

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3



Commune de Sénas

Département des Bouches-du-Rhône

Orientations d'Aménagement et de Programmation

3

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

<u>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : OBJET ET CONTENU</u>	3
OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
<u>I. SECTEURS « PONT DE L'AUTURE » ET « GALAZON 2 »</u>	7
CONTEXTE ET ENJEUX	8
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	9
<u>II. SECTEUR « LES SAURINS » ET « SAURINS SUD-RD7N »</u>	12
CONTEXTE ET ENJEUX	13
<u>III. SECTEUR « LE GRAND VIOLET »</u>	21
CONTEXTE ET ENJEUX	22
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	23
<u>IV. SECTEUR « MON PLAISIR »</u>	25
CONTEXTE ET ENJEUX	26
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	27
<u>V. SECTEUR « LE VILLAGE »</u>	29
CONTEXTE ET ENJEUX	30
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	31
<u>VI. SECTEUR « LES SIGAUDS »</u>	33
CONTEXTE ET ENJEUX	34
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	35

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : OBJET ET CONTENU

OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les modifications du code de l'urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) », pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme :

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

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Selon l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35 ».*

CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme : « *les dispositions des articles R151-1 à R151-55 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L53-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1^{er} janvier 2016* ».

L'élaboration du PLU de Sénas ayant été prescrite avant le 1^{er} janvier 2016, les OAP ont par conséquent été rédigées conformément à la structure décrite dans l'article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, abrogé au 1^{er} janvier 2016.

L'article R123-3-1 (abrogé au 1^{er} janvier 2016) du Code de l'urbanisme précise que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Sénas sont constituées :

- d'un *état des lieux succinct* du site ;
- d'un *schéma d'aménagement* comportant les orientations à respecter et permettant d'assurer une cohérence d'ensemble des futures opérations ;
- d'un *texte explicatif* présentant le site et ses enjeux et exposant les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans ce cadre, la commune de Sénas a souhaité affirmer des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de favoriser un urbanisme de qualité et d'assurer une mixité sociale avec notamment la réalisation d'une offre en logements diversifiée et répondant aux besoins de l'ensemble des générations.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur les huit secteurs suivants :

- « Pont de l'Auture » et « Galazon 2 » classés en secteurs 1AUd et 1AUc ayant fait l'objet d'une étude « Loi Barnier » ;
- « Les Saurins » et « Saurins Sud-RD7n » classés en secteurs 1AUEa et 1AUEb ayant fait l'objet d'une étude « Loi Barnier » ;
- « Le Grand Violet » et « Mon Plaisir » classés en secteurs 1AUa et 1AUb
- « Le Village » et « Les Sigauds » classés en secteurs UCha et UChb.

NB : Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent à tout projet d'aménagement qu'il porte sur tout ou partie de la zone. Elles sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement (qu'elles complètent) et les documents graphiques.

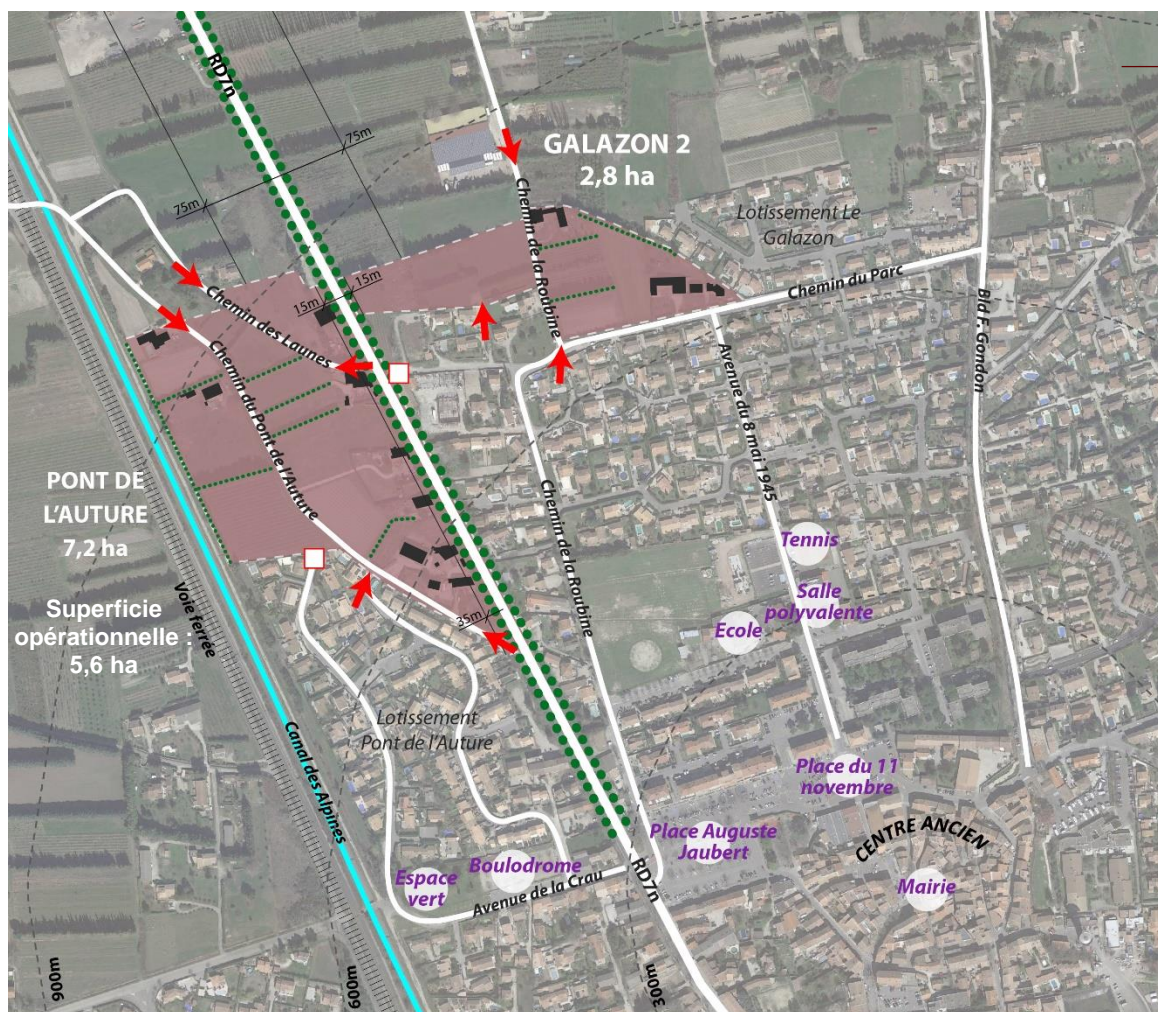
I. SECTEURS « PONT DE L'AUTURE » ET « GALAZON 2 »

CONTEXTE ET ENJEUX

Les secteurs « Pont de l'Auture » et « Galazon 2 » se situent en continuité Nord du tissu urbain existant de part et d'autre de la RD7n et dans un rayon d'environ 900 mètres du cœur de village (commerces, équipements...). D'une superficie d'environ 10 hectares, ces secteurs sont actuellement occupés par des vergers, des prairies, des friches et quelques bâtis. Il est également présent des alignements de platanes principalement le long de la RD7n ainsi que des haies fastigiées correspondant aux haies brise-vent qui sont plantées en limite Nord et Sud de certaines parcelles.

