CONVENTION CADRE 2026
PETITES VILLES DE DEMAIN

DE SENAS

ENTRE

LA COMMUNE DE SENAS,
Sise Place Victor Hugo, 13560 Sénas,
Représenté par Monsieur Philippe GINOUX, Maire de SENAS, dûment habilité par délibération n°……
en date du ,
Ci-après désignée par « **la Commune** »

La Métropole Aix-Marseille-Provence
Sise ayant son siège au 58 boulevard Charles Livon 13007 Marseille,
Représentée par son Président ou son représentant, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du ,
Ci-après désignée par « **la Métropole AMP** »,

D'une part,

ET

L'État,
Représenté par Monsieur Christophe MIRMAND, Préfet des Bouches-du-Rhône,
Ci-après désigné par « **l'État** » ;

La Caisse des Dépôts et Consignations,
Établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille 75007 Paris, représentée par Olivier CAMAU, Directeur régional adjoint Provence Alpes Côte d'Azur de la Banque des Territoires.
Ci-après dénommée « l**a Caisse des Dépôts** »

Le Département des Bouches-du-Rhône,
Représenté par sa Présidente Martine Vassal,
Ci-après dénommé « **le Département** »

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Bouches-du-Rhône,
Organisme d'intérêt public issu de la Loi sur l'architecture du 3 janvier 1977, pour la promotion de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement dans les territoires.
Représenté par son Président,
Ci-après dénommé « **le CAUE 13** »,

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

La Chambre de métiers et de l'artisanat de région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
Représentée par son Président
Ci-après dénommée « **la CMAR PACA** »,

La Chambre de Commerce et d'Industrie du Pays d'Arles,
Représentée par son Président,
Ci-après dénommée par « **la CCI Pays d'Arles** »

D'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Préambule

Le gouvernement a souhaité que le programme Petites villes de demain donne aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre.

Cette démarche s'inscrit directement dans le cadre des contrats territoriaux de relance et de transition écologique.

Ce programme constitue une boîte à outils au service des territoires, dans le cadre du plan de relance et de la conduite des grandes transitions économiques, écologiques, numériques, et démographiques.

La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme Petites villes de demain appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'Etat et des partenaires financiers du programme.

La Commune de Sénas a souhaité s'engager dans le programme Petites villes de demain, selon les termes de la convention d'adhésion en date du 19 juillet 2021.

A ce titre, une première convention-cadre a été signée en 2023 par l'ensemble des parties, pour une période s'achevant le 31 mars 2026, conformément au cadre national en vigueur.

En juin 2025, à l'occasion des Assises de l'association des Petites Villes de France, organisées à Saint-Rémy-de-Provence, le Premier Ministre a annoncé la prolongation du programme jusqu'au 31 décembre 2026, dans l'attente d'arbitrages complémentaires relatifs à sa poursuite au-delà de cette date.

Suite à l'adoption de la loi de finance 2026, le Directeur Général de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) a invité par courrier en date du 20 février 2026, les Préfets de départements, délégués territoriaux de l'ANCT, à prolonger les engagements contractuels jusqu'au 31 décembre 2026.

Compte tenu du calendrier électoral, il n'a pas été matériellement possible de formaliser cette prolongation par voie d'avenant avant le terme des conventions en vigueur.

Dès lors, afin d'assurer la continuité du programme sur le territoire et de prendre en compte les orientations arrêtées au niveau national, notamment la prorogation du financement des postes de chef de projet, les partenaires ont convenu de conclure une nouvelle convention pour couvrir l'année 2026.

Celle-ci a pour objet de renouveler l'engagement des signataires dans la continuité des orientations stratégiques et des objectifs déjà définis. Elle ne remet pas en cause l'économie générale du projet de territoire ni les engagements précédemment souscrits par les partenaires.

Article 1 - Objet de la convention cadre

Le programme Petites villes de demain doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. De plus, le programme favorise l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre ses parties prenantes, au service des dynamiques territoriales renforcées par le Plan de relance.

Pour réussir ces grandes transitions, le programme Petites villes de demain est enrichi par la participation des forces vives du territoire que sont les entreprises ou leurs représentants, les associations, les habitants.

La convention cadre précise les ambitions retenues pour le territoire et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés.

La convention précise l'ensemble des engagements des différents partenaires pour la période du programme 2021-2026 : Etat, opérateurs, collectivités, secteur privé. Elle fera l'objet d'une large communication et d'une évaluation sur la base d'indicateurs de performances et d'impact, notamment sur ses fonctions de centralité.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Article 2 – Les ambitions du territoire

Pôle d'équilibre à l'échelle de son bassin de vie, Sénas assume pleinement son rôle dans l'armature urbaine du territoire. Elle s'est dotée de fonctions qui offrent un niveau et une qualité de services élevés à ses habitants ainsi qu'à ceux des communes limitrophes. Dotée d'une halte ferroviaire, elle porte dans les documents cadres métropolitains un enjeu de développement du réseau interurbain métropolitain en lien avec Salon-de-Provence et plus largement un enjeu de connexion avec son bassin et, sur le plan fonctionnel, la recherche de complémentarité avec les communes qui le compose. Au titre du **Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (**SRADDET) en tant qu'espace métropolisé, elle contribue aux enjeux de maîtrise de l'espace et à renforcer les centralités et leur mise en réseau.

A travers son projet de territoire la commune ambitionne de conforter ce positionnement tout en préservant et valorisant ses espaces agricoles ainsi qu'en affirmant son inscription dans le maillage territorial. Dans cette stratégie le cœur de ville occupe une place centrale. Sa revitalisation est une priorité communale depuis plusieurs années. Si de nombreuses interventions ont déjà été mises en œuvre, l'inscription dans le programme Petite Ville de Demain est, pour la commune, l'opportunité de finaliser la transformation de Sénas et de son cœur de ville.

Les ambitions : 3 transitions

Le projet de revitalisation se structure autour de trois ambitions dites « transitions ». Elles portent sur trois échelles territoriales : le cœur de ville et sa proximité immédiate, la commune et l'inscription de celle-ci dans son bassin.

1-Le cœur de ville : transition « la proximité révélée »

La majeure partie des équipements, services et commerces de la commune sont situés dans le cœur de ville ou en immédiate proximité. Ville compacte**, la moitié des habitants de la commune a accès au centre en moins de 10 minutes à pied,** la proximité y prend tout son sens. Le projet de revitalisation vise à renforcer la place du cœur de ville dans le fonctionnement communal par une dynamique vertueuse qui s'appuie sur trois piliers :

- **conforter les fonctions du cœur de ville** : le centre compte une offre complète de services publics et privés ainsi qu'un tissu commercial diversifié composé de 60 points de vente et présentant une large gamme d'offre tant liée aux besoins du quotidien qu'à ceux plus exceptionnels. Il est également doté d'un large panel d'équipements culturels (cinéma/théâtre, résidence d'artistes, médiathèque…) support d'une stratégie d'animation. Ce tissu de proximité est en mutation et à conforter (redéploiement de l'offre d'équipements, nouvelles opportunités avec des locaux commerciaux qui se libèrent …) ;
- **articuler les deux polarités du cœur de ville** : le centre se compose de deux pôles commerciaux structurants (pôle Jean Jaurès et pôle place Jaubert). Complémentaires, améliorer la liaison urbaine et programmatique entre ces espaces est indispensable pour optimiser la fréquentation et l'animation du centre. Poursuivre l'aménagement du cœur de ville en améliorant la connexion entre ses deux composantes, les logiques de parcours marchands mais aussi en rénovant la place Jaubert est un enjeu structurant du projet de revitalisation ;
- **renforcer les connexions piétonne et cyclable** entre le cœur de ville et son environnement proche : le centre est bordé d'espaces résidentiels, de 2 pôles d'équipements (scolaire-santé et sportif) situés à moins de 10 minutes à pied. Toutefois, si 43% des déplacements sont de moins de 3 kilomètres, la moitié d'entre eux sont réalisés en voiture. Une politique volontariste de liaison des différents espaces a déjà été entamée (avec l'aménagement d'un réseau cyclable, la connexion à la vélo-route « Durance à vélo » et l'aménagement de « rues des écoles ») et sera poursuivie. L'objectif est d'augmenter la part des modes doux en particulier pour rallier le centre. Pour cela les priorités portent sur le renforcement des polarités d'équipements (en particulier la plaine sportive) et la requalification de la RD7n. Sa reconfiguration associée au réaménagement des deux entrées de centre-ville, est un levier

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

pour connecter le centre notamment au pôle d'emplois situé à l'est mais aussi à la gare située à 800 mètres.

2- La commune : la transition « sociétale, urbaine et écologique »

Face aux évolutions récentes que connait la commune tant sur le plan démographique que social, économique ou encore environnemental, le projet vise à accompagner et réorienter les dynamiques à l'œuvre. L'objectif est de mieux répondre aux besoins actuels et futurs des habitants et des usagers mais aussi d'adapter le territoire aux enjeux de la transition écologique. Trois orientations pour répondre à cette transition :

- **une programmation de logement mieux maîtrisée** : la commune connait un ralentissement de sa croissance démographique après une période où celle-ci a été intense et non maîtrisée. Cette tendance s'accompagne d'un vieillissement important. Sénas compte aujourd'hui près de 7 000 habitants et souhaite maîtriser sa croissance avec un objectif de 8 000 habitants à horizon 2025. Cela s'accompagne d'une volonté de mieux maîtriser la production de logements pour adapter la programmation aux enjeux démographiques de la commune : permettre aux ainés de poursuivre leur parcours de vie, Sénas dispose d'une qualité de services optimale pour ce public (pôle de santé, services à destination des séniors …) ; permettre aux jeunes sénassais et aux plus modestes de se loger dans la commune alors que les prix ont fortement augmenté et que le parc locatif privé et social est insuffisant. Pour cela des outils seront mis en place dans le PLU et le cœur de ville trouvera toute sa place dans cette stratégie résidentielle ;
- **une évolution progressive du modèle d'urbanisation :** Sénas place au cœur de sa stratégie le renouvellement urbain. Véritable levier pour le cœur de ville, il permettra d'en étoffer les fonctions, l'offre résidentielle et d'en favoriser l'animation. Cette dynamique est déjà enclenchée alors que la programmation des derniers secteurs à urbaniser sera finalisée d'ici à 2026. Dans ce contexte la transition prend tout son sens avec un enjeu de préparation de la stratégie d'intervention en tissu constitué mais aussi d'optimisation et de gestion économe des fonciers nus encore disponibles. Plusieurs sites de renouvellement urbain ont été repérés, mais cette stratégie reste à compléter ;
- **une empreinte écologique améliorée :** le projet s'inscrit dans une perspective de transition écologique pour le territoire. Plusieurs leviers d'économie des ressources seront mobilisés. En premier lieu, il portera l'accent sur les énergies renouvelables. La commune de Sénas compte une large gamme d'équipements, lesquels sont gérés en régie. La réduction de l'empreinte énergétique de ce parc est un enjeu (rénovation énergétique des bâtiments, favoriser l'installation de panneaux photovoltaïques) mais aussi celui des espaces publics (éclairage public solaire). Plus largement, la commune placera la performance énergétique au centre de ses projets de renouvellement urbain. En cela, Sénas souhaite contribuer au Plan Climat Air Energie métropolitain. De même, la commune veillera dans ses futurs aménagements à anticiper les besoins de lieux ouverts, de désimperméabilisation et d'îlots de fraicheur. Elle assurera également avec ses partenaires la promotion des modes actifs en particulier le vélo.

3-L'inscription dans le bassin local : la transition « identitaire »

Sénas s'inscrit dans un environnement privilégié. Plaines et premiers reliefs des Alpilles, le paysage agricole est rythmé par les canaux, les vergers et les cultures maraîchères. La commune, bassin agricole notamment dans les domaines de la pomme et de la poire, ne compte toutefois aucune industrie de transformation. Située en porte d'entrée du parc naturel régional des Alpilles, elle a de nombreux atouts qu'elle souhaite valoriser à travers son projet de territoire :

- **préserver et conforter la vocation agricole du territoire** : Sénas souhaite valoriser cette ressource dans son projet. Inscrite dans une démarche de Zone Agricole Protégée avec un objectif de préservation, Sénas porte aussi une ambition de valorisation de son terroir et inscrit son projet dans les ambitions du Projet Alimentaire Territorial de la Métropole Aix-Marseille-Provence et du Pays d'Arles en visant à valoriser les producteurs locaux, à les rapprocher des consommateurs. La stratégie agricole portée par le territoire est à articuler au projet de revitalisation de Sénas à travers la mise en place de partenariat avec le PNR Alpilles, les circuits courts et le marché des producteurs locaux. La

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

commune porte également un projet à long terme de cuisine centrale/légumerie mutualisée avec plusieurs communes (Sénas, Mallemort, Charleval, Lamanon et Vernègues) ;

- **construire un projet touristique** : Sénas exprime la volonté de promouvoir le cyclo-tourisme (2 vélo-routes traverses la commune) mais aussi la pratique-loisir du vélo au quotidien (circuit VTT, cheminement le long du canal, voie verte…). Sénas valorise peu sa situation de porte d'entrée du parc des Alpilles. Elle souhaite donc porter, en partenariat avec le PNR, un projet touristique plus ambitieux à travers la promotion d'une offre sportive, d'hébergement, de la qualité de son terroir mais aussi des atouts offerts par son cœur de ville (offre culturelle, restauration…).

Axes stratégiques

Les ambitions de ce projet de territoire se traduisent à travers trois axes stratégiques et deux axes transversaux :

- Assurer le rayonnement de Sénas ;
- Maintenir une population diversifiée pour un cœur de ville augmenté ;
- Connecter à toutes les échelles territoriales ;
- Construire une évaluation à deux échelles ;
- Construire avec le plus grand nombre : amorcer une réflexion.

Article 3 – Les axes stratégiques du projet de territoire

La présente convention vise l'accompagnement du projet de territoire de la Commune de Sénas, construit en cohérence avec les finalités du programme Petites villes de demain, autour des axes suivants :

Axe stratégique 1 : assurer le rayonnement de Sénas

La commune de Sénas est porteuse d'un enjeu de rayonnement local, reconnu et appuyé par le SCoT métropolitain en cours d'élaboration. Conforter cette position en valorisant le tissu de commerces, d'équipements mais aussi l'habitat et les services en les développant en complémentarité de l'offre des villages du bassin, concourt à cet enjeu. La priorité est double :

- **la qualité de vie des habitants,** en assurant pour tous à l'échelle du bassin une offre complète de services, d'équipements, de commerces mais aussi des leviers de parcours résidentiels ;
- **la pérennité des commerces et services et l'optimisation des équipements intermédiaires,** en accroissant la fréquentation de Sénas à travers une stratégie de l'offre, de l'animation et du positionnement touristique.

Dans cette stratégie, le cœur de ville de Sénas est le premier levier. Cette stratégie s'appuie sur trois objectifs :

Objectif 1 : construire un positionnement touristique

En tant que porte d'entrée du Parc Naturel Régional des Alpilles et à proximité du Parc Naturel Régional du Lubéron, le développement touristique est une priorité pour Sénas. Pour cela, la commune doit être visible à l'échelle du territoire du Parc (ressources à valoriser, hébergement), mais aussi être connectée aux grands générateurs de fréquentation. Sur ce volet, la stratégie s'appuie sur les leviers suivants :

- **le cyclo-tourisme** : la commune a développé des itinéraires cyclables en lien avec ses canaux qui offrent un bon maillage communal mais qui restent à connecter aux grands axes cyclables. La connexion à la vélo-route « Durance à vélo » est en cours de finalisation (livraison prévue en avril 2023). Elle permettra de relier Sénas à Mallemort et plus largement à la Durance. Un autre axe majeur du cyclo-tourisme traverse la commune. Il s'agit de la vélo-route « méditerranée à vélo ». Sa connexion à Sénas depuis Orgon est à planifier afin de renforcer le positionnement du territoire dans les itinéraires nationaux. Au-delà des axes, le développement de conditions d'accueil et de services adaptés à ce tourisme sont également à programmer en lien avec le PNR des Alpilles ;

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

- **les conditions d'accueil touristiques** : avec sa connexion ferrée et son échangeur autoroutier, la commune a une localisation stratégique à proximité de plusieurs grands pôles touristiques : Avignon, et Arles mais aussi aux principaux sites touristiques du PNR des Alpilles. Signataire de la charte du Parc et en partageant les priorités, elle pourrait davantage contribuer à apporter une réponse aux problématiques pointées, notamment la pression sur l'hébergement que connaissent les communes les plus touristiques du Parc. Sénas a vocation à se positionner comme une ville « étape » pour permettre aux familles et aux clientèles moins aisées de se loger à la nuitée ou pour de courts séjours. Sénas ne dispose pas d'offre hôtelière mais une offre saisonnière se développe déjà au sein de la commune (jusqu'à 70 annonces de location temporaires recensées l'été). Le dialogue avec les équipes du PNR des Alpilles est à ouvrir ainsi que le potentiel touristique à étudier;
- **les points d'intérêt** : Sénas dispose d'une qualité villageoise à valoriser (terroir, animation culturelle…) mais de peu d'attraits remarquables. Afin de renforcer l'intérêt pour la commune, celle-ci souhaite donner une nouvelle ambition à sa plaine sportive, équipement proche du centre. Partiellement réaménagée, l'ambition est de poursuivre son aménagement en développant une offre en adéquation avec les enjeux touristiques. Une étude de potentiel est proposée. Améliorer le franchissement de la RD7n pour mieux connecter le projet de plaine sportive aux sites de randonnée et de tourisme est aussi un enjeu. C'est une condition essentielle pour garantir le bon positionnement de la plaine sportive de Sénas comme une centralité de loisirs pour le bassin de vie.

Objectif 2 : rendre visible, faire parler, faire venir

Sénas dispose de nombreux atouts et d'une politique culturelle riche et dynamique. Celle-ci est source d'animation et a un impact positif sur la fréquentation du centre notamment par des non-sénassais mais reste parfois insuffisamment connue et ne touche pas toujours tous les publics. Cette offre et sa visibilité sont essentielles dans la stratégie qui vise à augmenter la fréquentation du cœur de ville. Plusieurs projets permettront de conforter son effet levier. Il s'agit notamment de la programmation de la Maison Maurin, tournée vers le culturel, l'artisanal ou le co-working, qui permettra d'ouvrir le centre à d'autres publics (les jeunes notamment). Une étude d'opportunité et de programmation est à engager dans le cadre du programme PVD. Plusieurs axes de valorisation des atouts du cœur de ville sont d'ores et déjà identifiés :

- **développer l'animation** en lien avec les commerçants, le tissu associatif mais aussi avec les acteurs culturels du bassin (marché des producteurs, fête du vélo / fête des sports);
- **renforcer l'inscription des équipements dans les réseaux** et la mutualisation des ressources pour optimiser le service aux usagers (billetterie commune avec d'autres théâtres, prêt de matériel…) ;
- **penser les équipements comme une ressource d'animation.** Il s'agit de permettre davantage d'usages, d'activités dans un même équipement en jouant sur sa polyvalence, les complémentarités et les créneaux horaires (médiathèque/Tiers lieu/espace d'animation scolaire…).

Une étude de stratégie de communication et de marketing est à mettre en œuvre.

Objectif 3 : étoffer/optimiser l'offre de commerces, équipements dans le centre

Sous l'impulsion des interventions de la municipalité et avec le recrutement d'un manager de centre-ville, la commune a intensifié son action sur les commerces. Elle a en quelques années réduit la vacance commerciale en particulier dans la rue commerciale « historique ». Cette artère se tourne progressivement vers de l'achat loisir/plaisir. Comptant 29 commerces, ce tissu reste pourtant relativement lâche. Il apparait confidentiel pour les non-initiés et ne s'inscrit pas dans une logique de parcours marchand. Conforté par la proximité des équipements culturels, il a le potentiel d'un réel espace de vie, d'animation et de loisirs. Des complémentarités sont à rechercher. Pour cela le projet pourra s'appuyer sur plusieurs leviers :

- **une complémentarité à organiser entre les deux pôles commerciaux du cœur de ville** : l'importante fréquentation du pôle « Jaubert » ne profite pas encore au centre historique et à l'axe commercial « Jean Jaurès » une meilleure connexion entre les deux espaces est à organiser (cheminements, signalétique, complémentarité programmatique, attracteurs) ;

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

- **un tissu commercial en mutation** : la part de commerces transmissibles est importante, cela représente une opportunité pour mieux maîtriser la programmation commerciale et remplacer une offre qui n'est pas toujours dans les standards de qualité attendus. Cette dynamique est déjà enclenchée (bar du progrès, bar du siècle…) et devra s'accompagner d'une veille foncière ;

- **des vecteurs de fréquentation à valoriser** : l'enjeu pour Sénas est de créer l'envie de rester dans le centre. Pour cela il est important d'étoffer l'offre mais aussi de connecter les fonctions avec des logiques de publics pour créer des parcours et une boucle marchande. Cette stratégie passe également par la construction de cohérences thématiques au sein des pôles d'équipements et dans leur connexion avec le cœur de ville.

En parallèle de cette stratégie, l'enjeu est aussi celui de l'optimisation des équipements et de leur coût de gestion. La commune s'inscrira donc dans une stratégie d'économie d'énergie pour ses équipements.

Axe stratégique 2 : Maintenir une population diversifiée pour un cœur de ville augmenté

Les évolutions démographiques de la commune sont largement dépendantes de la production neuve. Celle-ci est donc un levier majeur pour réguler la croissance, en particulier éviter les pics démographiques importants et difficiles à gérer (augmentation des besoins en équipements …), et pour diversifier le parc de logement (aujourd'hui à dominante pavillonnaire en accession) ainsi que le peuplement. Cette stratégie s'appuie sur un potentiel de logements à venir mobilisant deux leviers :

- la programmation à venir à court terme (400 à 500 logements à horizon 2026) ;
- la programmation en renouvellement urbain à moyen/long terme.

La stratégie de la commune vise donc dans un premier temps une optimisation de cette programmation à venir pour, dans un second temps, assoir sa stratégie de peuplement sur le parc existant.

Objectif 1 : Mieux maîtriser la programmation habitat et son phasage

Avec un parc principalement en accession en pavillonnaire et la pression que connait la métropole sur ce segment, les prix à Sénas ont augmenté. Le profil des nouveaux arrivants est en pleine mutation et la commune est confrontée à deux risques :

- une perte d'attractivité liée à un déséquilibre du rapport qualité/prix : le territoire se positionne sur un habitat relativement peu diversifié et d'entrée de gamme. Avec l'augmentation importante des prix immobiliers, il pourrait devenir insuffisamment attractif pour les ménages en capacité financière d'accéder à ce marché. En parallèle, celui-ci est inaccessible pour les ménages, en particulier les primo-accédants, au budget plus contraint ;
- une augmentation des prix du foncier : par manque de diversité d'offre, de mobilité résidentielle et du fait des prix, les jeunes ne parviennent plus à mener un parcours résidentiel au sein de la commune. L'introduction d'une offre neuve diversifiée (locatif, accession aidée …) est un levier majeur. Toutefois, dans le contexte actuel les équilibres financiers sont difficiles pour la production d'une offre abordable. La maîtrise des prix du foncier est un enjeu fort pour la commune.

Pour concourir aux enjeux de diversification à moyen et long terme et maîtriser ces risques, la commune se dotera d'outils d'urbanisme (modification du PLU) et d'aménagement pour mieux maîtriser sa programmation, son foncier mais aussi, à travers une étude de programmation habitat mieux connaitre ses besoins et son positionnement dans les marchés immobiliers. Cela lui permettra de construire une stratégie habitat et foncière phasée à court, moyen et long terme en lien avec les axes stratégiques du Programme Local de l'Habitat. Cette clarification programmatique permettra également à la commune de porter une stratégie plus lisible auprès des opérateurs et d'améliorer leurs conditions d'intervention dans un contexte économique tendu.
Dans le but de renforcer ces outils, et d'avoir une vision claire de son parc de logement, la commune souhaite se lancer dans la mise en place d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU. Cette étude aura pour vertu d'évaluer le potentiel en renouvellement urbain à Sénas, et de participer à l'élaboration d'un plan global de développement communal en lien avec les démarches entreprises auprès de l'EPF.
Mises en synergie, ces actions conduiront à une meilleure maîtrise de la programmation de l'habitat et de son phasage.

