisir »* : Ce secteur se situe à l'Est de la Route des Bergers et était déjà classé en tant que zone d'urbanisation future dans le POS. Il sera respecté une densité d'environ 15 logements / hectare.
  - *le secteur « Les Sigauds »* : Situé au Sud du centre ancien le long de l'Avenue Dormoy, ce site représente aujourd'hui une opportunité foncière importante au vu de sa superficie.

Les secteurs « le Village » et « les Sigauds » ont été identifiés par le SCOT Agglopoles Provence en tant que « Site à Haute Performance Urbaine », c'est-à-dire qu'il constitue un projet structurant du SCOT. A ce titre, ces secteurs :

- représentent des opérations compactes mêlant habitat, activités commerciales et grands équipements publics et privés ;
- bénéficient d'une desserte en transports en commun renforcée en terme de cadencement ;
- doivent comprendre dans leur volet habitat au moins 40% de mixité sociale ;
- doivent respecter une densité moyenne minimale de 50 logements à l'hectare ;
- contribuent à la diversification de l'habitat avec une part de l'habitat individuel limité à 50% de la production des programmes, le reste devant développer l'habitat groupé ou collectif.
- doivent être exemplaire en termes de performance environnementale.

### PREVOIR L'AMENAGEMENT DE NOUVEAUX SECTEURS D'HABITAT

En complément des processus de comblement des « dents creuses » et de renouvellement urbain, il doit être prévu de nouvelles zones d'urbanisation afin d'accueillir la population attendue d'ici 2025.

Pour des raisons techniques, financières et économiques, la commune a privilégié les nouvelles extensions urbaines au Nord du tissu urbain existant. Il s'agit des deux secteurs suivants :

- ➔ **Le secteur « Pont de l'Auture »** : Ce secteur est la seule véritable nouvelle zone à urbaniser à vocation d'habitat dans le PLU. Il a été identifié dans le SCOT Agglopoles Provence en tant que « Opération Urbaine de Rang SCOT ». Ce classement implique une densité d'environ 25 logements / hectare, la réalisation d'au moins 40% de logements locatifs sociaux mais également des objectifs spécifiques en termes de performance environnementale, de desserte en transports en commun et en équipements et services.
- ➔ **Le secteur « Galazon 2 »** : Déjà inscrit en tant que zone d'urbanisation future dans le POS, ce secteur se situe dans le prolongement Ouest du lotissement du Galazon. Il a été identifié dans le SCOT Agglopoles Provence en tant que « Nouveau Quartier Communal ». Une densité d'environ 25 logements / hectare sera appliquée. Son aménagement devra rechercher la mise en œuvre de la mixité fonctionnelle et sociale et le parti paysager et environnemental se verra innovant.

## ORGANISER L'URBANISATION FUTURE ET REGULER DANS LE TEMPS SON OUVERTURE

Le développement urbain se fera en priorité par le comblement des dents creuses » et les opérations de renouvellement / densification dans le tissu urbain existant (Les Sigauds, Le Village, Mon Plaisir, Grand Violet).

Dans un deuxième temps et en fonction des besoins et des équipements à réaliser (réseaux, voiries,...), il sera ouvert à l'urbanisation les secteurs « Pont de l'Auture » et « Galazon 2 ». L'urbanisation de ces secteurs permettra à terme de finaliser l'enveloppe urbaine au Nord.

### II.1.3 OBJECTIFS CHIFFRES DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

A l'horizon 2025, la commune envisage de modérer sa consommation de l'espace notamment par :

- la réduction de son taux de variation annuel de la population. En effet, sur la période 2007-2012, il était de +1,7% tandis qu'à l'horizon 2025, il passe à +1,2%. Ainsi, le rythme de croissance à venir sera plus faible que sur les périodes précédentes.
- l'obligation de respecter des densités en logements plus importantes que celles qui ont été réalisées dans les dernières décennies. Le SCOT Agglopoles Provence notamment prescrit des densités minimales à respecter en fonction des quartiers et de leurs spécificités.
- la limitation des nouvelles zones de développement aux besoins réels en matière d'habitat et d'économie notamment. Ainsi, il est envisagé de mobiliser environ 19 hectares dont environ 7 hectares pour l'habitat et 12 hectares pour l'économie.