Le secteur « Pont de l'Auture » 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. Quant au secteur du « Galazon 2 » il est accessible par le chemin du Parc et le chemin de la Roubine. Certaines voies sont particulièrement étroites.

A noter que le secteur est concerné par l'Amendement Dupont de la Loi Barnier de 1995 (article L.111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme) qui vise à interdire l'implantation de constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD7n. Lors de l'élaboration du PLU approuvé le 20 septembre 2016, la commune a réalisé une première étude « Loi Barnier » pour réduire ce recul à 35 mètres dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur afin de favoriser une revalorisation de cette entrée de ville Nord et de lui donner un caractère urbain qualitatif. Une seconde étude « Loi Barnier » a été réalisée lors de la modification n°3 du PLU afin de réduire à nouveau ce recul à 15 mètres pour optimiser le foncier disponible et développer une urbanisation cohérente et qualitative de manière à créer une ambiance d'entrée de ville plus urbaine, inscrite dans la continuité du village existant. Cette étude justifie, en fonction des spécificités locales, que cette diminution du recul est compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



LEGENDE

- | | |
|--|---|
|  Périmètres faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation |  Accès existant |
|  Bâti existant |  Voie sans issue |
|  Haies / Platanes RD7n |  Bande de recul |



Ces deux sites de développement font l'objet de prescriptions dans le SCOT Agglopolé Provence selon leur classement : le secteur « Pont de l'Auture » identifié en tant qu'Opération Urbaine de Rang SCOT et le secteur « Galazon 2 » identifié en tant que Nouveau Quartier Communal. L'enjeu de cet aménagement est de permettre notamment l'aménagement d'un carrefour sur la RD7N afin de requalifier et de sécuriser l'entrée de ville Nord.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le schéma ci-contre illustre les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs « Pont de l'Auture » et « Galazon 2 » qui pourront accueillir des opérations indépendantes, tout en conservant des principes d'aménagement cohérents à l'échelle de l'entrée de ville nord.

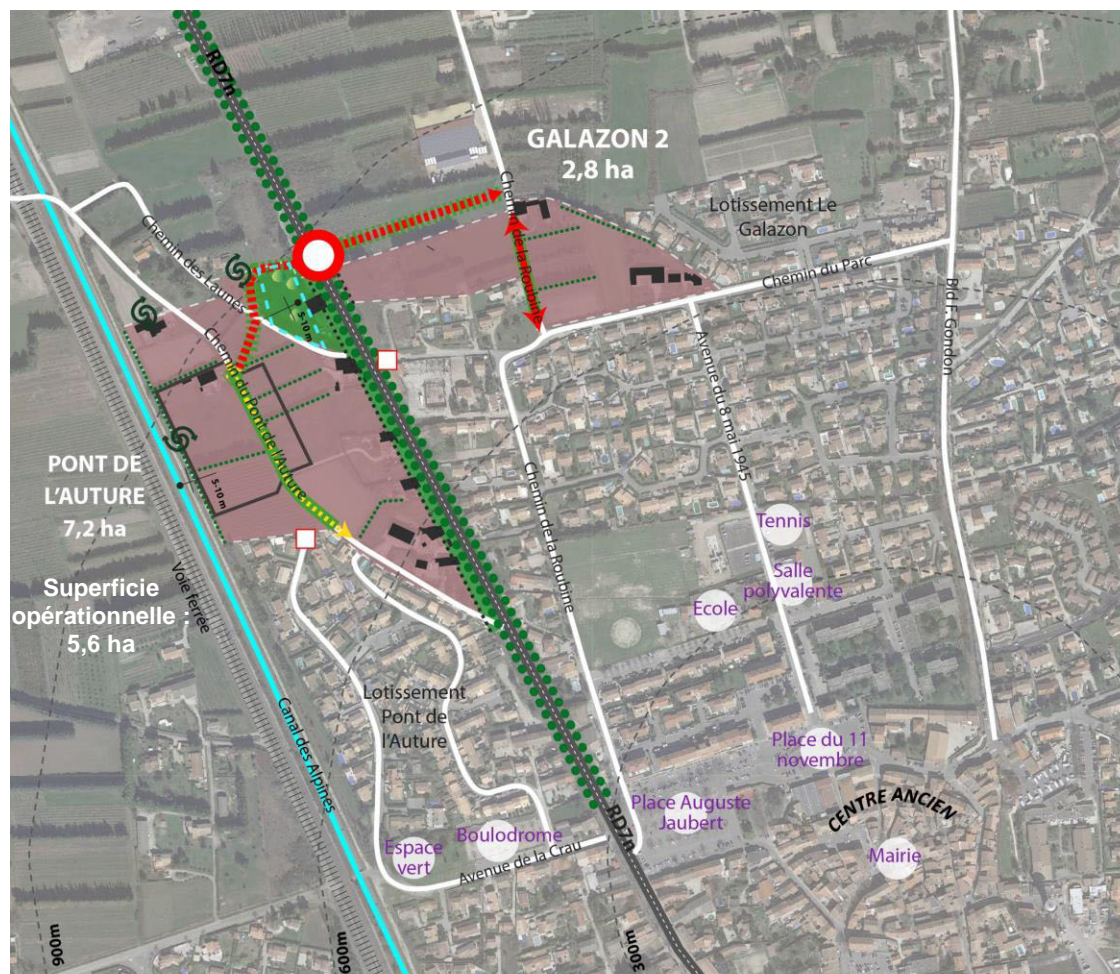
1) Programmation HABITAT

Secteur « Pont de l'Auture »

- Assurer une densité résidentielle minimale de 24 logements à l'hectare ;
- Réaliser au moins 40% de logements aidés par l'Etat ;
- Assurer 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) ;
- Réaliser environ 135 logements.

Secteur « Galazon 2 »

- Assurer une densité résidentielle minimale de 25 logements à l'hectare ;
- Réaliser au moins 40% de logements aidés par l'Etat ;
- Réaliser environ 70 logements.