Objectif 2 : Optimiser la programmation à venir pour diversifier en profondeur le parc

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

A court terme, la commune veillera à opérer dans les programmes immobiliers à venir une diversification des segments logement. Si chaque programme immobilier projeté compte une part de logements sociaux (30% a minima), les produits « libres » ne sont pas toujours adaptés aux besoins du territoire et, au regard de l'augmentation généralisée des coûts, de nouvelles péréquations sont à envisager pour permettre aux opérateurs sociaux d'intervenir.

Objectif 3 : Anticiper les évolutions démographiques

Au sein de la commune, la mobilité résidentielle est peu élevée et a connu une baisse importante ces dernières années. Ce constat est le fait d'une forte corrélation entre celle-ci et la construction neuve. Ainsi, la croissance démographique est basée sur des moteurs exogènes (attractivité) et de moins en moins endogènes (natalité/décohabitation). A travers la diversification de la programmation future, la ville redonnera des marges de manœuvre à ses habitants pour mener leur parcours résidentiel. Introduire de la diversité dans les segments du parc devra permettre d'enclencher un basculement progressif d'une mobilité résidentielle générée par la construction vers une mobilité principalement portée par le parc existant. Cela permettra également à terme, une meilleure adaptation offre/besoins dans un contexte de production neuve limitée. Cette stratégie vise en premier lieu un renouvellement générationnel en facilitant l'accès au logement des jeunes.

Pour une meilleure connaissance des besoins et une approche prospective de ceux-ci, une analyse des besoins sociaux (ABS) sera réalisée dans le cadre du programme PVD. Elle alimentera la stratégie habitat mais également plus largement la programmation des équipements et des services ainsi que le projet d'animation.

Objectif 4 : Renforcer le cœur de ville

Cet objectif s'appuie sur trois leviers distincts :

- **renforcer la fonction résidentielle du cœur de ville** : il représente déjà une alternative résidentielle pour les jeunes bien qu'insuffisante, faute d'offre. L'enjeu est d'intensifier cette contribution aux parcours résidentiels des ménages, en particulier des jeunes mais aussi des séniors. La reconquête de l'habitat dégradé qui, bien que largement traité, reste présent dans le centre représente un potentiel. Les opérations de renouvellement urbain programmées dans le cœur de ville ou le jouxtant contribueront également à la diversification des segments du parc. Elles permettront d'introduire de « nouveaux » produits (BRS, PSLA, habitat inclusif…) mais aussi une offre locative complémentaire. Les formes urbaines représentent un enjeu tout particulier pour offrir des logements confortables parfaitement insérés dans la trame urbaine. L'accompagnement de cette stratégie par une offre innovante en matière d'aménités et de services à la population est également un levier (végétalisation, espaces extérieurs, conciergerie …) ;
- **renforcer les connexions du cœur de ville avec les nouveaux programmes résidentiels** à proximité (la programmation neuve à venir se situe à 10 minutes à pied du centre). Cela passe prioritairement par le renforcement des connexions (cheminements en modes actifs), la qualité des aménagements urbains et aménités mais aussi par le fait de réserver le développement de commerces, services, équipements « attracteurs » au centre ;
- **envisager le centre de façon « élargie »** comme intégrant les quartiers en renouvellement urbain limitrophes. Cela permettra de créer un potentiel d'offre et de fréquentation supplémentaire pour le centre en organisant la complémentarité de la programmation avec les quartiers limitrophes en renouvellement urbain (secteur Dormoy/J. Jaurès/OAP village notamment). Pour être efficace cette stratégie nécessite une attention toute particulière aux connexions et au traitement urbain, aux aménités dans les opérations, lesquels reprendront les codes du centre-ville pour composer un quartier de centre-ville « supplémentaire ».

Objectif 5 : planifier les interventions en rénovation urbaine

Sénas a approuvé son PLU en 2016 et aura « achevé » le projet porté dans ce cadre en 2026. Toutes les réserves à l'urbanisation inscrites dans ce document auront été consommées à cet horizon. Pour prendre le relais et assurer une réponse aux futurs besoins des habitants, plusieurs opérations en renouvellement urbain dans le cœur de ville (ilot Galieni) et en immédiate proximité (entrée sud-est du centre avec les ilots Marx Dormoy/Jean Jaurès et l'OAP Village) font l'objet d'un projet et sont en cours d'acquisition foncière par l'EPFR.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Au-delà de ces sites déjà identifiés, le potentiel de renouvellement urbain à Sénas est important. Plusieurs sites présentent un enjeu :

- le sud du cœur de ville qui est composé d'un tissu lâche d'habitat et de hangars imbriqués. Il pourrait permettre une meilleure articulation entre plusieurs secteurs du centre et en particulier avec les équipements culturels (Théâtre) mais aussi avec le sud de la RD7n ;
- le sud de la Rd7n (entrée de ville sud-est en lien au carrefour J. Jaurès) composé d'un tissu peu dense et peu structuré qui pourrait permettre d'améliorer la liaison vers la gare et de mieux définir l'entrée de ville en lien avec la requalification de l'entrée du centre-ville ;
- Les arrières de la place Jaubert et la place du 11 novembre pourraient être un potentiel à très long terme.

Le potentiel de renouvellement de la commune est à étudier plus finement en mettant en œuvre une étude spécifique. De même, des outils d'anticipation foncière sont à envisager sur des sites non encore investis ainsi que des outils d'aménagement adaptés. En lien avec cet enjeu de renouvellement urbain, la requalification de la RD7n est une priorité pour limiter l'effet coupure généré par cet axe avec les secteurs de potentiel.

Axe stratégique 3 : Connecter à toutes les échelles territoriales

La commune dispose d'une très bonne desserte routière et d'atouts en termes de connexion qui restent à valoriser (halte ferroviaire, réseau cyclable…). Les déplacements des sénassais s'effectuent en premier lieu vers des destinations dans le bassin et majoritairement en voiture y compris pour les déplacements de proximité (moins de 3 kilomètres). Cette part est plus élevée qu'ailleurs pour un territoire plutôt adapté aux mobilités actives (plat, accessibilité à une offre importante de commerces/équipements sur de faibles distances, réalisation de cheminements modes actifs par la Ville). Néanmoins le taux de ménages multimotorisés baisse, la fréquentation de la gare augmente ainsi que la pratique des modes actifs. Cette dynamique et atouts font disposent la commune sont des leviers dans la stratégie de revitalisation.

Objectif 1 : Décloisonner et lever les frontières entre réseaux de voirie et de compétence (Département, intercommunalité)

Si la commune bénéficie d'une connexion efficace au reste du territoire à la grande échelle, Sénas se situe en limite de département et d'intercommunalité ce qui génère un manque d'articulation des différentes offres. La commune dispose de tous les leviers pour renforcer sa connexion à son environnement et ainsi améliorer la qualité de vie des habitants (moins de recours à la voiture pour moins de dépenses) et pour la commune et le cœur de ville, davantage profiter des flux qui passent à proximité. Trois axes d'intervention :

- **décloisonner l'offre de transports en commun** en améliorant l'articulation des réseaux de bus urbains. C'est en particulier un enjeu pour les déplacements vers l'est. Le Plan de mobilité métropolitain vise à améliorer les articulations entre réseaux, sa déclinaison en plan local de mobilité sera stratégique pour la commune et son bassin ;

- **valoriser la halte ferroviaire** : réel atout, elle place la commune à 11 minutes de Salon-de-Provence, 43 minutes de l'aéroport Marseille Provence et une heure de Marseille. Elle a bénéficié d'aménagements récents : pôle d'échange multimodal et un abri à vélo. Elle bénéficie également d'un potentiel d'accessibilité piétonne et cycle. Celui-ci étant à confirmer par des aménagements de l'espace public mais aussi par l'inscription de la gare dans la stratégie urbaine du territoire. Valoriser cet atout est un enjeu pour la commune (visibilité, signalétique, connexion au cœur de ville). Renforcer l'offre de cette halte (connexion au territoire, fréquences…) permettrait également de renforcer le positionnement de la commune comme centralité du bassin de vie. Le plan de mobilité préconise de développer cet axe (qui n'est pas une priorité régionale), des discussions sont à entamer en partenariat avec les autres territoires. Cette stratégie s'inscrit sur le long terme ;

- **connecter le réseau cyclable**, le maillage de proximité de Sénas est dense. Valoriser celui-ci implique de mieux le connecter aux grands axes régionaux et nationaux en lien avec l'enjeu touristique pointé précédemment.

Objectif 2 : renforcer les liaisons avec le cœur de ville

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Les déplacements de courtes distances (moins de 3 kilomètres) sont constitutifs de la dynamique de proximité. A Sénas, deux déplacements sur cinq se font à moins de 3 kilomètres. Or, la quasi-totalité de la partie urbanisée de la commune de Sénas se situe à moins d'un kilomètre de la Mairie. Toutefois, les pratiques piétonne et cycle restent à encourager notamment par des cheminements plus fluides mais aussi en organisant les fonctions dans des logiques de parcours. **Favoriser les mobilités actives** en particulier vers le cœur de ville en les encourageant par tous les moyens est une priorité du projet communal. Plusieurs axes d'interventions concourent à cet objectif :

- **connecter par des axes piétons sécurisés et bien matérialisés le centre aux pôles d'équipement** (sportif, école, pôle de santé, …) afin de favoriser la marche. Cela nécessite un environnement de qualité, sécurisé et confortable. La qualité fonctionnelle du territoire est aussi un facteur indispensable : diversité de l'offre de services et commerces, animation… ;
- **requalifier et apaiser la RD7n** afin de limiter l'effet coupure de cet axe et réaménager les accès au cœur de ville pour les rendre plus lisibles mais aussi pour qu'ils deviennent des espaces publics de connexion. Cette requalification d'ensemble est stratégique pour la commune, des études de faisabilité sont à inscrire au programme en priorité ;
- **créer une entrée depuis le nord de la RD7N** (au nord du chemin du Parc), pour limiter les flux de voitures empruntant la place Jaubert. Un rond-point est programmé avec le Département ;
- **promouvoir l'utilisation du vélo :** le renforcement des pratiques en faveur du vélo nécessite d'actionner plusieurs leviers dont les effets seront cumulatifs et démonstratifs (faciliter l'équipement, développer l'animation, créer des habitudes dès le plus jeune âge, compléter les aménagements, valoriser les compétences locales …). La ville mettra en œuvre dans le cadre du programme une stratégie de communication « modes actifs » (organisation de la fête du vélo …).

Objectif 3 : améliorer les connexions au sein du cœur de ville

Le cœur de ville se compose de deux entités :

- le centre historique composé notamment de la place de la Mairie (Victor Hugo) prolongée par l'artère commerciale Jean Jaurès ;
- la place Jaubert/place du 11 novembre, polarité commerciale plus récente connectée à la RD7n.

Malgré l'élargissement d'une voie de connexion entre ces deux secteurs, leur liaison demeure peu lisible, situation accentuée par le traitement différencié des espaces publics. En effet, si ceux du cœur historique ont été réaménagés en favorisant le partage de l'espace voiture/modes actifs, le secteur place Jaubert ne l'a pas été. Il laisse une large place à la voiture (450 stationnements sur ce pôle) et le schéma de circulation y est peu lisible. Cela génère une coupure physique, psychologique et fonctionnelle forte.
La requalification de la place Jaubert apparait comme une priorité pour redonner une unité au cœur de ville. Cet enjeu est particulièrement important cet espace étant également une articulation entre le centre-ville et sa proximité. Il est connecté aux aménités mitoyennes (école, maison de santé, …) ainsi qu'aux futurs projets habitat. En interface avec la RD7n, le réaménagement de la place est à articuler avec la requalification de cet axe.

- **Axe transversal 4 : Construire une évaluation à deux échelles**

Les résultats seront suivis et évalués. Le ou les indicateurs à l'aune desquels ces résultats sont évalués seront choisis en cohérence avec l'objectif recherché lors de la mise en œuvre de l'action. La constitution du référentiel d'évaluation du programme est une action prioritaire du plan d'actions dans le cadre du programme Petites villes de demain.

- **Axe transversal 5 : Construire avec le plus grand nombre : amorcer une réflexion**

Dans le cadre du programme Petites villes de demain, la conception et la mise en œuvre du dispositif de concertation et de mobilisation sont des actions prioritaires à intégrer dans le plan d'actions. La commune pourra être accompagnée dans sa réflexion sur la mise en place d'une démarche de construction partagée de son projet de territoire avec les citoyens, les élus, les acteurs économiques et les services communaux.
De cette concertation pourront émerger une ou plusieurs actions visant à apporter une plus-value au projet de territoire.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Article 4 – Le plan d'actions (cf. Annexe 2)

Le plan d'actions est la traduction opérationnelle du projet de territoire qui se décline en actions de la collectivité et des acteurs territoriaux. Le plan d'actions est structuré suivant les axes stratégiques définis à l'article 3.
Ce document évolutif consiste en la compilation des fiches actions validées, et éventuellement de la liste des projets en maturation ; il est transmis à chaque évolution à l'ANCT (délégation territoriale et direction de programme) à des fins de suivi.
Le plan d'actions établi à date de signature de la présente convention lui est annexé. Le plan d'actions peut être fusionné avec la maquette financière mentionnée à l'article 6.8.
Les évolutions de ce plan d'actions sont examinées et validées au fil de l'eau par le comité de projet, sans nécessité d'avenant de la présente convention.

4.1 Les actions

Les actions du programme Petites villes de demain sont décrites dans des fiches actions selon le modèle figurant en annexe 3.

L'inscription formelle des actions dans le programme PVD est validée par les instances de gouvernance en s'appuyant sur l'expertise des services déconcentrés de l'Etat, des opérateurs et des services des collectivités territoriales concernées.
Les actions prêtes, validées en comité de projet PVD, sont adressées à chacun des financeurs appelés à se prononcer dans leurs propres instances décisionnelles.

Le préfet peut saisir autant que de besoin la Direction de programme Petites villes de demain de l'ANCT (cf. article 6.3.) pour toute opération nécessitant un éclairage particulier.

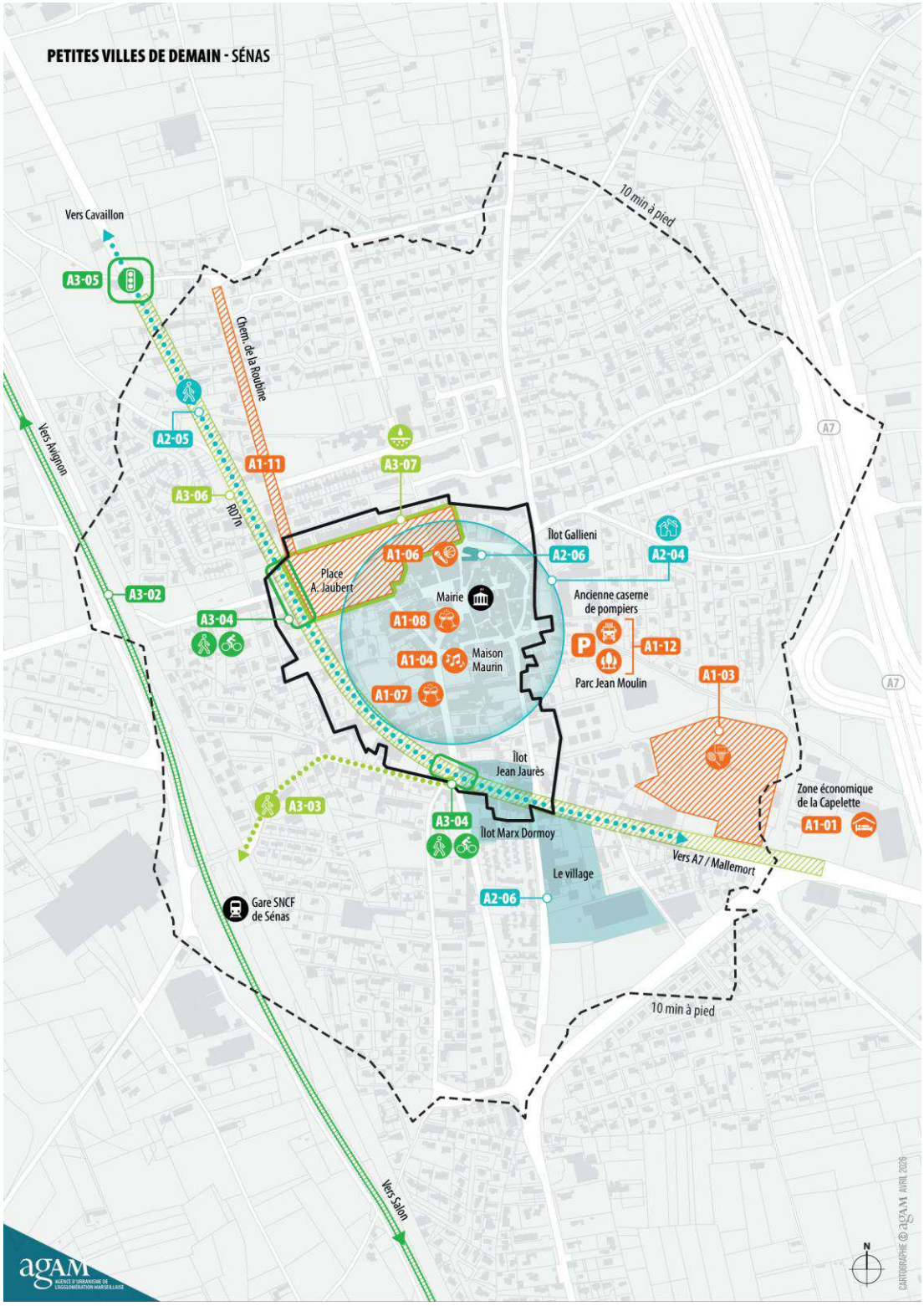
Chaque fin d'année, une synthèse financière des contributions obtenues des différents financeurs est présentée en comité de projet, et transmise à la direction de programme Petites villes de demain de l'ANCT.

4.2. Projets en maturation

Des projets, de niveaux de maturité différents peuvent être listés en annexe du plan d'actions. Les projets feront l'objet d'un travail spécifique de maturation afin d'être proposés au plan d'actions, lors du comité de pilotage ultérieur à la signature, en fonction de leur compatibilité avec les objectifs du contrat, de leur faisabilité, de leur valeur d'exemple et de leur dimension collective ou de leur effet d'entraînement.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

4.3. Cartes des projets



Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

PETITES VILLES DE DEMAIN - SÉNAS

AXE 1 - ASSURER LE RAYONNEMENT DE SÉNAS

- **A1-01** Les conditions d'accueil touristique : développement d'une offre hôtelière
- **A1-03** Aménagement de la plaine sportive La Capelette
- **A1-04** Proposer un équipement innovant dans le cœur de ville
- **A1-06** Aménagement de salles polyvalentes à l'espace Le Châtelet
- **A1-07** Lancement appel à projet "Bar du progrès"
- **A1-08** Café du siècle : Définition d'hypothèses de programmation
- **A1-11** Requalification du Chemin de la Roubine et de la place Auguste Jaubert
- **A1-12** Réaménagement de l'ancienne caserne des pompiers et création du parc du Moulin

AXE 2 - MAINTENIR UNE POPULATION DIVERSIFIÉE POUR UN CŒUR DE VILLE AUGMENTÉ

- **A2-04** Lutter contre l'habitat dégradé dans le cœur ancien
- **A2-05** Aménager des cheminements modes actifs entre les nouveaux programmes immobiliers et le cœur de ville
- **A2-06** Poursuivre les opérations de renouvellement urbain (îlots Gallieni, Marx Dormoy et Jean Jaurès / OAP le village)

AXE 3 - CONNECTER À TOUTES LES ÉCHELLES TERRITORIALES

- **A3-02** Renforcer la liaison ferroviaire Salon-Avignon
- **A3-03** Connexion gare/cœur de ville
- **A3-04** Plan des mobilités douces
- **A3-05** Réalisation d'un carrefour à feu pour desservir les zones résidentielles du nord de la commune
- **A3-06** Requalification aménagement de la RD7n
- **A3-07** Réaménagement, requalification et désimperméabilisation de la place Auguste Jaubert

- Périmètre du centre-ville
- 10 minutes à pied autour du centre-ville
- Secteurs de renouvellement urbain
- Espaces à requalifier
- Itinéraires Mobilités douces
- Liaison ferroviaire
- Projet de végétalisation
- Intersections à réaménager
- Mobilités – cycles
- Mobilités – piéton
- Café / bar
- École de musique
- Salle polyvalente
- Ancienne caserne de pompiers
- Hôtel
- Espace vert
- Habitat dégradé
- Désimperméabilisation
- Feu de signalisation

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Article 5 – Modalités d'accompagnement en ingénierie

La Métropole va mutualiser pour les 6 communes deux postes de chef de projet dans le cadre des financements du programme. Ces deux postes seront positionnés dans le Service Etudes de Programmation et Montages d'Opérations (SEPMO), de la Direction Aménagement et Programmation Urbaine (DAPU), de la DGD Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale (ADHICT). Ces deux postes feront par ailleurs partie d'une équipe plus large composée des directions Habitat et Développement Economique qui accompagneront les communes dans le cadre de ce programme, lui-même intégré dans le dispositif partenarial « Envie de Ville ».

La Métropole, dans le cadre de son programme de travail 2022, s'est appuyée sur les deux agences d'urbanisme (AGAM et AUPA) pour accompagner les communes dans la réalisation et la définition des diagnostics et des projets de territoires ainsi que pour la rédaction des conventions cadres. Dans le cadre des futurs programmes de travail des Agences, la Métropole se laisse la possibilité, suivant les besoins, de les missionner pour de nouvelles études.

Par ailleurs, la Métropole et la Banque des territoires ont, par conventionnement, mis en œuvre l'intermédiation financière, afin de permettre une gestion opérationnelle, par la Métropole, des financements en ingénierie proposés dans le cadre de ce programme par la Banque des Territoires, soumis à validation de la direction régionale Sud-PACA, cf. article 6.

Article 6 - Engagements des partenaires

Les partenaires s'engagent à assurer la réalisation des actions inscrites à ce contrat.

6.1. Dispositions générales concernant les financements

Les financeurs s'efforcent d'instruire dans les meilleurs délais les demandes de financement qui leur sont soumises et à apporter leur appui pour contribuer à la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention.

Les financements inscrits dans les fiches sont des montants prévisionnels. Ils sont à mobiliser suivant les dispositifs et dispositions propres aux différents partenaires. Les éléments financiers qui y sont inscrits sont fondés sur une première analyse de l'éligibilité des actions proposées aux différentes sources de financement des partenaires, selon les modalités décrites dans les fiches actions, mais ne valent pas accord final.

Les montants de prêt, d'avance ou de subvention, sont indicatifs, sous réserve de : disponibilité des crédits et du déroulement des procédures internes à chaque partenaire, de l'instruction des dossiers, des dispositifs en vigueur à la date du dépôt, de la validation par les instances décisionnaires du partenaire considéré. Les décisions font l'objet de conventions spécifiques établies entre le partenaire et le porteur de projet.

6.2. Le territoire signataire

En signant cette convention, la commune assume son rôle de centralité au bénéfice de la qualité de vie des habitants de la commune et des territoires alentours, et sa volonté de s'engager résolument dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

La Métropole s'engage à désigner un chef de projet PVD responsable de l'animation, du suivi et de l'évaluation du programme. Ce chef de projet sera positionné dans le Service Etudes de Programmation et Montages d'Opérations (SEPMO), de la Direction Aménagement et Programmation Urbaine (DAPU), de la DGD Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale (ADHICT).

La commune signataire s'engage à désigner un référent communal, qui accompagnera le chef de projet PVD, dans la mise en œuvre du programme de travail, notamment en associant les acteurs du territoire et en travaillant étroitement avec les partenaires du contrat (collectivités, entreprises, Etat, établissements publics, habitants, associations…) afin d'initier et de catalyser la dynamique du territoire en faveur du projet de territoire

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

et à mettre en œuvre le plan d'actions.

Le partage des orientations et des actions qui découlent du projet de territoire est organisé localement au moment jugé opportun par la collectivité signataire, en accord avec l'Etat. Ce moment de partage a pour objectif, avant et également après la signature de la convention cadre, d'enrichir les actions, de favoriser la mobilisation autour du programme et l'émergence d'éventuels porteurs de projets.

