

Plan Local d'Urbanisme



Commune Sénas
Département des Bouches du Rhône

Modification N°3
1. Notice de présentation
(Notice annexe au rapport de présentation)

PLU approuvé le 20 septembre 2016

Modification N°1 et Modification N°2 du PLU approuvées le 22 mars 2018

Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU N°1 approuvée le 16 mars 2019

Modification N°3 du PLU approuvée le 29 juin 2023

SOMMAIRE

1	Préambule	3
1.1	Objets de la modification n°3 du PLU de Sénas	3
1.2	La procédure de modification	3
1.3	Pièces composant le dossier de Modification N°3 du PLU	4
2	Motifs de la modification n°3 du PLU.....	5
2.1	L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Pont de l'Auture et la structuration de l'entrée de ville nord-Ouest	5
2.1.1	L'exposé des motifs	5
2.1.2	Les modifications apportées au dossier de PLU	11
2.2	La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Saurins et la structuration de l'entrée de ville économique.....	21
2.2.1	L'exposé des motifs	21
2.2.2	Les modifications apportées au dossier de PLU	26
3	Conclusion	35
3.1	Bilan des évolutions de surface (Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 approuvée le 16/03/2019 / Modification n°3 du PLU)	35
3.2	Incidences du projet de modification sur l'environnement.....	36
3.2.1	Secteur du Pont de l'Auture	36
3.2.2	Secteur des Saurins	37

1 PREAMBULE

1.1 OBJETS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU DE SENAS

La commune de Sénas a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 20 septembre 2016.

Afin de permettre la réalisation des projets prévus sur le secteur Pont de l'Auture (futur quartier résidentiel située au Nord-Ouest du village), et Saurins (zone d'activité au Sud de la commune) le PLU en vigueur nécessite certaines évolutions.

Sur le secteur Pont de l'Auture, la commune souhaite développer un nouveau quartier d'habitat complémentaire à l'opération du Galazon en cours de réalisation. Pour ce faire, la zone 2AU du Pont de l'Auture doit être ouverte à l'urbanisation. Par ailleurs, cette zone borde la RD7N, classée route à grande circulation et concernée par un recul d'implantation des constructions au titre de la loi Barnier. Afin de permettre la structuration de ce futur quartier d'habitat et d'assurer un aménagement cohérent de l'entrée de ville Nord-Ouest, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU doit s'accompagner de la réduction de la marge de recul actuellement applicable sur la zone 2AU.

Sur le secteur dit des Saurins, la commune souhaite assurer une meilleure structuration de la zone d'activité existante et optimiser les possibilités de développement futur. Pour ce faire, un nouveau schéma de desserte du secteur a été défini et nécessite la modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation existante, incluant une adaptation de la marge de recul actuellement applicable en zone 1AUEb le long de la RD7N.

En application des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de **modifier le règlement (écrit ou graphique) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Tel est le cas de la présente modification du PLU qui vise à :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du secteur du Pont de l'Auture, impliquant une dérogation à la loi Barnier afin de permettre l'aménagement de l'entrée de ville Nord-Ouest ;
- Modifier l'OAP des Saurins pour intégrer le nouveau projet de desserte de la zone, entraînant une dérogation à la loi Barnier afin de permettre une meilleure structuration de cette entrée de ville économique.

1.2 LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification du PLU est décomposée en plusieurs étapes :

- 1.a- Elaboration du dossier de modification.
- 1.b- Saisine de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) pour examen au « cas par cas » sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
- 2- Notification du projet de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées, et Consultées le cas échéant.
- 3- Organisation de l'enquête publique pendant une durée d'un mois. À l'issue, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport.

- 4- Délibération du Conseil Métropolitain en vue de l'approbation du dossier de modification du PLU.

1.3 PIÈCES COMPOSANT LE DOSSIER DE MODIFICATION N°3 DU PLU

Le présent dossier de modification du PLU est composé des pièces suivantes :

- **la présente notice** exposant et justifiant les modifications retenues. Cette notice constitue une annexe du rapport de présentation du PLU ;
- **les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées** : modification des OAP secteurs « Pont de l'Auture et Galazon 2 » et secteurs « Les Saurins et Saurins Sud-RD7N » ;
- **le règlement modifié** ;
- **les plans de zonage modifiés** (plan de zonage général et plan de zonage du centre) ;
- **la liste des emplacements réservés modifiée** ;
- **l'étude « Loi Barnier » modifiée**, sur les secteurs « Pont de l'Auture et Galazon 2 » et « Saurins Sud ».

2 MOTIFS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

2.1 L'OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR DU PONT DE L'AUTURE ET LA STRUCTURATION DE L'ENTREE DE VILLE NORD-OUEST

2.1.1 L'exposé des motifs

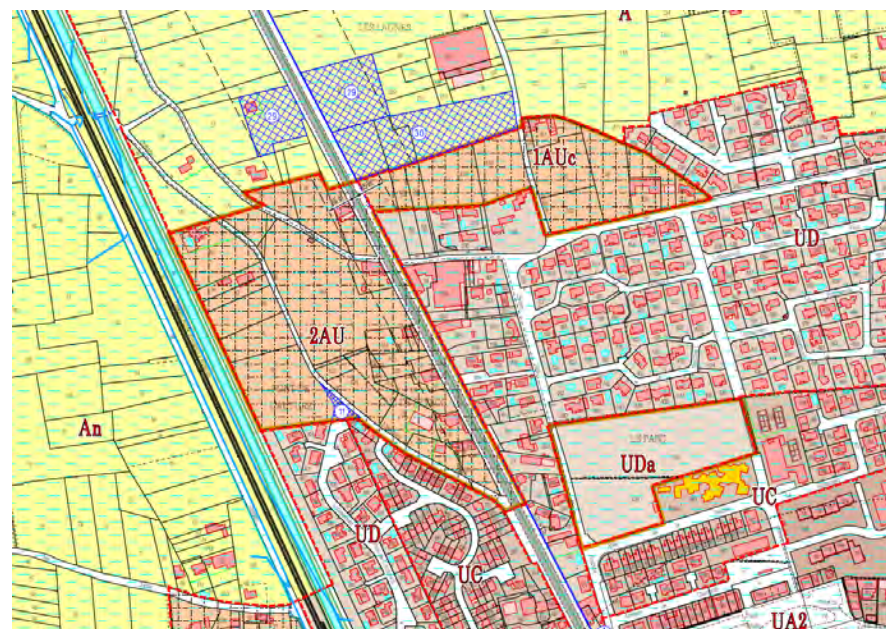
2.1.1.1 Le contexte

Limitrophe du département du Vaucluse, la commune de Sénas est située dans la plaine agricole de la Durance et est dominée par le massif des Alpilles. La présence de l'autoroute A7, et notamment d'un échangeur sur la commune, assure à Sénas une bonne desserte aux principaux pôles d'emplois locaux (Salon-de-Provence, Avignon, Cavaillon, Aix-en-Provence). Cette accessibilité ainsi que la présence de nombreux commerces et services et d'un cadre de vie agréable ont contribué au développement de la commune qui s'inscrit dans un contexte de croissance urbaine continue depuis trente ans.

Pour assurer les conditions d'un développement et d'une gestion durables du territoire, la commune s'est fixée à travers son PLU des objectifs de maîtrise de sa croissance démographique. Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur prévoit d'atteindre une population d'environ 8 000 habitants à horizon 2025 (+1.2%/an en moyenne), en prenant en compte les besoins induits en matière d'équipements (école, ...) et d'infrastructures (voiries, réseaux, station d'épuration, ressources en eau, ruissellement pluvial, ...). Pour répondre à cet objectif de croissance démographique et en cohérence avec les objectifs du SCoT d'Agglopolo Provence et du PLH de la Communauté d'Agglomération, le PADD prévoit la réalisation d'environ 550 logements (soit environ 45 logements par an).

La définition de nouvelles zones d'urbanisation a été nécessaire pour accueillir la population attendue d'ici 2025. Deux secteurs ont été privilégiés par la commune, tous deux localisés au Nord du tissu urbain existant :

- Le secteur Pont de l'Auture : classé en zone 2AU au zonage du PLU, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements nécessaires, notamment l'extension de la STEP.
- Le secteur Galazon 2 : situé dans le prolongement Ouest du lotissement du Galazon et classé en zone 1AUc au PLU en vigueur. Ce secteur est en cours d'urbanisation.



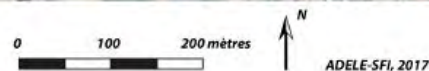
Extrait du zonage du PLU en vigueur
Zone 2AU Pont de l'Auture et zone 1AUc Galazon 2



LEGENDE

- Périmètres faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâti existant
- Carrefour à aménager
- Voie structurante à créer
- Voie existante à réaménager en voie structurante
- Voie existante secondaire à réaménager
- Voie sans issue

- Alignement de platanes à protéger
- Haie à préserver et ou créer
- Bande de 35 mètres à végétaliser
- Noue paysagère à aménager



ADELE-SFI, 2017

OAP Secteurs « Pont de l'Auture » et « Galazon 2 » du PLU en vigueur

2.1.1.2 Le projet

> Une ouverture à l'urbanisation nécessaire

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Pont de l'Auture est nécessaire pour permettre à la commune de répondre aux besoins en logements fixés par le PLU en vigueur, et notamment aux besoins en logements aidés par l'Etat puisque l'OAP prévoit la réalisation d'au moins 40% de logements aidés par l'Etat sur ce secteur.

A ce titre il convient de rappeler que la commune de Sénas est déficitaire en matière de logements locatifs sociaux, et que le site du Pont de l'Auture a été identifié au Contrat de Mixité sociale signé avec le Préfet des Bouches-du-Rhône comme secteur de productions de logements locatifs aidés.

Par ailleurs les capacités de densification des zones U sont très limitées en termes de production de logements. C'est pourquoi le PLU en vigueur a défini de nouvelles zones d'urbanisation future pour accueillir la production de logements nécessaire. La commune de Sénas a souhaité privilégier ce développement à vocation d'habitat au nord du tissu urbain existant, sur deux secteurs limitrophes, de part et d'autre de la RD7n : Pont de l'Auture et Galazon 2. Dans un premier temps, la commune a fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation le secteur Galazon 2. Désormais classé en zone 1AUc (anciennement 2AUb), il a été ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvée le 22 mars 2018. Ce secteur est en cours d'urbanisation. Il fait l'objet, avec le secteur Pont de l'Auture, d'une seule et même Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation habitat, qui a été définie dans le cadre de ladite modification n° 1 du PLU de la commune de Sénas.

Aujourd'hui, l'ouverture à l'urbanisation effective de la zone Pont de l'Auture vise à compléter le développement du nouveau quartier

d'habitat projeté au Nord de la commune. Elle répond aux objectifs communaux de développement de logements, notamment de logements aidés par l'Etat. En outre, cette zone a été identifiée en tant qu'Opération Urbaine de Rang SCoT (OURS).

D'une superficie totale de 7,2 hectares, sa superficie opérationnelle s'élève à 5,6 hectares. Conformément au SCoT Agglopolo Provence, le calcul de la densité opérationnelle exclut les principaux espaces libres « non constructibles » qui pourraient être intégrés dans l'opération (coulées vertes, espaces grevés par des servitudes, terrains inaptes à la construction).

Au total, la programmation de logements sur le secteur du Pont de l'Auture vise, en cohérence avec les dispositions de l'OAP en vigueur :

- Une densité résidentielle minimale de 24 logements à l'hectare ;
- La réalisation d'environ 135 logements ;
- Une diversité de la typologie urbaine en réalisant une part de l'habitat individuel limitée à 50% de la programmation du programme, le reste devant développer l'habitat groupé et collectif. Le programme prévoit ainsi la réalisation de :
 - o Environ 25% de logements individuels / groupés ;
 - o Environ 25% de logements en petits collectifs ;
 - o Environ 50% de logements intermédiaires (en plots).

Cette ouverture à l'urbanisation est rendue possible après l'accord du permis de construire relatif à l'extension de la station d'épuration existante et le commencement des travaux prochainement.

Le projet d'extension de la station permettra de porter sa capacité d'épuration totale à 11 000 équivalents habitants, permettant d'envisager à la fois le raccordement de l'ensemble des opérations de logements en

cours de réalisation ou projetées, et le raccordement de l'ensemble des zones d'activité de la commune non encore desservies par l'assainissement collectif.

> Un projet de structuration de l'entrée de ville Nord du village

La zone 2AU Pont de l'Auture et la zone 1AUc du Galazon sont concernées par une marge de recul des constructions de 35 mètres à compter de l'axe de la RD7N au titre de la Barnier.

Afin de permettre un aménagement qualitatif de ces deux secteurs, cette marge de recul doit être réduite de 35 à 15 mètres.

Cette réduction permettra d'optimiser le foncier disponible afin d'assurer un traitement cohérent des espaces libres au sein de la zone et de réaliser des aménagements complémentaires de type stationnement.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Pont de l'Auture s'accompagne également de la création d'un nouveau giratoire au nord de la zone, destiné à assurer la desserte de l'ensemble des nouveaux quartiers résidentiels de l'entrée de ville Nord-Ouest (Pont de l'Auture et Galazon). Ce nouvel aménagement aura pour effet de repousser l'entrée de ville actuelle.