### II.1.4 ASSURER LA MIXITE SOCIALE

*En cohérence avec son Agenda 21, Sénas doit assurer une mixité sociale sur son territoire, afin de :*

- *Favoriser l'installation d'une population jeune et active permettant à la commune d'une part de renouveler sa population et d'autre part d'assurer la pérennité de ses équipements,*
- *Permettre le maintien de la population locale qui le souhaite à tous les âges de la vie.*

En vue de poursuivre l'objectif de mixité, la commune doit s'adapter aux évolutions sociales et aux besoins des nouveaux ménages. Elle doit pour cela s'engager en faveur d'une diversification de son parc de logements (notamment en termes de logements locatifs sociaux et d'accession à la propriété pour les jeunes ménages).

La diversification du parc doit donc s'opérer notamment en matière de taille (logements adaptés aux familles monoparentales, aux personnes âgées isolées, aux jeunes actifs...), de prix (logements adaptés aux ménages à revenus modérés notamment), de mode d'occupation (accession, primo accession, location, location à usage social), d'accessibilité (logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à proximité des principaux commerces et services...).

Les nouvelles zones d'urbanisation (Le Village et Pont de l'Auture) devront notamment respecter un pourcentage minimal de 40% de logements locatifs sociaux dans leur programme d'habitat. Cette incitation permettrait de réaliser au minimum une centaine de logements locatifs sociaux supplémentaires.

## **II.1.5 CONTINUER A REpondre AUX BESOINS DE LA POPULATION EN TERMES D'EQUIPEMENTS**

*La croissance démographique envisagée va engendrer des nouveaux besoins auxquels la commune de Sénas devra répondre tout en assurant la pérennité de ses équipements existants.*

**CONFORTER ET RENFORCER LES LIEUX DE CENTRALITE** afin de renforcer l'attractivité du centre ancien, de ses commerces et donc du lien social et de la convivialité :

- Aménager l'organisation des voies dans et autour du centre (Boulevard du Maréchal Gallieni, Boulevard Mathieu Rech, Avenue du 8 mai 1945, Chemin de la Roubine, Cours Jean Jaurès...) en créant des connexions avec les autres quartiers, des cheminements piétons (voire des piétonisations), du stationnement...
- Valoriser les espaces publics (Place du 11 Novembre, Place Auguste Jaubert, Jardin public, Place Victor Hugo...).
- Créer des liens de connexions entre et vers les équipements : groupe scolaire Jean Moulin II, Ecole Jean Moulin 1, équipements sportifs de la Capelette, école maternelle, tennis, Mairie,...
- Veiller à garantir la mixité des fonctions du centre (habitat, commerces, services, équipements).

### **OFFRIR DES EQUIPEMENTS ADAPTES**

- Ajuster la capacité des équipements publics afin de répondre aux besoins d'une population croissante et diversifiée.
- Anticiper les futurs besoins en équipements.
- Créer un pôle médical dans le centre ville
- Prévoir des logements adaptés aux seniors dans le centre ville

## II.2. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

---

*La préservation des paysages et du cadre de vie passe par la prise en considération de plusieurs thématiques qui s'inscrivent dans une logique de gestion économe et durable de l'espace. La pression de l'urbanisation sur Sénas soulève la question des interfaces avec les espaces naturels et agricoles et de la complémentarité entre les différents milieux (urbains, naturels et agricoles).*

*Située à la jonction de deux parcs naturels régionaux (Alpilles - dont elle fait partie - et Lubéron), Sénas est couverte par de nombreuses mesures de protection de l'environnement, ces secteurs étant le refuge d'une flore et d'une faune « remarquables », mais aussi de paysages intéressants qui participent aussi à la qualité du cadre de vie.*

*La commune de Sénas est, par ailleurs, soumise à divers risques naturels (inondation principalement mais aussi incendie et mouvement de terrain) qui sont à prendre en compte dans le cadre du développement communal.*

### II.2.1 PROTÉGER, PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET BATI ET MAINTENIR EN BON ETAT LES TRAMES VERTES ET BLEUES