Les porteurs de projets et Maîtres d'ouvrages signataires s'engagent à mobiliser les moyens, tant humains que financiers, nécessaires au bon déroulement du programme, ainsi qu'à son évaluation.

6.3 L'État, les établissements et opérateurs publics

L'Etat s'engage à travers ses services, services déconcentrés et établissements à accompagner l'élaboration et la mise en œuvre du programme, dans une posture de facilitation des projets.

L'appui de l'État porte en particulier sur l'apport d'expertises techniques et juridiques et la mobilisation coordonnée de ses dispositifs de financement au service des projets du programme.

L'État s'engage à optimiser les processus d'instruction administrative et à examiner les possibilités d'expérimentation de procédures nouvelles, ou de simplification de procédures existantes, sur la base de projets précis qui lui seraient présentés dans le cadre du programme.

L'État soutient l'ingénierie des collectivités par le cofinancement via le FNADT de postes de chefs de projet, en complément des crédits apportés par les opérateurs partenaires du programme. Il s'engage à étudier le possible cofinancement des actions inscrites dans le programme, qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui mobiliseront notamment des financements pour le montage des projets et les investissements. Ce soutien permettra de renforcer la capacité d'ingénierie, l'animation du territoire ainsi que les projets eux-mêmes.

D'autres établissements publics ou opérateurs de l'État peuvent intervenir : l'Office français pour la biodiversité (OFB), la Banque publique d'investissement (Bpifrance), l'Agence française de développement (AFD), etc.

6.4. Engagements de la Région

La Région pourra soutenir les actions et projets du programme compatible avec ses politiques publiques et cadres d'intervention, sous réserve que les porteurs de projet déposent un dossier complet pour instruction et répondent aux sollicitations de la collectivité pour l'instruction du dossier et éclairer l'exécutif sur la décision à intervenir.

6.5. Engagements du Département

Le Département pourra soutenir les actions et projets du programme compatible avec ses politiques publiques et cadres d'intervention, sous réserve que les porteurs de projet déposent un dossier complet pour instruction et répondent aux sollicitations de la collectivité pour l'instruction du dossier et éclairer l'exécutif sur la décision à intervenir.

6.6. Engagements des autres partenaires

Les partenaires s'engagent à désigner dans leurs services un ou des référent (s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

Ces partenaires s'engagent à soutenir de manière prioritaire les actions et projets du programme, compatibles avec leurs politiques publiques et cadres d'intervention.

6-6-1. Banque des Territoires

La Caisse des Dépôts, par l'intermédiaire de sa direction de la Banque des Territoires, contribue à la mise en

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

œuvre effective du Programme Petites Villes de Demain en mobilisant sur la période 2020-2026 les moyens visant notamment à :

- Accompagner les villes et leur intercommunalité en matière de soutien méthodologique et d'ingénierie de projet, adaptés aux problématiques des petites centralités et répondant aux enjeux de redynamisation et d'attractivité. Ces moyens pourront prendre la forme de cofinancement d'une partie des postes de chefs de projet, de cofinancement d'études nécessaires pour élaborer et mener à bien le projet global de redynamisation, et de prise en charge d'assistances techniques destinées aux territoires rencontrant des difficultés particulières ;
- Contribuer à l'expertise opérationnelle portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements ou des solutions de portage d'actifs immobiliers aux côtés des acteurs économiques (la Caisse des Dépôts ne subventionne pas les investissements publics) ;
- Financer sous forme de prêts, en particulier le Prêt Rénovation Urbaine Petites Villes de Demain, les opérations des personnes morales publiques ou privées situées dans les communes lauréates du programme et incluses dans le périmètre des Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT).

Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Caisse des Dépôts sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le comité local de projet Petites Villes de Demain, une instance de proximité au sein de laquelle ils pourront faire examiner les possibilités de saisine de l'offre CDC Petites Villes de Demain de la Banque des Territoires selon les modalités qu'elle définit avec ses partenaires.

6-6-2. CCI Pays d'Arles

La CCI Pays d'Arles pourra apporter son expertise et ses conseils sur les projets de développement économique et de redynamisation commerciale de la commune pour faciliter l'intégration, le développement et la valorisation du commerce et de l'activité économique.

Elle pourra également mobiliser les dispositifs de droit commun à destination des entreprises notamment des commerçants : accompagnement à la création-transmission-reprise pour permettre de maintenir les activités économiques présentes dans le centre-ville ; information et accompagnement des commerçants notamment sur les questions de transition écologique, numérique et de leur métier pour être en phase avec les nouvelles tendances de consommation ; information des entreprises sur des projets d'aménagement mis en œuvre dans le cadre de la présente convention.

6-6-3. CMAR

La CMAR PACA pourra mettre son expertise du tissu artisanal au service des projets d'aménagement de la commune pour faciliter l'intégration, le développement et la valorisation de l'artisanat, de ses métiers et savoir-faire. Elle pourra également mobiliser son offre de service à destination des entreprises pour les informer, les former et les accompagner notamment sur l'anticipation des transmissions-reprises, sur les enjeux d'adaptation et de professionnalisation en lien avec la transition écologique et numérique en s'appuyant sur les projets et actions du programme PVD."

6-6-4. CAUE 13

Le CAUE 13 pourra mettre son expertise en ingénierie de projet, au service des projets d'aménagement de la commune par des actions de conseil et de sensibilisation visant à définir enjeux et orientations permettant de faciliter l'aide à la décision pour des projets d'aménagement en phase préopérationnelle.

6.7. Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques

Il s'agit de renforcer la cohésion territoriale et l'appartenance nécessaires à la dynamique de transformation

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

du territoire en mobilisant, écoutant, faisant participer les habitants et les acteurs socio-économiques à la décision du cap collectif.

La dynamique d'animation du projet vise une communication et une sensibilisation en continu pour permettre aux acteurs et partenaires de s'associer aux actions de transformation ; une attention particulière sera portée à la facilitation de la mobilisation citoyenne en faveur du projet collectif. Concrètement, la mobilisation des citoyens peut prendre deux types de formes : la participation des publics à l'élaboration de la décision publique d'une part, et les initiatives citoyennes prises et mises en œuvre par les citoyens eux-mêmes d'autre part.

Les entreprises, de par leur impact sur l'environnement et l'emploi, sont des acteurs indispensables au projet de développement écologique et économique du territoire ; leur collaboration peut permettre d'identifier de nouvelles synergies en particulier dans une logique d'économie circulaire.

6.8. Maquette financière

La maquette financière pluriannuelle est établie à la signature de la convention cadre.
Elle recense les contributions prévisionnelles des partenaires signataires de la présente convention, et éventuellement d'autres partenaires du plan d'actions.

Elle est mise à jour au fil de l'eau et présentée au comité de projet. La maquette financière annuelle (consolidation au 31 décembre) est adressée chaque année en janvier au préfet de département ainsi qu'à la direction de programme PVD de l'ANCT. Pour la première année, la maquette financière annuelle est adressée à la direction de programme PVD de l'ANCT en même temps que la convention cadre.

Article 7 – Gouvernance du programme Petites villes de demain

De manière générale, la métropole est en charge de la coordination pour les 6 communes PVD et à l'échelle de son territoire, du programme PVD, cette coordination est intégrée à l'animation et au suivi du dispositif partenarial « Envie de Ville » pilotée par la Métropole.

Par ailleurs la Métropole et la Commune mettent en place une gouvernance pour assurer la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du projet de territoire, en association étroite avec l'Etat, confirmant (et ajustant si nécessaire) le fonctionnement installé à l'occasion de la convention d'adhésion pour l'élaboration de la stratégie.
Cette gouvernance est intégrée à la gouvernance mise en place pour le Contrat de relance et de transition écologique.

Sont systématiquement invités au comité de projet les représentants de l'exécutif, des services de l'Etat, de la Caisse des dépôts – Banque des territoires, ainsi que d'autres établissements publics et opérateurs mobilisés en appui du programme Petites villes de demain, et de représentants des collectivités départementales et régionales si elles sont cosignataires.

Il siégera au moins une fois par an pour :

- Valider l'évaluation annuelle du programme, sur la base des indicateurs de suivi et d'une synthèse financière ;
- Examiner l'avancement et la programmation des actions, y compris financièrement (actualisation du plan de financement) ;
- Étudier et arrêter les demandes d'évolution du programme en termes d'orientations et d'actions (inclusion, adaptation, abandon...) ;
- Décider d'éventuelles mesures rectificatives.

Le chef de projet PVD désigné alimente le comité de pilotage et en particulier :

- Veille en détail au bon déroulement des actions prévues au programme, vérifie l'avancement des dossiers, analyse les éventuelles situations de blocage pour proposer des mesures visant à permettre

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

l'avancement des projets ;

- Établit le tableau de suivi de l'exécution ;
- Met en place les outils d'évaluation et analyse les résultats des évaluations ;
- Propose les évolutions des fiches orientations ;
- Propose les évolutions et les propositions d'ajouts de fiches actions.

Article 8 - Suivi et évaluation du programme

Un tableau de bord de suivi du programme est établi, régulièrement renseigné, décrivant l'avancement des orientations et actions (taux de réalisation, mobilisation des moyens et financement, indicateurs...). Il est tenu à jour par le chef de projet PVD. Il est examiné par les services de l'Etat et présenté en synthèse au comité de pilotage. D'autres tableaux de bord partagés, complémentaires, peuvent être établis, en fonction des besoins, et mis à disposition auprès de l'ensemble des parties prenantes.

Le dispositif d'évaluation, articulé sur plusieurs niveaux (intégralité du programme, orientations et actions) avec la définition des indicateurs et la désignation des acteurs en charge de son fonctionnement, fera l'objet de comptes rendus une fois par an devant le comité de pilotage. Il s'intégrera au dispositif national d'évaluation du programme national PVD.

Article 9 – Utilisation des logos

Chacune des Parties autorise à titre non exclusif l'autre Partie à utiliser son nom et son logo en respectant la charte graphique afférente, pour toute la durée du Contrat afin de mettre en avant le partenariat entre les Parties, et à le faire figurer de façon parfaitement visible et lisible sur ses supports de communication faisant référence aux actions réalisées dans le cadre de cette convention.

Il est précisé qu'aucun matériel, visuel, création, annonce, message de quelque nature que ce soit faisant référence à l'une des Parties ne pourra être créé, réalisé et/ou diffusé par l'autre Partie sans son consentement écrit préalable.

Chacune des Parties reconnaît (i) qu'elle n'acquiert aucun droit sur la charte graphique de l'autre Partie autre que celui de l'utiliser conformément aux dispositions de la présente clause et (ii) qu'elle n'est pas autorisée à utiliser et / ou exploiter les marques, dénominations sociales, logo et plus généralement tous les droits de propriété intellectuelle afférents aux signes distinctifs à l'autre Partie, de quelque façon que ce soit (notamment pour leur reproduction, communication et / ou adaptation) et pour quelque raison que ce soit (y compris à titre de référence commerciale ou pour sa propre publicité).

Le droit d'utiliser les éléments verbaux/graphiques de chacune des Parties est accordé uniquement pour la durée du Contrat et prendra automatiquement fin, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, à son terme, qu'elle qu'en soit la raison.

La commune est invitée à faire figurer le panneau signalétique Petites villes de demain en entrée de ville (modèle disponible en ligne).

Chaque opération réalisée doit faire l'objet d'un affichage pendant les travaux :

- Identifiant clairement le lien avec le programme Petites villes de demain : logo ANCT/PVD et mention « L'Etat s'engage pour l'avenir des territoires » (modèle disponible en ligne);
- Ainsi que les logos et mentions liés aux modalités d'attribution des subventions et financement propres à chaque Partie.

Article 10 – Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité

Le programme est entré en vigueur à la date de signature de la première convention cadre et s'achèvera le 31 décembre 2026.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Au terme de la convention, un bilan sera conduit pour en évaluer les résultats et les impacts.
La présente convention est publiée au recueil des actes administratifs de l'EPCI signataire. Elle est transmise pour information à l'ANCT. Elle pourra faire l'objet d'une mise en ligne, au niveau local et par l'ANCT.

Article 11 – Evolution et mise à jour du programme

Le programme est évolutif. Le corps de la convention et ses annexes peuvent être modifiés par avenant d'un commun accord entre toutes les parties signataires du programme et après avis du comité de projet. C'est notamment le cas lors d'une évolution de son périmètre ou de l'intitulé des orientations, de leurs objectifs et indicateurs.

Article 12 - Résiliation du programme

D'un commun accord entre les parties signataires du programme et après avis favorable du comité de pilotage, il peut être mis fin à la présente convention.

Article 13 – Traitement des litiges

La présente convention est régie par le droit français.

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles.

A défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserves des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif de Marseille à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Marseille.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Sommaire des annexes

Annexe 1 – Projet de territoire : diagnostic et axes stratégiques

Annexe 2 – Plan d'actions et maquette financière prévisionnelle

Annexe 3 – Modèle de fiches actions

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Fait en 3 exemplaires originaux, le ……2026

Le Maire de la Commune de Sénas,	Le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence,
Le Préfet des Bouches-du-Rhône,	Le Directeur Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur de la Caisse des Dépôts et Consignations,
La Présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône,	Le Président du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Bouches-du-Rhône,
Le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,	Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Pays d'Arles,

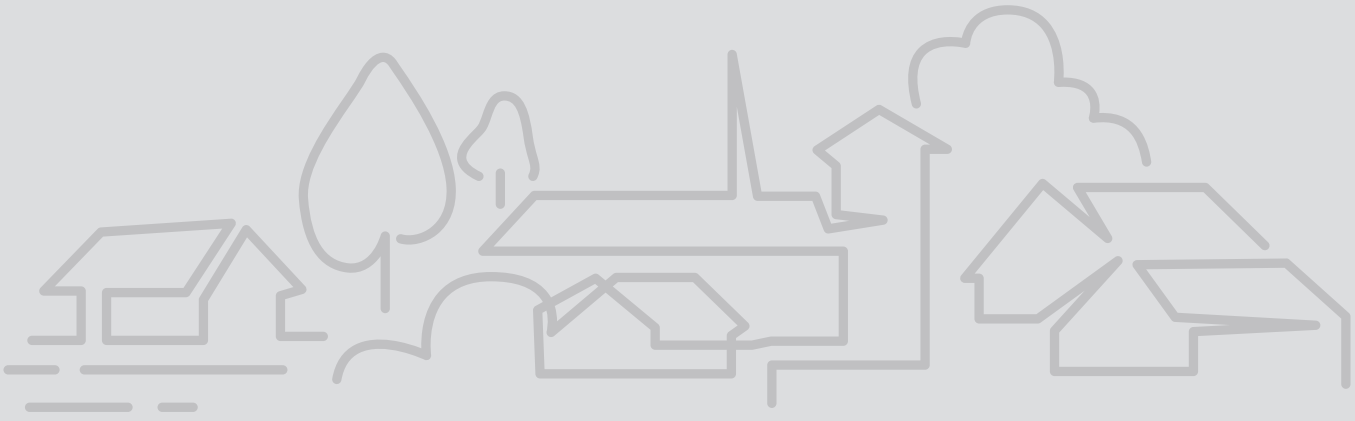
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Petites villes de demain

SENAS
LA VILLE

Annexes

Diagnostic
Propositions d'orientations
Synthèse des ateliers



agam AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMERATION MARSEILLAISE

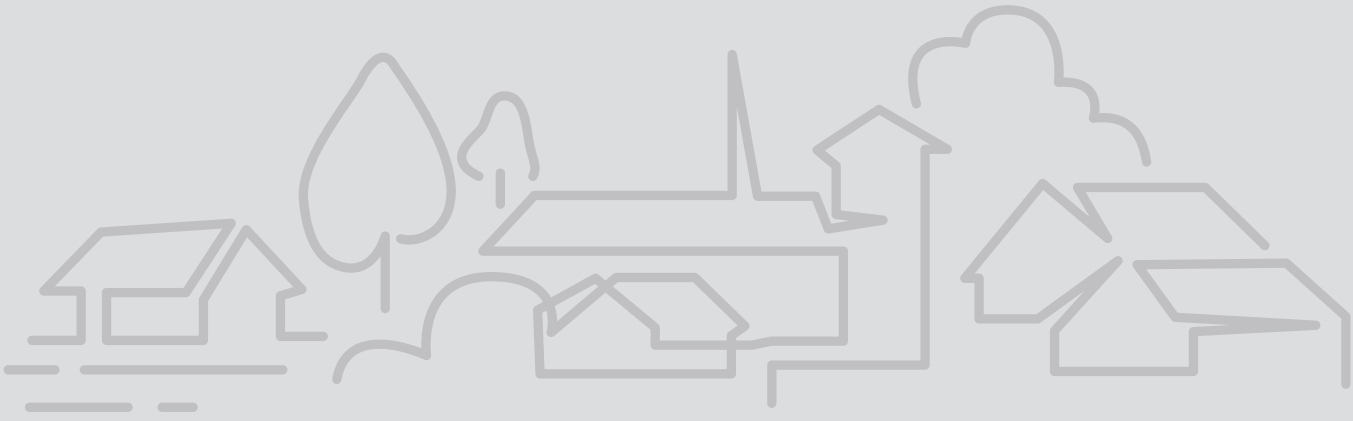
MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Petites villes de demain

Diagnostic



agam Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise

Métropole Aix Marseille Provence

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Petites villes de demain

Synthèse de l'atelier du 15 février 2022

CLÉS DE LECTURE DU FONCTIONNEMENT COMMERCIAL DU CŒUR DE VILLE

Chiffres clés

Source AMI pour un accompagnement à la dynamisation commerciale et artisanale du centre-ville – juin 2020 CMAR/CCIAMP/AMP

50 points de vente dans le cœur de ville

30 commerces et services en activité / 1 000 habitants

2 locaux commerciaux vacants

80% des dépenses alimentaires des ménages de Sénas sont effectuées dans la commune

23% d'activités transmissibles à 5 ans

39% d'entreprises de moins de 3 ans.

24 000 000€ de chiffre d'affaire pour les commerces de Sénas

39 000 000€ de consommation pour les ménages de Sénas

Éléments de contexte

La commune et plus particulièrement le centre-ville disposent d'une offre complète de services publics et privés, de nombreux équipements ainsi que d'un tissu commercial diversifié présentant une large gamme d'offre tant liée aux besoins du quotidien qu'à ceux plus exceptionnels. Celle-ci se répartit en trois pôles commerciaux :

- place Jaubert qui compte 23 commerces et services ainsi que 2 marchés ;
- le centre ancien structuré autour de l'avenue Jean Jaurès avec 29 commerces ;
- le pôle Capelette à l'extérieur du centre-ville sur la RD7n (22 commerces dont un supermarché Auchan) et la présence d'un Mac Donald à proximité (zone des Saurins);

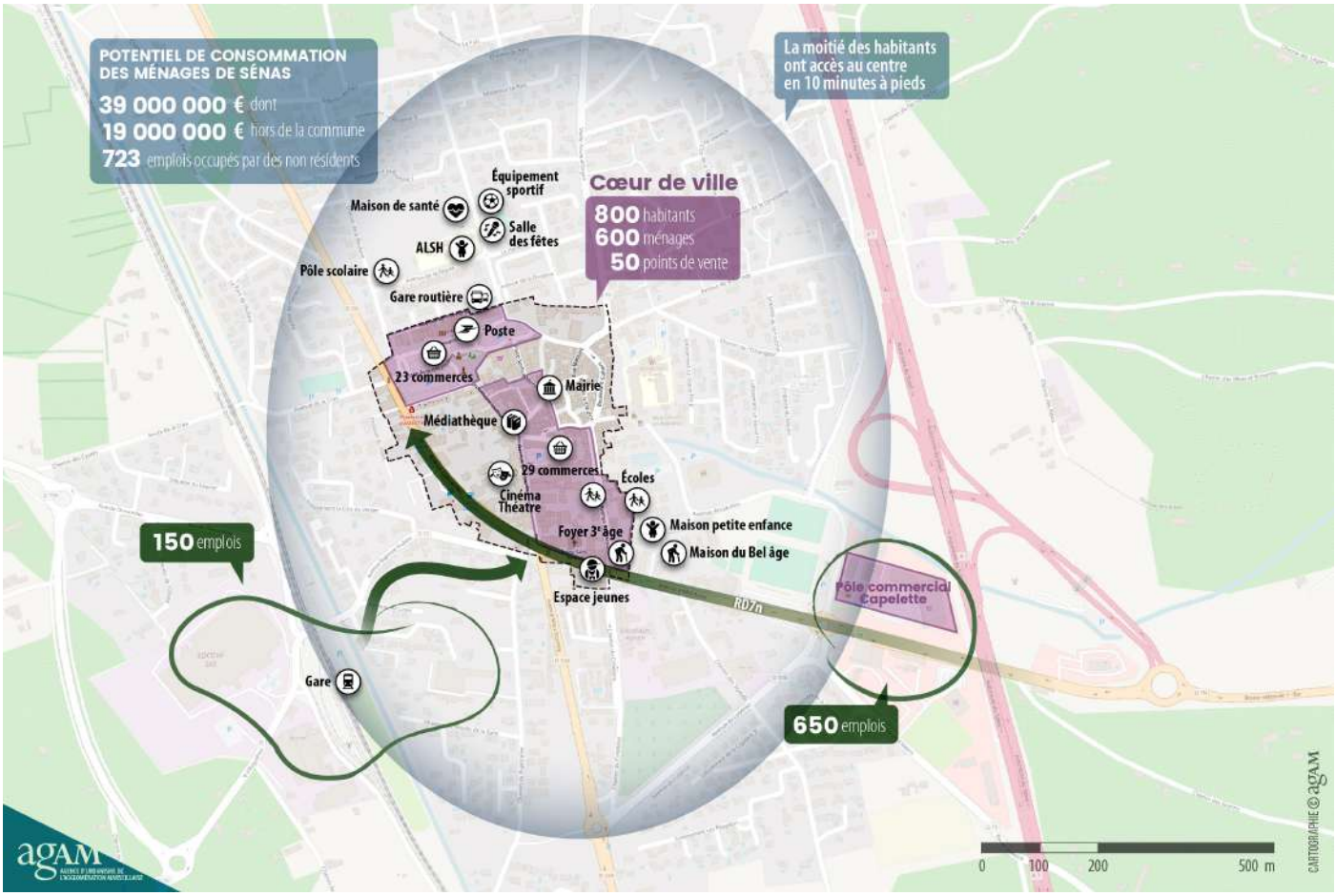
La Ville a largement investi les enjeux de redynamisation commerciale : recrutement d'un manager de centre-ville, lutte active contre la vacance, mise en place de « consommez Sénas » plate-forme d'achat locaux en ligne… et le cœur de ville dispose de réels atouts : nombreux marchés générant de la fréquentation, potentiel d'animation, flux routiers à proximité, présence d'attracteurs, offre de santé diversifiée… La vacance commerciale est faible et a été résorbée grâce aux efforts de la commune (achat de locaux, interventions sur les espaces publics pour attirer des porteurs de projet, …). Ses interventions de redynamisation commerciale restent une priorité pour la Ville. Plusieurs cibles telles que les jeunes commerces et les activités qui pourraient muter à court terme (entrepreneurs âgés notamment) sont des priorités.

Le chiffre d'affaire généré par les commerces de Sénas est majoritairement le fait d'une consommation locale (par les habitants de la commune) mais revêt un potentiel d'attractivité à travers l'implantation d'une offre singulière et haut de gamme.

Les commerces alimentaires tiennent une grande place, ils génèrent les trois quarts du chiffre d'affaire[1]. La moitié des dépenses de consommation des sénassais le sont dans la commune. Pour l'offre disponible dans la commune (alimentaire notamment), l'évasion commerciale est relativement faible, la concurrence périphérique étant limitée.

1. Source : Appel à Manifestation d'intérêt – pour un accompagnement à la dynamisation commerciale et artisanale du centre-ville. CCIAMP, CMAR, AMP – juin 2020.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026



Comparativement aux communes proches, le pouvoir d'achat des sénassais apparait plus contraint. Comptant moins de CSP+, les revenus des ménages sont plus faibles et plus homogènes. La commune accueille toutefois de plus en plus de cadres. De même, les familles avec enfants sont très présentes et d'importants efforts permettant d'adapter l'offre de services aux jeunes et aux familles ont été réalisés en particulier sur les équipements (nouveau groupe scolaire, rénovation de la crèche ...). Cette dynamique reste à poursuivre à travers l'offre commerciale et dans l'aménagement de parcours. Autre population d'importance, les séniors sont en forte augmentation. La Ville a apporté de nombreuses réponses à leurs besoins spécifiques (offre d'animation, services à travers la maison du Bel Age, pôle de santé...). Veiller au confort urbain (bancs, cheminements sécurisés, accès plein pied...), aux aménités et à l'accessibilité financière de l'offre est également un enjeu pour ce public.