Dans ce contexte, la réduction de la marge de recul des constructions permettra de créer une ambiance d'entrée de ville plus urbaine, inscrite dans la continuité du village existant et propice à des conditions de circulation apaisées. Elle s'accompagnera d'un traitement paysager et architectural adapté à l'ambiance recherchée.

A ce titre, l'étude entrée de ville dérogatoire à la loi Barnier figurant au PLU en vigueur doit être modifiée.

2.1.1.3 Le site

> Positionnement géographique et occupation du sol

Le secteur dit du Pont de l'Auture se situe en continuité nord du tissu urbain existant, à l'ouest de la RD7n, à proximité du cœur de ville et de ses équipements. Il s'agit d'une zone qui vient compléter l'enveloppe urbaine du village. D'une superficie totale d'environ 7,2 hectares, ce secteur est actuellement occupé par des vergers, des prairies, des friches et quelques habitations. Il est accessible par le chemin des Launes et le chemin de Pont de l'Auture qui débouchent sur la RD7n, ainsi que par le lotissement du Pont de l'Auture.

Le secteur est identifié en tant qu'« Opération Urbaine de Rang SCoT » par le SCoT Agglopolo Provence.



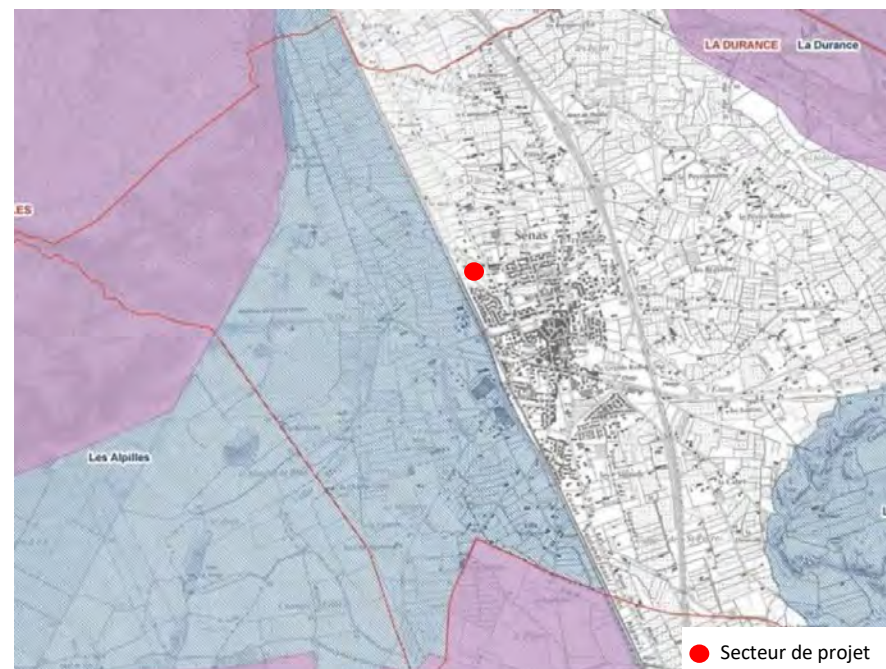
Extrait du SCoT Agglopolo Provence

Carte de synthèse des objectifs de développement durable du SCoT

> Des sensibilités à prendre en compte

Patrimoine naturel

La zone 2AU du Pont de l'Auture est contiguë au site Natura 2000 des Alpilles (Zone de Protection Spéciale) mais n'intersecte pas avec elle. En effet, le canal des Alpines et la voie ferrée constituent une barrière naturelle et physique entre le site de projet et le site Natura 2000.



Sites Natura 2000 sur la commune de Sénas

Le nord du site de projet présente une zone humide qui devra être préservée autant que possible.

Faune et flore

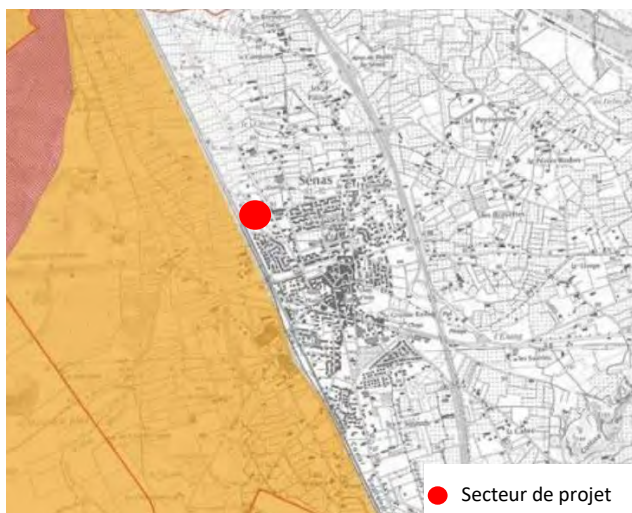
La zone de projet est située en limite du domaine vital de l'Aigle de Bonelli (territoire de chasse se localisant au nord de la zone 2AU).

Le site présente une trame arborée et des haies existantes qui participent aux continuités écologiques sur la commune. Le projet veille à protéger ces haies.

Paysages

La zone 2AU s'inscrit à proximité du paysage naturel remarquable de la Directive Paysagère des Alpilles (DPA). Toutefois, le canal des Alpines et la voie ferrée constituent une barrière naturelle et physique entre le site de projet et le secteur préservé de la DPA.

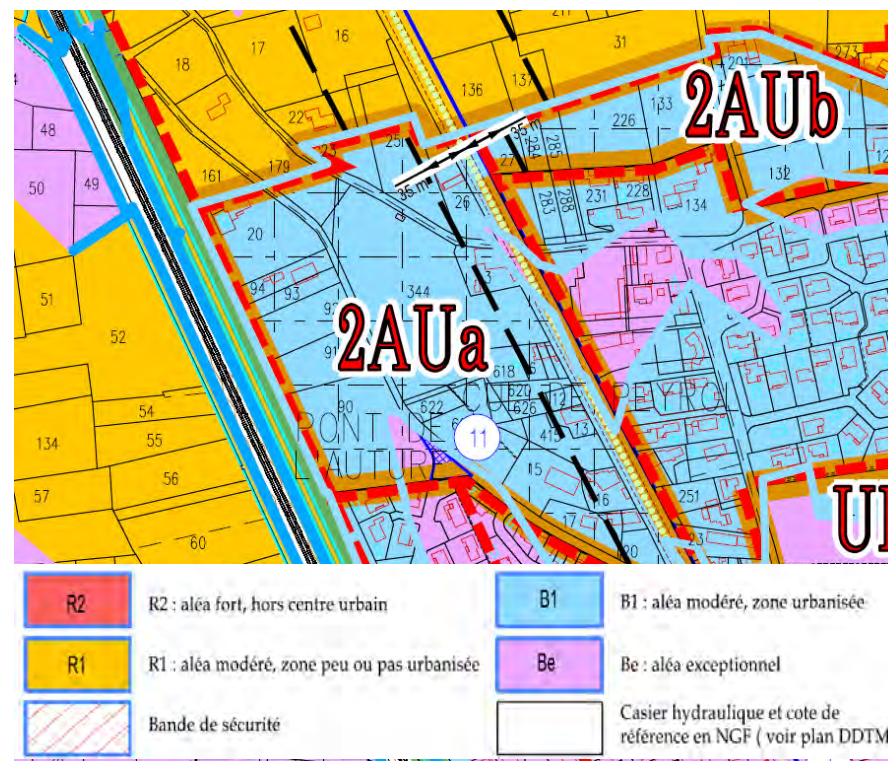
Le projet veille à assurer un traitement qualitatif des interfaces entre les zones urbanisées et la zone agricole.



Directive Paysagère des Alpilles sur la commune de Sénas

Risques

La zone 2AU du Pont de l'Auture est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondation de la commune de Sénas. Elle est identifiée en zone B1 : aléa modéré, zone urbanisée. La zone 2AUB du secteur de Galazon a été ouverte à l'urbanisation par le biais de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvée le 22 mars 2018.



Annexes du PLU en vigueur - Extrait du PPRi – Commune de Sénas

L'OAP favorise l'utilisation de revêtements plus perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales, notamment dans la réalisation des espaces de stationnement.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Séismes et Mouvements de terrain a été approuvé le 25 septembre 2001 et annexé au PLU en vigueur approuvé en 2016. Le PPR Séismes et Mouvements de terrain classe la zone 2AU du Pont de l'Auture en zone bleue B1.

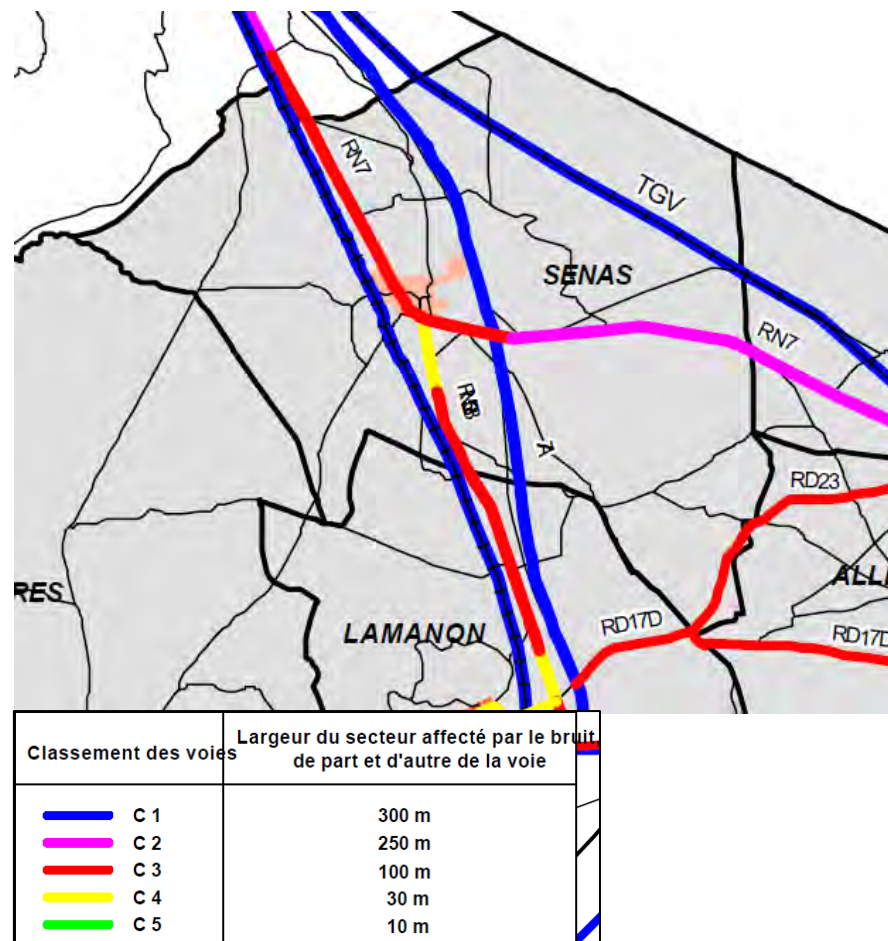
En l'absence de Plan de Prévention des Risques incendie de forêt, la carte de l'aléa subi (aléa d'incendie auquel sont exposés les personnes et les biens du fait de leur proximité avec le massif forestier) réalisée par la DDTM détermine sur la commune les secteurs concernés. La zone 2AU se situe en aléa subi faible.

Nuisances sonores

L'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures routières classe :

- la RD7N en zone C3 dont la largeur du secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la voie est de 100m ;
- la voie ferrée en zone C1 dont la largeur du secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la voie est de 300m.

Le site de projet se situe entre la RD7N et la voie ferrée. Il est donc concerné par des nuisances sonores. Dans ces secteurs, des prescriptions d'isolement acoustique doivent être respectées.

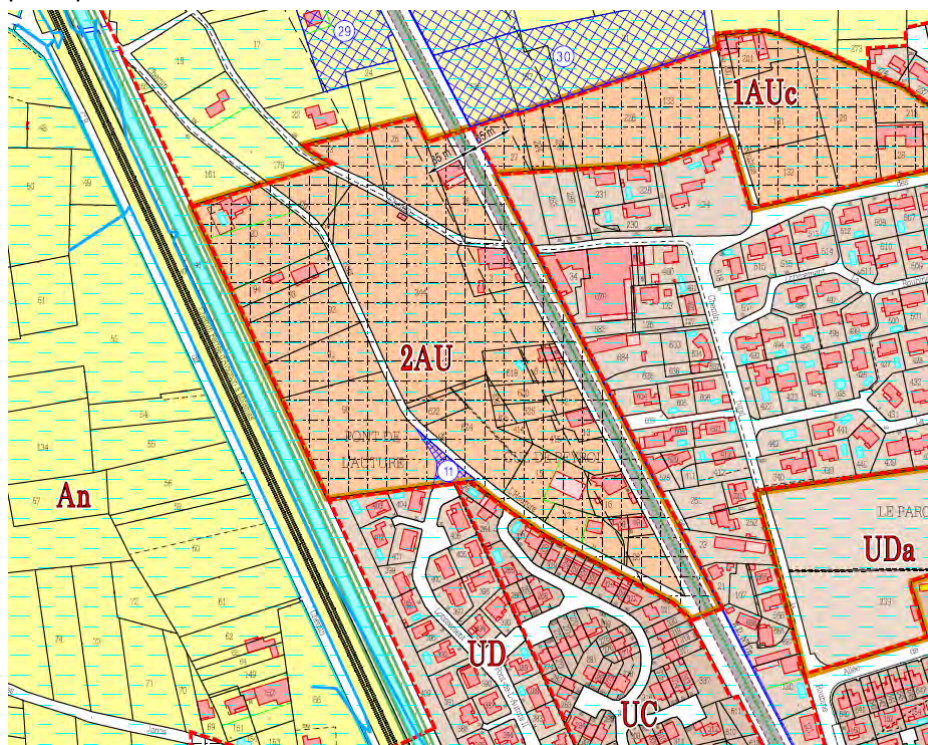


La commune de Sénas est concernée par le risque de transport de matières dangereuses car elle est située sur un axe de passage routier (A7, RD7N) et ferroviaire (TER et TGV) important.