LEGENDE

- | | | | |
|---|--|-----------------------------|---|
| Périmètres faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation | Gestion de l'interface avec la zone agricole | 0 100 200 m | N |
| Bâti existant | Préconisations environnementales | | |
| Carrefour à aménager | Alignement de platanes à protéger | Haie à préserver ou à créer | |
| Voie structurante à créer | Bande de retrait de 15 mètres à l'axe de la voie à végétaliser | Noue paysagère à aménager | |
| Voie existante à réaménager en voie structurante | Présomption d'une zone humide : mesures de préservation et d'évitement | Bande de recul | |
| Voie de desserte interne à créer | Canal et ripisylve à préserver | 5-10m | |
| Voie sans issue | | | |
| Voie à requalifier en cheminement doux | | | |

1) Prescriptions URBAINES

- Créer un carrefour au niveau de la RD7n et deux nouvelles voies structurantes qui permettront ainsi de desservir les nouveaux quartiers d'habitat.
Cet aménagement permettra également de sécuriser l'entrée de ville Nord de Sénas. Ainsi, les automobilistes seront ralentis dès l'entrée dans Sénas avant de traverser le centre-ville à vitesse réduite.
- Réaménager le Chemin de la Roubine en tant que voie structurante.
- Créer une nouvelle boucle de desserte interne au sein de la zone Pont de l'Auture
- Aménager des cheminements doux (piétons et/ou cyclistes) sur l'ensemble des voies créées ou réaménagées.
- Un recul d'inconstructibilité de 15 m de part et d'autre de la RD7n devra être respecté.

2) Prescriptions ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

- Assurer une architecture qui participe à la composition d'une image de qualité de l'entrée de ville Nord.
La préconisation principale est d'éviter une hétérogénéité architecturale qui viendrait complexifier les perceptions depuis la route.
- Orienter les constructions au Sud pour maximiser les apports solaires et augmenter la productivité d'une installation solaire thermique par exemple.
- Diversifier les formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire, petit collectif, ...) avec des hauteurs limitées à R+2 afin de garantir l'insertion des constructions dans leur environnement.

3) Prescriptions PAYSAGERES

- 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 sénassais (Cypres de Provence, Peupliers d'Italie,...) ;
- Assurer une gestion qualitative de l'interface entre la zone urbanisée et la zone agricole ;
- Mettre en place des mesures d'évitement et de préservation de la zone humide présumée au nord du site. Des expertises complémentaires seront réalisées en phase projet ;
- 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 un traitement paysager de la marge de recul de 15 mètres de part et d'autre de la RD7n et des noues bordant la voie structurante. Ces espaces serviront à la rétention des eaux pluviales ;

- 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, ...).

Une bonne partie de l'assainissement des eaux pluviales est ainsi réalisée en surface grâce à ces aménagements qui auront également, pour certains, une vocation d'espaces de loisirs.

Justifications Loi Barnier (Cf. document en annexes)

Qualité urbaine, architecturale et paysagère :

- une opération d'ensemble pour une meilleure harmonie architecturale et paysagère ;
- une orientation des bâtiments définie et des formes urbaines diversifiées ;
- un traitement paysager de la marge de recul ;
- une interface zone urbaine/zone agricole délimitée visuellement par la plantation de haies ;

Nuisances :

- respect des normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux et marges de recul inconstructibles ;
- les nuisances visuelles seront atténuées par la plantation de haies et la marge de recul ;

Sécurité :

- suppression de l'accès direct du chemin des launes et création d'un rond point sur la RD7n, plus sécuritaire ;
- interdiction de nouveaux accès directs sur la RD7n.

II. SECTEUR « LES SAURINS » ET « SAURINS SUD-RD7N »

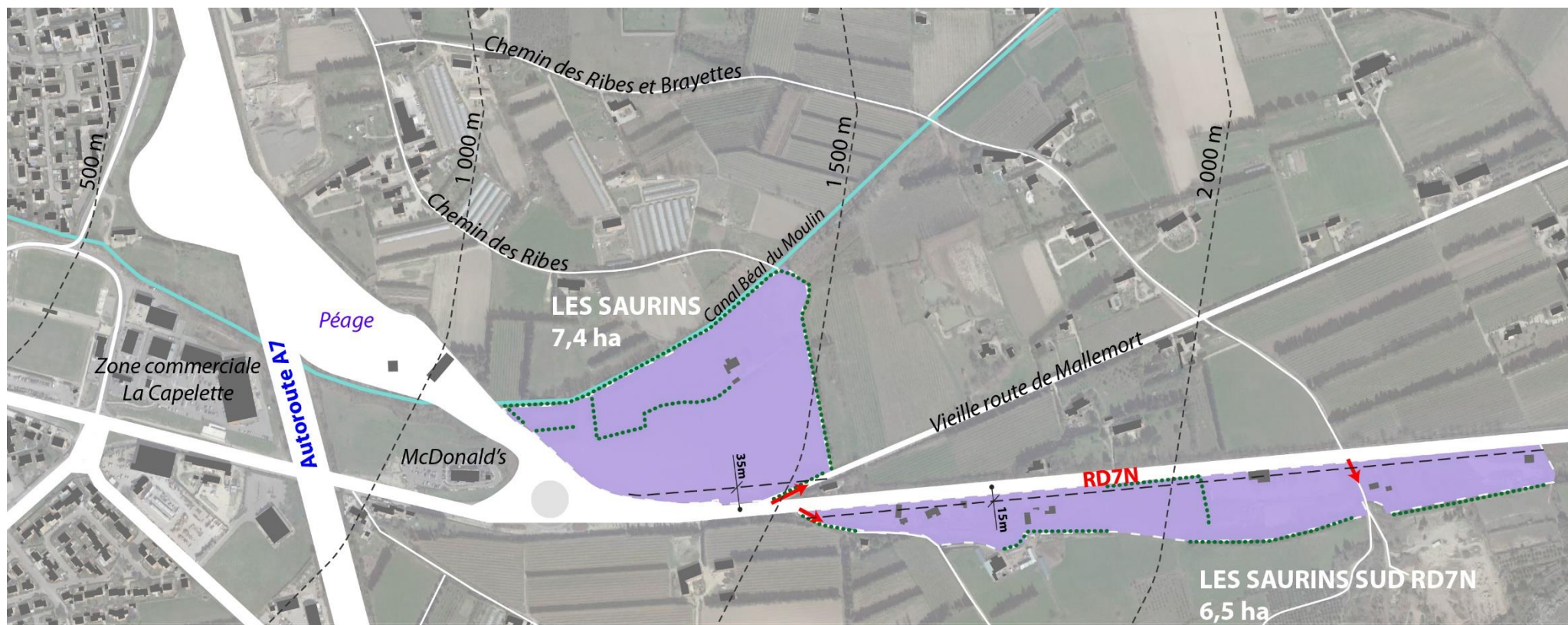
CONTEXTE ET ENJEUX

Les lieux-dits « Les Saurins » et « Sud Saurins » sont situés en entrée de ville est, à l'est du péage de l'autoroute A7 et de part et d'autre de la RD7n. Cette situation fait de ce secteur un lieu privilégié pour l'emplacement d'activités, et permettrait notamment de regrouper les artisans implantés à Sénas dans un secteur équipé d'infrastructures adaptées à l'activité.