Au-delà des besoins actuels, l'évolution du profil des habitants au regard de la programmation de logements à venir et celle des pratiques de consommation sont également des paramètres à surveiller pour adapter la programmation future.

Au regard des pratiques de ces différentes populations d'usagers, le fonctionnement du centre se compose de deux pôles structurants (pôle Jean Jaurès et pôle place Jaubert). Ils se distinguent très largement l'un de l'autre du fait de leur fonctionnement et du public qu'ils captent. Complémentaires, améliorer la liaison entre ces espaces apparait un enjeu fort pour le fonctionnement commercial du cœur de ville. Cet enjeu compte parmi les priorités d'intervention pour la commune.

Trois objectifs

Au regard de ces constats, la stratégie d'intervention concourra à trois objectifs principaux :

- **conforter la dynamique commerciale positive que connait depuis quelques années le centre** : celle-ci reste à accompagner en particulier les commerces non alimentaires récemment installés au sein du pôle Jean Jaurès. Ils n'ont pas encore toute leur assise. Pour le pôle « Jaubert », plus installé, l'offre commerciale liée au passage est très sensible aux évolutions de la concurrence (pôle Capelette, programmation commerciale en rez-de-chaussée commerciaux dans les programmes immobiliers à venir et développement périphérique hors de la commune) ;
- **optimiser les complémentarités entre les deux pôles commerciaux (place Jaubert et J. Jaurès) :** ces deux «pôles» sont complémentaires mais communiquent peu entre eux. La réflexion autour de l'accès de la place Jaubert vers le centre ancien a été engagée par la Ville, des actions ont déjà été entreprises (ouverture de la rue du Planet, mise en double sens de circulation, SIL en cours). Cette ambition est à poursuivre par des liaisons urbaines, programmatiques et d'animation.
- **inscrire la dynamique commerciale dans une approche globale de revitalisation :** le chiffre d'affaire des commerces est dépendant de la population sénassaise et, pour le centre, des flux qu'il attire. Ainsi, les conditions de vie proposées aux habitants (habitat, services, équipements, confort urbain...) et l'attractivité résidentielle de la commune ont un fort impact sur la vitalité commerciale du centre. De même, la relation du centre a son environnement est déterminante (concurrence commerciale, liaisons routières mais aussi douces aux équipements et pôles d'emplois ...).

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

ZOOM SUR LES POLARITES COMMERCIALES DU CŒUR DE VILLE

La place Jaubert : pôle commercial de proximité, première « impression » du cœur de ville

Ce secteur est largement orienté vers des commerces de proximité liés aux besoins de première nécessité. Il fonctionne sur un mode « drive-in » (stationnement au pied du commerce) en lien avec le flux routier de la RD7n et les deux marchés qui animent la place. Très efficace, ce pôle propose une offre commerciale diversifiée, financièrement abordable et très accessible en voiture. Celle-ci ne semble pas être concurrencée par le pôle de la Capelette dont l'offre est aussi tournée vers la proximité. Le pôle Jaubert bénéficie également de commerces générateurs d'attractivité qui en augmentent la fréquentation (laboratoire d'analyses médicales, pharmacie, poste). Vaste espace où plusieurs vocations se jouxtent (parking de 445 places, aire de jeux, square, axes de circulation), il ne forme pas un ensemble homogène. La pratique de cet espace le morcelle en plusieurs sous-ensembles fonctionnels définis par des trajets de courtes distances.

Place Jaubert, des itinéraires principalement internes à ce pôle

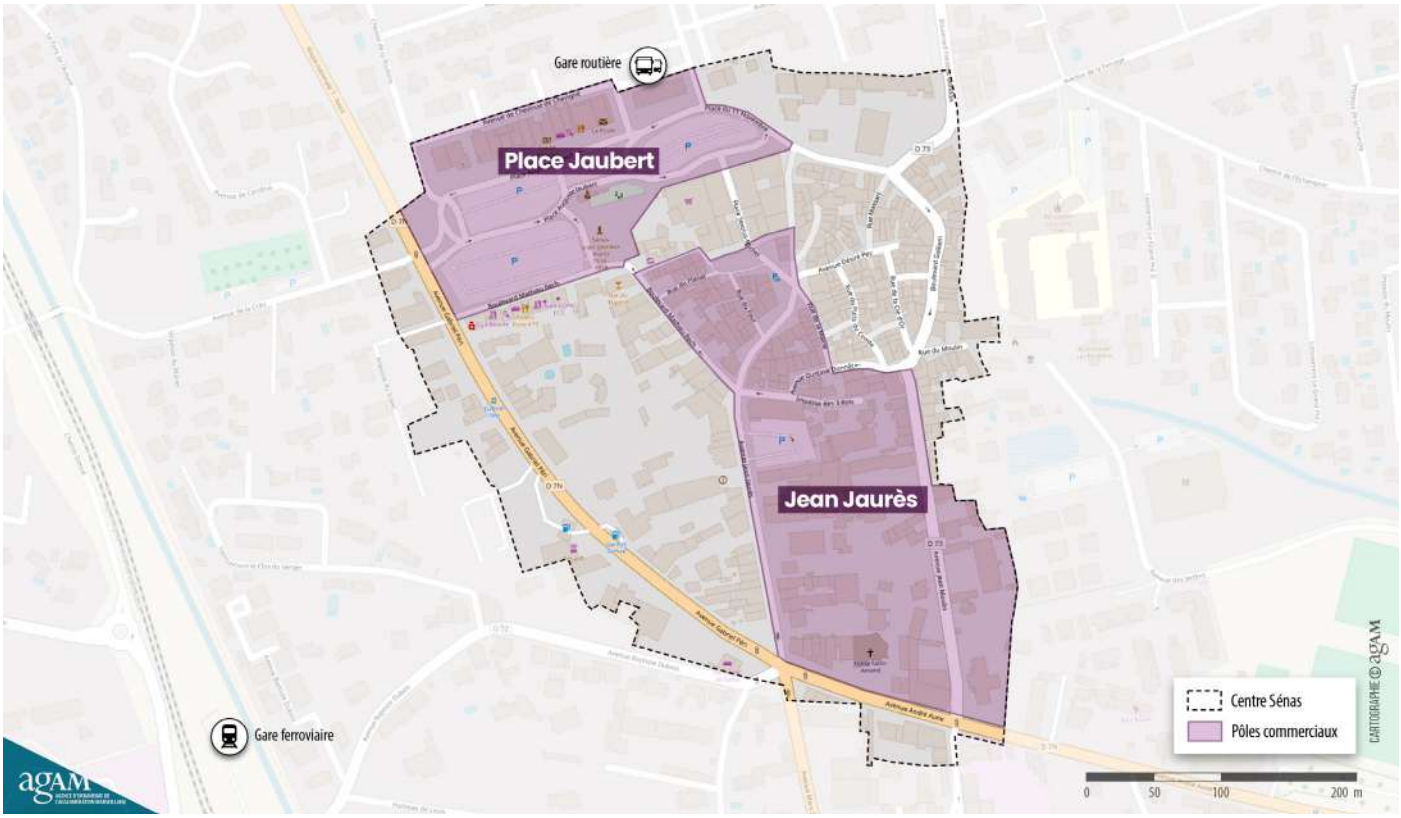
Un pôle « efficace »

- Un espace composé d'un tissu commercial de 23 commerces principalement tournés vers les besoins du quotidien (2 boulangeries, 3 boucheries, 2 agences bancaires, une poste, une pharmacie, un coiffeur, un bar-restaurant, un tabac/librairie…) mais qui dispose aussi de quelques commerces et services spécifiques (clinique vétérinaire, agence immobilière, …) et d'un fort attracteur (le laboratoire d'analyses médicales)
- un espace « efficace » : très bien desservi avec sa connexion à la RD7n, jouxtant la gare routière, il bénéficie des flux routiers et d'une offre de stationnement importante (445 places) ce qui lui confère une bonne dynamique commerciale. Celle-ci est confortée par des enseignes proposant une offre à prix modérés. Le fait de capter des flux complémentaires pourrait conforter ce pôle (emplois localisés à proximité du centre par l'offre de restauration et les cheminements ; les flux liés à la maison de santé et à l'école par une ré-organisation de la circulation entre ceux deux lieux).
- Des activités commerciales sensibles à la concurrence : si ce pôle fonctionne bien, l'équilibre avec l'offre du pôle de la Capelette semble fonctionner, il est fragile. En effet, il est très sensible au développement/mutation des activités commerciales extérieures au centre et qui fonctionneraient sur la même logique (offre commerciale de proximité liée aux flux avec stationnement efficace et bas prix, implantation d'un nouvel attracteur dans le pôle de la Capelette…).

Un marqueur pour le cœur de ville

- Le premier lieu de découverte du centre-ville : sa bonne accessibilité et l'organisation routière autour de la RD7n en font le premier lieu découvert par les usagers qui ne connaissent pas la commune ou n'ont pas l'habitude de la fréquenter.





Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

- La place du marché : deux marchés sont organisés sur la place Jaubert et génèrent une dynamique locale même si celle-ci se diffuse peu dans le reste du territoire.

Un espace qui peine à promouvoir la qualité du cœur de ville

- Un manque d'harmonie : des espaces très « routiers » et coupés par de nombreuses voies. Cette place n'a pas été rénovée comme l'a été le reste du centre. Elle donne une impression peu qualitative (impression minérale malgré l'alignement d'arbres, absence d'harmonie dans les devantures, pas d'alignement sur voie, affichages…). Vaste, elle désoriente l'automobiliste qui la découvre (accès différencié aux différents espaces de stationnement, voies coupées, …).
- Un espace qui n'est pas homogène et se compose de plusieurs sous-ensembles : au regard de son organisation, quatre logiques territoriales apparaissent au sein de cet espace : les entrées de la place (nord et sud) qui disposent chacune d'une offre commerciale de proximité partiellement redondante avec chacun leur attracteur (pharmacie et laboratoire d'analyses) ; le milieu de la place (secteur autour de la Poste) et enfin le fond de la place avec le supermarché. La structure de cet espace n'encourage pas la marche à pied et la connexion entre les espaces qui le compose.
- Un vaste espace qui « ferme » l'accès au centre : Son offre commerciale importante et diversifiée laisse à penser que cet espace est le cœur de ville. Le manque de fluidité des connexions avec le cœur de ville conforte cette impression. Cela s'additionne à des ruptures visuelles, mais aussi par un effet de « seuil » lié aux différences de traitement des espaces publics (rénovés/non rénovés). Cet espace n'invite pas l'usager à découvrir le cœur plus ancien de la ville et les interventions de la Ville sont à poursuivre en ce sens. L'absence de signalétique pour orienter vers le cœur historique et le second pôle commercial nuit à la visibilité de celui-ci.

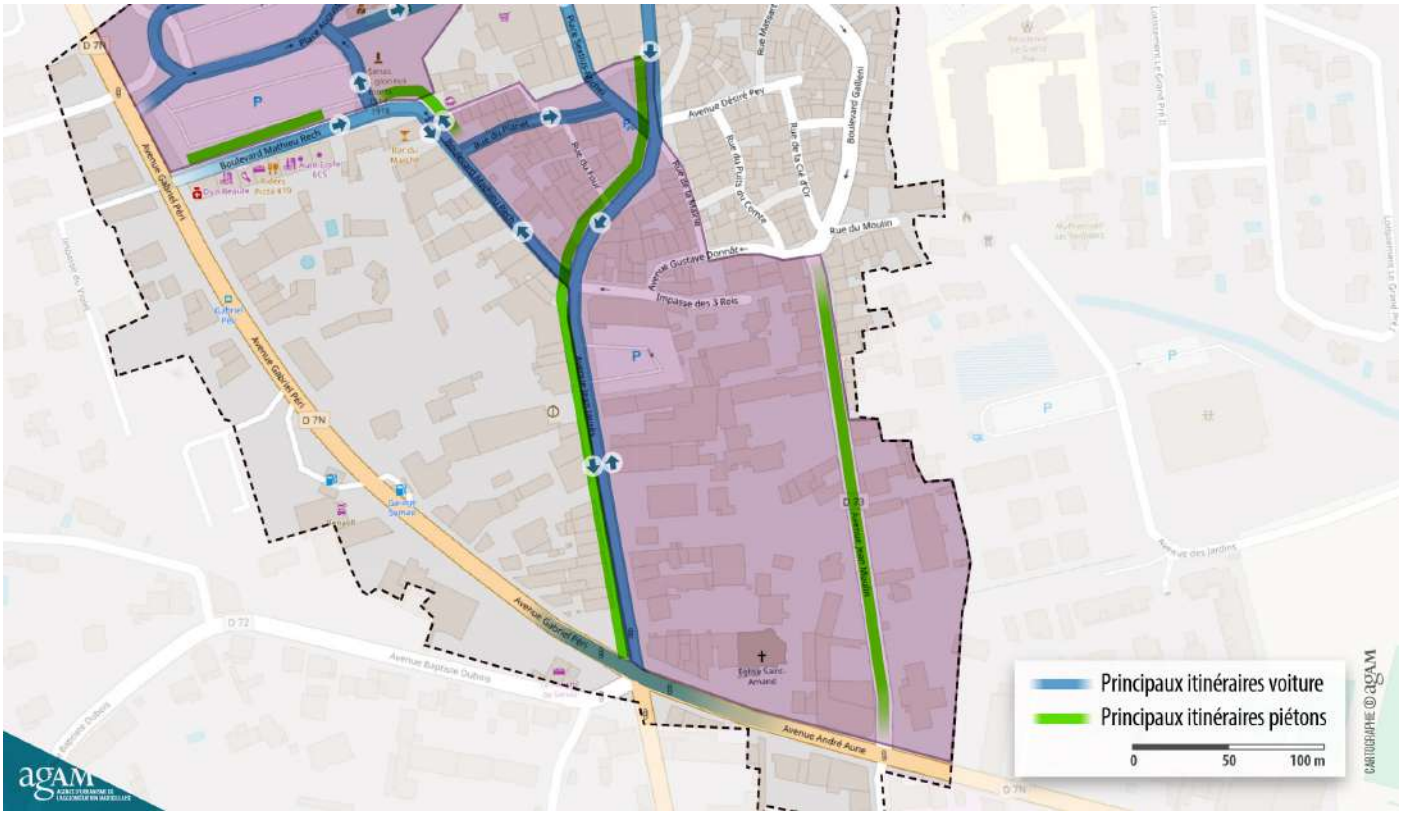
Le pôle Jean Jaurès : espace de vie, d'animation et de loisirs

Ce secteur se situe dans le cœur historique du centre-ville, il se structure autour de la place Victor Hugo et de l'avenue Jean Jaurès, artère commerciale historique du cœur de ville. Contrairement au précédent, son offre commerciale est davantage tournée vers de l'achat loisir/plaisir (équipement de la personne, de la maison) avec une offre très qualitative qui s'est renforcée ces dernières années sous l'impulsion des interventions de la municipalité. Comptant 29 commerces, il s'inscrit dans une logique de rayonnement et conforte le rôle de centralité de bassin de la commune. Ce pôle est aussi marqué par la présence d'équipements culturels et scolaires et une offre en cafés et restauration. Ce tissu qui reste relativement lâche, apparait confidentiel pour les non-initiés mais semble bénéficier d'un bouche-à-oreille positif. L'avenue Jean Moulin constitutive de ce pôle, n'est pas commerçante. Elle compte de nombreux équipements scolaires, enfance et un équipement culturel. Elle présente une bonne complémentarité à l'axe Jean Jaurès avec un potentiel en termes de flux et de connexion au reste du secteur.

Pôle Jean Jaurès/Jean Moulin, peu d'itinéraires piétons – absence de boucle

L'avenue Jean Jaurès, un axe en mutation

- Un aménagement des espaces publics qui a profité à cet axe : le passage en sens unique de l'axe Jean Jaurès et le réaménagement des espaces publics ont permis de mettre en valeur de conforter la dynamique commerciale.
- Une offre commerciale « achat plaisir » : avec l'acquisition de plusieurs bâtiments avec local commercial en rez-de-chaussée, la ville a contribué à impulser une dynamique positive sur cette voie. Cette offre commerciale atypique (concept store Jean Chapel créé en 1994, Photographe, magasin de cycles, restaurant gastronomique…) semble avoir trouvé sa place. Elle est très



Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

connectée et s'appuie largement sur sa visibilité en ligne. Récentes, l'évolution de ces activités est à surveiller.
- une mutation qui se poursuit : cet axe bénéficie de la présence d'espaces à réinvestir et valoriser. En tout premier lieu le cinéma/théâtre Eden, lieu culturel dynamique mais dont la visibilité et la valorisation pourraient être améliorées. Le potentiel représenté par d'autres immeubles maitrisés par la commune (bar du progrès, espace Maurin notamment) pourrait conforter cette dynamique et étoffer l'offre sur cet axe. Il en est de même pour les activités qui pourraient mutées (transmissibles à moyen terme). Cela implique pour la Ville de se projeter dans une programmation commerciale et foncière à moyen terme et d'accompagner ces mutations.

Un secteur qui ne s'inscrit pas dans une logique d'itinéraires

- Avenue Jean Moulin, un générateur de flux : la présence de plusieurs équipements scolaires et périscolaires (plus de 400 élèves) représente un potentiel de fréquentation et d'animation du centre important d'autant plus que la Ville, à travers la réorganisation de la circulation autour des écoles en 2021 (modèle rue scolaire, circulation coupée aux horaires d'entrée/sortie de l'école), a renforcé les pratiques piétonnes. La capitalisation de ces flux et leur convergence vers le cœur de ville « commerçant » est un enjeu. Cela nécessite le renforcement des cheminements piétons (un projet est envisagé), l'apaisement de la circulation sur l'axe Jean Jaurès mais aussi plus largement une programmation de services/commerces et une animation tournée vers les familles.
- Jean Jaurès, un axe de circulation structurant : les aménagements des espaces publics du cœur historique ont permis une meilleure cohabitation entre la voiture, les cycles et les piétons. Le pôle Jean Jaurès/Jean Moulin est un secteur qui fonctionne encore principalement sur un mode routier avec une présence de la voiture importante. L'axe Jean Jaurès est l'itinéraire majeur pour traverser le cœur de ville. L'enjeu d'y rabattre des flux piétons en lien avec les écoles de l'avenue Jean Moulin et la présence d'équipements culturels pose la question de la gestion de ces flux de véhicules.
- Un circuit commercial incomplet : l'absence de boucle commerciale et les connexions avec la place Jaubert à renforcer, nuisent à la dynamique et l'animation du pôle J. Jaurès. Les complémentarités qui existent entre les deux pôles restent à valoriser.
- Un espace insuffisamment visible et marketé : la difficulté à identifier ce pôle pour les non-initiés est un frein important à son développement pérenne. La signalétique, la communication et l'organisation (identité visuelle, programmation d'animations commerciales,) autour de ce pôle et de son offre de services et commerciale sont à intensifier.

Un potentiel à animer

- un espace central qui offre des lieux favorables à l'animation (équipements culturels, placettes…) mais dont l'espace public pourrait être encore davantage investi (mobilier urbain, terrasses…)
- un tissu commercial qui doit davantage contribuer à la dynamique d'animation du lieu (programmation évènementiels, adaptation des horaires d'ouverture, …)
- Une cible : l'orientation stratégique du développement de l'offre de commerces et de services dans ce pôle lui permettrait de gagner en lisibilité mais aussi de mieux en organiser l'animation. L'orientation « jeunes » et familles semblent se dessiner. Un lieu « totem » dédié aux familles pourrait en renforcer la visibilité, l'animation et l'attractivité (espace hybride mutualisé mêlant restauration, activités pour les enfants ; équipement pour familles et enfants, café « kids-friendly» …)

INTERPELLATIONS

Au regard de ces constats, trois engagements sur le court terme et à poursuivre au long cours se dégagent. Véritable armature de la stratégie, ils permettraient de conforter le fonctionnement et l'offre commerciale du cœur de ville à moyen terme.

- VISIBILITE/LISIBILITE : valoriser les attraits et susciter la découverte du cœur de Sénas. Capter davantage de potentiels de clients pour assoir la dynamique commerciale du cœur de ville de Sénas ;
- ANTICIPER ET PREPARER la programmation commerciale des 5 prochaines années en définissant une stratégie commerciale à 5 ans. Identifier les locaux stratégiques qui pourraient muter (locaux vacants, activités transmissibles) et les orientations thématiques des activités/services à développer au regard des évolutions démographiques et des comportements d'achat… ;
- AFFIRMER ET RESERVER une vocation commerciale spécifique au centre-ville. Définir la spécificité commerciale du cœur de ville et prioriser celui-ci dans la stratégie commerciale communale. La qualité des aménagements du cœur de ville est un atout d'attractivité et un levier de fréquentation à valoriser en incitant les pratiques piétonnes.

ORIENTATIONS

La Ville a mis en œuvre de nombreuses actions et porte des réflexions complémentaires pour dynamiser son centre-ville. Dans la continuité de ces interventions, quatre principales orientations pourraient s'inscrire dans la durée du cadre du programme Petites Villes de Demain :

Conforter les équilibres territoriaux en matière d'offre commerciale à toutes les échelles

Construire une projection à 5 ans de l'offre commerciale du centre-ville au regard de sa périphérie, valoriser ses atouts (pôle de proximité très accessible, présence d'attracteurs notamment l'offre de santé, …), conforter ses acquis (offre qualitative en développement, diversité et complémentarité de l'offre …) et réduire ses faiblesses (confidentialité du cœur historique, fragilité du tissu commercial à la concurrence périphérique…) :

- préserver la complémentarité entre les deux pôles commerciaux du centre-ville ;
- renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville à travers l'offre mais aussi l'animation, la signalétique, la qualité des cheminements… ;
- s'appuyer sur l'association des commerçants pour développer l'évènementiel et Professionnaliser la relation client ;
- veiller à ne pas développer d'offre concurrentielle hors du centre-ville (petites surfaces commerciales notamment).

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Optimiser les flux routiers et piétons pour capter un potentiel de clients supplémentaire

Le cœur de ville de Sénas bénéficie de l'avantage d'être très bien connecté aux flux routiers qui traversent le territoire mais aussi à une offre d'équipements et de services complète et diversifiée. Il est également facilement accessible à pieds pour de nombreux habitants (près de la moitié de la population communale est à moins de 10 minutes à pieds). Ils présentent des potentiels d'usagers à aller chercher :

- maintenir dans le centre les générateurs de flux (équipements, services aux publics, marchés…) et mieux les connecter aux polarités commerciales (visuellement, dans l'aménagement de cheminement piétons et dans la complémentarité des fonctions) ;
- mieux connecter les équipements à proximité du centre aux axes commerciaux de celui-ci (gare routière, écoles, pôle de santé, maison du bel âge …) ;
- compléter l'offre commerciale et de services en fonction de cibles de clientèle et créer une boucle commerciale en lien avec ces profils ;
- renforcer les leviers d'animation, faire connaitre (secteur jean Jaurès).