2.1.2 Les modifications apportées au dossier de PLU

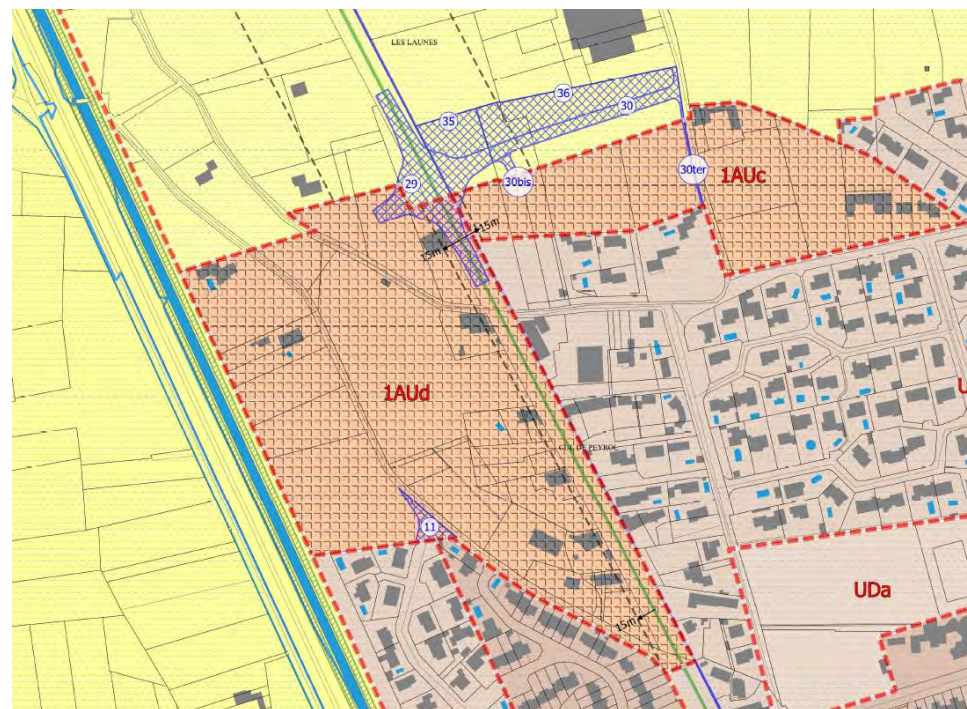
2.1.2.1 Les modifications du règlement écrit et graphique relatives à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Pont de l'Auture se traduit au règlement graphique par un reclassement de l'intégralité de la zone, d'une superficie de 7,2 ha, en zone 1AU. Pour cela, un secteur 1AUd à vocation principale d'habitat est créé.



Extrait du zonage du PLU en vigueur

Extrait du zonage du PLU modifié



Au règlement écrit, le règlement de la zone 2AU est intégralement supprimé. En effet, la zone 2AU du secteur Pont de l'Auture était l'unique zone 2AU du PLU en vigueur.

Les règles spécifiques au secteur 1AUd créé sont ajoutées au règlement de la zone 1AU.

Modifications apportées au règlement de la zone 1AU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées / **en jaune** : dispositions ajoutées

Article concerné	Modification apportée
Caractère de la zone	<p><i>La zone 1AU est une zone non équipée destinée à être urbanisée afin d'accueillir des logements et, éventuellement, des équipements. Elle correspond en partie au secteur « Grand Viollet » (1AUa) et aux secteurs « Mon Plaisir » (1AUb), ainsi qu'au secteur Pont de l'Auture (1AUd).</i></p> <p><i>Sont exclues de cette zone toutes occupations et utilisations du sol qui ne respecteraient pas les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (cf. pièce n°3 du présent PLU).</i></p> <p><i>Elle comprend trois quatre secteurs :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1AUa correspondant au secteur « Grand Viollet » - 1AUb correspondant au secteur « Mon Plaisir » - 1AUc correspondant au secteur « Galazon 2 » - 1AUd correspondant au secteur « Pont de l'Auture » <p><i>Sont exclues de cette zone toutes occupations et utilisations du sol qui ne respecteraient pas les</i></p>

	<p><i>Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (cf. pièce n°3 du présent PLU).</i></p> <p><i>La zone 1AU est concernée par le risque inondation, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) basse vallée de la Durance annexé au PLU.</i></p> <p><i>Toute nouvelle construction ou opération est conditionnée à l'augmentation de la capacité de la station d'épuration.</i></p>
Article 1AU1	Non modifié
Article 1AU2	<p><i>Dans la zone 1AU sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU1. Dans les secteurs concernés par un risque inondation, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU. Toute nouvelle construction ou opération est conditionnée à l'augmentation de la capacité de la station d'épuration.</i></p> <p>Sont autorisées sous conditions dans la zone 1AU, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ; - Les nouvelles constructions destinées à l'habitation à condition : <ul style="list-style-type: none"> o de respecter les «Orientations d'Aménagement et de Programmation» définies sur le secteur (cf. pièce n°3 du présent PLU) ; o d'être réalisées dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble devant porter sur la totalité du périmètre du secteur ;

	<p>- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier et qu'elles ne génèrent pas de nuisances inacceptables et de risques importants pour la sécurité. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au fonctionnement du personnel de l'installation.</p> <p>- Les installations photovoltaïques sur le bâti à condition qu'elles soient intégrées à la toiture.</p> <p>- Les constructions destinées à l'habitation existantes peuvent faire l'objet d'une seule extension dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 200m² de surface de plancher totale (surface de plancher initiale comprise).</p> <p>Dans le secteur 1AUb, toute nouvelle construction est subordonnée à</p> <p>- la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat dans le programme de construction (tels que définis dans la réglementation en vigueur). Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 40% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue.</p> <p>Dans le secteur 1AUc et 1AUd, toute nouvelle construction est subordonnée à</p> <p>- la réalisation d'au moins 40 % de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat dans le programme de construction (tels que définis dans la réglementation en vigueur). Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 40% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue.</p>
--	---

Article 1AU3 à 1AU14	Non modifiés
----------------------	--------------

Les règles applicables en zone 1AUd ainsi définies visent à assurer que l'urbanisation se réalisera sous forme d'une opération d'ensemble à l'échelle de la zone 1AUd, et garantissent la réalisation d'un minimum de 40% de logements locatifs sociaux, en cohérence avec les dispositions de l'OAP existante.

2.1.2.2 *Autres modifications du règlement graphique*

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Pont de l'Auture s'accompagne également de la création d'un nouveau giratoire au nord de la zone, destiné à assurer la desserte de l'ensemble des nouveaux quartiers résidentiels de l'entrée de ville Nord-Ouest (Pont de l'Auture et Galazon).

Au PLU en vigueur, l'Emplacement Réserve (ER) N°29 au bénéfice du département a été créé à cette fin.

Dans le cadre du projet d'aménagement des secteurs Galazon 2 et Pont de l'Auture, le Département a précisé les besoins concernant la réalisation de ce giratoire. Au regard de l'implantation actuellement projetée, cet emplacement réservé doit être repositionné.

Il en va de même pour l'Emplacement Réserve (ER) N°30 destiné à la création d'une voie de desserte permettant notamment d'assurer l'accès à la zone 1AUc (Galazon 2). En effet, l'emprise actuellement réservée pour la création de cette voie s'avère nettement surdimensionnée au regard des besoins réels. L'ER N°30 est ainsi recalibré afin de ne concerner que les emprises nécessaires à la réalisation de la voie de desserte. De plus, un ER N°30 bis est créé, afin de permettre la réalisation de la future voie d'accès à l'opération Galazon, raccordée sur l'ER N°30. Enfin, un ER N°30 ter est

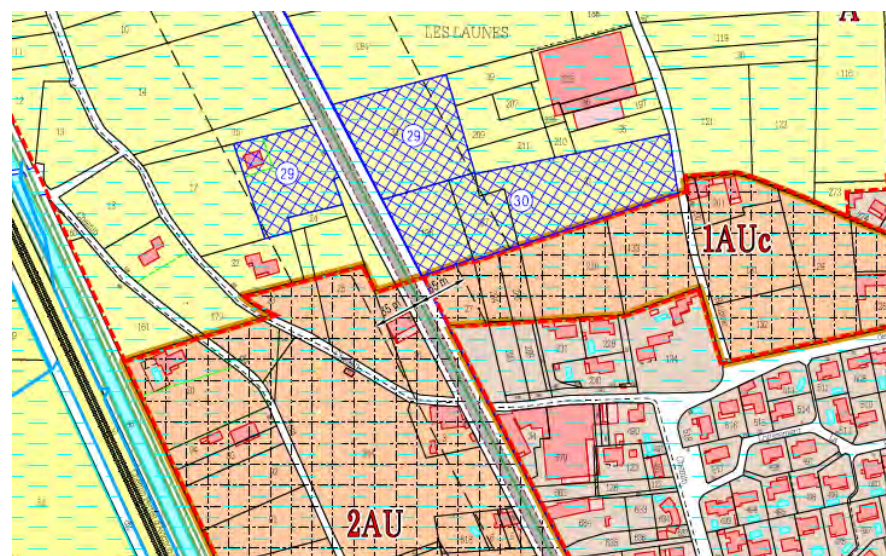
créé pour permettre l'élargissement du chemin de la Roubine afin que cette voie présente à terme une largeur cohérente avec l'augmentation de la circulation sur ce barreau à requalifier en « voie structurante » (cf. OAP Pont de l'Auture et Galazon 2). Les ER N°30 bis et 30 ter sont inscrits, comme l'ER 30, au bénéfice de la commune.

Par ailleurs, deux Emplacements Réservés (ER) N°35 et 36 sont créés afin d'assurer la gestion des eaux pluviales sur le site. L'ER N°35 étant destiné à la gestion des eaux pluviales liées à la création du giratoire, il est inscrit au bénéfice du Département. L'ER N°36 est inscrit au bénéfice de la commune car il concerne la gestion plus globale des eaux pluviales sur le secteur Nord de la commune.

Au regard des corrections apportées aux emprises des emplacements réservés N° 29 et 30, et des ER nouvellement créés la liste des Emplacements Réservés est corrigée en conséquence.

Par ailleurs, de part et d'autre de l'axe de la RD7N, au niveau du secteur 1AUd Pont de l'Auture nouvellement créé, et du secteur 1AUc Galazon 2, la marge de recul de 35 mètres est réduite à 15 mètres (cf. chapitre suivant relatif à la modification de l'étude entrée de ville). Sur le règlement graphique, la marge de recul graphique applicable est modifiée en conséquence.

Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage du PLU modifié



2.1.2.3 *L'étude entrée de ville*

La zone 2AU Pont de l'Auture (reclassée en zone 1AUd par la présente modification N°3) et la zone 1AUc du Galazon sont concernées par une marge de recul des constructions de 35 mètres à compter de l'axe de la RD7N au titre de la Loi Barnier.

Cette marge de recul doit être réduite de 35 à 15 mètres sur les deux secteurs, afin d'assurer un traitement cohérent des espaces libres au sein de la zone et de réaliser des aménagements complémentaires de type stationnement.

La réduction de la marge de recul des constructions participera également au développement d'une urbanisation cohérente et qualitative. Elle s'accompagnera d'un traitement paysager adapté et permettra de créer une ambiance d'entrée de ville plus urbaine, inscrite dans la continuité du village existant et propice à des conditions de circulation apaisées.

L'étude entrée de ville dérogatoire à la loi Barnier au titre de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme, figurant au PLU en vigueur, a été modifiée pour les secteurs Pont de l'Auture et Galazon 2.

L'étude complète est jointe au présent dossier de modification N°3. Ne sont rappelées ici que les justifications relatives à la modulation de la bande d'inconstructibilité à compter de l'axe de la RD7N.

Il convient de noter que la zone Galazon 2, initialement classée en zone 2AUb du PLU approuvé le 20 septembre 2016, a été ouverte à l'urbanisation par modification N°1 du PLU approuvée le 22 mars 2018. Dans le cadre de la présente modification de l'étude d'entrée de ville, le zonage de la zone Galazon 2 est renommé en conséquence.