La RN7, devenue RD7n, était parfois appelée « route des vacances » et constituait l'une des plus longues et des plus mythiques routes françaises. Aujourd'hui, ce tronçon de la RD7n apparaît délaissé, malgré la présence d'une station-service, un marchand de saison et un restaurant. Il y a également des baraquements non autorisés et des déchets en bordure de voie, ce qui donne une entrée de ville peu valorisante. Les accès de part et d'autre de la RD7n sont à sécuriser.

A noter que le secteur est concerné par l'Amendement Dupont de la Loi Barnier de 1995 (articles L.111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme) qui vise à interdire l'implantation de constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD7n. Lors de l'élaboration du PLU approuvé le 20 septembre 2016, la commune a réalisé une première étude « Loi Barnier » pour réduire ce recul à 35 mètres afin de favoriser une revalorisation de cette entrée de ville et de créer une véritable vitrine économique de qualité. Une seconde étude « Loi Barnier » a été réalisée lors de la modification n°3 du PLU afin de réduire ce recul à 15 mètres, toujours dans la perspective de revalorisation de cette entrée de ville. Cette étude justifie, en fonction des spécificités locales, que cette diminution du recul est compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de « Saurins » et « Saurins sud-RD7n » sont issues de l'étude réalisée par AUBRY Conseil et Ingénierie en 2015 intitulé « Renouveau des activités le long de la D7N ».



LEGENDE (principes)

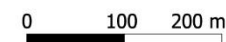
 Périmètres faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation

 Bâti existant

 Haies existantes

 Accès existant

 15m Bande de recul



 CITADIA

ARCHITECTURE
URBANISME
Cet

Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs est conditionnée à la vérification d'une éventuelle pollution des sols et le cas échéant, à sa dépollution.

1) **Programmation ACTIVITE**

- Les entreprises devront aménager les places de stationnement nécessaires à leur activité, mais une mutualisation du stationnement est préconisée.
- Des synergies entre ces futures zones, la zone commerciale existante et le cœur de ville seront à rechercher.

Secteur « Les Saurins »

- Le secteur accueillera des activités commerciales, artisanales, de bureaux, industrielles et logistiques.

Secteur « Les Saurins Sud RD7n »

- Le secteur aura vocation à accueillir des entreprises de préférence agro-alimentaires.
- Les activités artisanales et industrielles seront autorisées. Les activités commerciales existantes pourront être maintenues.

2) **Prescriptions URBAINES**

- Un recul d'inconstructibilité devra être respecté :
 - 35 m au nord de l'axe de la RD7n.
 - 15 m au sud de l'axe de la RD7n. La bande de recul devra être végétalisée et plantée d'arbres de hautes tiges pour reconstituer une voute et requalifier l'entrée de ville de Sénas.
- Des travaux d'aménagement de cheminements doux sécurisés étant actuellement en cours sur certaines voies principales de la commune, il pourra être envisagé des cheminements doux entre ce nouveau quartier et le cœur de ville.

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.

Secteur « Les Saurins Sud RD7n »

- Un nouveau giratoire sera créé sur la RD7N, à partir duquel une voie de desserte 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.

3) Prescriptions ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les places de stationnement devront avoir un revêtement perméable.
- Les énergies renouvelables seront privilégiées (se référer au Guide « Habiter les Alpilles du Parc Naturel Régional des Alpilles et du CAUE13). L'implantation de panneaux photovoltaïques, de dispositifs d'énergie solaire et d'ombrières est préconisée.

Secteur « Les Saurins »

- Une rétention des eaux de ruissellement aux abords du canal d'irrigation sera réalisée afin de favoriser la coupure avec la plaine agricole.
- La réalisation de bâtiments qui respectent les critères de haute qualité environnementale sera favorisée. Par exemple, il est préconisé l'utilisation de matériaux et des procédés de construction permettant une meilleure isolation.

Secteur « Les Saurins Sud RD7n »

- 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.).

4) Prescriptions PAYSAGERES

- 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...).

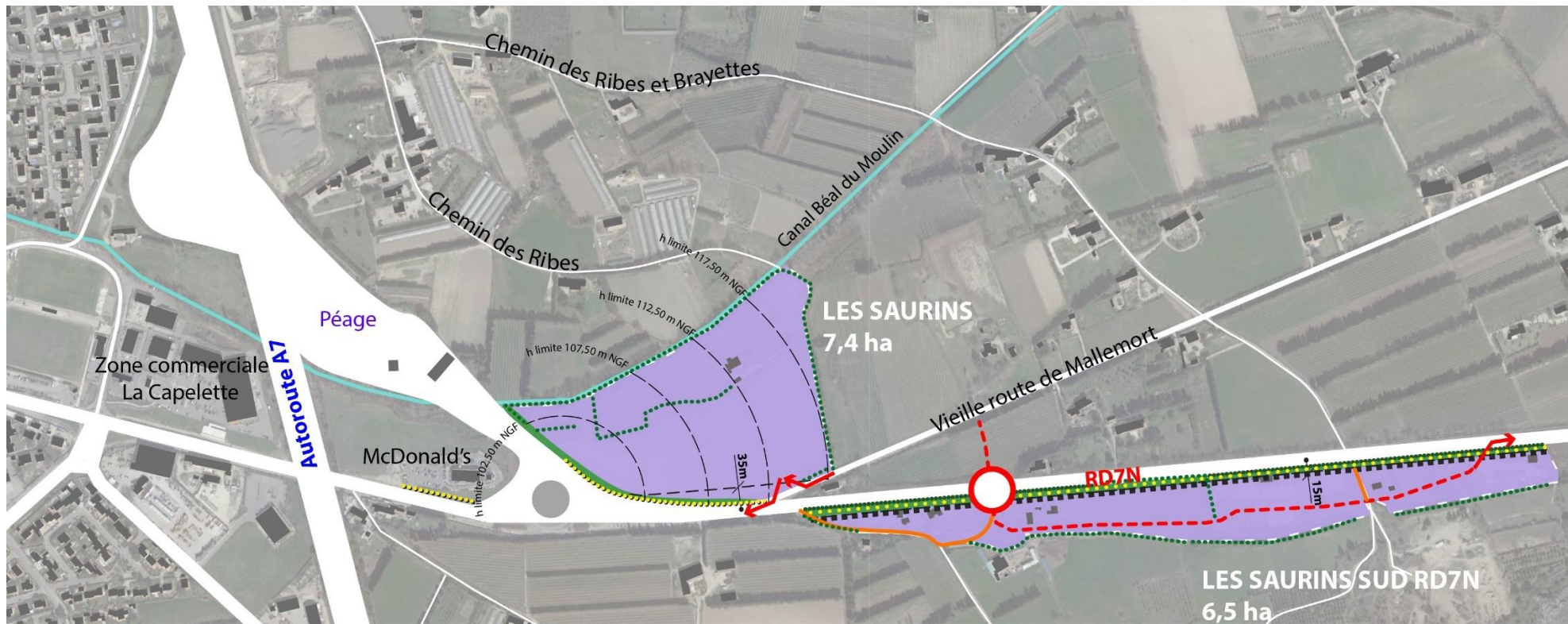
→ Une bande végétale assurera une continuité entre les deux secteurs.