*Sénas est constituée de grands ensembles paysagers (massif des Alpilles, plaine agricole de la Durance) et d'éléments remarquables et identitaires tels que les alignements d'arbres le long des routes, les haies brise-vent délimitant le foncier agricole, les canaux d'irrigation... qu'il convient de préserver. Le maintien en bon état des jonctions biologiques sur son territoire constitue un enjeu fort pour conserver la fonctionnalité de ces grands sites réservoirs de biodiversité. Les problématiques de conservation des trames vertes et bleues, identifiées par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), ont été intégrées de manière transversale dans le projet de la commune. Pour plus de clarté, elles sont rappelées ici.*

**Mettre en valeur les entrées de ville** par un traitement paysager et architectural de qualité.

**Protéger les alignements remarquables et les chemins d'eau** pour leur fonction paysagère et écologique dans le paysage.

**Entretenir et promouvoir la plantation des haies** pour conserver la trame, élément identitaire de la commune, et qui joue un rôle de protection des paysages et de jonction biologique.

**Préserver les secteurs classés, ou ceux définis comme ayant un intérêt écologique**, de toute urbanisation afin d'assurer leur pérennité en tant que réservoir de biodiversité ou de jonction biologique et mettre en application les mesures environnementales déjà initiées (sites Natura 2000, ZNIEFF<sup>1</sup>...).

---

<sup>1</sup> Zone d'Intérêt Naturelle Faunistique et Floristique : secteur présentant de fortes capacités biologiques et en bon état de conservation.

**Conserver l'aspect « sauvage » des collines (La Cabre) et des massifs (Alpilles) :** limiter les aménagements et notamment l'implantation de centrales photovoltaïques et éoliennes dans ces zones.

**Eviter l'approfondissement en eau et l'exploration en gaz de schiste (Zone de carrière dite « Le Grand Vallon »)**

**Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti lié à l'eau :**

- Maintenir les « chemins d'eau » (réouverture des canaux, éviter le busage).
- Inscrire les canaux dans le plan des réseaux.

**Préserver la qualité du patrimoine bâti et du petit patrimoine :**

- Valoriser les éléments du petit patrimoine ponctuant le territoire, témoins de l'histoire de la commune (croix, fontaines, lavoirs, ponts...).
- Valoriser le centre ancien en encadrant d'une part les interventions sur le bâti existant et d'autre part la construction de nouveaux bâtiments en veillant à la cohérence entre « l'ancien et le nouveau ».

**Mettre en place les conditions de la découverte du patrimoine paysager local** en développant par exemple des chemins de randonnées.

## II.2.2 MAITRISER L'URBANISATION AU CONTACT DES DIFFERENTS ESPACES

*La pression de l'urbanisation soulève la question de la qualité des contacts avec les espaces naturels et de la complémentarité avec les milieux urbains.*

**Constituer des fronts clairs d'urbanisation** et structurés au contact des espaces naturels et agricoles afin d'avoir une perception distincte des territoires (urbanisés, agricoles, naturels).

**Limiter le mitage des terrains agricoles par le bâti nouveau :** encadrer la réalisation des constructions en zone agricole qui fragilisent l'activité agricole d'une part et génèrent des problèmes sanitaires (gestion des eaux usées en particulier) d'autre part.

**Conserver les jonctions biologiques** dans les zones urbanisées :

- Améliorer les espaces verts dans le tissu existant,
- Créer des zones de respiration dans les opérations nouvelles,
- Rouvrir les canaux dans le tissu existant.

### II.2.3 PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES

*L'énergie, sous toutes ses formes, doit être économisée : le recours aux énergies alternatives doit être favorisé, les nuisances dans le domaines de l'air et du bruit doivent être réduites, la gestion de l'eau doit s'inscrire dans un souci de rationalisation et de durabilité de la ressource.*

**Permettre l'implantation de centrales photovoltaïques et/ou éoliennes**, en dehors des zones couvertes par des prescriptions environnementales.

**Permettre la production d'énergie renouvelable**, en autorisant les équipements géothermiques et solaires pour toutes les constructions (habitat, activité, équipements) qu'elles soient publiques ou privées.

**S'orienter vers des « constructions durables »**, c'est-à-dire :

- Favoriser la réalisation de bâtiments qui respectent des critères environnementaux,
- Préconiser des matériaux et des procédés de constructions permettant une meilleure isolation,
- Promouvoir et préconiser les critères de haute qualité environnementale,
- Etc...