Justification au regard de la qualité architecturale et urbaine

Le règlement des zones 1AUc et 1AUd prévoit que l'urbanisation du site se réalise sous la forme d'une opération d'ensemble par secteur. Ce mode d'aménagement favorise un urbanisme de qualité basé sur des principes d'unité architecturale et de cohérence urbaine des aménagements. A ce titre, l'OAP prévoit d'assurer la structuration du réseau viaire interne de chaque zone ainsi que la création d'un giratoire Nord destiné à assurer la desserte des deux secteurs à partir de la RD7N. Le positionnement du futur giratoire permettra en outre de créer une véritable « porte d'entrée » au Nord de Sénas, participant également à la qualité urbaine de l'ensemble du secteur.

En termes de qualité architecturale, les bâtiments doivent participer à la composition d'une image de qualité pour la commune en entrée de ville. La préconisation principale est d'éviter une hétérogénéité architecturale qui viendrait complexifier les perceptions depuis la route.

Une orientation du faîtage/des bâtiments "est-ouest" sera privilégiée. Elle permettra d'une part de maximiser les apports solaires gratuits et d'augmenter aussi la productivité d'une installation solaire thermique par exemple et d'autre part de s'inscrire dans la trame existante (haies).

L'opération visera une densité bâtie de minimum 24 logements à l'hectare, dans un souci de gestion économe des sols.

La diversification des formes urbaines (habitat individuel, habitat « intermédiaire » et habitat collectif) sera également recherchée, mais avec des hauteurs limitées à R+2 afin de garantir l'insertion des constructions dans leur environnement bâti et paysager.

Outre la mixité architecturale, la mixité sociale sera également recherchée, dans la mesure où le secteur du Pont de l'Auture devra posséder au moins

40% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, et le secteur de Galazon 2 au moins 30%.

Ces principes architecturaux sont maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 15 mètres à compter de l'axe de la RD7N.

Justification au regard de la qualité paysagère

Le projet d'aménagement prévoit des orientations à prendre en compte en matière environnementale et paysagère.

D'une manière générale, des espaces verts seront à créer le long de la RD7N afin d'en diminuer l'impact sur le paysage. Les noues seront conservées pour favoriser l'écoulement des eaux pluviales.

La zone humide, située au nord du site de projet, sera préservée et évitée dans le cadre de l'aménagement de la zone. Le canal des Alpines est identifié afin d'être préservé. Des marges de recul seront instaurées entre la zone humide et le bâti ainsi qu'entre le canal des Alpines et le bâti.

La marge de recul entre la voie et le bâti sera paysagée et plantée d'essences locales. En outre, les vues vers les sites d'extension urbaine sont filtrées par les alignements de platanes de chaque côté de la RD7N.

Enfin, la limite entre zone urbanisée et zones agricoles sera marquée par la plantation de haies, caractéristiques du paysage sénéssais.

Ces principes d'intégration paysagère sont maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 15 mètres à compter de l'axe de la RD7N.

Justification au regard de la prise en compte des nuisances

Le projet d'aménagement prend en compte les nuisances, qu'elles soient sonores ou visuelles :

- La problématique du bruit liée au trafic sur la RD7N implique que les bâtiments devront respecter les normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux, selon l'occupation du sol.

- Les franges du site, issues des marges de recul, présenteront une forte intégration paysagère grâce notamment au traitement de marges de recul par rapport à la RD7N. Ainsi, les espaces libérés par ces marges de recul feront l'objet d'un traitement paysager d'ensemble : espaces engazonnés, arbustes, installations de rétention des eaux pluviales traitées de manière paysagère, etc... afin de créer des espaces publics de qualité en bord de voie.

- Les clôtures seront constituées de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie légers obligatoirement doublés de plantations variées de manière à renforcer l'image verte du projet. Par ailleurs, au moins 10% des parcelles privées devront être traitées en espaces verts (art. 13).

Ces principes sont maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 15 mètres à compter de l'axe de la RD7N.

Justification au regard de la prise en compte de la sécurité

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche de sécurisation de la RD7N et de ses abords, conformément au PDU d'Agglomération Provence notamment :

- Le projet supprime l'accès direct du Chemin des Launes sur la RD7N et crée un rond-point plus au Nord, afin de sécuriser l'entrée de ville et

desservir les nouveaux quartiers d'habitat de part et d'autre de la RD7N. Ainsi, les automobilistes seront ralentis dès l'entrée dans Sénas avant de traverser le centre-ville à vitesse réduite.

- Le projet ne prévoit aucun accès individuel sur la RD7N.
- Le recul d'implantation des constructions et des aménagements réduit à 15 mètres au sein des zones 1AUc et 1AUd permettra de créer une ambiance plus urbaine, en continuité de l'urbanisation existante, inscrivant cette entrée de ville dans une ambiance villageoise. La nature des aménagements aux abords de la voie (bâtiments d'habitation, espaces de stationnement) créera ainsi une ambiance urbaine induisant naturellement une circulation apaisée.

2.1.2.4 *L'orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

Les secteurs du Pont de l'Auture et Galazon 2 font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) conjointe pour le développement résidentiel de l'ensemble de la zone.

Sur le secteur Pont de l'Auture, est programmé :

- Une densité résidentielle minimale de 24 logements à l'hectare ;
- La réalisation d'au moins 40% de logements aidés par l'Etat ;
- Une diversité de la typologie urbaine en réalisant une part de l'habitat individuel limitée à 50% de la production du programme, le reste devant développer l'habitat groupé et collectif (30% de logements collectifs et 20% d'intermédiaires) ;
- La production d'environ 135 logements.

Sur le secteur Galazon 2, est programmé :

- Une densité résidentielle minimale de 25 logements à l'hectare ;

- La réalisation d'au moins 40% de logements aidés par l'Etat ;
- La production d'environ 70 logements.

Le projet d'aménagement du secteur a été précisé au regard de l'aménagement en cours sur le secteur Galazon 2, et en vue de l'ouverture à l'urbanisation du secteur Pont de l'Auture.

Tout d'abord, pour permettre la réalisation de ce projet tout en assurant une intégration urbaine et paysagère optimale, il est apparu nécessaire de réduire la marge de recul des constructions de part et d'autre de l'axe de la RD7N, comme détaillé au paragraphe précédent (étude dérogatoire à la loi Barnier au titre de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme).

Ainsi l'OAP Pont de l'Auture/ Galazon 2 doit être ajustée pour prendre en compte la nouvelle marge de recul applicable, réduite à 15 mètres à compter de l'axe de la RD7N, en secteur 1AUc et au sein du secteur 1AUd nouvellement créé.

Par ailleurs, le schéma de desserte interne a été précisé de la manière suivante :

- Le chemin du Pont de l'Auture sera requalifié en cheminement doux dans sa traversée de l'opération. Ce parti pris permet notamment de maintenir et de valoriser les canaux d'irrigation existants le long de cet axe et d'optimiser l'intégration paysagère de l'opération ;
- La voie de desserte interne est repositionnée de manière à privilégier la constitution d'une boucle interne au lieu d'un simple axe de transit.

Afin de prendre en compte l'évaluation environnementale, l'OAP a été renforcée en matière d'intégration paysagère et de préservation de l'environnement, notamment sur les points suivants :

- Mise en place d'une zone de préservation et d'évitement de la zone humide, présente au nord du site ;
- Identification du canal des Alpines à l'Ouest du site afin de garantir sa préservation ;
- Instauration une marge de recul vis-à-vis de ces deux éléments ;
- Végétalisation d'une partie de la marge de recul depuis la Départementale ;
- Gestion qualitative de l'interface entre la zone urbanisée et la zone agricole.

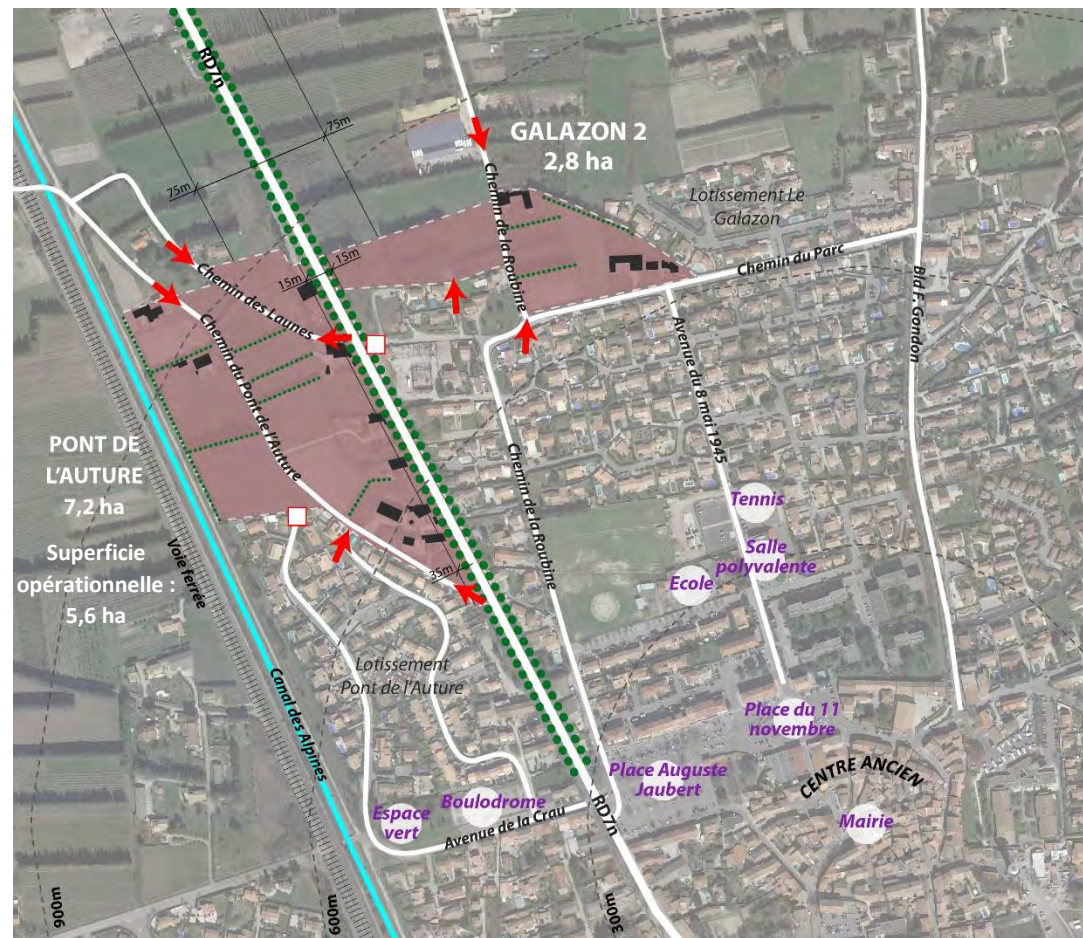
L'OAP est ajustée afin d'acter ces nouveaux principes d'aménagement.



LEGENDE

- Périmètres faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâti existant
- Haies / Platanes RD7n
- Accès existant
- Voie sans issue
- Bande de recul 75 mètres (Loi Barnier)

Extrait du dossier d'OAP du PLU en vigueur – Contexte et enjeux



LEGENDE

- Périmètres faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâti existant
- Haies / Platanes RD7n
- Accès existant
- Voie sans issue
- Bande de recul 75 mètres (Loi Barnier)

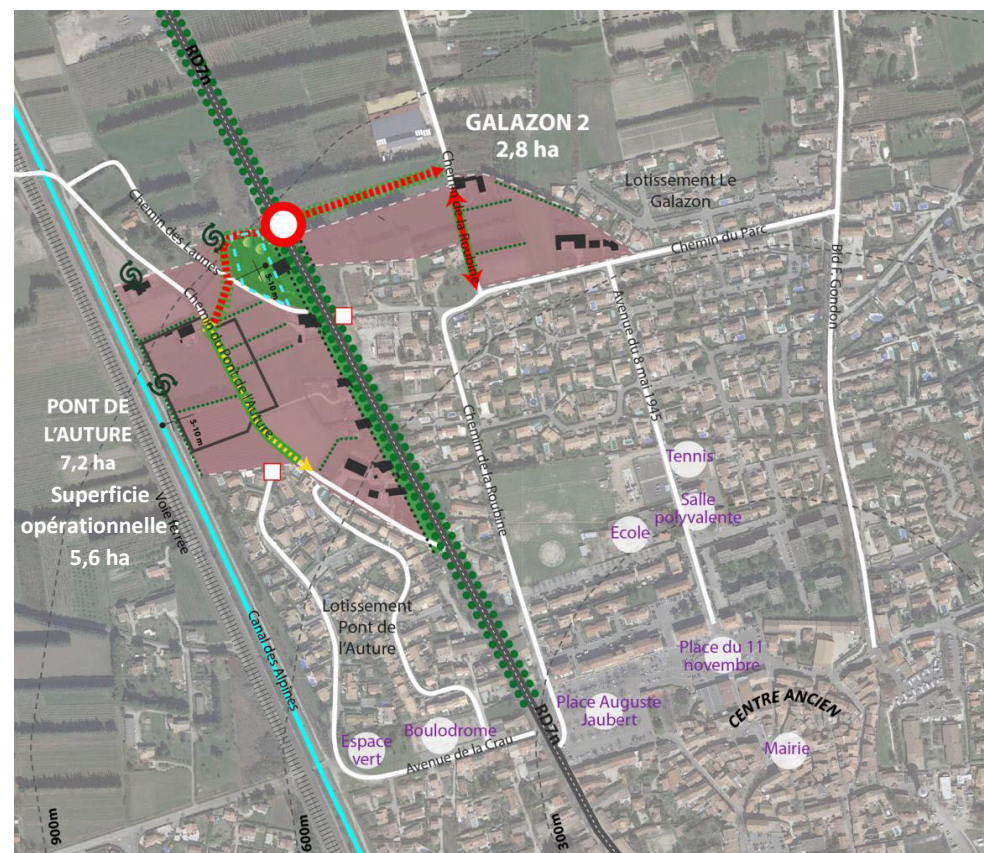
Extrait du dossier d'OAP du PLU modifié – Contexte et enjeux