Secteur « Les Saurins »




- La hauteur maximale des bâtiments sera conditionnée de manière à pouvoir conserver un cône de vue sur les massifs du Lubéron (voir cercles concentriques des schémas ci-après) ; la hauteur maximale est exprimée par rapport au NGF (Nivellement Général de la France), dont le « niveau 0 » est déterminé par l'IGN. En cas de construction soumise à plusieurs paliers de hauteur, la plus petite des hauteurs maximales sera appliquée.
- Des haies ou bandes végétales devront être plantées le long des voies. Les essences locales et notamment toutes les essences liées à la ripisylve de la Durance venant s'implanter naturellement sont préconisées (saules, aulnes) ;
- Les haies bordant l'est de la zone seront maintenues ou compensées.
- Lorsque les bâtiments seront imposants, l'écran végétal devra être en proportion, et il pourra être opportun de recréer des haies de cyprès ou de peupliers.






Secteur « Les Saurins Sud RD7n »






- La bande de recul de 15m depuis l'axe de la RD7n devra être végétalisée et plantée d'arbres de hautes tiges pour reconstituer une voute et requalifier l'entrée de ville de Sénas ;
- Des haies végétales devront être plantées le long de la RD7n et du futur axe de desserte ;
- La limite Sud du périmètre du secteur devra être plantée afin de stabiliser et maintenir le talus ;
- 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.
- De manière générale, la trame arbustive devra être préservée autant que possible.



LEGENDE (principes)

-  Périmètres faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Bâti existant
-  Bande de recul 15m

-  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



Justifications Loi Barnier (Cf. document en annexes)Qualité urbaine, architecturale et paysagère :

- une entrée de parcelle soignée et des clôtures uniformes;
- une orientation des bâtiments définie ;
- une hauteur maximale définie dans le secteur des Saurins pour préserver un cône de vue sur les massifs du Lubéron

Nuisances :

- respect des normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux et marges de recul inconstructibles ;
- des haies végétales limitant l'impact visuel de la ZA.

Sécurité :

- création de nouveaux accès sécurisés sur la RD7n
- création de voies pour les mobilités douces sur les axes de desserte.

III. SECTEUR « LE GRAND VIOLET »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur « Le Grand Viollet », d'une superficie de 3,2 hectares, se situe en continuité Nord-Ouest de la commune. Il est bordé à l'Est par la voie ferrée et le canal des Alpilles.

Le site est accessible :

- au Sud par la route de la Crau dont l'emprise viaire permet de circuler facilement à double sens ;
- à l'Est par le chemin Donné bordé par un fossé et la voie ferrée. Son emprise viaire est faible ;
- Au Nord par le chemin des Joncs de Roquemartine dont l'emprise viaire est également réduite.

Le secteur est traversé en son centre par un chemin qui dessert les propriétés existantes.

Ce secteur était inscrit au POS en tant que zone urbaine à vocation économique. Déjà très mité, il est une ancienne zone artisanale où le logement lié à l'activité était autorisé. Or l'activité n'existant plus, ce secteur a aujourd'hui une vocation exclusive d'habitat. Les espaces libres correspondent soit à de la prairie soit à de la friche. Des haies fastigiées (haies brise-vent) délimitent notamment des propriétés.



LEGENDE

- Périmètre faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâti existant
- Haies / Bosquets / Platanes
- Accès existant
- Voie sans issue





LEGENDE (Principes)

- Périmètre faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâti existant
- Voie structurante à requalifier
- Voie existante à réaménager
- Haies à préserver ou à créer



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le schéma ci-dessous illustre les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur « Le Grand Viollet ».

1) Programmation HABITAT

- ➔ Assurer une densité résidentielle minimale de 15 logements à l'hectare ;
- ➔ Favoriser l'habitat individuel groupé ;
- ➔ Réaliser environ 25 logements.

2) Prescriptions URBAINES

- ➔ Elargir et aménager le chemin traversant Sud/Nord en voie principale de desserte du secteur ;
- ➔ Requalifier la Route de la Crau (stationnement) et la raccorder, si possible, à la Route de la Crau Bis.
- ➔ Aménager des cheminements doux (piétons et/ou cyclistes) sur l'ensemble des voies créées ou réaménagées.

3) Prescriptions ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

- ➔ Assurer une qualité architecturale des bâtiments pour préserver l'environnement du site et conserver les vues sur le massif de la Durance ;
- ➔ Orienter les constructions au Sud pour maximiser les apports solaires et augmenter la productivité d'une installation solaire thermique par exemple ;

→ Toute nouvelle construction ou opération sera conditionnée à l'augmentation de la capacité de la station d'épuration.

4) Prescriptions PAYSAGERES

- 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 essences caractéristiques du paysage sénéssais (Cyprés de Provence, Peupliers d'Italie, ...).
- 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, ...).

Une bonne partie de l'assainissement des eaux pluviales est ainsi réalisée en surface grâce à ces aménagements qui auront également, pour certains, une vocation d'espaces de loisirs.

IV. SECTEUR « MON PLAISIR »



LEGENDE

- Périmètre faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâti existant
- Haies / Bosquets
- Accès existant
- Voie sans issue



CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur « Mon Plaisir », d'une superficie de 2,3 hectares, se situe en continuité Ouest de la ville. Il est à proximité de l'usine SOCOVA et de la gare ferroviaire.

Le site est accessible :

- à l'Ouest par le chemin longeant la route des Bergers qui est accessible par le giratoire au Nord du secteur et plus au Sud par le giratoire situé sur la route d'Alleins ;
- à l'Est par la rue de l'Olivier qui connectée à l'avenue de l'Amandier. Cette voie débouche sur une voie sans issue.

Ce secteur était inscrit au POS en tant que zone à urbaniser à vocation d'activités économiques. Déjà très mité, il est une ancienne zone artisanale où le logement lié à l'activité était autorisé. Or l'activité n'existant plus, ce secteur a aujourd'hui une vocation exclusive d'habitat. Les espaces libres correspondent à des prairies et jardins. Des haies fastigiées (haies brise-vent) délimitent notamment des propriétés.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LEGENDE (Principes)

- Périmètre faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâti existant
- Voie à réaménager
- Principe de voie à créer
- Haies à préserver ou à créer

Le schéma ci-dessous illustre les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur « Mon Plaisir ».