**Réduire les déplacements routiers intra-urbains** en développant la ville dans un souci de gestion économe de l'espace favorisant l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture (piéton, cycliste, transports en commun / future gare TER à terme).

**Préserver la ressource en eau** en gérant les eaux pluviales en particulier dans le cadre des futures opérations d'aménagement.

### II.2.4 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

*Principalement située dans le lit majeur de la Durance, la commune de Sénas est soumise au risque inondation par débordement de cette dernière. La présence d'ouvrages structurants qui encadrent le centre de la commune (autoroute A7, RD7n et voie ferrée) ainsi que la situation géomorphologique du territoire et le développement urbain augmentent les risques de ruissellement. Située en bordure du massif des Alpilles, la commune de Sénas est également sensible aux feux de forêt.*

**Limiter l'urbanisation dans les zones soumises aux risques** identifiés (inondation surtout mais aussi incendie, glissement de terrain).

Engager une réflexion préalablement à toute opération afin de **compenser l'imperméabilisation des sols**.

## II.3. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

---

*Le secteur agricole reste, malgré la baisse du nombre d'exploitations, une composante forte du territoire communal. Malgré la conjoncture difficile, l'objectif est de conserver les terres arables pour les besoins ultérieurs, un recours aux circuits courts dans le domaine de l'agro-alimentaire n'étant pas à écarter dans un contexte de rareté et de cherté des énergies.*

*Sénas doit tirer parti du compromis entre ville et campagne (« bourg en développement ») qu'elle constitue, sans perdre son identité rurale et ses qualités paysagères et environnementales. Afin de ne pas devenir un « village-dortoir », Sénas doit profiter de sa situation stratégique grâce à la proximité de liaisons routières. Les sites dédiés à l'implantation d'activités économiques permettront :*

- *de soutenir et conforter le tissu économique local (zone artisanale),*
- *de constituer un pôle de développement économique d'importance communautaire.*

*Enfin, les richesses naturelles du territoire constituent un atout que la commune doit mettre en valeur en développant le tourisme.*

### II.3.1 PROTEGER, VALORISER ET SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

*L'activité agricole doit d'une part être protégée d'un développement urbain compromettant la pérennité des exploitations et soutenue d'autre part afin d'éviter l'extension des friches, également préjudiciables à la qualité environnementale.*

**Minimiser la consommation d'espaces agricoles** à des fins urbaines.

**Préserver les espaces agricoles à fort potentiel agronomique** du développement résidentiel afin de ne pas compromettre leur pérennité, ces derniers recouvrant des qualités économiques, patrimoniales et paysagères fondamentales.

### II.3.2 CONSOLIDER ET DEVELOPPER LE POIDS ECONOMIQUE SENASSAIS

*Le tissu économique de Sénas est principalement composé de Petites et Moyennes Entreprises (PME), notamment des artisans, mais ne permet pas véritablement de tendre vers un équilibre habitat/emploi (on recense néanmoins quelques gros employeurs, dont l'UES Les Sinoplies (90 salariés) l'usine SOCOVA (45 salariés), l'entreprise LAMPRIEN (49 salariés), l'entreprise FERRIER (45 salariés) ou encore l'entreprise FRIESLAND (90 salariés). La commune doit donc mettre en œuvre les moyens nécessaires pour contrer la tendance à une spécialisation résidentielle.*

→ **Soutenir et renforcer les activités de commerces et services de proximité dans la commune :**

- Maintenir leur localisation en centre ville,
- Améliorer leur accès (sécurisation des parcours piétons et rationalisation du stationnement automobile),
- Travailler sur une synergie entre les 3 pôles commerciaux de la commune (centre ancien, place du marché et la Capelette),
- Créer une véritable centralité (revalorisation des espaces publics, éventuelle piétonisation,...).