LEGENDE

- Périmètres faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâti existant
- Carrefour à aménager
- Voie structurante à créer
- Voie existante à réaménager en voie structurante
- Voie existante secondaire à réaménager
- Voie sans issue
- Alignement de platanes à protéger
- Haie à préserver et ou créer
- Bande de 35 mètres à végétaliser
- Noue paysagère à aménager

Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU en vigueur



LEGENDE

- Périmètres faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâti existant
- Carrefour à aménager
- Voie structurante à créer
- Voie existante à réaménager en voie structurante
- Voie de desserte interne à créer
- Voie sans issue
- Voie à requalifier en cheminement doux
- Gestion de l'interface avec la zone agricole
- Préconisations environnementales
- Alignement de platanes à protéger
- Haie à préserver ou à créer
- Bande de retrait de 15 mètres à l'axe de la voie à végétaliser
- Noue paysagère à aménager
- Présomption d'une zone humide : mesures de préservation et d'évitement
- Bande de recul
- Canal et ripisylve à préserver

Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU modifié

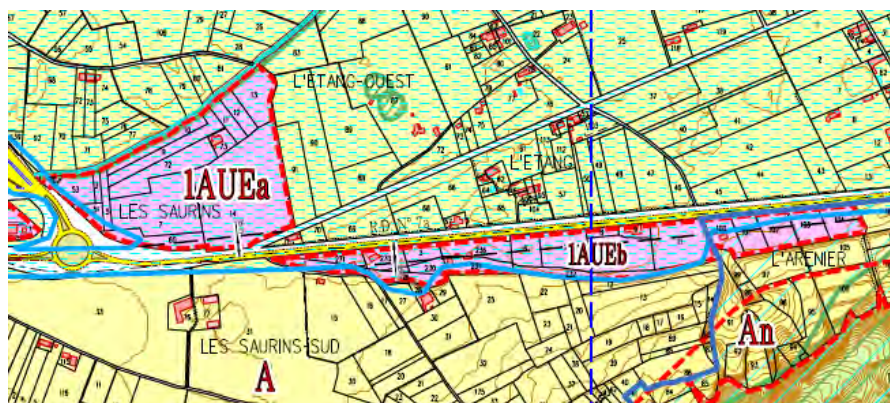
2.2 LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SAURINS ET LA STRUCTURATION DE L'ENTREE DE VILLE ECONOMIQUE

2.2.1 L'exposé des motifs

2.2.1.1 Contexte et projet

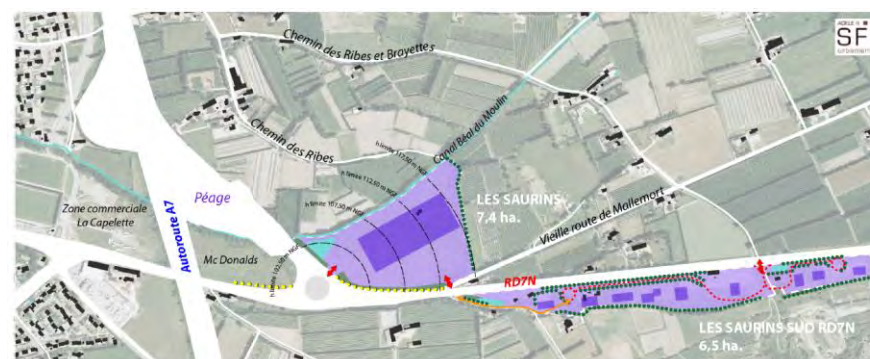
Le secteur des Saurins est un secteur d'entrée de ville à vocation économique déconnecté du village, situé au sud-est de la commune. Localisé à la sortie de l'autoroute A7, et bénéficiant d'une bonne visibilité en raison du passage de la RD7n, ce secteur a vu se développer plusieurs activités économiques (station-service, restaurant routier, dépôt de matériaux). La zone dispose encore d'un potentiel foncier significatif pour l'accueil de nouvelles activités, ainsi que d'un potentiel de reconversion d'installations anciennes. Toutefois, il s'agit d'une zone peu structurée dont il convient d'améliorer la qualité architecturale et paysagère. C'est pourquoi, au PLU en vigueur la commune a défini une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Au zonage du PLU en vigueur, ce secteur est composé des zones 1AUEa (Nord RD7n) et 1AUEb (Sud RD7n) à vocation d'activités dont les prescriptions de l'OAP doivent être respectées.



Extrait du zonage du PLU en vigueur

L'OAP du PLU en vigueur prévoit une desserte de la zone 1AUEb par un principe de contre allée le long de la RD7n. Toutefois, le projet de requalification de la zone des Saurins Sud a été précisé. Le principe de desserte par une contre allée est abandonné au profit de la création d'une voie de desserte. Il est donc nécessaire de modifier l'OAP et matérialiser le nouveau principe de desserte.



Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU en vigueur



➔ **Suppression du projet d'un second giratoire avec le chemin de l'étang.
Accès à la zone par une voie de desserte au Sud**

Nouveau principe de desserte de la zone

La zone 1AUEb est concernée par une marge de recul des constructions de 35 mètres à compter de l'axe de la RD7n au titre de la loi Barnier. La création de la nouvelle voie de contournement sud impacte l'emprise de la zone 1AUEb de manière non négligeable de sorte que la marge de recul des constructions par rapport à l'axe de la RD7n doit être réduite afin d'optimiser les possibilités de mobilisation du foncier à vocation économique.

Le nouveau projet de desserte de la zone nécessite de réduire cette marge de recul à 15 mètres à compter de l'axe de la RD7n.

A ce titre, l'étude entrée de ville dérogatoire à la loi Barnier figurant au PLU en vigueur doit être modifiée.

2.2.1.2 *Le site*

> **Positionnement géographique et occupation du sol**

Localisé à la sortie de l'autoroute A7, le secteur des Saurins est un lieu privilégié pour l'emplacement d'activités.

Ce secteur se localise de part et d'autre d'un tronçon de la RD7n qui semble délaissé malgré la présence d'une station-service, un marchand de saison et un restaurant routier. Il y a également des baraquements non autorisés et des déchets en bordure de voie donnant l'image d'une entrée de ville peu valorisante. De plus, les accès de part et d'autre de la RD7n sont à sécuriser.



Vue depuis la RD7N en direction de Sénas

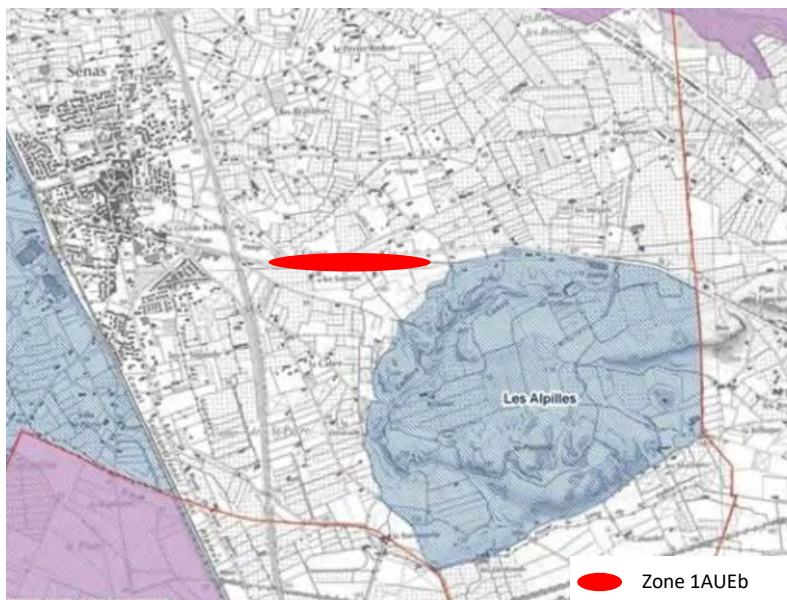


Bâtiments abandonnés le long de la RD7n

> Des sensibilités à prendre en compte

Patrimoine naturel

La zone 1AUEb « Saurins Sud-RD7n » jouxte le site Natura 2000 des Alpilles (Zone de Protection Spéciale). Il s'agit d'une zone constituée de bâtis entrecoupés majoritairement de zones rudérales et dans une moindre mesure de friches arborées.



Sites Natura 2000 sur la commune de Sénas

La prairie centrale et la haie en périphérie servent de zone de repos et d'alimentation à une population de guêpiers.

Ainsi, les haies situées dans la zone de projet constituent un élément de jonction biologique important à prendre en compte.

Le projet de desserte interne du site ménage les haies existantes par un tracé limitant au maximum les impacts sur la trame arbustive existante.

L'OAP préconise la plantation de haies végétales le long de RD7n et en limite Sud du secteur afin de stabiliser et maintenir le talus.

De manière générale et sur l'ensemble du site de projet, la trame arbustive devra être préservée autant que possible.

Faune et flore

La zone 1AUEb ne se situe pas dans un domaine vital de l'Aigle de Bonelli.

Toutefois, elle présente des potentialités pour la faune patrimoniale ; notamment pour les oiseaux qui peuvent utiliser ce secteur comme zone de reproduction et de chasse.

Paysages

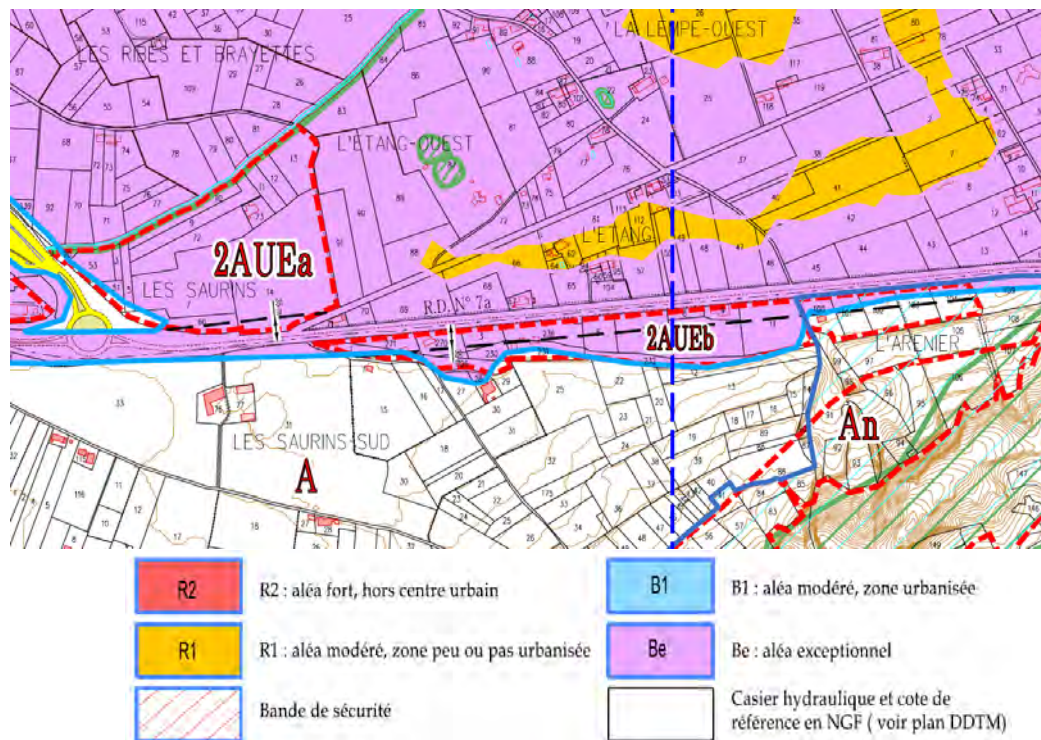
Le site de projet se situe au sein d'une zone agricole, en limite de collines.

La Directive Paysagère des Alpilles s'inscrit à l'ouest de la commune. La zone 1AUEb n'est donc pas concernée par les secteurs préservés de la DPA.

Par ailleurs, le site est totalement dégradé par la présence de bâtis en friche ou anciens (ancienne station essence, bâtis techniques, zones de parkings en enrobé).