1) Programmation HABITAT

- Assurer une densité résidentielle minimale de 15 logements à l'hectare ;
- Favoriser l'habitat individuel groupé ;
- Réaliser environ 20 logements ;
- Réaliser au moins 30% de logements aidés par l'Etat ;

2) Prescriptions URBAINES

- Aménager une nouvelle voie connectée à la contre-allée de la route des bergers et réaménager la contre-allée, dont la circulation restera cependant en sens unique ;
- Aménager des cheminements doux (piétons et cycles) sur les voies à requalifier ou à créer.

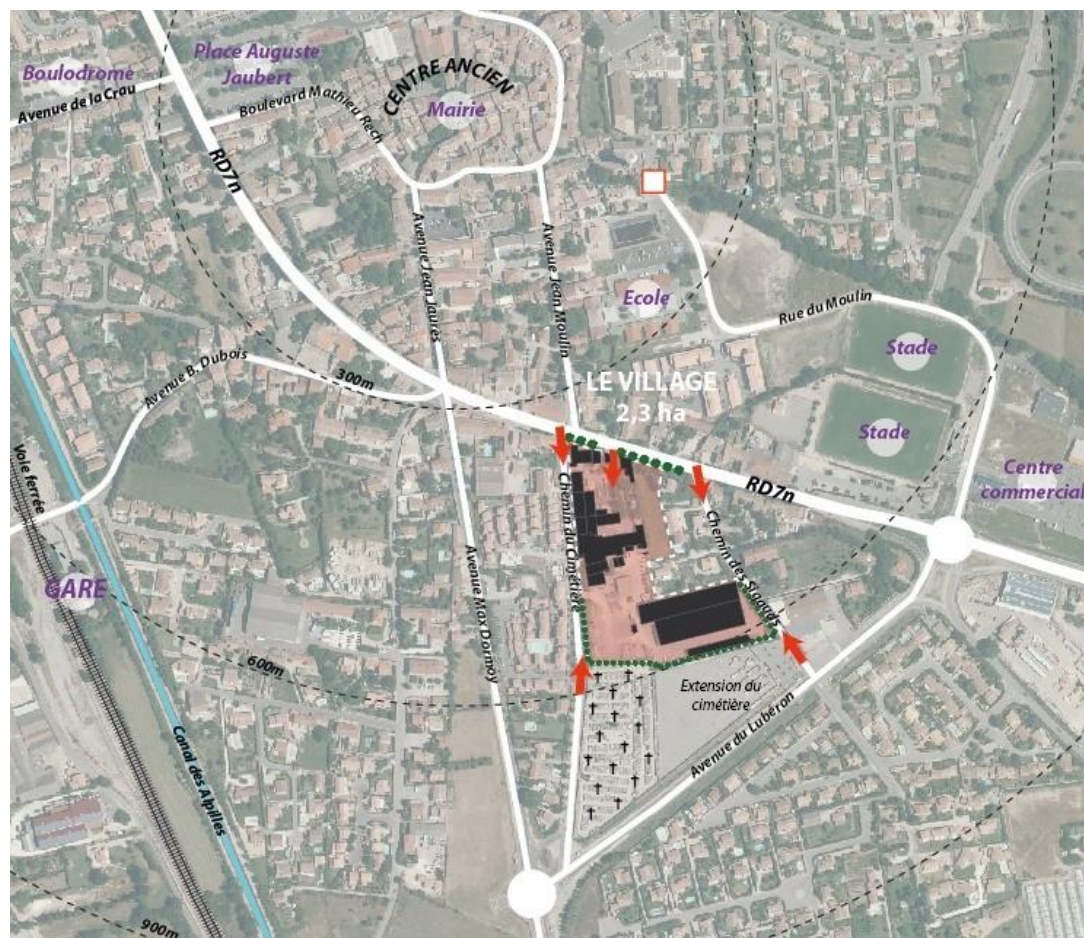
3) Prescriptions ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

- Assurer une qualité architecturale des bâtiments pour préserver l'environnement du site et conserver les vues paysagères sur le massif des Alpilles ;
- Orienter les constructions au sud pour maximiser les apports solaires et augmenter la productivité d'une installation solaire thermique par exemple ;
- Toute nouvelle construction ou opération sera conditionnée à l'augmentation de la capacité de la station d'épuration.

4) Prescriptions PAYSAGERES

- Conserver et reconstituer, dans la mesure du possible, les haies végétales existantes pour établir une ambiance de plaine ; la route des bergers devra être bordée de haies.
- Privilégier un traitement végétal des interfaces entre zones urbanisées et zones agricoles avec des essences caractéristiques du paysage sénassais (Cypres de Provence, Peupliers d'Italie, ...).
- 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, ...). Une bonne partie de l'assainissement des eaux pluviales est ainsi réalisée en surface grâce à ces aménagements qui auront également, pour certains, une vocation d'espaces de loisirs.

V.SECTEUR « LE VILLAGE »



LEGENDE

- Périmètre faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâti existant
- Haies / Platanes
- Accès existant
- Voie sans issue



CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur « Le Village », d'une superficie de 2,3 hectares, se situe à moins de 600 mètres au Sud-Est du centre-ville.

Le site est accessible :

- au Nord par la RD7n ;
- à l'Ouest par le chemin du Cimetière ;
- au Sud-Est par le chemin des Sigauds.

Il se positionne stratégiquement en entrée de ville Est.

C'est un site potentiel de renouvellement dans le tissu urbain existant car il est actuellement occupé par l'entreprise NBE. La mutation de ce site dépend de la pérennité de l'entreprise.