→ **Encourager l'installation de nouvelles activités et créer une zone d'activités communautaires (Site Economique d'Importance SCOT : SEIS) intégrant les parcelles le long de la RD7N et le secteur Les Saurins.** Ce secteur aux abords immédiats de l'autoroute :

- s'inscrirait dans une logique d'entrée de ville,
- limiterait le trafic routier et ses incidences environnementales, sanitaires et accidentogènes,
- offrirait une visibilité commerciale et des commodités logistiques aux entreprises désireuses de s'y implanter
- permettrait aux entreprises déjà présentes dans le secteur Est de la commune de s'intégrer de façon structurée

L'aménagement du secteur des Saurins devra :

- s'inscrire dans des démarches de labellisation environnementale ;
- bénéficier d'une démarche de promotion et d'animation de la mobilité durable ;
- être raccordé au réseau de transports en commun ;
- être raccordé au très haut débit numérique ;
- proposer une forme urbaine compacte (mutualisation des espaces de stationnement,...).

→ **Maintenir et valoriser les activités existantes présentes le long de la RD7n.**

Avec la zone d'activités des Saurins, il s'agira de réaliser une requalification de l'axe de la RD7n et ainsi d'améliorer le traitement de l'entrée de ville Est de la commune. Ainsi, les parcelles situées en bordure sud de la RD7n jusqu'à quelques centaines de mètres après le chemin de l'étang seront classées en zone artisanale. Les parcelles occupées par des activités existantes en bordure sud de la RD7n dans la continuité de cette zone artisanale en direction de Mallemort feront l'objet d'un classement spécifique afin de permettre la gestion, voire l'extension mesurée de ces bâtiments.

Ces projets permettront la création d'environ 250 emplois.

→ **Développer les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication.** Les zones d'activités économiques devront dans la mesure du possible être raccordées au très haut débit numérique, en particulier la zone des Saurins

Il s'agit ici pour la commune de tendre vers un équilibre habitat/emploi pour ne pas devenir une commune uniquement résidentielle. L'aménagement de zones d'activités prendra notamment en compte les préconisations de la Charte du Parc Naturel Régional des Alpilles à savoir : qualité paysagère et architecturale, économie de l'espace, maîtrise de l'énergie, des déplacements, de la gestion de l'eau et des déchets, etc...

### II.3.3 DEVELOPPER LA FREQUENTATION TOURISTIQUE

*Desservie par « l'autoroute du soleil », Sénas est facilement accessible, la voiture étant le mode privilégié des touristes pour se rendre en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Située entre Alpilles et Lubéron, la commune dispose d'éléments de patrimoine, naturels notamment, mais qui ne sont pas mis en valeur. Pour les rendre attractifs, il est nécessaire de mener des actions et d'organiser le territoire en vue de mettre en œuvre une politique touristique, même si Sénas ne dispose pas forcément aujourd'hui des mêmes atouts que certaines communes « touristiques » (comme les Baux de Provence, Pont Royal...).*

**Créer une offre et se positionner en tant que « Porte du Parc Naturel Régional des Alpilles » à travers des actions à étudier telles que :**

- Envisager une maison du terroir ou une structure de ce type afin de faire la promotion du territoire et des produits y afférant,
- Promouvoir des chemins et itinéraires de randonnées au cœur des Alpilles notamment, des parcours équestres ...
- Valoriser le patrimoine et proposer une signalétique (des circuits, des éléments patrimoniaux...).

## II.4. STRUCTURER LES DEPLACEMENTS

---

*Les RD 7N, RD 538 et l'autoroute A7 en particulier génèrent des flux importants sur la commune de Sénas qu'il convient de canaliser.*

*L'organisation du réseau viaire actuel et l'aménagement de nouveaux quartiers pose la question des dessertes et des connexions nécessaires entre quartiers. En outre, les équipements sont relativement « éclatés » et donc plus difficilement accessibles. Les espaces publics autour de ces centralités sont rares et/ou non traités, ce qui n'incite pas aux pratiques piétonnes et n'encourage pas à l'usage du vélo.*

### II.4.1 FACILITER ET SECURISER LA CIRCULATION DANS LA COMMUNE

*Les déplacements sont de plus en plus nombreux, le PLU doit proposer des mesures visant à gérer la circulation automobile sur son territoire afin de corriger les dysfonctionnements existants mais également pour intégrer les nouveaux flux générés par les projets de développement de la commune.*

**Traiter les « points noirs »** : prioriser le traitement de ces zones en centre ville tout d'abord en lien avec la reconquête de la Place du Marché (Places du 11 Novembre et Auguste Jaubert) ainsi que le croisement au niveau du centre médical ou encore le carrefour avenue Baptiste Dubois/Chemin du pigeonnier/avenue Max Dormoy/avenue André Aune et la traversée de la RD7n au niveau de l'axe place du marché/avenue de la Crau (terrain communal).