Risques

La zone 1AUEb est incluse en zone inondable de la Durance, aléa exceptionnel dans le PPRi. Les zones 2AUEa et 2AUEb ont été ouvertes à l'urbanisation par modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvée le 22 mars 2018.



Annexes du PLU en vigueur - Extrait du PPRi – Commune de Sénas

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Séismes et Mouvements de terrain a été approuvé le 25 septembre 2001 et annexé au PLU en vigueur approuvé en 2016. Le PPR Séismes et Mouvements de terrain classe le secteur des Saurins sud RD7N en zone bleue B4.

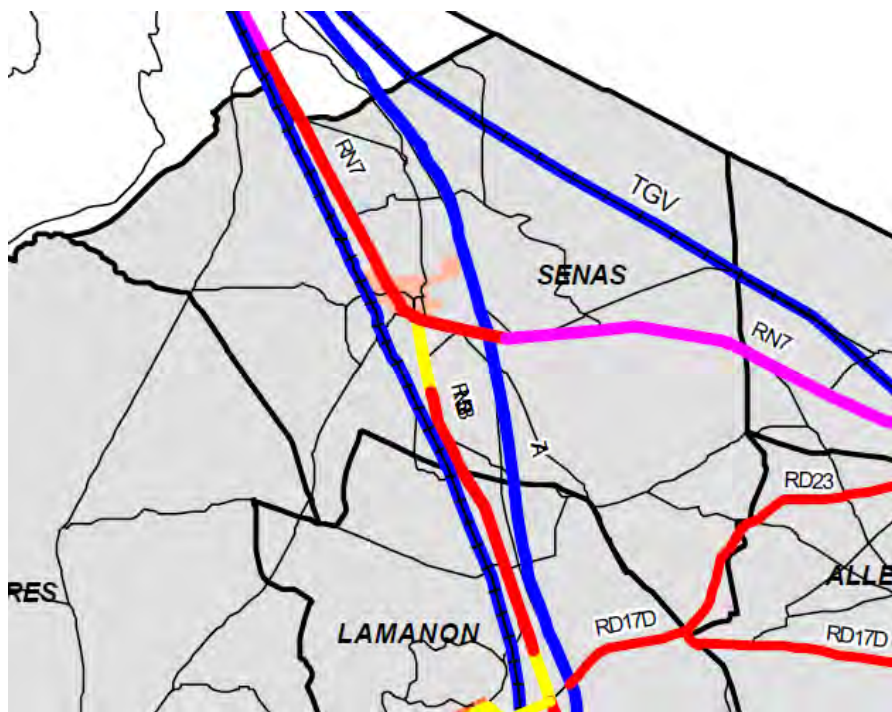
En l'absence de Plan de Prévention des Risques incendie de forêt, la carte de l'aléa subi (aléa d'incendie auquel sont exposés les personnes et les biens du fait de leur proximité avec le massif forestier) réalisée par la DDTM détermine sur la commune les secteurs concernés. La zone 1AUEb se situe majoritairement en zone d'aléa subi faible.






Nuisances sonores

L'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures routières classe la portion de RD7N qui longe la zone 1AUEb en zone C2. La largeur du secteur affecté par le bruit de part et d'autre de cette portion de voie est de 250 m.

Toutefois, la zone 1AUEb concerne un secteur à vocation économique.

Les bâtiments devront respecter les normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.



Classement des voies	Largeur du secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la voie
 C 1	300 m
 C 2	250 m
 C 3	100 m
 C 4	30 m
 C 5	10 m

La commune de Sénas est concernée par le risque de transport de matières dangereuses car elle est située sur un axe de passage routier (A7, RD7N) et ferroviaire (TER et TGV) important.

2.2.2 Les modifications apportées au dossier de PLU

2.2.2.1 L'étude entrée de ville

La zone 1AUEb est concernée par une marge de recul des constructions de 35 mètres à compter de l'axe de la RD7n au titre de la loi Barnier. La création de la nouvelle voie de desserte impacte l'emprise de la zone 1AUEb de manière non négligeable. Afin de maintenir une capacité de mobilisation optimale du foncier disponible sur la zone, la commune souhaite réduire la marge de recul applicable à 15 mètres à compter de l'axe de la RD7n. De plus, la réduction de cette marge de recul participera de la mise en œuvre de la requalification de la façade de la zone sur la RD7n. En effet, cette réduction de la marge de recul s'accompagnera d'un ensemble de mesures destinées à améliorer le traitement urbain, paysager et la sécurité de la zone des Saurins.

L'étude entrée de ville dérogatoire à la loi Barnier au titre de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme, figurant au PLU en vigueur, a été modifiée pour le secteur « Saurins Sud RD7n ».

L'étude complète est jointe au présent dossier de modification N°3. Ne sont rappelés ici que les justifications relatives à la modulation de la bande d'inconstructibilité à compter de l'axe de la RD7N.

Il convient de noter que les secteurs Saurins et Saurins Sud, initialement classés en zones 2AUEa et 2AUEb au PLU approuvé le 20 septembre 2016, ont été ouvertes à l'urbanisation par modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvée le 22 mars 2018. Dans le cadre de la présente modification de l'étude d'entrée de ville, les noms de zones sont corrigés en conséquence.

Justification au regard de la qualité architecturale, urbaine et paysagère

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été mises en place dans le but de créer une qualité architecturale pour une entrée de ville actuellement marquée par la présence de friches industrielles peu valorisantes pour la commune de Sénas (voir « Le traitement des secteurs « Les Saurins » et « Les Saurins Sud RD7N » dans le PLU » ci-après).

Les bâtiments doivent participer à la composition d'une image de qualité pour la commune en entrée de ville. Des haies végétales seront créées et doublées de clôtures, de préférence dans les tons gris et composées de panneaux rigides. Les entrées seront soignées avec la présence d'un mur de présentation des entreprises.

Une orientation du faîtage/des bâtiments "Est- Ouest" sera privilégiée. Elle permettra d'une part de maximiser les apports solaires gratuits et d'augmenter aussi la productivité d'une installation solaire thermique par exemple et d'autre part de s'inscrire dans la trame existante (haies).

Dans le secteur « Les Saurins », des hauteurs maximales de bâti ont été étudiées dans le but de protéger le cône de vue sur les monts de Vaucluse. Ces dispositions sont maintenues.

Justification au regard de la prise en compte des nuisances

Le projet d'aménagement prend en compte les nuisances, qu'elles soient sonores ou visuelles :

- La problématique du bruit liée au trafic sur la RD7N implique que les bâtiments devront respecter les normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux, selon l'occupation du sol.
- Les franges du site, issues des marges de recul, présenteront une forte intégration paysagère notamment grâce au traitement de marges de recul par rapport à la RD7N. Dans le secteur des Saurins, la bande constituera un espace vert planté soigneusement, et dans le secteur des Saurins Sud RD7N, l'espace sera bordé de haies.
- Les haies végétales seront doublées de clôtures, de préférence dans les tons gris et composées de panneaux rigides. Les entrées seront soignées avec la présence d'un mur de présentation des entreprises.

Justification au regard de la prise en compte de la sécurité

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche de sécurisation de la RD7N et de ses abords. Ce projet a été précisé avec le Conseil Départemental de la manière suivante.

Concernant le secteur « Les Saurins » :

- Un nouveau giratoire sera créé sur la RD7N, à partir duquel une voie permettra de rejoindre la vieille route de Mallemort par laquelle se fera l'accès à la zone des Saurins ;
- Le tourne à gauche depuis la RD7n vers la vieille route de Mallemort sera supprimé (installation de séparateurs de voies) ;
- Seule la sortie depuis la Vieille route de Mallemort, vers le rond-point d'accès à l'autoroute sera maintenue.

Concernant le secteur « Les Saurins Sud RD7N » :

- Un nouveau giratoire sera créé sur la RD7N, à partir duquel une voie de desserte sud assurera la desserte de l'ensemble des activités existantes et futures ;
- Une sortie sur la RD7n sera maintenue uniquement en direction de Mallemort (installation de séparateurs de voies) ;
- Les nouvelles constructions en façade de la RD7n devront respecter un principe d'alignement des façades pour constituer un front bâti.

Dans les deux cas :

- Un recul minimum de 15 mètres des constructions contribuera également à la sécurisation du site en éloignant les nuisances des constructions ;
- Le déplacement du panneau d'entrée de ville à l'Est contribuera à réduire la vitesse de circulation à 50km/h afin de sécuriser les abords de la RD7N.

2.2.2.2 *L'orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

Le secteur des Saurins Sud fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour le développement et la restructuration du secteur à vocation économique. L'OAP prévoit sur ce secteur :

- L'accueil d'entreprises de préférence agro-alimentaires.
- Les activités artisanales et industrielles seront autorisées. Les activités commerciales existantes pourront être maintenues.

La modification du projet de desserte du secteur des Saurins Sud nécessite de modifier l'OAP en vigueur afin de matérialiser le nouveau principe de desserte et la réduction de la marge de recul des constructions par rapport à l'axe de la RD7n à 15 mètres.

Le tracé indicatif de la desserte à la zone des Saurins Sud a été repensé afin de limiter au maximum les impacts de cette voie sur la trame arbustive existante.

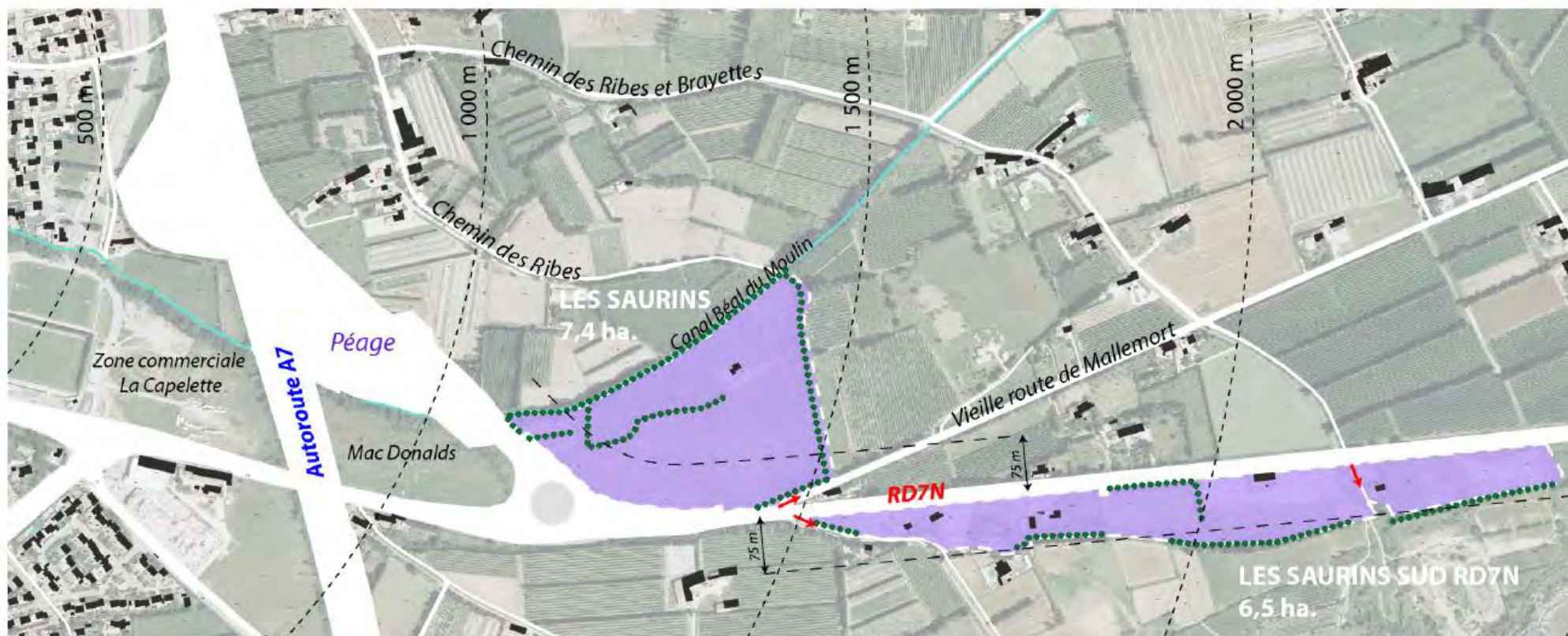
Afin de prendre en compte l'évaluation environnementale, l'OAP a été renforcée en matière d'intégration paysagère et de préservation de l'environnement, notamment sur les points suivants :

- Identification des haies existantes, jouant un rôle de zone de repos et d'alimentation pour la faune présente sur le site, afin de les préserver et/ou de les renforcer ;
- Plantation de haies le long de la RD7n.

Enfin le dossier d'OAP prévoyait deux variantes en fonction de l'aménagement du secteur des Saurins (Nord RD7N) :

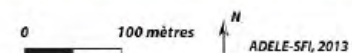
- variante n°1 : cas de réalisation d'un seul bâtiment
- Variante n°2 : cas de réalisation de plusieurs constructions

A travers la présente modification, une seule OAP a été maintenue sur ce secteur, en lien avec la volonté affirmée de privilégier l'accueil d'un bâtiment logistique unique.