Conforter et mieux articuler les deux « pôles » commerciaux du centre-ville

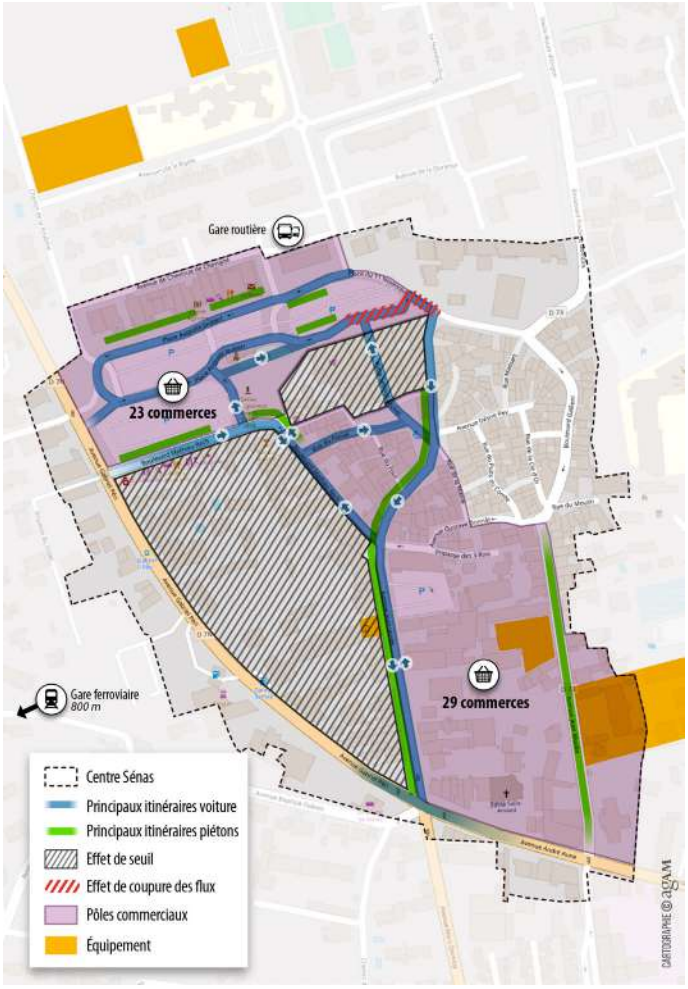
Des interventions pour mieux connecter les deux pôles commerciaux ont été entreprises par la commune. Celles-ci sont à poursuivre en améliorant les liaisons piétonnes internes au centre-ville (connexion place Jaubert au pôle Jean Jaurès), et de ces pôles à leur environnement :

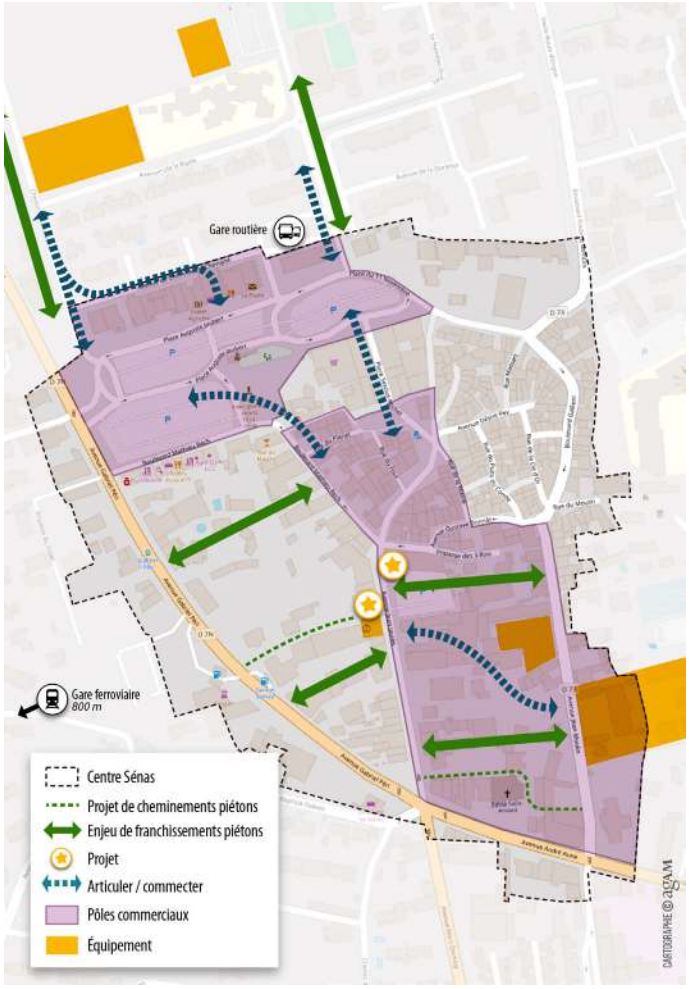
- place Jaubert : donner le ton d'un cœur de village provençal et nature, entrée de parc naturel, avec le réaménagement de la place mais aussi une intervention sur la signalétique et les devantures ;
- Jean Jaurès : révéler le cœur historique, animer cet espace en articulant l'évènementiel organisé par la commune à celui des commerçants et mieux adapter l'offre commerciale aux besoins des usagers (horaires, services proposés …).

Cibler l'offre pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs

Deux dynamiques sont à accompagner en priorité, d'une part le vieillissement de la population et d'autre part l'arrivée de jeunes ménages qui pourrait intervenir à travers les programmes immobiliers à venir :

- répondre aux besoins des personnes âgées, lesquelles sont captives (peu motorisées), ont un pouvoir d'achat en baisse et ont besoin d'un espace urbain parfaitement sécurisé et confortable (mobilier urbain notamment des bancs présents régulièrement, accès PMR…) ;
- adapter l'offre commerciale et de services pour mieux capter les familles (jeunes et familles avec enfants) très présentes dans la commune.





Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

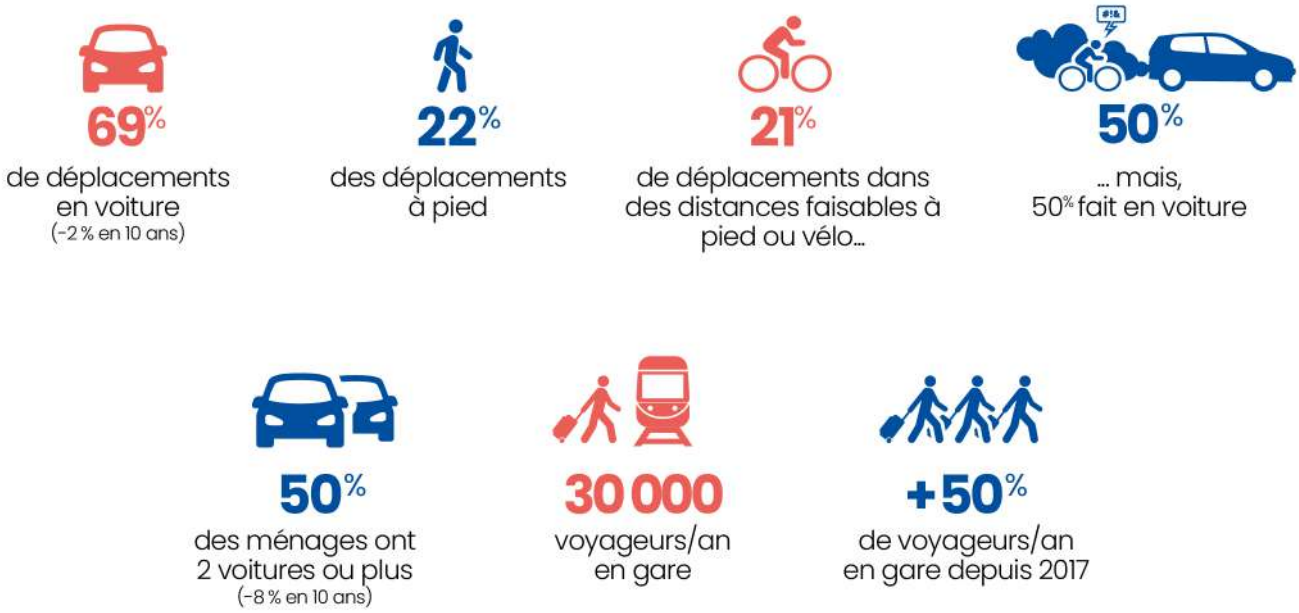
Petites villes de demain

Synthèse de l'atelier du 1er mars 2022

CLÉS DE LECTURE DES MOBILITÉS ET DES DÉPLACEMENTS DU CŒUR DE VILLE

Chiffres clés

Sources : EMC², Métropole AMP, SNCF



Éléments de contexte

Située en entrée du parc naturel régional des Alpilles, la commune de Sénas est à l'articulation de plusieurs unités paysagères : la plaine agricole de Roquemartine, Les Alpilles, La Durance et la montagne du Lubéron. Cette configuration a de fortes incidences sur l'organisation de sa connexion à son environnement. Celle-ci est particulièrement contrainte vers le nord-est. Elle est également au carrefour d'entités territoriales sous pression à l'est et à l'ouest : le secteur touristique très attractif de la vallée des baux et le val de Durance avec le « débordement » résidentiel du Pays d'Aix. Au regard de ce contexte, Sénas est positionné « en second rideau », positionnement qui renforce l'enjeu de connexion de la commune à son environnement.

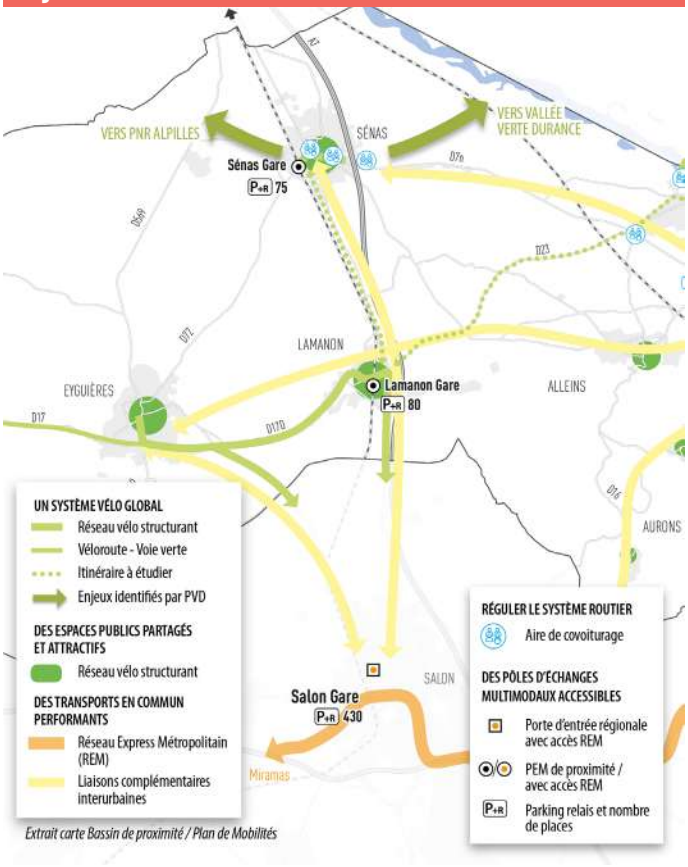
À l'échelle de la Métropole, la commune dispose d'une très bonne desserte routière (sortie autoroute). Si celle-ci est un atout pour l'attractivité résidentielle du territoire (connexions efficaces), elle pèse relativement peu dans les déplacements à l'échelle du bassin. A cette échelle, Sénas est connecté par la RD7n et la D558 ainsi que par les gares (routière et ferroviaire). Les déplacements des sénassais s'effectuent en premier lieu vers des destinations à proximité (90 %). Salon-de-Provence, premier lieu d'emploi après la commune elle-même et lieu d'études, est la première destination des sénassais. Les déplacements se font également vers les communes voisines (Eyguières, Lamanon...).

La gare offre une connexion efficace à Salon-de-Provence mais une fréquentation de 30 000 voyageurs en 2019 assez basse parmi les gares métropolitaines. La convergence des routes du bassin qui s'orientent davantage vers Lamanon font de celle-ci une gare davantage fréquentée. Elle a cependant progressé de 50 % entre 2017 et 2019. Avec un train toutes les 30 minutes. Une offre de transport à la demande permet également de connecté Sénas à l'est et l'ouest du territoire (Eygalière, Alleins...). La gare routière, jouxtant la place Jaubert et le centre-ville, a été récemment rénovée. Elle fonctionne bien et apparait bien connectée au centre-ville. Elle dispose d'une offre de borne de recharge électrique.

Les déplacements des habitants sont, comme pour les communes comparables, principalement effectués en voiture (69 %) avec 1,5 voiture par ménage, chiffre comparable à la moyenne. Environ 1 ménage sur deux a deux véhicules ou plus, mais 10 % n'en ont pas. Néanmoins, le taux de ménages multi-motorisés a diminué de 8 points

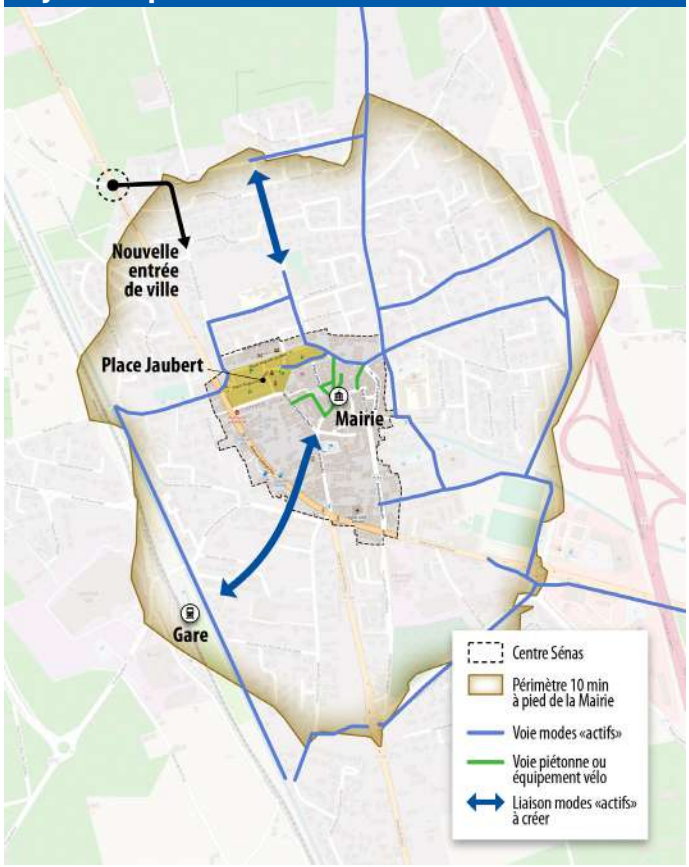
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Enjeux territoriaux



Extrait carte Bassin de proximité / Plan de Mobilités

Enjeux de proximité



en 10 ans. Les mobilités de proximité (43 % des déplacements font moins de 3 kilomètres) sont pour près de la moitié d'entre elles réalisées en voiture. Cette part est plus élevée qu'ailleurs pour un territoire plutôt adapté aux mobilités actives (plat, accessibilité à une offre importante de commerces / équipements sur de faibles distances, réalisation de cheminements modes actifs par la Ville). À l'échelle du cœur de ville, le réaménagement récent des espaces publics dans une logique de partage de l'espace entre les différents modes, la modification des sens de circulation mais aussi l'encouragement aux déplacements en modes actifs en lien avec les écoles (dispositif de type rue des écoles) visent à favoriser la fréquentation piétonnes du cœur de ville. Celle-ci est un levier essentiel de son dynamisme et de son animation.

Le plan de mobilité décrit une série d'objectifs valable pour l'ensemble de la Métropole : diminution de la place de la voiture, baisse des émissions de GES, développement du vélo,... Il regroupe différentes actions spécifiques au bassin de proximité de Sénas : apaisement des espaces publics, itinéraires vélo structurants, lignes de transport complémentaires, aires de covoiturage...

Trois objectifs

Les objectifs pour la commune s'articulent en premier lieu autour de la question de la connexion des échelles et ce, à tous les niveaux territoriaux.

- Connexion des échelles territoriales, la grande échelle : La commune se situe au cœur d'un système territorial qui génère pression et attractivité. Elle dispose d'une connexion efficace au reste du territoire avec un échangeur autoroutier, une gare et une gare routière. Ce point fort mérite d'être développé : connexion au réseau vélo du bassin, meilleure valorisation de la gare. S'appuyer sur l'existant pour renforcer la connexion de Sénas au «système» territorial local : connexion au réseau vélo, meilleure valorisation de la gare (grands axes de cyclotourisme, renforcement liaison ferroviaire en lien avec les autres départements, amélioration de l'accès à l'est du territoire)
- Connexion à l'échelle de la proximité : la commune présente une bonne accessibilité de ses principales fonctions. A taille humaine, tout est accessible à pied en peu de temps. Toutefois, les pratiques piétonne et cycle restent à encourager notamment par des parcours plus fluides mais aussi en organisant les fonctions dans des logiques de parcours.

Sous-jacent à la connexion des échelles, en particulier celles de la proximité, le développement des pratiques piétonnes et cycles est une priorité dans un objectif santé mais aussi pour renforcer la fréquentation et l'animation du cœur de ville :

- Favoriser les mobilités actives en encourageant par tous les moyens les mobilités piétonnes et cycles.

LES ORIENTATIONS

Ces objectifs se déclinent en orientations, lesquelles précisent dans la durée de la convention Petite Ville de Demain les axes prioritaires.

Conforter le positionnement intercommunal de Sénas

Décloisonner et lever les frontières entre réseaux

La commune se situe en limite de département, d'intercommunalité et de conseil de territoire. Cette localisation confère des cloisonnements dans l'offre de transports en commun du fait de la juxtaposition de plusieurs réseaux qui ne sont pas toujours articulés. De même, les lignes de

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

transport en commun convergent vers Salon-de-Provence. Pour les sénassais cela peut nuire à la fluidité et à l'efficacité de leurs déplacements. C'est en particulier le cas pour les déplacements vers l'est notamment via la ligne 87 de compétence régionale (Cavaillon-Aix). Cette dernière est problématique (peu de fréquence et pérennité de la ligne en question). Pour la Métropole, le Plan de mobilité vise à améliorer les articulations entre réseaux.

Renforcer la halte ferroviaire

La commune de Sénas est dotée d'une halte ferroviaire ce qui est un réel atout. En effet, elle place la commune à 11 minutes de Salon-de-Provence et 43 minutes de l'aéroport et une heure de Marseille. Elle a bénéficié d'aménagements récents : pôle d'échange multimodal et un abri à vélo a été implanté. Elle bénéficie d'un potentiel d'accessibilité piétonne et cycle, celui-ci étant à confirmer par des aménagements de l'espace public. Valoriser cet atout est un enjeu pour la commune. Renforcer cette halte (connexion au territoire, fréquences…) permettrait de renforcer le positionnement de la commune comme centralité du bassin de vie. Le plan de mobilité préconise de développer cet axe (qui n'est pas une priorité régionale), des discussions sont à entamer en partenariat avec les autres territoires. Cette stratégie s'inscrit sur le long terme mais peut s'inscrire à travers plusieurs actions qui peuvent s'enclencher à court terme :

- Communiquer autour de l'offre de service de la gare et améliorer la signalétique permettant de localiser la gare.
- Enclencher une discussion avec la Métropole pour porter, avec ses partenaires et les autres collectivités, le développement le renforcement de la liaison ferroviaire Salon-Avignon.
- Renforcer la coordination entre la stratégie urbaine du territoire et le projet de gare dans une logique d'axe et de lien urbanisme/transport.
- Améliorer les liaisons piéton / vélo vers le centre-ville et le reste de la commune
- Connecter la gare au cœur de ville : améliorer les cheminements vers la gare et leur signalétique

Articuler les échelles territoriales

Le diagnostic le montre, la commune de Sénas dispose de tous les leviers pour renforcer sa connexion à son environnement et ainsi améliorer la qualité de vie des habitants (moins de recours à la voiture pour moins de dépenses) et davantage profiter des flux qui passent à proximité de la commune ou de son cœur de ville.

Connecter le maillage local aux grands axes de cyclotourisme

En tant que porte d'entrée du parc naturel régionale des Alpilles et à proximité du parc naturel du Lubéron, le développement touristique est une perspective pour Sénas. Pour cela, la commune doit être visible à l'échelle du territoire du parc (ressources à valoriser, hébergement) mais aussi être connecté aux grands générateurs de fréquentation. En matière d'itinéraires cyclables, le maillage de proximité de Sénas est dense et valoriser celui-ci implique de mieux le connecter aux grands axes régionaux et nationaux. Deux grands axes traversent le territoire du parc (au nord et au sud – axe V08 (Saint-Rémy-de-Provence vers Cavaillon)). Leurs tracés passent à proximité de Sénas (moins de 4 kilomètres) mais ne sont pas connectés aux itinéraires cyclables de la commune. L'enjeu pour le développement touristique de la commune mais aussi pour inciter aux pratiques cyclistes est de se connecter au dispositif cyclable du PNR Alpilles. En ce sens, la voie qui borde le canal est un enjeu. Les priorités à mettre en œuvre dans le cadre du programme sont les suivantes :

- Echanger avec le PNR Alpilles pour identifier des itinéraires de connexion cyclable à privilégier ;
- Concrétiser le projet de route vélo pour relier la Durance et les Alpilles et se connecter sur les grands axes de cyclo-tourisme ;
- Communiquer, renforcer la signalétique pour faire connaitre ces itinéraires ;
- Valoriser à travers les itinéraires les ressources et savoir-faire locaux (agriculture, cœur de ville…).

Mieux connecter le cœur de ville à son environnement

Sénas dispose d'une importante gamme de commerces et de services dans son cœur de ville et à proximité. Les aménagements réalisés laissent la place au piéton et forment un socle positif pour favoriser les pratiques. L'enjeu est de transformer les aménagements réalisés en pratiques. D'autres leviers peuvent être mobilisés en complément :

- Créer une entrée depuis le nord de la RD7N (au nord du chemin du Parc), pour limiter les flux par la place Jaubert, et décaler le panneau d'agglomération,
- Améliorer la liaison entre la place Jaubert et le cœur historique permettrait de donner davantage de fluidité aux parcours piétons,
- Connecter par des axes piétons sécurisés et bien matérialisés le centre aux pôles d'équipement (sportif, pôle de santé…) afin de favoriser la marche.

Développer la pratique des modes actifs de proximité

Les déplacements de courtes distances (moins de 3 kilomètres) sont constitutifs de la dynamique de proximité. A Sénas, deux déplacements sur cinq se font à moins de 3 kilomètres. Or, la quasi-totalité de la partie urbanisée de la commune de Sénas se situe à moins d'un kilomètre de la Mairie. La plupart des liaisons entre pôles à Sénas font quelques centaines de mètres :

- EHPAD / maison de santé : 500 m ;
- Gare / Mairie : 760 m ;
- place Jaubert - stade de la Capelette : 800m.

À ces distances, marcher est même plus rapide (et meilleur pour la santé) que de rejoindre sa voiture, se déplacer et se garer.

Les mobilités actives (vélo, marche à pied) sont un levier de fréquentation, d'animation et de dynamisation des fonctions de proximité. En effet, elles favorisent le lien social, … Favoriser ces pratiques nécessite un environnement de qualité, sécurisé et confortable. La qualité fonctionnelle du territoire est aussi un facteur indispensable : diversité de l'offre de services et commerces, animation… Sénas dispose de nombreux facteurs favorables au développement des modes actifs et la Ville a œuvré en ce sens. Les espaces publics du cœur de ville ont été réaménagés en partageant l'espace entre modes actifs et véhicules motorisés, la connexion piétonne aux écoles est facilitée et une sectorisation revue pour renforcer la proximité, les

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

itinéraires cyclables, le cœur de ville est facilement accessible à pied pour la plupart des habitants, les fonctions sont concentrées dans le centre ou en immédiate proximité… Le potentiel de développement des pratiques de mobilité piétonne ou cycle est fort et d'autres leviers que ceux déjà activés peuvent être actionnés à Sénas, d'autant plus que ce dernier axe est une priorité communale.

Développer la pratique du vélo et les modes actifs

La Ville a mis en place un socle favorable à la pratique du vélo dès le plus jeune âge : fermeture à la circulation automobile des accès aux écoles, périmètres scolaires qui rapprochent les familles de l'école des enfants pour réduire les déplacements. Le taux d'équipement, un ménage sur deux dispose d'au moins un vélo, est significatif.