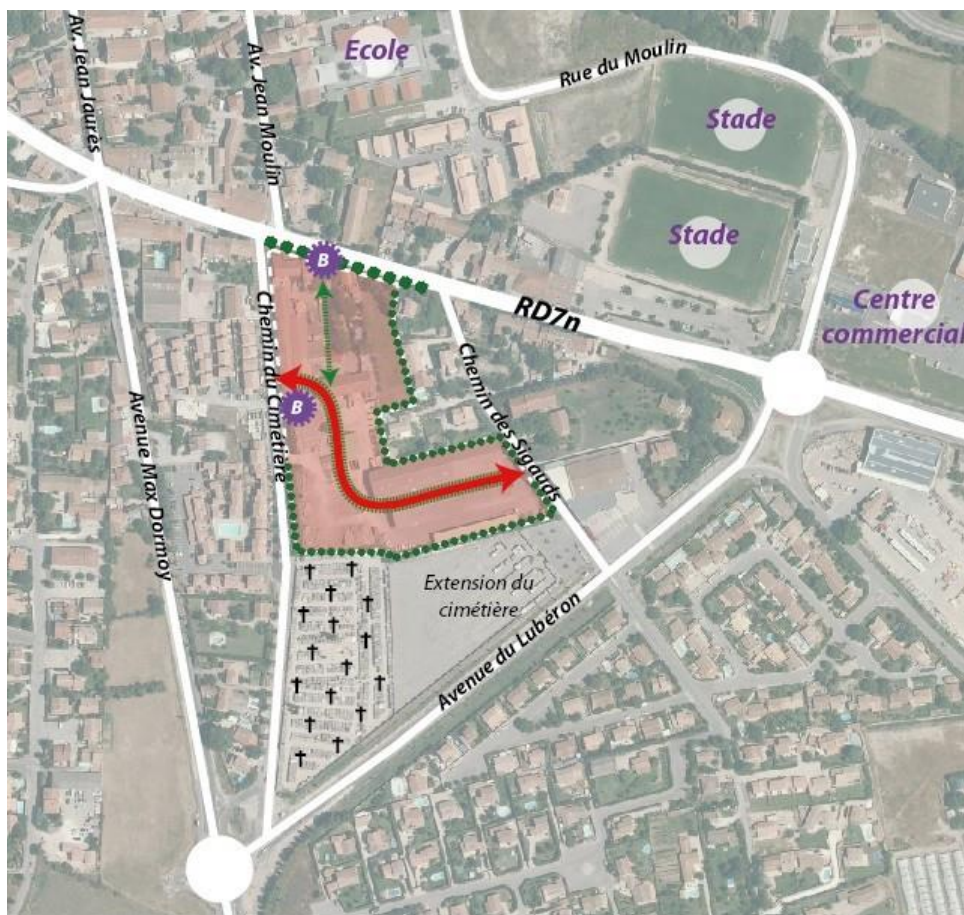
Sur toute la limite Sud sont présents des haies végétales qui masque les locaux de l'entreprise depuis l'avenue du Lubéron. Au Nord, les platanes plantés le long de la RD7n masquent également le site.

Un cheminement doux sécurisé est aménagé le long de la RD7n entre les platanes et la limite du site.

Ce secteur a été identifié par le SCOT Agglopôle Provence en tant que « Site à Haute Performance Urbaine », c'est-à-dire qu'il constitue l'un des projets structurants du SCOT. A ce titre, il fait l'objet de prescriptions qui ont été prises en compte dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. chapitre V.2).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le schéma ci-dessous illustre les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur « Le Village ».



LEGENDE (Principes)

- Périmètre faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Voie à créer
- Cheminement doux à aménager
- B Arrêt de bus à implanter
- Haies / Platanes à préserver ou à créer



1) Programmation HABITAT

- Réaliser une opération compacte mêlant habitat, activités commerciales et grands équipements publics et privés ;
- Assurer une densité résidentielle minimale de 50 logements à l'hectare ;
- Réaliser au moins 40% de logements aidés par l'Etat ;
- Assurer une diversité de la typologie urbaine en réalisant une part de l'habitat individuel limité à 50% de la production des programmes, le reste devant développer l'habitat groupé ou collectif (30% de logements collectifs et 20% d'intermédiaires) ;
- Réaliser environ 100 logements.

2) Prescriptions URBAINES

- Créer une voie de liaison principale entre le chemin des Sigauds et le chemin du Cimetière ;
- Aménager des cheminements doux (piétons et cycles) sur la voie de liaison principale et en direction de la RD7n.
- Aménager des arrêts de bus pour que le site bénéficie d'une desserte en transport en commun renforcée.

3) Prescriptions ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

- Assurer une qualité architecturale des bâtiments pour que l'opération s'intègre dans le tissu urbain existant ;
- Être exemplaire en matière de performance environnementale : maîtrise

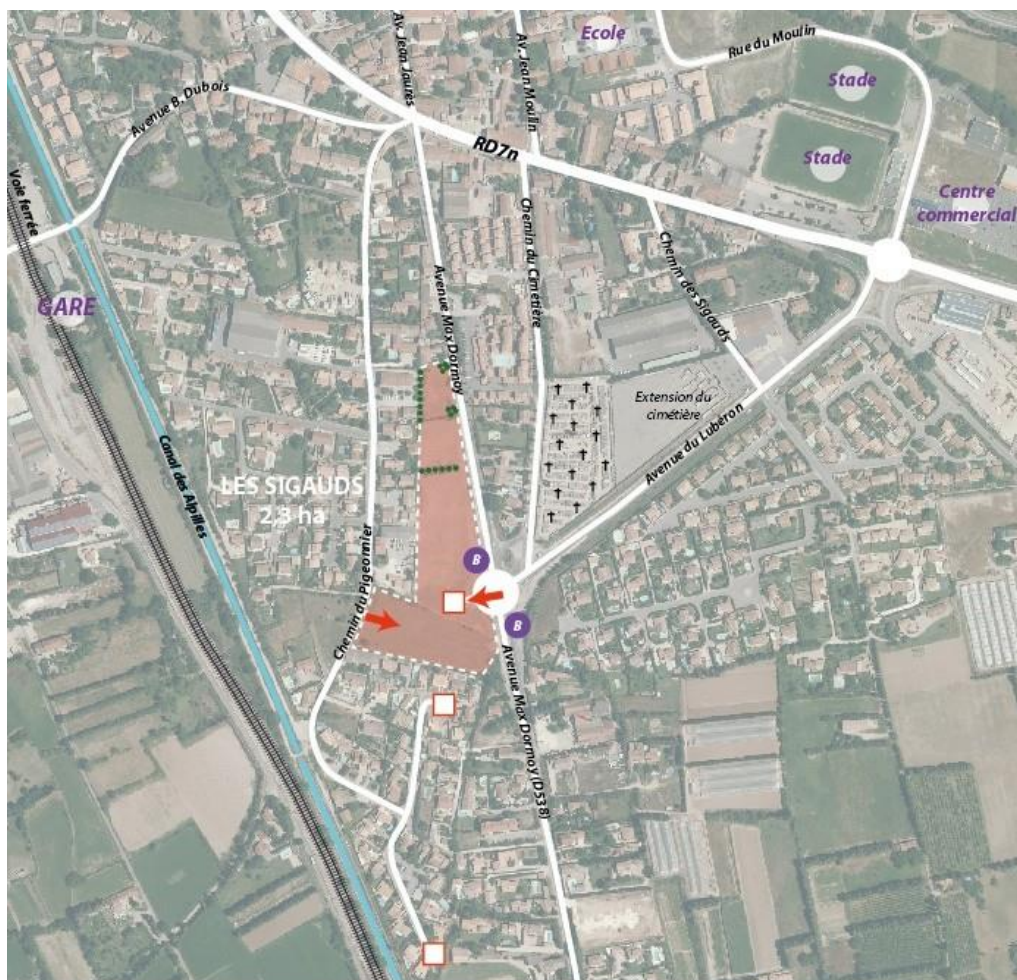
des consommations énergétiques supérieures à la RT2012, une partie des besoins en énergie sont couverts par une production locale d'énergie.

4) Prescriptions PAYSAGERES

- Privilégier un traitement végétal des interfaces (RD7n, chemin du Cimetière, cimetière, zones résidentielles existantes) avec des essences caractéristiques du paysage sénassais (Cyprès de Provence, Peupliers d'Italie,...) ;
- 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,...).