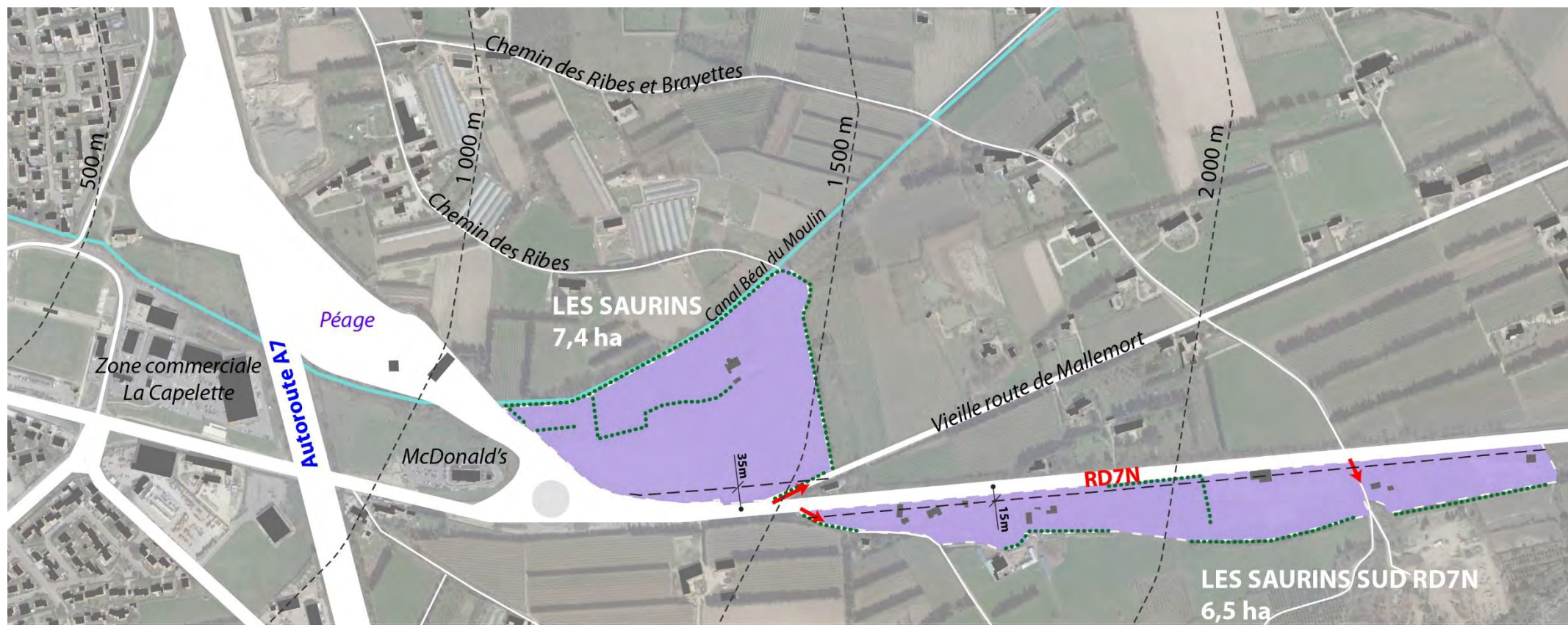


LEGENDE (Principes)

- Périmètre faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâti existant
- Accès existants
- Haies existantes



Extrait du dossier d'OAP du PLU modifié – Contexte et enjeux



LEGENDE (principes)

- Périmètres faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâti existant
- Haies existantes

Accès existant

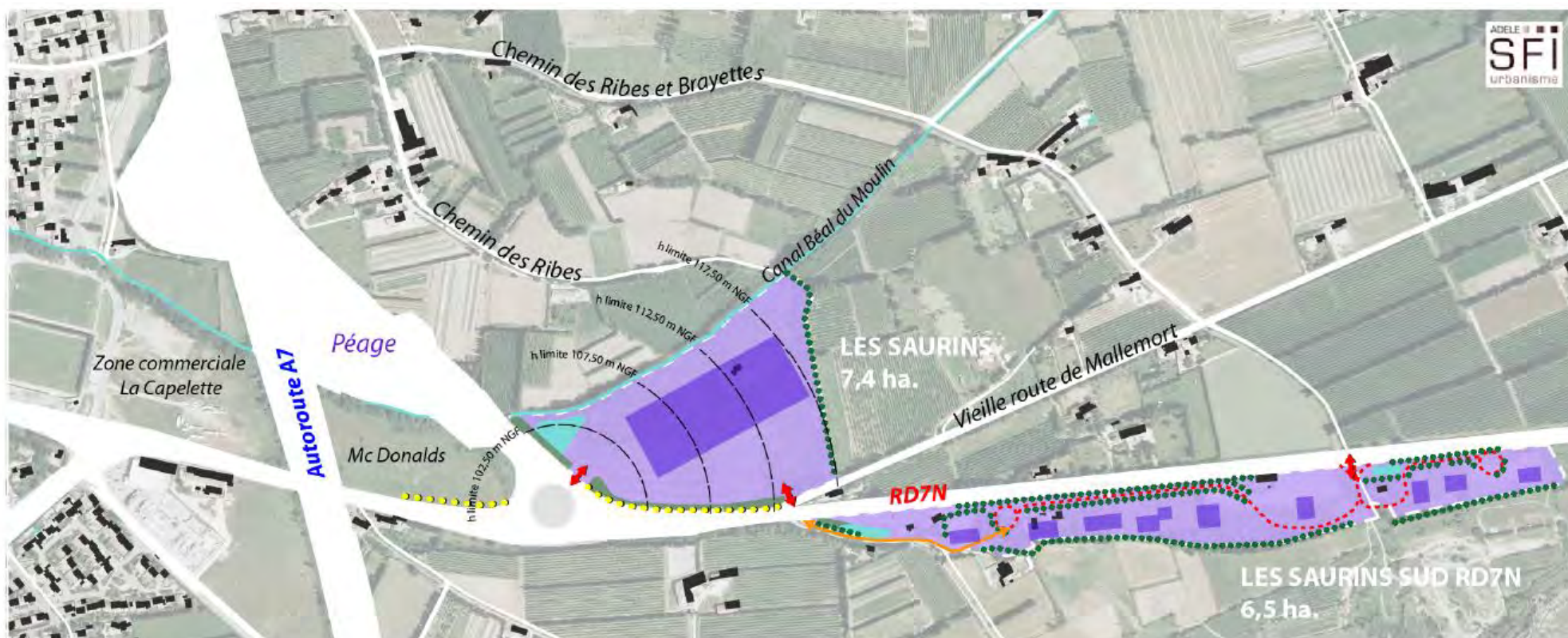
15m Bande de recul

0 100 200 m

N

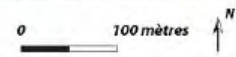


Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU en vigueur

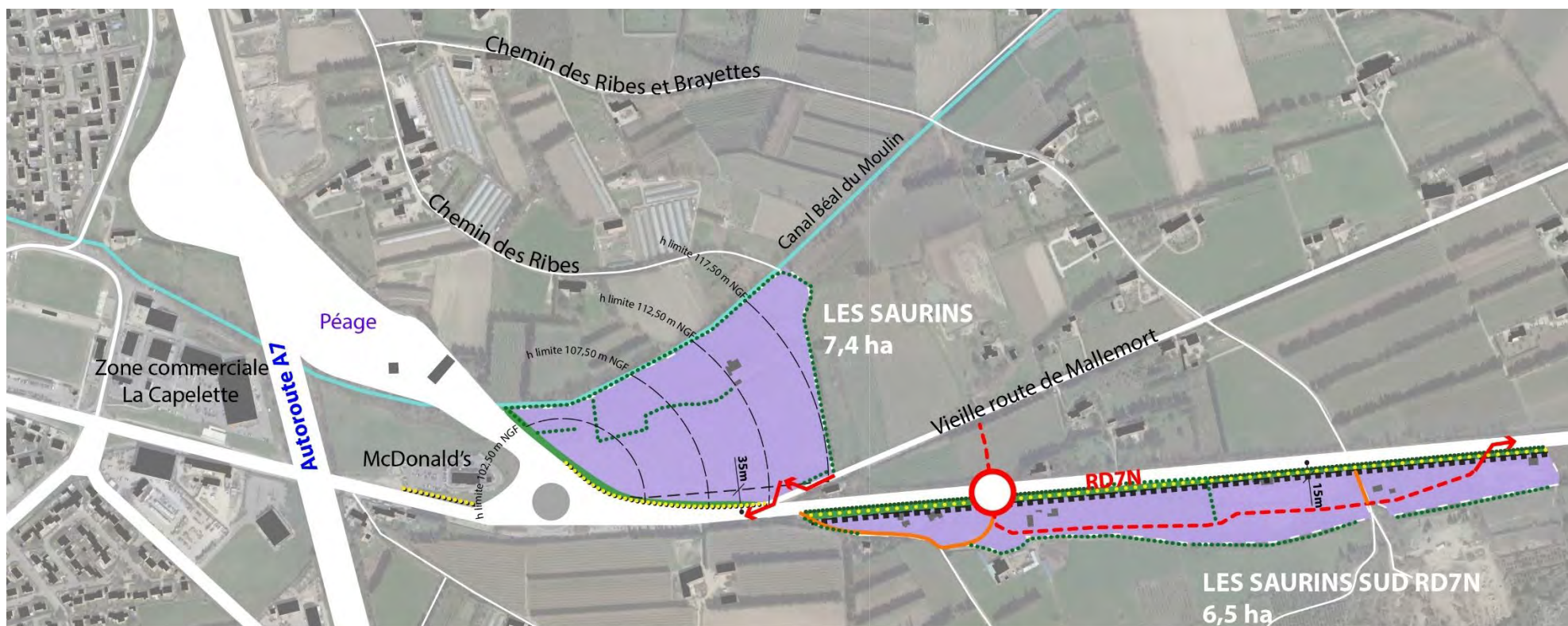


LEGENDE (Principes)

- Périmètre faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâti existant
- Haies existantes ou à créer
- Voies structurante à créer (tracé indicatif)
- Voie existante à réaménager
- Accès à créer
- Cheminements doux à prolonger
- Bassins et noues
- Aménagement d'une bande végétale
- Implantation indicative des bâtiments
- Hauteur maximale des constructions



Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU modifié



LEGENDE (principes)

Périmètres faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Bâti existant

Bande de recul

Carrefour à aménager

Accès sens unique à créer

Voies à créer (tracé indicatif)

Voie existante à réaménager

Cheminements doux à prolonger

Principe d'alignement des façades

Hauteur maximale des constructions

Préconisations environnementales

Haies existantes à préserver/à renforcer

Haies à planter le long de la RD7n

Aménagement d'une bande végétale

0 100 200 m

CITADIA
Cet

2.2.2.3 *Le règlement graphique*

La marge de recul de 35 mètres est réduite à 15 mètres à compter de l'axe de la RD7n sur le secteur 1AUEb suite à la modification de l'étude d'entrée de ville dérogatoire à la loi Barnier. Sur le règlement graphique, la marge de recul graphique applicable est donc modifiée en conséquence.

De plus, la modification de la desserte de la zone 1AUEb s'articule autour d'un projet de création d'un nouveau giratoire sur la RD7n.

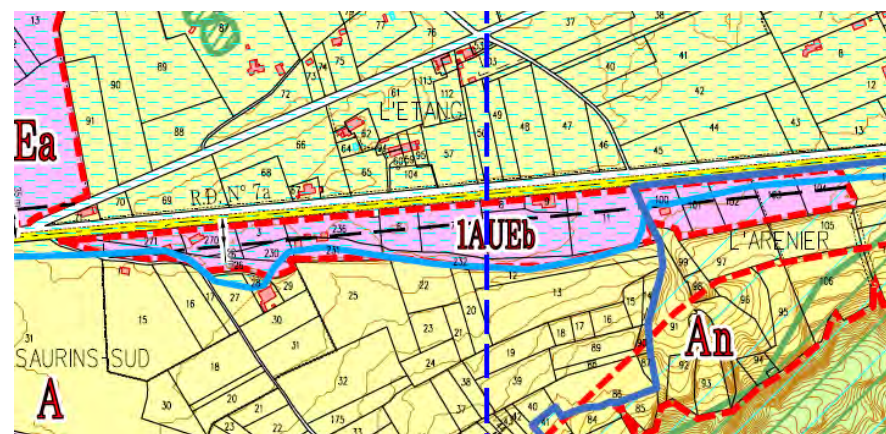
Un nouvel emplacement réservé N°32 est créé au bénéfice du département, afin de permettre la réalisation de ce projet routier.

Un nouvel emplacement réservé N°33 est également créé au bénéfice de la commune afin de permettre la réalisation de la liaison entre ce giratoire et la vieille route de Mallemort.