**Améliorer la lisibilité des entrées et des traversées de ville**, véritables vitrines de la commune, tant d'un point de vue paysager que touristique.

**Permettre le développement, à terme, de la gare TER**, et aménager un Pôle d'Echanges Multimodales (PEM) afin de permettre le désengorgement du réseau viaire et permettre le développement urbain autour du secteur de la Gare, d'autant que le PDU<sup>2</sup> et le SCoT préconisent l'accessibilité aux transports en commun et le développement urbain autour des lieux desservis par les transports en commun.

**Améliorer le fonctionnement de la ville et sa lisibilité** en hiérarchisant les voies de circulation (restructuration des zones de lotissements, éventuelle piétonisation du centre ville...).

**Créer une aire de covoiturage à proximité de l'échangeur autoroutier.**

**Créer une véritable centralité en améliorant l'accès aux commerces et services de proximité du centre**

Améliorer l'accès aux commerces et services du centre ville par la sécurisation des parcours piétons, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et la rationalisation du stationnement automobile (problème des voitures « tampons »).

---

<sup>2</sup> Plan de Déplacements Urbains d'Agglopolé Provence

Des parkings, à proximité du centre, existent déjà (Place du 11 Novembre et Place Auguste Jaubert). Il s'agira de les mettre en valeur afin de libérer le centre ancien de la circulation et du stationnement parasites et d'en renforcer le caractère piétonnier.

## **II.4.2 FAVORISER L'USAGE DES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX**

*Face aux problématiques liées à l'usage de la voiture (« embouteillages », pollution, sécurité, stationnement) il est utile de mieux réfléchir aux liaisons entre les lieux de centralités et les quartiers favorisant l'usage des modes doux.*

**Créer progressivement un réseau de circulations douces** avec des cheminements cyclables et piétons permettant des liaisons entre les principaux secteurs d'habitat et d'équipements,






**Sécuriser la desserte** des secteurs d'équipements et d'activités (sites scolaires, équipements sportifs...).

**Aménager le centre ancien :**

- sécuriser les parcours piétons,
- rationaliser le stationnement et la circulation automobile.







### **III. CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD**

### Mette en place les conditions d'un développement urbain maîtrisé




-  Agir sur l'enveloppe urbaine existante
-  Accompagner les processus de renouvellement / densification
-  Extensions nouvelles en continuité de l'existant
-  Traiter les limites à l'urbanisation
-  Centralités à conforter et renforcer

### Préserver l'environnement, les paysages et le cadre de vie



#### Protéger le patrimoine naturel et agricole

-  Bords de Durance
-  Paysages de collines et de massifs à protéger
-  Alignement d'arbres à préserver
-  Trame de haies à maintenir
-  Poursuivre les orientations environnementales (Natura 2000)
-  Chemins d'eau à maintenir

#### Maîtriser l'urbanisation au contact des différents espaces



-  Espaces agricoles à préserver
-  Fronts d'urbanisation à constituer
-  Jonctions biologiques à conserver

#### Préserver la qualité du patrimoine bâti






-  Centre ancien à valoriser
-  Principaux éléments de patrimoine à mettre en valeur

### Favoriser le développement économique


#### Protéger l'activité agricole

-  Préserver la zone agricole
-  Définir des limites à l'urbanisation

#### Consolider et développer le poids économique sénassais





-  Renforcer les activités de commerces et de services dans le village
-  Conforter et renforcer les centralités
-  Conforter les zones d'activités existantes et valoriser les activités existantes le long de la RD7n
-  Créer une zone d'activités communautaire (Les Saurins)
-  Requalifier l'entrée de ville Est par la RD7n

#### Développer la fréquentation touristique



-  Promouvoir des chemins de randonnées

### Structurer les déplacements

#### Faciliter et sécuriser la circulation

-  Revaloriser les entrées de ville et les traversées
-  Traiter les points de conflit routiers
-  Développer la gare TER
-  Structurer le tissu urbain existant

#### Favoriser les modes de déplacements doux

-  Sécuriser et assurer la continuité entre les lieux de centralité
-  Redonner une plus grande place aux piétons