Actuellement, la moitié des déplacements de proximité se fait à pied ou en vélo. Le renforcement des pratiques en faveur du vélo nécessite d'actionner plusieurs leviers dont les effets seront cumulatifs et démonstratifs :

- Faciliter par l'équipement : des installations ont été mises en place dans le centre, elles restent encore peu utilisées, celles-ci pourraient être complétées dans des lieux stratégiques (box vélo et les arceaux place Jaubert, gare routière), le développement de l'offre de vélos électriques pourrait faire levier systèmes de location ;
- Montrer l'exemple : il s'agit de développer l'animation autour du vélo, la communication pour répondre à un enjeu de « démonstration » et de pédagogie. Pour cela, plusieurs pistes : vélo électrique de fonction partagé pour le personnel communal, animation avec l'association cycliste, fête du vélo, communication et manifestations…
- créer une habitude dès le plus jeune âge : l'enfant est bien souvent prescripteur et développer l'usage du vélo à l'école est un levier. Cela peut se faire en partenariat avec les associations, la sécurité routière… ;
- valoriser les compétences locales : le cœur de ville dispose d'un commerçant de cycles, s'appuyer sur les compétences de ce professionnel, son réseau et l'impliquer dans la stratégie locale vélo est une opportunité ;
- compléter les aménagements : des aménagements cyclables existent pour une pratique de loisir en majorité hors du centre (le long du canal…) et le maillage de proximité est positif mais à mieux connecter aux fonctions du cœur de ville (équipements, services, commerces…), aménager les grands axes qui font coupures car non sécurisés (franchissement de la RD7n notamment) ;
- encourager les pratiques piétonnes en particulier chez les scolaires et l'autonomie, un projet de pédibus pourrait être une piste… ;
- élaborer une stratégie de communication « modes actifs » avec la Métropole et les acteurs locaux (commerçants…) (afficher les temps de déplacement piétons ou vélo, …) et donner de la visibilité à la stratégie (en lien avec France Mobilités).

INTERPELLATIONS

Au regard de ces constats, Quatre engagements sur le court terme et à poursuivre au long cours se dégagent. Véritable armature de la stratégie, ils concourent aux objectifs identifiés et en particulier à renforcer la connexion de Sénas à son bassin et à favoriser la fréquentation du centre par les mobilités actives. L'enjeu pour Sénas est de s'intégrer à la mise en œuvre de la stratégie métropolitaine de mobilité, portée par le Plan Local de Mobilité, tout en amélioration la prise en compte des enjeux pour la commune :

- AMELIORER la connexion de Sénas au système de mobilité local (grands axes de cyclo-tourisme…) ;
- RENFORCER le positionnement de Sénas dans son bassin de mobilité en s'appuyant sur sa connexion ferroviaire ;
- CONNECTER LES FONCTIONS pour encourager les mobilités piétonnes et cycles dans un objectif santé et pour renforcer la fréquentation et l'animation du centre ;
- AMELIORER les traversées piétonnes de la place Jaubert.

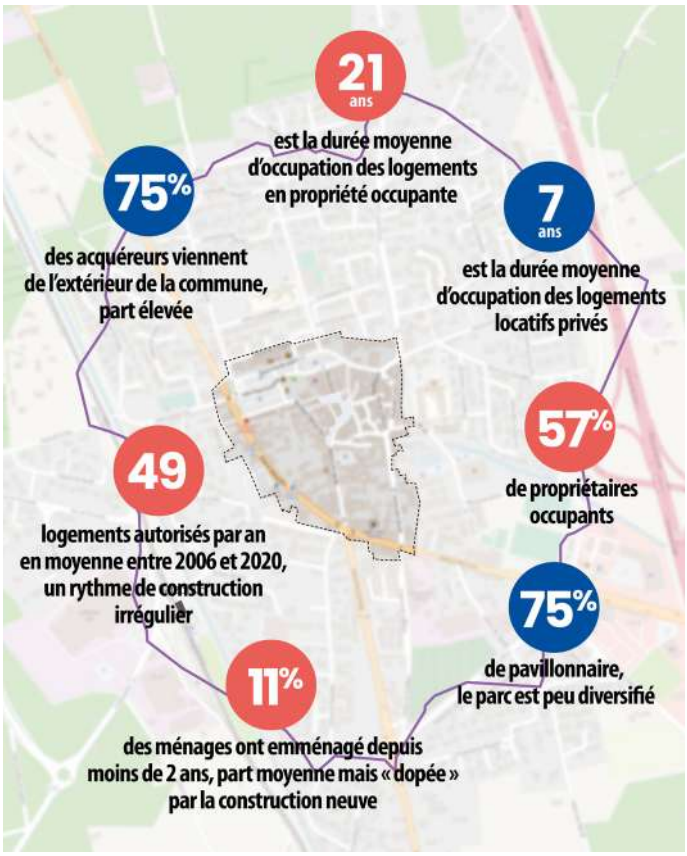
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Petites villes de demain

Synthèse de l'atelier du 7 mars 2022

CLÉS DE LECTURE DU FONCTIONNEMENT RÉSIDENTIEL DU CŒUR DE VILLE

Quelques repères



Éléments de contexte

Un profil socio-démographique en mutation

La commune de Sénas compte en 2018 6 930 habitants. Elle a connu une croissance démographique soutenue en particulier entre 1975 et 2006 (+3 119 habitants supplémentaires / +100 hab. par an) portée par :

- une forte attractivité (avec un pic entre 1982 et 1990 : +114 hab./an), lequel peut expliquer le pic de natalité les années suivantes ;
- une natalité élevée (en particulier entre 1990 et 1999 : 75 naissance/an)

La croissance démographique connait un ralentissement récent, entre 2007 et 2018 (+803 habitants supplémentaires / +73 hab. par an mais +8habitants par an depuis 2013). La croissance repose toujours sur une natalité élevée (pic entre 2013 et 2018 : 91 naiss./an) mais l'attractivité est en baisse depuis 2013 (pic entre 2008 et 2013 : 93/an mais depuis 2013 : -18 habitants/an)

Si la commune connait un profil de ménages plutôt familial (40% de familles avec enfants en 2018), cette caractéristique est de moins en moins vraie (44% de familles avec enfants en 2013, 43% en 2008). La taille moyenne des ménages est en baisse (2,3p/ménage contre 2,5 en 2013 et 2008). Cela se traduit par une tendance à la baisse de la part des jeunes enfants (les moins de 15 ans regroupent 19% de la population) :

- une baisse de la part des 0-4 ans (7% en 2008 et 2013 ; 5,4% en 2018 – 376 habitants ; -17 enfants/an) en lien avec la baisse récente de la natalité et des 5-9 ans (6,8% - 471 habitants ; -3 enfants/an)
- depuis 2008, une stabilisation de la part des 10-14 ans (6,7% - 464 habitants ; +7/an)

Un vieillissement important de la pyramide des âges

La population des séniors est en forte croissance : + 4,56% entre 2013 et 2018 (près de 150 75 ans et + supplémentaires). Les 75 ans et plus représentent 10% de la population. 38% vivent seuls (226 hab. AMP : 43%) dont 80% de femmes.

En parallèle, la proportion de jeunes est faible (604 habitants de 20-29 ans en 2018) et leur effectif est en baisse (-23 jeunes/an depuis 2013). Les 20-29 ans sont quant à eux sous représentés (9% ; AMP : 12%)

Ces tendances s'accompagnent d'une évolution du profil des « nouveaux habitants »

Si la commune est attractive pour des ménages plus âgés qu'avant et, plus qu'avant de CSP+. Du fait des prix de l'immobilier et de la structure du parc, elle n'offre pas forcément d'opportunités pour les jeunes ménages.

Les marchés immobiliers sont un des facteurs explicatif de ces mutations

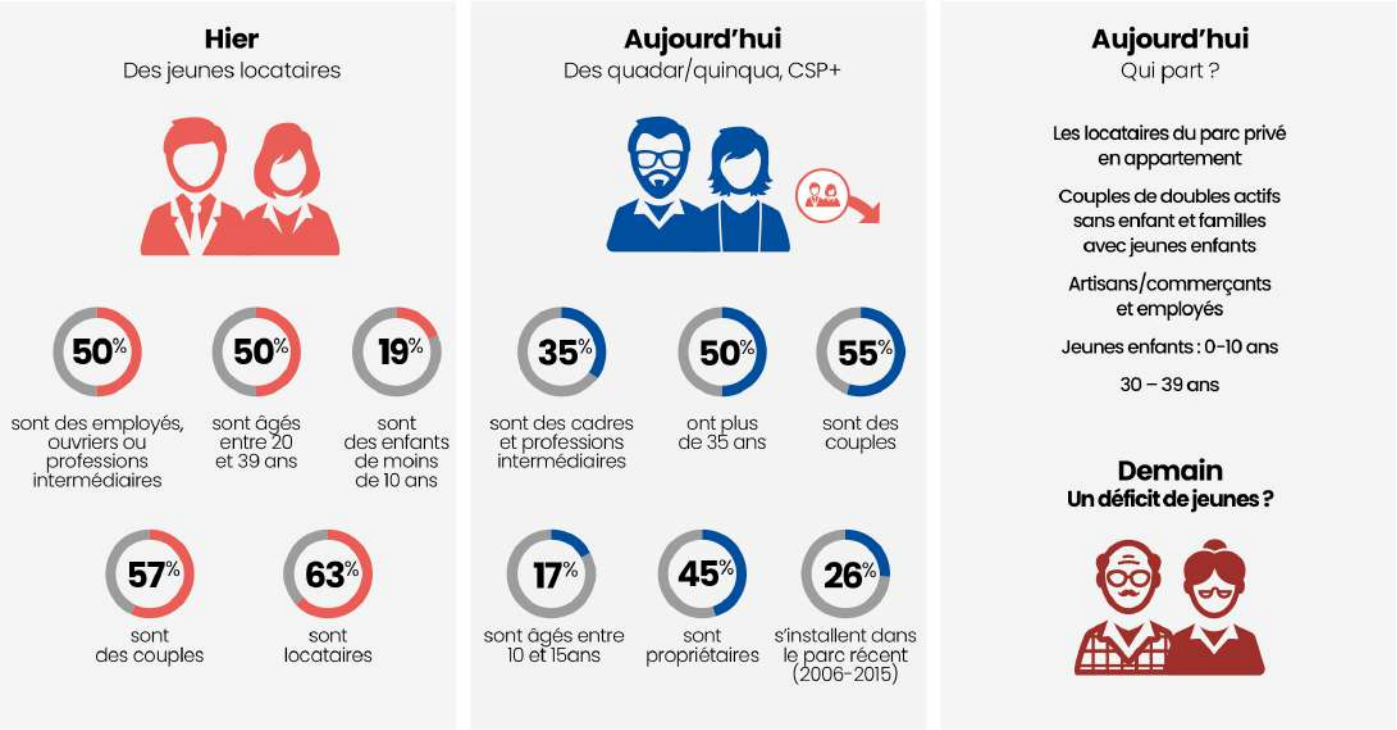
Le marché de l'accession est très largement tourné vers le pavillonnaire mais peu actif :

- en 2020 : 5 transactions/1 000 logements (11/1000 en 2020 - Métropole : 20/1000 ; villages : 14/1000) ;
- une activité corrélée à la livraison de programmes neufs, un parc ancien peu dynamique.

La commune connait une attractivité par les prix (260 000 € / maison de 100 m² en 2020 source DVF). Avec une majorité de T4 et plus, les surfaces habitables sont plus compactes, les terrains aussi avec une présence importante de maisons jumelées. Ces produits «moyenne – entrée de gamme» permettent des prix plus bas mais s'adressent à un segment de clientèle ciblé.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Le profil des ménages qui s'installent à Sénas



=> le 4e « village » le moins cher de la métropole après Jouques, Eyrargues et Eyguières et la 10e commune de la Métropole la moins chère (après Port de Bouc, Port Saint Louis, Marseille Nord, Miramas, Septèmes)

Mais des prix en plus forte hausse que dans les autres villages : en moyenne +4%/an entre 2011 et 2020

=> Des augmentations de prix qui excluent les jeunes mais qui risquent aussi de « disqualifier » l'offre (produit qui pourrait devenir trop cher par rapport aux prestations offertes et être davantage confronté à la concurrence d'autres territoires).

Une faible mobilité résidentielle, en baisse importante

Seuls 11% des ménages ont emménagés depuis moins de 2 ans (14% en 2013 et 14% en 2008) et la part du neuf parmi les emménagés récents est important. Sans cette dynamique de production, la mobilité serait très faible. En effet, elle n'est pas favorisée par la structure du parc. Le rôle du parc locatif privé est structurant dans la mobilité résidentielle (56% des emménagés récents s'installent dans le parc locatif privé pour 29% du parc et 23% des occupants du parc locatif privé ont emménagé depuis moins de 2 ans). La durée moyenne d'occupation du parc locatif privé est de 7 ans (21 ans pour le parc en propriété occupante).

La part de logements vacants est elle aussi faible (6%) malgré une augmentation depuis 2008 (+2 pts et 85 logements en 10 ans). Ce faible taux atteste de la faible mobilité résidentielle.

Le cœur de ville contribue peu aux dynamiques résidentielles de la commune. Avec près de 500 logements, il est composé d'habitat individuel de type maison de village et d'habitat collectif, lequel est souvent constitué de bâti de village divisé. La vacance y est faible et les marchés immobiliers peu dynamiques. En lien avec le logement des travailleurs saisonniers, le centre connait des problématiques d'habitat dégradé. Malgré des interventions fortes de la commune, celles-ci restent présentes, même si plus circonscrites. Une étude plus poussée sur ce sujet serait à mettre en œuvre ainsi que la lutte contre les mécanismes générateurs (améliorer l'offre de logements pour les saisonniers).

PROFIL DES ACQUÉREURS (PERVAL 2019)
CSP + : 47% de professions intermédiaires
Grands types : 34% de T4/28% de T5
Quinquagénaires : 56% de 50-59 ans (29% de 30-39 ans , 23% de 40-49 ans)
Extérieur : 25% viennent de la commune, part très faible et 34% viennent du CT3 et 22% du reste de la Métropole, 16% reste des BDR

La progression du parc de logements a été forte des dernières années :

- le parc de logements en 2018 se compose de 3 201 logements. Il a connu une forte progression depuis 50 ans ;
- ainsi aujourd'hui avec 31% le parc des RP construites entre 1971 et 1990 est le plus représenté ensuite celui des années 1946 à 1970 (19%) et celui construit récemment entre 1991 et 2005 (19%). Le parc ancien est faiblement représenté (avant 45 : 15%)

Construit autour d'un cœur de village ancien, le parc de logements de la commune a connu une accélération de la croissance.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

• Le parc récent est important (17% d 2006 à 2015)

=> Les années de construction témoigne sans doute d'un enjeu de performance énergétique au sein du parc pavillonnaire des années 60-70

Cette dynamique de construction ne s'est pas accompagnée de la diversification du parc.

Un parc de logements peu diversifié

Les maisons sont très fortement surreprésentées au sein du parc, elle regroupe 74% des logements (villages : 71%). Entre 2009 et 2012 le poids des logements collectifs a légèrement augmenté. Celle-ci s'explique notamment par la livraison d'une opération de défiscalisation (Mas de la Capelette). Cela se traduit par un parc principalement composé de grands logements (69% du parc est composé de T4 ou plus). Avec 10.5% des petits types (T1/T2) sont très peu représentés. Les types 3 regroupent 22% des logements. La structure du parc a peu évolué ces 10 dernières années : la part des petits types et des T3 est stables tandis que celle des T4 a augmenté entre 2008 et 2013 (celle des T5 et plus ayant légèrement diminué). La taille moyenne des logements s'établit à 4 pièces, celle des appartements étant plus petite que celle des maisons (3.1 contre 4.3). En volume, ce sont les T4 qui ont le plus augmenté puis les types 3 alors que le volume des petits types progresse peu.

57% des logements sont occupés par leur propriétaire (villages: 68%). La part de ceux-ci a progressé de + 1 point en 10 ans alors que celle des locataires a diminué de 1 point et progresse peu en volume (200 supplémentaires entre 2008 et 2018 mais seulement 50 en plus entre 2013 et 2018). L'évolution des logements locatifs est portée par la croissance du parc social qui a presque doublé en 10 an (+5,8% par an)s alors que le parc locatif privé a peu augmenté (29% de locataires privés ; -0,68%/an).

La commune, soumise aux objectifs de mixité sociale, compte 435 logements sociaux au 1er janvier 2021 (14% au sens SRU).

Le parc locatif est le premier levier d'accès au logement pour les jeunes : 64% des moins de 25 ans sont locataires du parc privé, 40% des 25-39 ans. Le parc social a un poids lui aussi important dans le logement des moins de 40 ans (36% de moins de 40 ans). C'est aussi un parc dont l'occupation est familiale, plus que dans les autres communes du CT (couples avec enfants plus de 30%, familles monoparentales 26% en 2020 et 33% de mineurs).

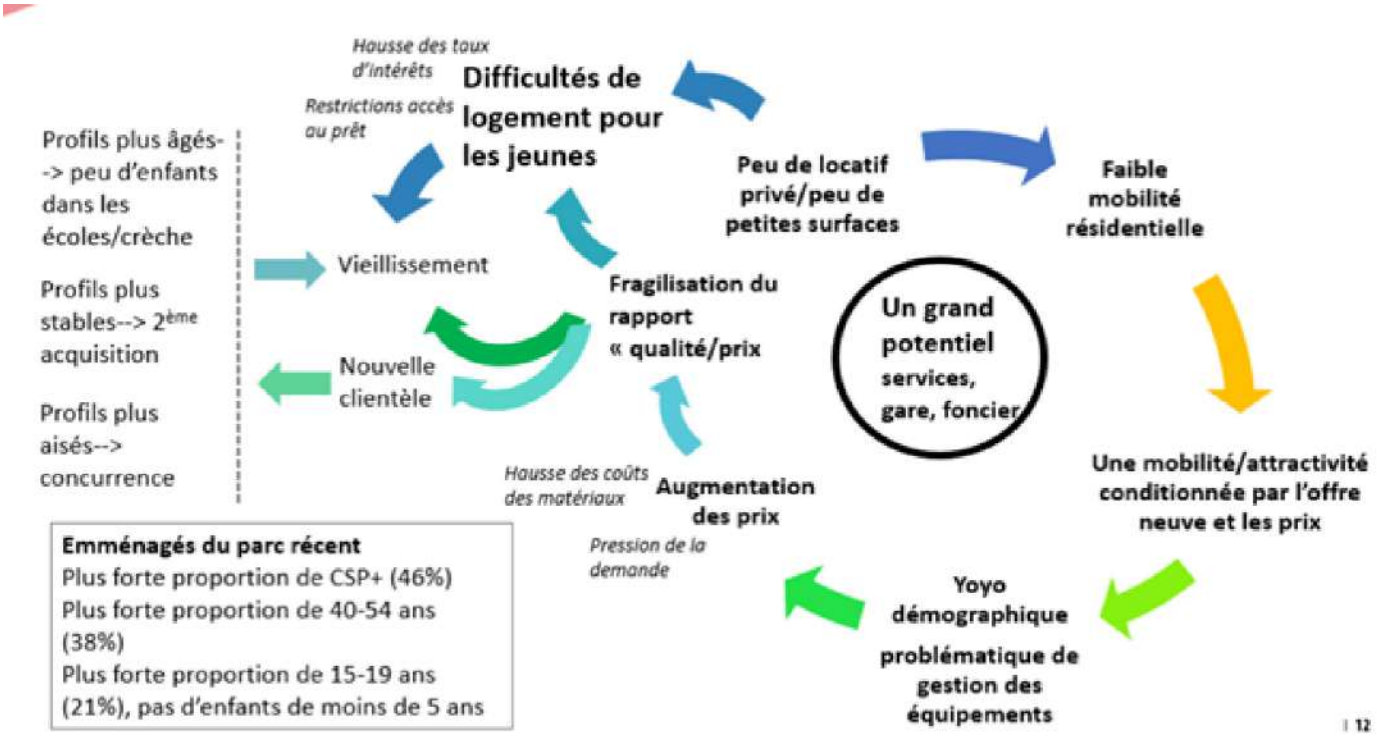
À noter que 31% des occupants de maisons ont plus de 65 ans.

La construction : le premier levier de croissance démographique

Au sein de la commune, la construction neuve est le premier levier de renouvellement démographique. Elle a un fort impact sur la pyramide des âges avec, jusqu'à présent, un double effet :
• court terme : arrivée de jeunes ménages et enfants ;
• moyen terme : hausse de la natalité.

Mais ces effets s'estompent. Ces pics démographiques importants et difficiles à gérer (augmentation des besoins en équipements …) se font moins forts (arrivée de ménages plus âgés). A long terme cette dynamique est fragile au regard des perspectives d'urbanisation. À long terme, un ralentissement de la construction à anticiper

Le fonctionnement démographique et résidentiel de la commune s'appuie largement sur des dynamiques exogènes (attractivité en particulier par la construction de logements neufs). Toutefois, celles-ci vont s'essouffler à court terme (épuisement du foncier nu disponible) et les dynamiques endogènes (parc existant, structure des ménages) ne sont pas suffisantes à maintenir une dy-



Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

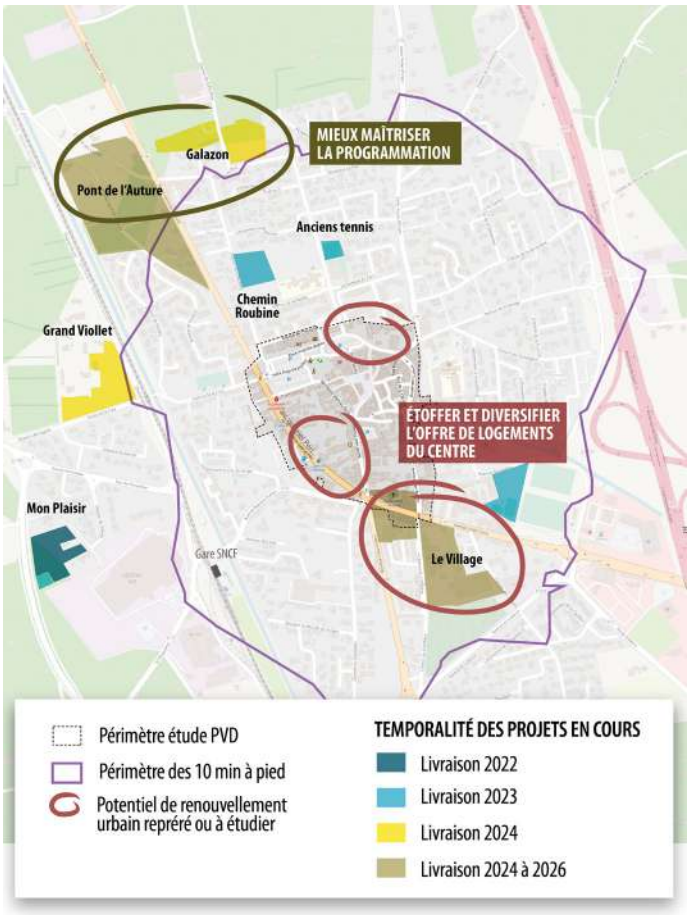
namique démographique suffisante. Les jeunes ne parviennent plus à mener un parcours résidentiel au sein du territoire. Il faut permettre aux jeunes de rester et s'installer avec une programmation de logements diversifiée et à coûts maitrisés. Le potentiel que représente la programmation court terme est un levier (plus de 500 logements à horizon 2026) ainsi que le potentiel, moyen long termes, de renouvellement urbain. Pour cela, une stratégie de diversification des segments du parc s'impose (type, taille, prix, statuts) :

- d'ici à 2026 à Sénas 1 logement sur 6 sera neuf : un levier puissant pour répondre aux futurs besoins dans toute leur diversité ;
- vers un nouveau modèle démographique : actuellement, un renouvellement par l'offre neuve et depuis l'extérieur, demain favoriser les parcours résidentiels des sénassais dans le parc existant ;
- dans le centre, un habitat de qualité, diversifié et rénové sous une initiative privée maitrisée et publique.

3 objectifs

Au regard des constats précédents, il est souhaitable pour la commune de faire évoluer son modèle résidentiel pour concourir à trois objectifs :

- une croissance démographique maitrisée pour limiter les pics démographiques et la surcharge des équipements ;
- un renouvellement générationnel en facilitant l'accès au logement des jeunes ;
- une stratégie foncière et programmatique phasée à court, moyen et long termes en lien avec le PLH et prenant en compte les besoins et les potentiels de la commune.



INTERPELLATIONS

Au regard de ces constats et objectifs, trois engagements à lancer dans le cadre du programme PVD se dégagent. Véritable armature de la stratégie, ils permettraient de conforter le fonctionnement résidentiel de la commune :

- OPTIMISER la programmation des derniers potentiels fonciers en « extension » ;
- PREPARER les opérations de renouvellement urbain long terme pour étoffer la fonction résidentielle du cœur de ville ;
- ASSURER la transition démographique et conforter l'attractivité résidentielle du territoire.

LES ORIENTATIONS

Ces orientations sont la déclinaison des « interpellations » ci-dessus.