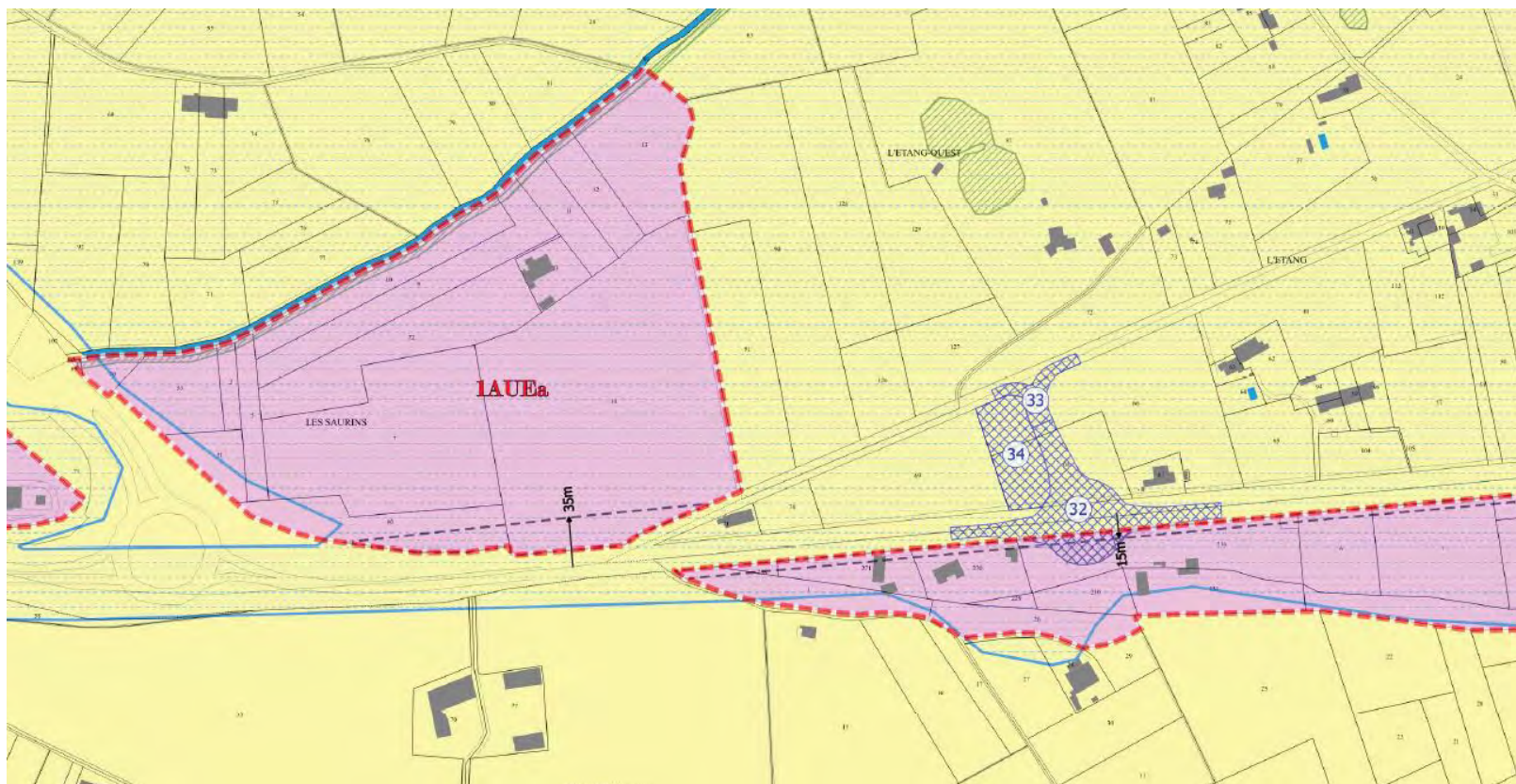
Enfin, un bassin de rétention nécessaire à la gestion des eaux pluviales aux abords de ces nouveaux aménagements routiers doit être réalisé. Pour cela, un emplacement réservé N°34 est créé au bénéfice du Département.

La liste des Emplacements Réservés est complétée en conséquence.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique du PLU modifié



3 CONCLUSION

3.1 BILAN DES EVOLUTIONS DE SURFACE (DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU N°1 APPROUVEE LE 16/03/2019 / MODIFICATION N°3 DU PLU)

La modification concerne deux secteurs : le secteur Pont de l’Auture (futur quartier résidentiel située au Nord-Ouest du village), et le secteur Saurins (zone d’activité au Sud de la commune).

Seul le secteur du Pont de l’Auture est concerné par une modification de zonage : ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU du Pont de l’Auture entraînant la suppression de la zone 2AU et la création d’un sous-secteur 1AUd.

Zonage du PLU en vigueur (DPMEC approuvée le 16/03/2019)		Zonage du PLU modifié (modification n°3)		Evolution PLU en vigueur / PLU modifié
ZONES URBAINES	203,83	ZONES URBAINES	203,83	0 ha
UA1	9,49	UA1	9,49	/
UA1a	4,11	UA1a	4,11	
UA2	6,97	UA2	6,97	
Total UA	20,57	Total UA	20,57	0 ha
UC	38,13	UC	38,13	/
UCha	2,34	UCha	2,34	
UChb	2,31	UChb	2,31	
Total UC	42,78	Total UC	42,78	0 ha
UD	104,15	UD	104,15	/
UDa	2,26	UDa	2,26	
Total UD	106,41	Total UD	106,41	0 ha
UE	19,59	UE	19,59	/
UEa	14,48	UEa	14,48	
Total UE	34,07	Total UE	34,07	0 ha
ZONES A URBANISER	32,95	ZONES A URBANISER	32,95	0 ha
1AUa	3,34	1AUa	3,34	/
1AUb	3,31	1AUb	3,31	
1AUc	2,83	1AUc	2,83	
1AUEa	7,42	1AUd	7,21	
1AUEb	6,45	1AUEa	7,42	
1AUEc	2,41	1AUEb	6,45	
2AU	7,21	1AUEc	2,41	
ZONES AGRICOLES	2163,06	ZONES AGRICOLES	2163,06	
A	1458,29	A	1458,29	/
An	702,46	An	702,46	
Ae	2,31	Ae	2,31	
ZONES NATURELLES	665,03	ZONES NATURELLES	665,03	0 ha
N	387,94	N	387,94	/
Nc	58,34	Nc	58,34	
Npnr	205,46	Npnr	205,46	
Npv	13,29	Npv	13,29	
SURFACE COMMUNE	3064,87	SURFACE COMMUNE	3064,87	/

3.2 INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

3.2.1 Secteur du Pont de l'Auture

Pour rappel, les modifications apportées sur ce secteur sont :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Pont de l'Auture afin de développer un nouveau quartier d'habitat complémentaire à l'opération du Galazon en cours de réalisation ;
- La réduction de la marge de recul actuellement applicable sur la zone 2AU du Pont de l'Auture et la zone 1AUC du secteur Galazon le long de la RD7N, classée route à grande circulation et concernée par un recul d'implantation des constructions au titre de la loi Barnier, afin de permettre la structuration de ce futur quartier d'habitat et d'assurer un aménagement cohérent de l'entrée de ville Nord-Ouest.

> Incidences des modifications sur les milieux naturels et biodiversité

Le secteur du Pont de l'Auture se situe en entrée de ville nord de la commune, en continuité du tissu urbain existant. Il est entouré par des espaces artificialisés : à l'est (RD7N et quartiers résidentiels), à l'ouest (voie ferrée) et au sud (quartier résidentiel).

Le caractère anthropique du site et la proximité de l'urbanisation limitent fortement la présence d'espèces d'intérêt communautaire ou d'espèces déterminantes.

Par sa situation géographique, la zone à urbaniser ne compromet pas de corridor identifié à l'échelle intercommunale (SCoT) ou communale (PLU).

Toutefois, la réalisation de ce projet pourrait impliquer la destruction d'une zone humide, impliquant une suppression des fonctionnalités écologiques, biogéochimiques, hydrologiques associées.

La modification n°3 du PLU n'engendre donc pas d'incidences significatives sur les milieux naturels et la biodiversité. Toutefois, des mesures d'évitement/réduction sont à mettre en place.

> Incidences des modifications sur les paysages

L'urbanisation du secteur du Pont de l'Auture est encadrée par une OAP développant une série de mesures visant l'insertion paysagère :

- Conserver et reconstituer, dans la mesure du possible, les haies végétales existantes pour établir une ambiance de plaine ;
- Privilégier un traitement végétal des interfaces entre zones urbanisées et zones agricoles avec des haies d'essences caractéristiques du paysage sénétais (Cyprès de Provence, Peupliers d'Italie, ...) ;
- Assurer un traitement paysager de la marge de recul de 15 mètres de part et d'autre de la RD7n et des noues en bord de voies. Ces espaces serviront à la rétention des eaux pluviales ;
- Mettre en place une zone de préservation et d'évitement de la zone humide, présente au nord du site ;
- Identifier le canal des Alpines à l'Ouest du site afin de garantir sa préservation ;
- Instaurer une marge de recul vis-à-vis de ces deux éléments ;
- Assurer une gestion qualitative de l'interface entre la zone urbanisée et la zone agricole ;
- Réaliser les voies de circulations douces et les espaces de stationnement avec des revêtements plus perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales (pavés, graviers, gazon, ...).
- Limiter la hauteur des futures constructions à R+2 afin de garantir l'insertion des constructions dans leur environnement.

La modification n°3 du PLU n'engendre pas d'incidences significatives sur les paysages.

> Incidences des modifications sur les risques

La vulnérabilité du site aux risques est faible sur ce secteur.

La modification n°3 n'a pas d'incidences significatives sur les risques.

> Incidences des modifications sur la qualité des milieux et les ressources naturelles

L'ouverture à l'urbanisation du site entrainera une artificialisation des sols. Toutefois, le maintien (dans la mesure du possible) et la recréation de haies, le traitement des eaux de pluie par une noue paysagère et les mesures réglementaires inscrites au zonage d'assainissement pluvial permettront de limiter le ruissellement urbain. Le futur quartier résidentiel sera également raccordé aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement, la STEP étant en cours d'extension.

La modification n°3 du PLU n'engendre pas d'incidences significatives sur la qualité des milieux et les ressources naturelles.

3.2.2 Secteur des Saurins

Pour rappel, les modifications sur le secteur dit des Saurins sont :

- la modification de l'OAP existante pour prendre en compte notamment le nouveau schéma de desserte de la zone incluant une adaptation de la marge de recul actuellement applicable en zone 1AUEb le long de la RD7N.

> Incidences des modifications sur les milieux naturels et biodiversité

Le secteur se localise en entrée de ville sud de la commune, à la sortie de l'autoroute A7. Il s'agit d'un secteur constitué de bâtis à vocation d'activités

peu qualitatifs entrecoupés majoritairement de zones rudérales et dans une moindre mesure de friches arborées.

Toutefois, une espèce d'intérêt communautaire est présente sur la zone. L'aménagement du secteur pourrait entraîner un dérangement pour cette espèce et impliquer un abandon temporaire, voire permanent, du site et de ses abords.

La modification n°3 du PLU n'engendre pas d'incidences significatives sur les milieux naturels et la biodiversité. Toutefois, des mesures d'évitement/réduction sont à mettre en place.

> Incidences des modifications sur les paysages

Le secteur des Saurins est concerné par une OAP développant une série de mesures visant l'insertion paysagère :

- Les haies existantes, jouant un rôle de zone de repos et d'alimentation pour la faune présente sur le site, sont identifiées afin de les préserver et/ou de les renforcer.
- Des haies seront plantées le long de la RD7n.
- Une bande végétale assurera une continuité entre les deux secteurs.
- Les haies végétales seront doublées de clôtures, de préférence dans les tons gris et composées de panneaux rigides. Les entrées seront soignées avec la présence d'un mur de présentation des entreprises.
- Les haies replantées à des fins compensatoires devront à minima remplir les mêmes fonctionnalités écologiques que celles abattues.
- Les plantations d'essences méditerranéennes peu consommatrices d'eau seront privilégiées (micocoulier de Provence, cyprès d'Italie, Frêne à feuilles étroites, Peuplier blanc, Chêne pubescent, Tilleul, Laurier rose, Troëne, Laurier-tin...).

Sur le secteur des Saurins Sud RD7N, la présente modification du PLU vient renforcer les prescriptions paysagères de ce secteur en entrée de ville en imposant que la bande de recul de 15m depuis l'axe de la RD7n soit végétalisée et plantée d'arbres de hautes tiges pour reconstituer une voute et requalifier l'entrée de ville de Sénas.

La modification n°3 du PLU n'engendre pas d'incidences significatives sur les paysages.

> Incidences des modifications sur les risques

La vulnérabilité du site aux risques est faible sur ce secteur.

La modification n°3 n'a pas d'incidences significatives sur les risques.

> Incidences des modifications sur la qualité des milieux et les ressources naturelles

Le pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés et les mesures réglementaires inscrites au zonage d'assainissement pluvial permettront de limiter le ruissellement urbain. Ce secteur est desservi par le réseau public d'eau potable et raccordable au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur des Saurins Sud RD7n est en partie concerné par le périmètre de protection éloignée du captage de la Cabre. De ce fait, les prescriptions relatives au périmètre de protection sont à respecter (cf. annexe 6.2.5 du P.L.U.).

La modification n°3 du PLU n'engendre pas d'incidences significatives sur la qualité des milieux et les ressources naturelles.