Une bonne partie de l'assainissement des eaux pluviales est ainsi réalisée en surface grâce à ces aménagements qui auront également, pour certains, une vocation d'espaces de loisirs.

VI. SECTEUR « LES SIGAUDS »



LEGENDE

- Périmètre faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Hales
- Accès existant
- Voie sans issue
- Arrêt de bus

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur « Les Sigauds », d'une superficie de 2,3 hectares, se situe au Sud du centre-ville le long de l'avenue Max Dormoy.

Le site est accessible :

- à l'Est par le giratoire de l'avenue Max Dormoy ;
- à l'Ouest par le chemin du Pigeonnier.

Il représente aujourd'hui une opportunité foncière importante au vu de sa superficie et sa position en entrée de ville Sud.

Aucun bâti n'est présent sur le site. Seul quelques haies et bosquets sont plantés en partie Nord.

Deux arrêts de bus sont présents à proximité immédiate du site le long de l'avenue Max Dormoy.

Ce secteur a été identifié par le SCOT Agglopolé Provence en tant que « Site à Haute Performance Urbaine », c'est-à-dire qu'il constitue l'un des projets structurants du SCOT. A ce titre, il fait l'objet de prescriptions qui ont été prises en compte dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. chapitre V.2).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

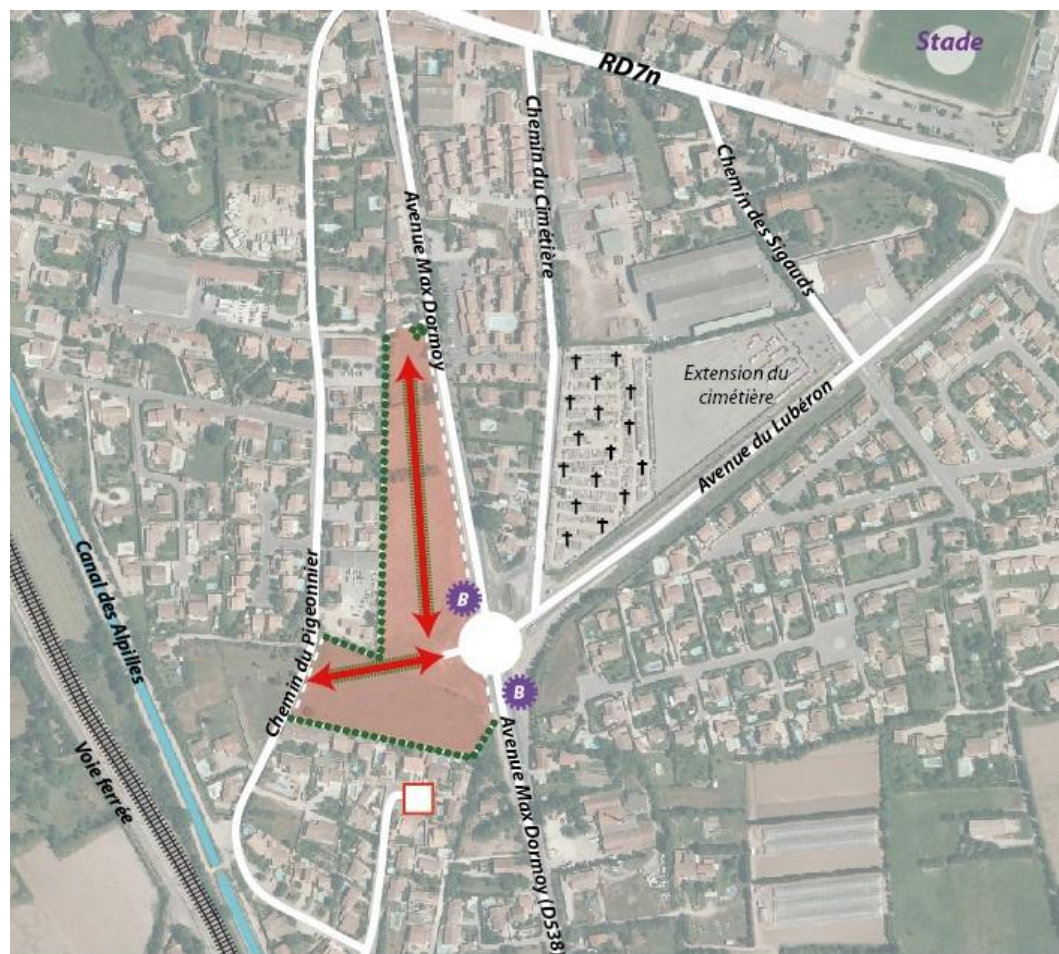
Le schéma ci-dessous illustre les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur « Les Sigauds ».

1) Programmation CONSTRUCTIONS

- Réaliser une opération compacte mêlant habitat, activités commerciales et grands équipements publics et privés ;
- Assurer une densité résidentielle d'environ 50 logements à l'hectare ;
- Réaliser au moins 70% de logements aidés par l'Etat ;
- Assurer une diversité de la typologie urbaine en réalisant une part de l'habitat individuel limité à 50% de la production des programmes, le reste devant développer l'habitat groupé ou collectif (30% de logements collectifs et 20% d'intermédiaires) ;
- Réaliser environ 80 logements.

2) Prescriptions URBAINES

- Créer une voie de liaison entre le giratoire de l'avenue Max Dormoy et le chemin du Pigeonnier ;
- Créer une voie interne depuis la voie de liaison ;
- Aménager des cheminements doux (piétons et cycles) sur les voies à créer ;
- Réaménager les arrêts de bus existants pour que le site bénéficie d'une desserte en transport en commun renforcée.



LEGENDE (Principes)

- Périmètre faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Voie à créer
- Cheminement doux à aménager
- B Arrêt de bus à réaménager
- Haies / Boquets à préserver ou à créer

3) Prescriptions ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

- Assurer une qualité architecturale des bâtiments pour que l'opération s'intègre dans le tissu urbain existant ;
- Être exemplaire en matière de performance environnementale : maîtrise des consommations énergétiques supérieures à la RT2012, une partie des besoins en énergie sont couverts par une production locale d'énergie.

4) Prescriptions PAYSAGERES

- Privilégier un traitement végétal des interfaces (chemin du Pigeonnier, Avenue Max Dormoy, zones résidentielles existantes) avec des essences caractéristiques du paysage sénassais (Cyprès de Provence, Peupliers d'Italie,...) ;
- Réaliser les voies de circulations douces et les espaces de stationnement de préférence avec des revêtements plus perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales (pavés, graviers, gazon,...).

Une bonne partie de l'assainissement des eaux pluviales est ainsi réalisée en surface grâce à ces aménagements qui auront également, pour certains, une vocation d'espaces de loisirs.