Mieux maîtriser la programmation et son phasage

- Mobiliser les outils du PLU pour définir des orientations programmatiques et construire, très en amont, des marges de manœuvre dans les opérations immobilières.
- Mobiliser les leviers fonciers, opérationnels et financiers dans les opérations d'aménagement.
- Rénover, restructurer les poches d'habitat dégradé et mieux maitriser les initiatives privées sur le parc existant.

Optimiser la programmation à venir pour diversifier en profondeur le parc

- Mieux connaitre le positionnement de la commune dans les marchés immobiliers et les besoins programmatiques.
- Diversifier les segments : locatif social, intermédiaire, accession aidée, BRS.
- Diversifier les formes d'habitat et la taille des logements.
- Prendre en compte les besoins en logement des saisonniers dans la programmation future.

Anticiper les évolutions démographiques

- Phaser la programmation pour éviter les pics démographiques.
- Organiser la localisation des futurs projets (équipements, services…), pour accompagner la mutation du profil des habitants.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Petites villes de demain

Synthèse de l'atelier du 14 mars 2022

CLÉS DE LECTURE DES ÉQUIPEMENTS DU CŒUR DE VILLE

Chiffres clés

Sources : Injep, éducation nationale, Ville de Sénas



Éléments de contexte

Sénas est une commune très bien équipée, elle compte toute la gamme des équipements de proximité (2 écoles, un établissement d'accueil des jeunes enfants, médiathèque, des gymnases, des terrains de grands jeux, un cinéma/théâtre,…). Très largement publique, cette offre est gérée par la commune en régie ce qui lui permet de s'adapter aux besoins des Sénassais. Ainsi, elle apporte une réponse complète à ses habitants quel que soit leur âge : des plus jeunes jusqu'aux ainés. Son cinéma/théâtre lui assure un rayonnement à l'échelle de son bassin de vie. En effet, seuls 8% des communes de taille comparable sont dotées d'un tel équipement, dans la Métropole C'est un réel atout pour le territoire d'autant plus qu'il est situé en cœur de ville, lequel bénéficie de son attractivité.

Avec sa maison de santé, la commune dispose d'un réel atout. Les services de santé. Réel service à la population, en particulier dans un contexte de fort vieillissement, et élément structurant d'une offre de services présentiels. Cet équipement à proximité du centre est complété par la présence de services de santé eux aussi localisés dans le centre ou tout proches (radiologie, laboratoire d'analyses, cabinet de soins infirmiers …). Les villages connaissent bien souvent des difficultés à maintenir ce type de services (locaux inadaptés, problématiques de stationnement, souhait de regroupement des professions médicales, insuffisance de clientèle …) et la présence de ceux-ci à Sénas représente un élément d'attractivité pour la commune.

La livraison récente d'un nouveau groupe scolaire a permis de faire face à un afflux important d'élèves ces dernières années. En effet, l'évolution des effectifs scolaires dans la commune est très largement corrélée à la livraison de programmes immobiliers et ceux livrés en 2017 ont eu un fort impact sur les effectifs (arrivée de nouveaux enfants et natalité). Toutefois, les analyses montrent que l'impact de la construction sur les dynamiques démographiques s'érode progressivement. En effet, une part importante des ménages qui s'installent viennent de l'extérieur de la commune. Ce sont des ménages plus âgés qui emménagent, dont la natalité est moindre, et avec de plus grands enfants. L'effet de la construction sur les écoles tend à diminuer. Ce constat préfigure une baisse des effectifs scolaires dans les années à venir. Modérée à court terme, elle pourrait s'amplifier à long terme si la programmation d'habitat n'est pas adaptée. Cela pose la question du devenir des trois groupes scolaires de la commune.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

La commune a anticipé les enjeux liés au vieillissement, elle compte une offre complète de services et équipements à destination des ainés. Au-delà de la maison de santé au nord, la partie sud-est du centre compte plusieurs équipements. Récemment implantée, la Maison du Bel âge propose une offre de services aux personnes âgées. Elle est complétée par un lieu de vie et d'animation (le foyer du 3e âge) et un EPAHD situé à proximité.

La plupart de ces équipements se situent en cœur de ville ou en immédiate proximité ce qui est un atout pour son fonctionnement. En effet, la fréquentation du centre est corrélée aux raisons de s'y rendre c'est-à-dire à la présence d' «attracteurs». Les équipements sont un des socles de la fonction de centralité des centres-villes. Ils attirent et génèrent de l'animation. Ils ont un effet levier puisqu'ils favorisent indirectement la fréquentation des commerces, des services ... Ils tendent également à créer des habitudes et à fidéliser mais aussi à positionner le centre comme le pivot du fonctionnement du territoire.

Si les équipements peuvent apparaitre relativement éparpillés dans et autour du cœur de ville, les distances entre eux restent toutefois faibles (au plus de 600 mètres) et favorables à la marche à pied ou au vélo si tant est que les connexions soient efficaces, axes sur lequel les interventions sont à poursuivre. Ils se structurent en quatre pôles géographiques répondant à des logiques thématiques parfois incomplètes.

La logique thématique de cette organisation est vouée à se renforcer avec les projets en cours ou envisagés (relocalisation de la médiathèque, restructuration du pôle sportif dans une logique de plaine sportive...). Les pôles gagneront ainsi en cohérence et en lisibilité, les connexions entre les différents pôles pourront être plus aisées. Avec ces projets, cinq pôles thématiques cohérents se préfigurent.

Trois objectifs

La qualité et la diversité de l'offre d'équipements de la commune de Sénas ainsi que leur localisation proche du cœur de ville sont un atout important pour le centre et son rayonnement. Les objectifs portés par la commune devront permettre de conforter cette situation. Ainsi, ils visent à :

- renforcer les logiques thématiques des polarités en articulation avec la programmation du cœur de ville (animation, aménités, offre commerciale...) ;
- construire la programmation de la plaine sportive pour qu'elle contribue au projet touristique de la commune ;
- veiller à la cohérence de l'offre avec les besoins et, anticiper l'évolution de ceux-ci en prévoyant une mutabilité des équipements (en particulier scolaires).

ZOOM SUR LES POLES D'ÉQUIPEMENTS DE SENAS

Actuellement la commune se compose de trois principaux pôles d'équipements, les projets en cours ou envisagés permettront de structurer quatre réelles polarités thématiques :

À l'est du centre : un pôle « jeunesse et sport »

Aujourd'hui

Ce pôle se compose de plusieurs équipements sportifs (terrain de grand jeu, dojo,) mais aussi de deux écoles, un relais d'assistantes maternelles et une maison de la petite enfance). L'ALSH est aujourd'hui localisé dans la continuité du groupe scolaire Jean Jaurès 2. Les équipements scolaires et petite enfance sont localisés dans le cœur de ville. Jouxtant le cœur de ville, les équipements sportifs sont quant à eux mal reliés à celui-ci les cheminements piétons étant coupés par l'emprise de la caserne des pompiers.

Demain

L'offre sportive a vocation à se développer pour créer une réelle plaine sportive : développement d'un pôle raquette (tennis et padel), création d'un gymnase, skate park, parcours fitness avec agrès. A l'interface entre le centre, le secteur la Capelette via le canal mais aussi les espaces de pleine nature, cet espace revêt un potentiel important en lien avec le projet de développement touristique de la commune. Trois cheminements piétons sont en projet pour améliorer la connexion au cœur de ville. Avec le déplacement de la caserne des pompiers, les franchissements seront également facilités. La connexion vers les chemins de randonnées et les espaces de pleine nature reste à construire avec l'enjeu du franchissement de la RD7n.

Ce secteur compte également plusieurs équipements dédiés aux jeunes enfants, cette offre pourrait être développée vers une offre «jeunesse» (ado-jeunes adultes) en lien avec l'espace jeune. En effet, ce pôle est idéalement positionné à l'interface avec les équipements sportifs et culturels à proximité.

Au nord du cœur de ville : un pôle intergénérationnel

Aujourd'hui

Situé à moins de cinq minutes à pieds de la place Jaubert, ce pôle compte des équipements sportifs et scolaires (tennis, salle polyvalente, city park et skate parc, salle des agriculteurs, ALSH...). Avec l'implantation récente de la maison de santé et du groupe scolaire, son offre s'est largement étoffée mais il a perdu en lisibilité.

Demain

Avec la stratégie portée par la commune en matière d'équipements et en particulier le recentrage d'une partie de l'offre sportive vers la future «plaine sportive», ce pôle va gagner en cohérence.
Le groupe scolaire étant récent (livré en 2021), il est parfaitement dans les standards pour ce type d'équipements et offre, tant à son personnel qu'aux enfants un accueil de qualité. La proximité d'une salle polyvalente/gymnase, même s'il est actuellement saturé, est aussi un atout. Le redéploiement de cette offre permettra de mieux optimiser l'existant et donner une place importante aux créneaux scolaires et périscolaires. La présence d'un ALSH permet un complément de services aux familles en dehors des horaires scolaires. Ainsi, une offre complète se structure progressivement dans ce pôle. Elle pourrait, dans sa programmation s'adapter à la présence de séniors en lien avec le programme immobilier en cours qui compte des

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

logements dédiés aux séniors autonomes.
La connexion de ce pôle à la place Jaubert est un enjeu majeur. Les attracteurs situés dans ce pôle (maison de santé, radiologie, école) doivent profiter à la dynamique du centre. En lien avec la livraison de nouveaux programmes immobiliers et des projets sur les équipements sportifs, repenser le schéma de circulation et l'accès piéton à l'école (type rue des écoles) sont des pistes à envisager.

Le cœur de ville : un pôle culturel à conforter

Aujourd'hui

Doté d'une médiathèque, d'une école de musique, d'un cinéma/théâtre et d'un studio de danse (privé), le cœur de ville (secteur Jean Jaurès-Mathieu Rech) dispose d'une importante densité d'équipements culturels. Celle-ci est source d'animation et a un impact positif sur la fréquentation du centre notamment par des non-sénassais. Elle est également complétée par une offre privée (photographe avec salle d'expo, salle de danse ...) qui ouvre une voie à la complémentarité entre public et privé.

Demain

La place des équipements culturels dans le cœur de ville est essentielle. Plusieurs projets permettront de conforter celle-ci. Il s'agit notamment de la programmation de la Maison Maurin tournée vers le numérique et qui, avec la relocalisation de la médiathèque permettra toujours d'attirer un public familial. Il s'agit aussi de l'évolution de la maison des associations pour accueillir d'autres activités complémentaires (yoga, dojo). Ces projets permettront de renforcer la concentration territoriale de l'offre et de faciliter l'animation, de diversifier les publics. De même, le déplacement du CCAS récemment localisé à l'étage du cinéma/théâtre, vers un nouveau bâtiment est une opportunité pour renforcer son activité de résidence et ainsi conforter son attractivité. L'accueil d'artistes en résidence est peu développé dans les villages, elle représente un réel atout pour Sénas en attirant des artistes attractifs qu'elle n'aurait pu accueillir sans cela. Elle positionne aussi la commune dans un réseau culturel et d'échanges. Des pistes pour amplifier ce positionnement peuvent être construites sur cette base (billetterie mutualisée...). L'ensemble de cette stratégie culturelle forme un socle propice pour renforcer la richesse de la programmation, l'attractivité du cœur de ville et la relation avec les habitants. Des complémentarités sont aussi à rechercher avec les commerçants qui peuvent bénéficier de cette attractivité (animation, vie nocturne...)

INTERPELLATIONS

Au regard de ces constats, trois engagements sur le court terme et à poursuivre au long cours se dégagent. Véritable armature de la stratégie, ils permettraient de conforter la qualité de la réponse aux besoins des habitants, le rayonnement de Sénas dans son bassin de vie et la place du centre dans cette stratégie.

- THEMATISER : renforcer le fléchage thématique de la programmation de chaque pôle d'équipement. Faciliter la mise en place de parcours et mieux animer l'offre.
- PRIORISER/ORIENTER : maintenir et renforcer l'offre d'équipements prioritairement dans le cœur de ville et développer les connexions avec les équipements en limite de centre. Augmenter la fréquentation du centre en lui réservant les attracteurs et en y faisant converger les flux
- ADAPTER : programmer l'offre nouvelle d'habitat vers des logements susceptibles d'accueillir de jeunes ménages. Limiter la baisse des effectifs scolaires et petite enfance et adapter les équipements à l'évolution des besoins

ORIENTATIONS

Sénas met en œuvre une stratégie en matière d'Equipement qui lui a permis de renforcer le service qu'elle apporte à ses habitants. Elle est porteuse de nombreux projets en matière d'équipement qui vont conforter la qualité de cette offre mais aussi le potentiel de rayonnement du cœur de ville. Avec Petite Ville de Demains, c'est l'occasion de s'appuyer sur ces projets pour amplifier leur effet levier en matière de fréquentation du centre et de cohérence de la réponse apportée à tous les habitants. Cinq principales orientations concourent à ces principes.

Renforcer et restructurer l'offre culturelle dans le centre

L'offre culturelle est un réel atout pour le centre de Sénas. C'est un levier d'attractivité et de fréquentation, lequel positionne la commune comme centralité de son bassin de vie. Elle attire des usagers depuis l'extérieur du centre mais aussi depuis d'autres communes et inscrit le territoire dans les réseaux culturels locaux. L'enjeu est de démultiplier l'effet levier de cette offre d'équipements. Plusieurs pistes pour cela :

- Profiter des projets programmés ou envisagés pour organiser l'offre dans une logique de parcours en lien avec les commerces, les autres équipements et les lieux de vie ;
- Organiser un évènement annuel qui développer la visibilité de la commune et la construction de son image (festival...) ;
- Développer l'animation en lien avec les commerçants, le tissu associatif mais aussi avec les acteurs culturels du bassin ;

Optimiser la gestion des équipements

La qualité des équipements est fortement dépendante de leur gestion. Celle-ci se traduit dans leur programmation, l'adaptation des horaires, leur accessibilité... A Sénas, les équipements sont pour la plupart gérés en régie ce qui représente un atout en terme d'adaptabilité de l'offre (tarifs, programmation, évènementiel ...) mais aussi des difficultés en termes de ressources humaines et un coût élevé pour la commune. La mutualisation des ressources peut permettre à tous de se fixer des ambitions en termes de programmation et d'amplitude horaire :

- Renforcer l'inscription des équipements dans les réseaux et la mutualisation des ressources pour optimiser le service aux usagers (billetterie commune avec d'autres théâtres, prêt de matériel...).
- Mutualiser la gestion des équipements. Cette piste est envisagée par Sénas sur le volet petite enfance avec l'hypothèse d'intégration du RAM dans le SIVU Colline Durance enfance jeunesse.
- Penser les équipements non comme un espace mais comme une ressource en termes de temps. Il s'agit de permettre davantage d'usages, d'activités dans un même équipement en jouant sur sa polyvalence et les créneaux horaires. Ainsi, plusieurs activités peuvent se partager un même équipement et l'optimiser. Cela

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

pourrait notamment concerner les nouveaux équipements en projet dont la conception pourrait s'adapter à ce cahier des charges mais aussi ceux existants en faisant évoluer leur gestion (la maison des associations, les écoles, les ALSH ...)

Créer des parcours au sein des centres en s'appuyant sur l'offre d'équipements

Au-delà de la présence de fonctions, leur organisation est aussi un enjeu. Penser la localisation des équipements, services au regard du tissu commercial, des aménagements urbains et aménités (bancs, parcs...) permet de développer des complémentarités et de susciter des logiques de parcours (de l'école vers la médiathèque en passant par le parc ou la rue commerçante) et de développer la consommation au sein du centre. Les équipements et services publics sont un socle indispensable à la mise en œuvre de cette stratégie. Cela sous-tend l'élaboration d'une stratégie d'ensemble :

- adapter la stratégie d'implantation des fonctions, la gestion des équipements (horaires, programmation ...) les espaces publics, le stationnement... Dans cette logique, l'accessibilité des équipements, le jalonnement de chemins et l'organisation des cheminements entre les fonctions avec la création d'itinéraires est important ;
- développer les connexions avec les zones résidentielles hors centre.

La valorisation du potentiel que représentent les équipements en termes de fréquentation passe aussi par le renforcement de leur connexion piétonne au cœur de ville, pour ceux en limite de celui-ci, dans une logique de « rabattement ».

Attirer de nouveaux publics

Une centralité répond à des besoins qui dépassent le seul quotidien et proposer des équipements de la gamme intermédiaire (équipements de santé, équipements culturels, petits équipements sportifs...) pour assurer leur rôle de pivot des petites villes à l'échelle des bassins de vie. C'est le cas de Sénas qui peut également s'appuyer sur sa stratégie de relocalisation/développement de l'offre d'équipements pour accroitre son rayonnement (plaine sportive, offre culturelle, santé...). Deux leviers :

- renforcer l'offre « connectée ». Cela permet de développer l'animation et d'attirer ces publics présents dans la commune mais qui ne fréquentent pas toujours le centre. La programmation « numérique » envisagée dans l'espace Maurin contribue à cette stratégie. Moderniser l'offre publique existante est aussi un levier (médiathèques, salle de spectacle, salle des fêtes, squares, jardins). Là encore le numérique est un bon levier (bornes wifi gratuit...) ;
- donner plus de place aux familles. Avec la localisation de deux pôles scolaires à proximité immédiate de son cœur de ville, Sénas bénéficie d'un atout indéniable. À travers le renforcement de la programmation, de services aux parents, d'animation et de loisirs pour les enfants, le centre pourrait renforcer sa place dans les pratiques des familles. Renforcer l'inscription de Sénas comme centralité de bassin de vie.

Sénas peut aujourd'hui se positionner comme une centralité du bassin de vie par le développement d'équipements et d'aménités de loisirs, en lien avec sa très bonne accessibilité routière, auto routière et ferroviaire. Le renforcement de cette position de centralité se fera au bénéfice de la commune par une lisibilité accrue et une attractivité renforcée et une fréquentation plus élevée des commerces Sénassais.

Trois leviers :

- programmer les équipements et aménagements de la plaine sportive en lien avec la vocation touristique de la commune. La plaine sportive, avec des équipements dédiés autant aux pratiques libres (skate park) qu'encadrées (sports de raquettes) et des espaces dédiés aux loisirs familiaux peut aussi s'affirmer comme une porte d'entrée des loisirs « vélos » vers le parc des Alpilles ;
- améliorer le franchissement de la RD7n pour mieux connecter le projet de plaine sportive aux sites de randonnée et de tourisme. C'est la condition essentielle pour garantir le bon positionnement de la plaine sportive de Sénas comme l'aménité de loisir du bassin de vie ;
- implanter un collège privé dans le centre de Sénas en lieu et place de l'école Jean Jaurès 1. La démographie scolaire, en baisse sur la commune à moyen terme, permettra de libérer les locaux de l'actuelle école Jean Jaurés 1. Nous y voyons l'opportunité de développer une offre d'enseignement de second degré privé sur le secteur. Présent sur Salon de Provence avec le collège »la Présentation », l'enseignement privé ne s'est pas développé dans le bassin de vie. Vecteur d'attractivité en centre-ville et d'animation, le collège privé doit être pensé comme un élément de dynamique positive dans l'ambition de requalification du centre-ville de Sénas.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Petites villes de demain

Synthèse de l'atelier du 22 mars 2022

CLÉS DE LECTURE PROJET URBAIN

agam

DÉROULEMENT DE L'ATELIER

1. Contexte, état des lieux, perceptions de l'espace aujourd'hui

- Échanges sur les usages : points forts et contraintes

2. Actions déjà engagées et enjeux

3. Perspectives pour un nouvel aménagement et fonctionnement de la place

- Propositions d'organisation de la place pour échanger sur des invariants :
  - La proposition de STOA
  - Propositions 2022 : 2 évolutions possibles
- Références d'urbanisme tactique (aménagements légers et évolutifs)

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

1. Contexte, état des lieux, perceptions de l'espace aujourd'hui

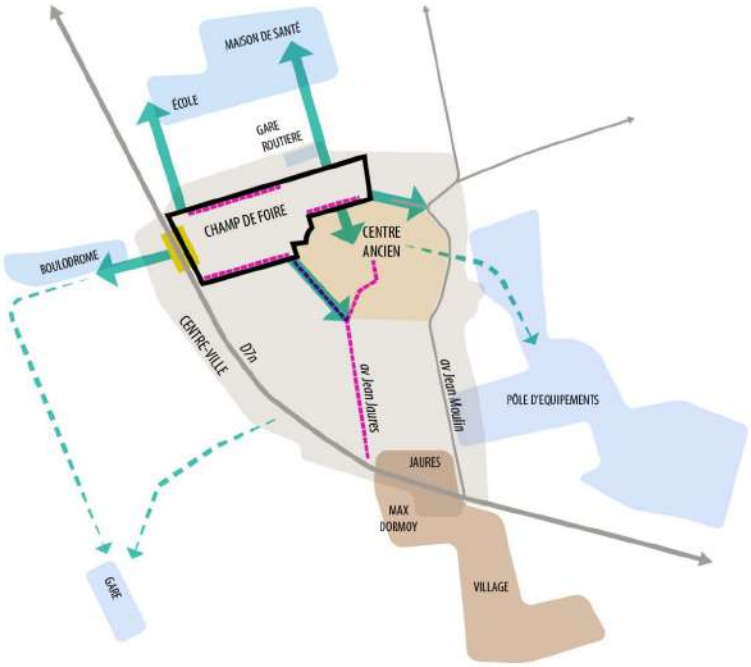
- Échanges sur les usages / contraintes / points forts

agam
AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

agam

CONTEXTE / GRANDS ENJEUX

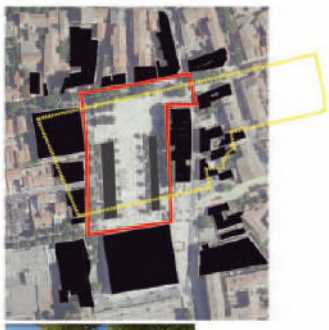
- Espace d'articulation du centre-ville :
  - À connecter aux aménités mitoyennes (école, maison de santé, centre-ancien, commerces de la rue Jean Jaures etc…
  - À connecter aux futurs projets (OAP village et ilots opérationnels EPF)
- Interface avec la D7n (sécurisation, traitement paysager, entrée dans la place)
- Commerces : dynamiques et complémentarités entre les pôles



Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

UNE PLACE TRÈS VASTE

Salon-de-Provence, place Jules Morgan - env 1,5 ha





Salon de Provence, places Général de Gaulle et des Martyrs de la Résistance - env 1,5 ha





Marseille, place Jean Jaurès - env 2,4 ha



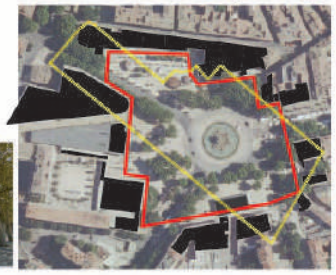


Sénas-Champ de foire/place Jaubert



Aix-en-Provence, la Rotonde - 2,45 ha





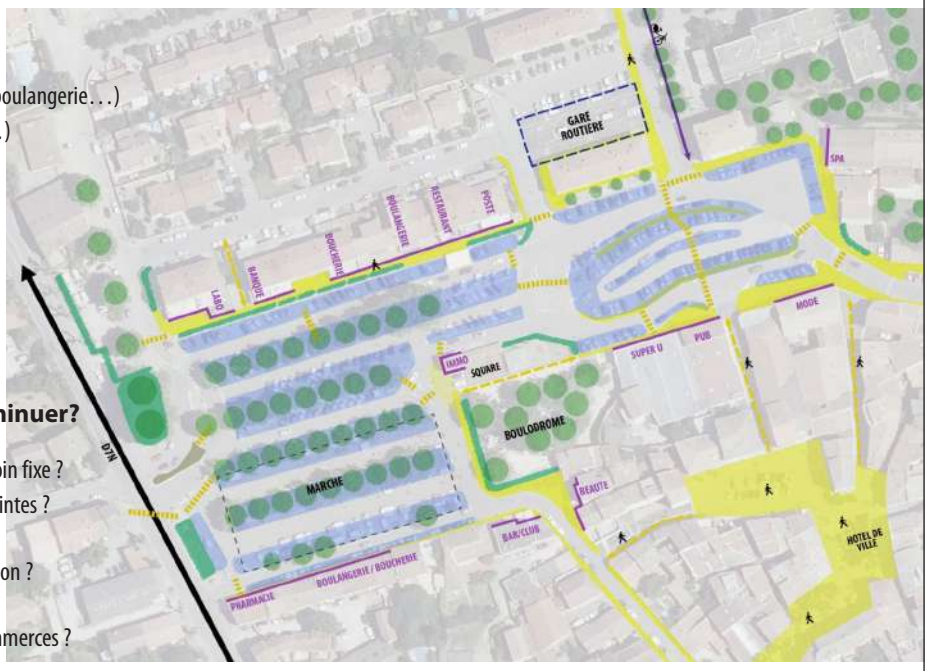
FONCTIONS

8 FONCTIONS SUR LE CHAMPS DE FOIRE

- Parking, fonction dominante
- les marchés
- la foire
- square pour enfants
- boulodrome
- commerces de proximité (boucherie, boulangerie…)
- services (poste/laboratoire, banque…)
- un restaurant et deux bars

EN LIMITE

- la gare routière



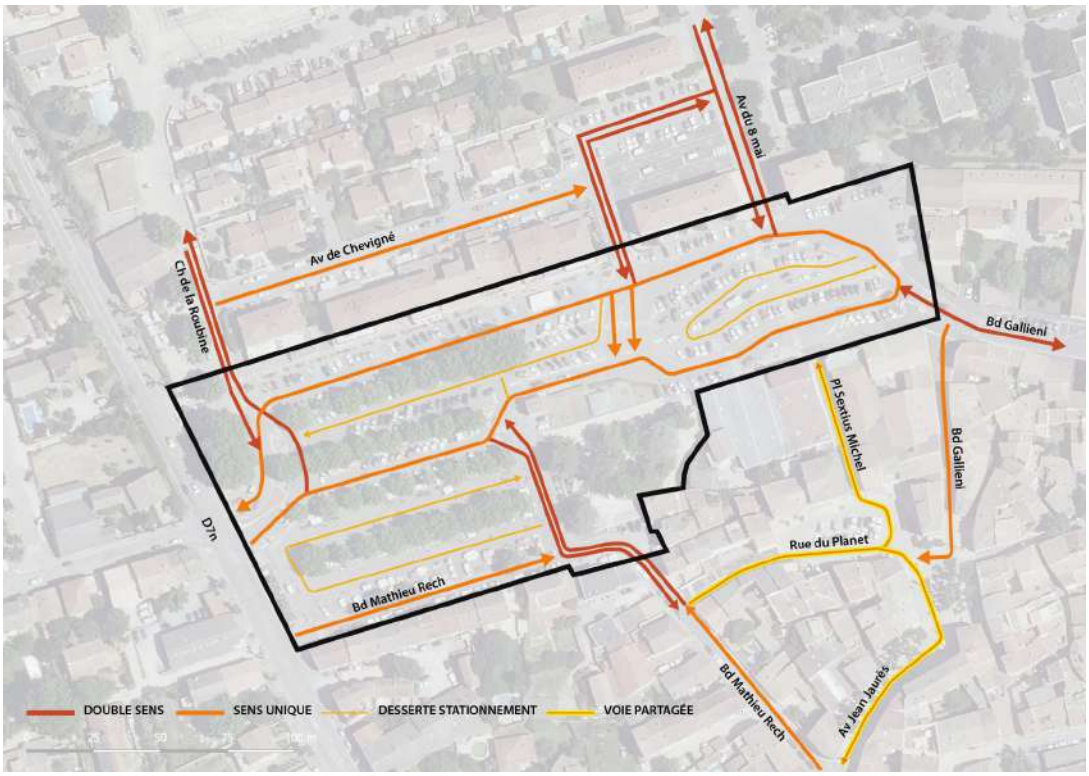
- **Quelles fonctions à :**
  - **Renforcer/ Rajouter / Diminuer?**

- 450 places de stationnement : un besoin fixe ?
- les marchés et la foire : quelles contraintes ? Emprises ?
- square et Boulodrome, quelle utilisation ? Besoin de plus d'espace ?
- besoins de terrasses pour certains commerces ?

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

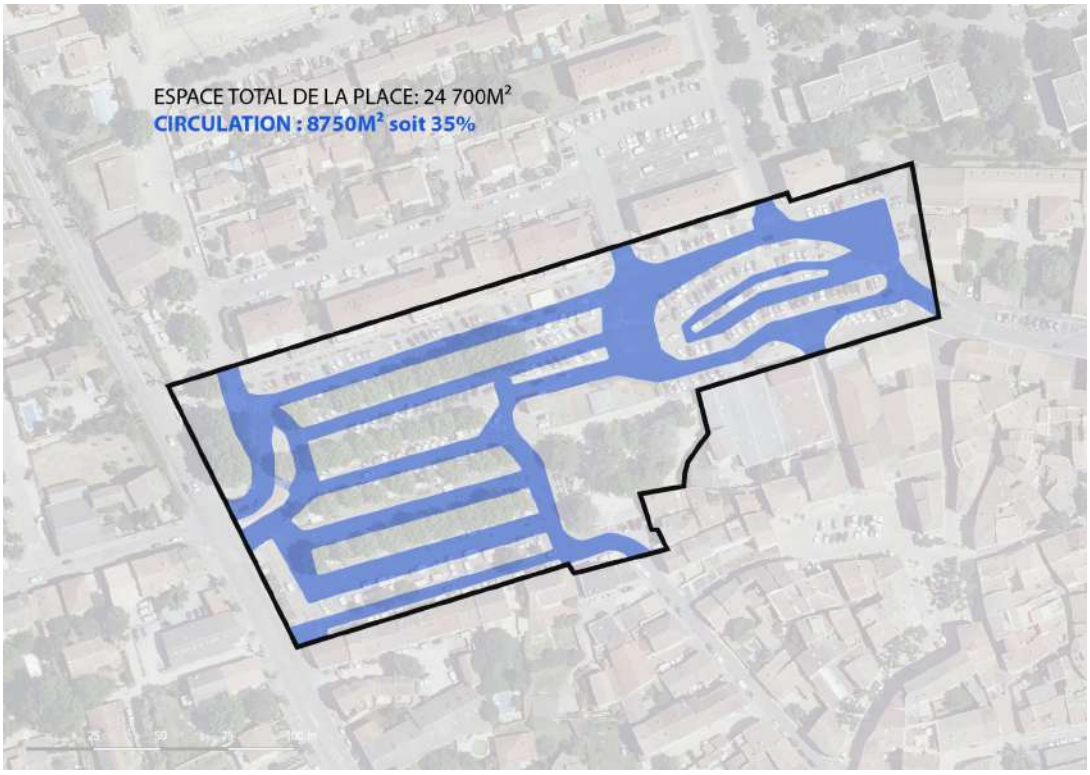
LA CIRCULATION

- **Un espace avant tout pour la voiture**
- Un long linéaire de voies de desserte pour le stationnement



EMPRISE CIRCULATION

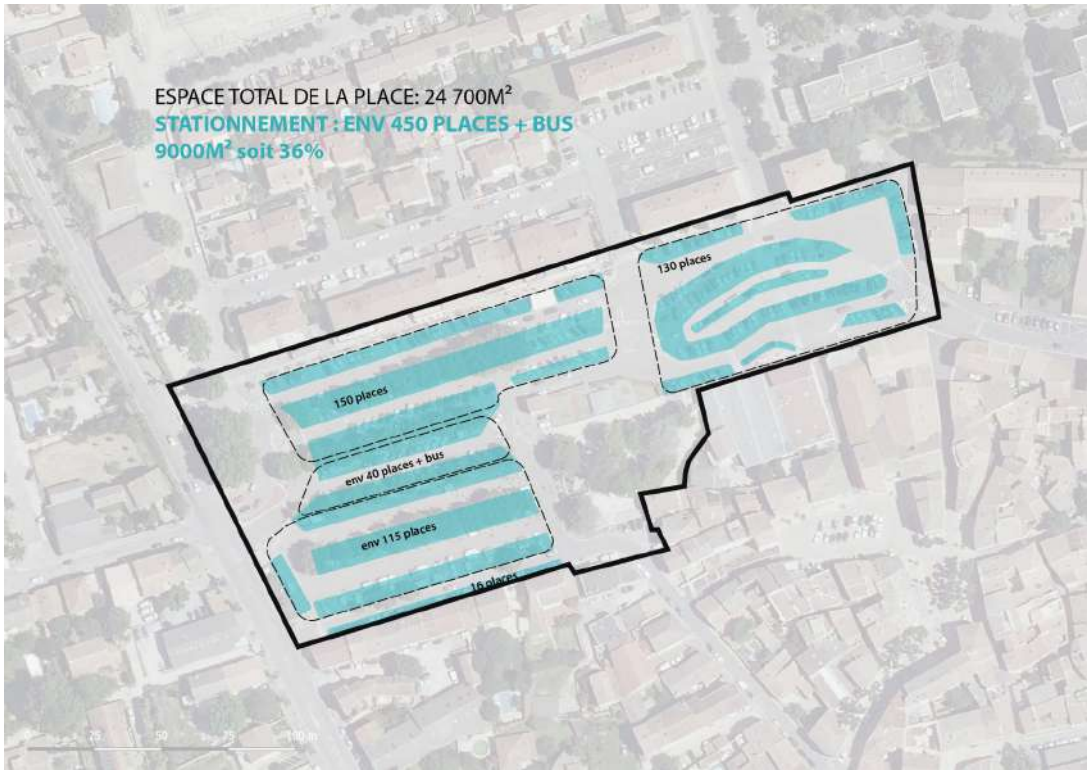
- **Un espace avant tout pour la voiture**
- Une emprise sur le tiers de l'espace



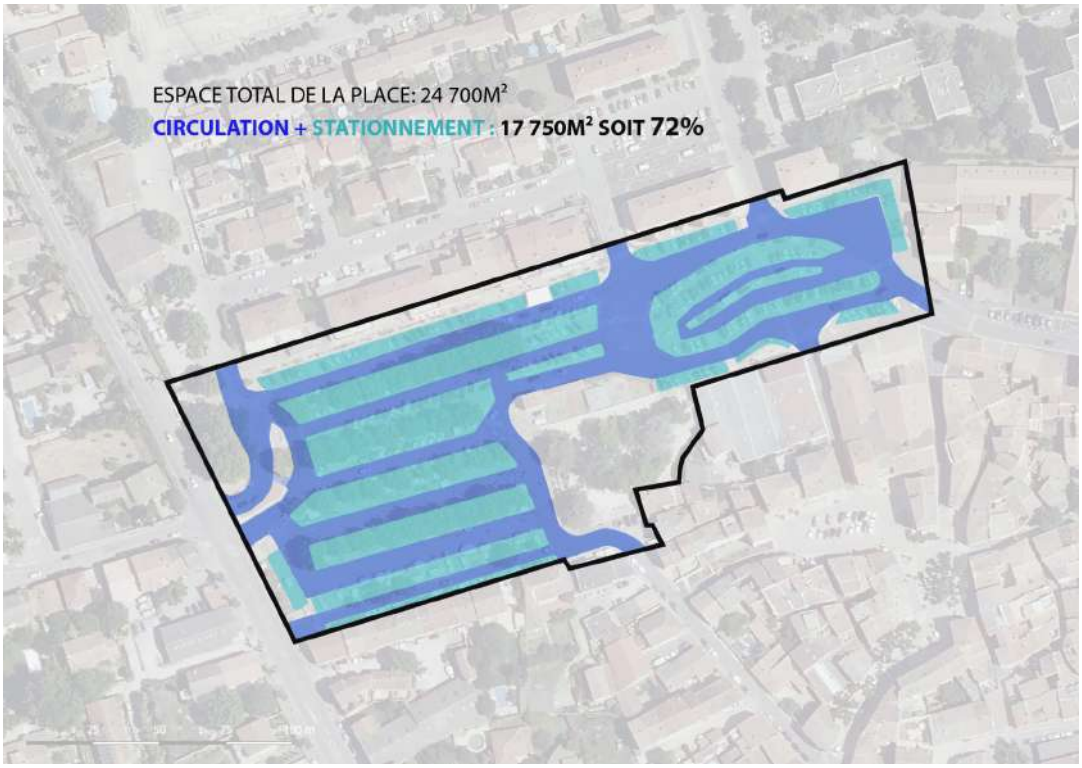
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

EMPRISE STATIONNEMENT

Une emprise sur le tiers de l'espace



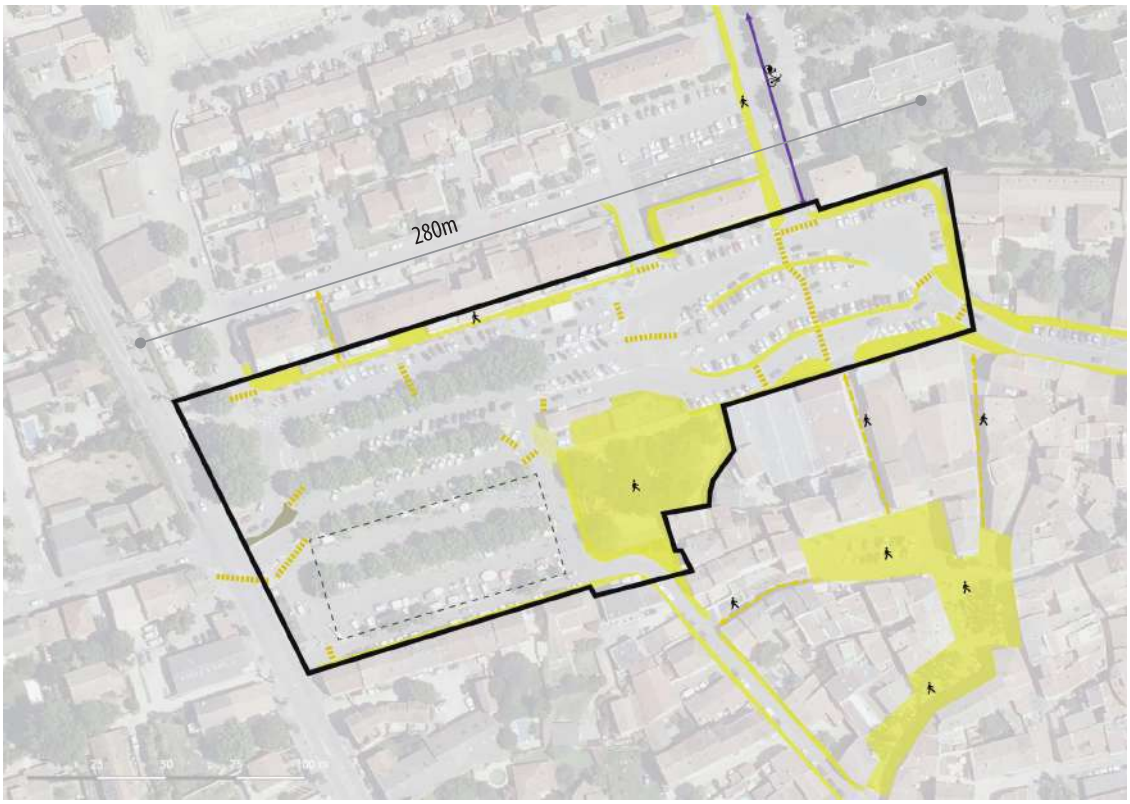
Un enjeu de rééquilibrage des emprises liées à la voiture?



Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

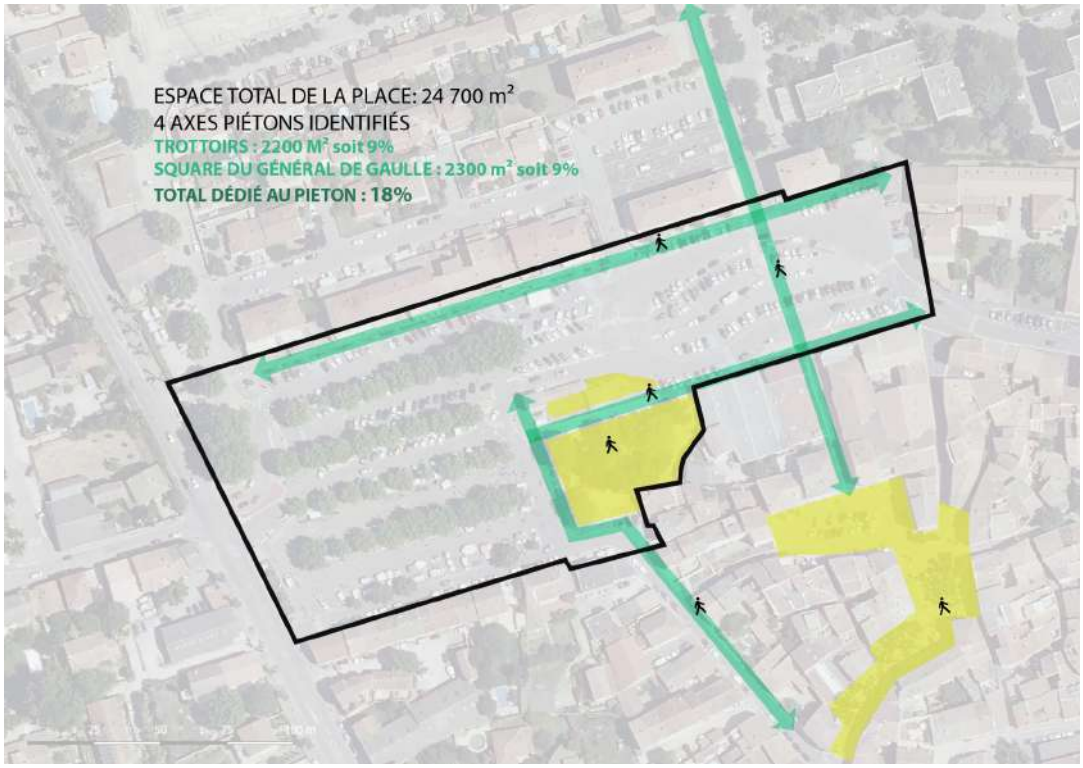
LA CIRCULATION PIÉTONNE

- **Des trottoirs parfois sous-dimensionnés**
- Des aménagements engagés à poursuivre



EMPRISES

- **Des axes identifiés**
- **Un enjeu de consolidation des parcours piétons ?**



Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

2. Enjeux et actions déjà engagées

agam
AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

agam

LES ACTIONS DÉJÀ ENGAGÉES


Rue des Ecoles


Modes actifs av du 8 mai 1945


Gare routière



Mise en valeur théâtre


Piétonisation et mise en valeur d'axes


Piétonisation centre-ancien

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

LES ENJEUX

1. Réorganiser la circulation
- recalibrage du carrefour d'entrée dans la place
- optimisation du linéaire de circulation et apaisement des flux sur la place
- préservation de la capacité de stationnement maximale

2. Renforcer, prolonger les axes piétons

3. Mettre en avant un espace apaisé dans le prolongement du square Général de Gaulle
- limitation de la circulation
- apport de nouveaux usages piétons
- interrogation sur la vocation du bâti

4. Améliorer l'accessibilité aux commerces (cheminements, élargissement des trottoirs)

5. Un enjeu paysager (sur la façade le long de la Dn7 et en partie Est de la place)

✓ **Passer d'une perception d'un grand parking à une perception plus paysagère et apaisée par la mise en valeur de chaque usage**



3. Perspectives pour un nouvel aménagement et fonctionnement de la place

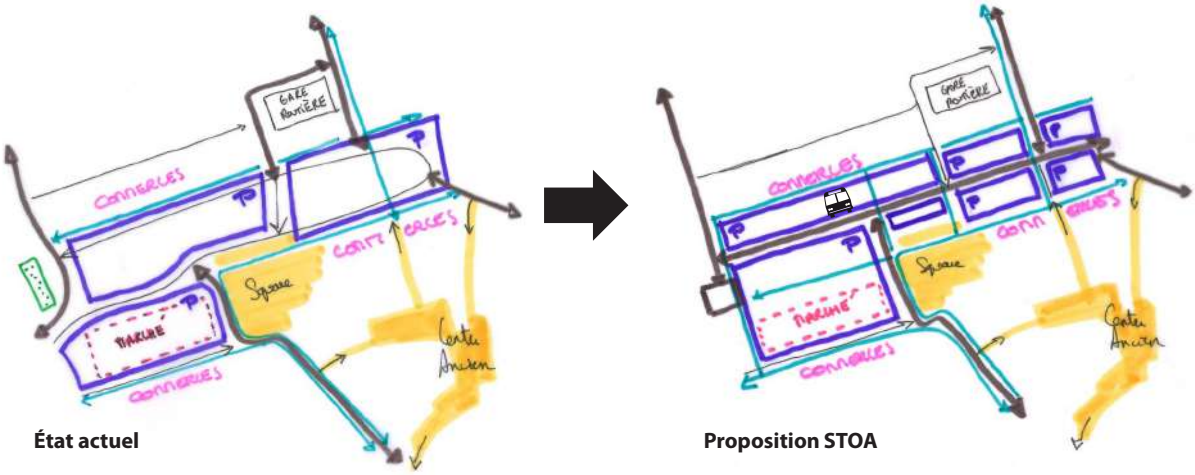
- La proposition de STOA
- 2 propositions d'organisation de la place alternatives
- Références d'urbanisme tactique (aménagements légers et évolutifs)

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

agam

PROPOSITION STOA / OPTIMISATION MAXIMALE DU STATIONNEMENT

- Modification schéma circulatoire avec un axe central qui traverse le centre de la place
- Circulation des bus sur cet axe
- Consolidation des cheminements piétons
- Ensemble scindé en plusieurs sous-ensembles de stationnements
- Marché reste en place
- Pas de traitement spécifique de l'interface avec la D7n mais un parking paysager sur l'ensemble de l'espace
- **Impacts** : Une soixantaine de places de pk en plus , **une fonction/perception Parking dominante**
- **Un projet de parking paysager**

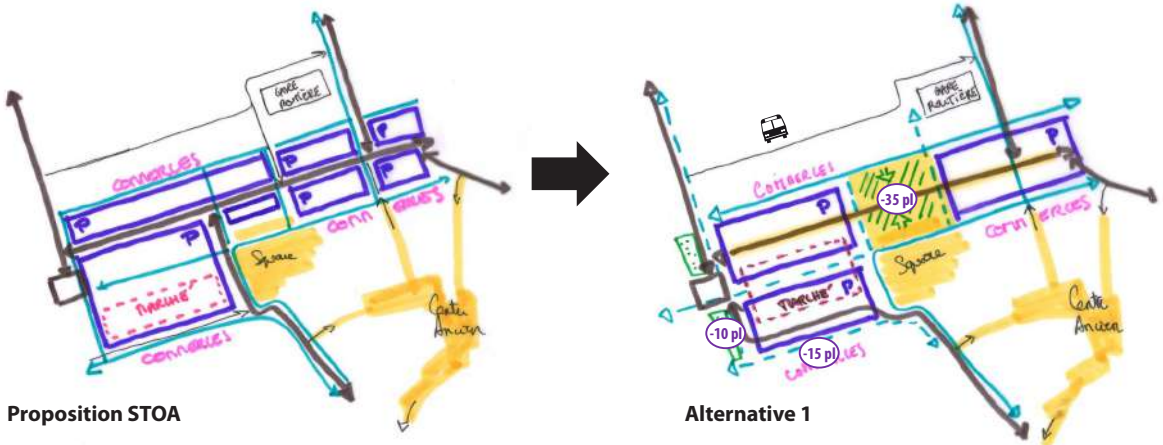


État actuel **Proposition STOA**

agam

PROPOSITION 1 / UN AXE EST-OUEST QUI STRUCTURE L'ESPACE

- Modification du schéma circulatoire avec un axe central qui traverse le centre de la place
- Apaisement de la partie centrale
- Consolidation des cheminements piétons
- Circulation des bus sur l'avenue Chevigné
- Ensemble scindé en 3 espaces de stationnements et au centre : un espace d'extension du square Général de Gaulle et un espace dégagé face aux commerces pour l'implantation de terrasses
- Marché légèrement décalé vers le haut qui fonctionne avec un cheminement piéton au centre
- Requalification de l'interface avec la D7n et traitement du carrefour
- Des aménagements légers et provisoires pour tester le fonctionnement et les usages
- **Impacts :** Une cinquantaine de places de pk en moins mais des **fonctions diversifiées** et une **perception plus apaisée** de l'espace
- L'axe circulé qui traverse la place nuit à un fonctionnement totalement apaisé au centre de l'espace

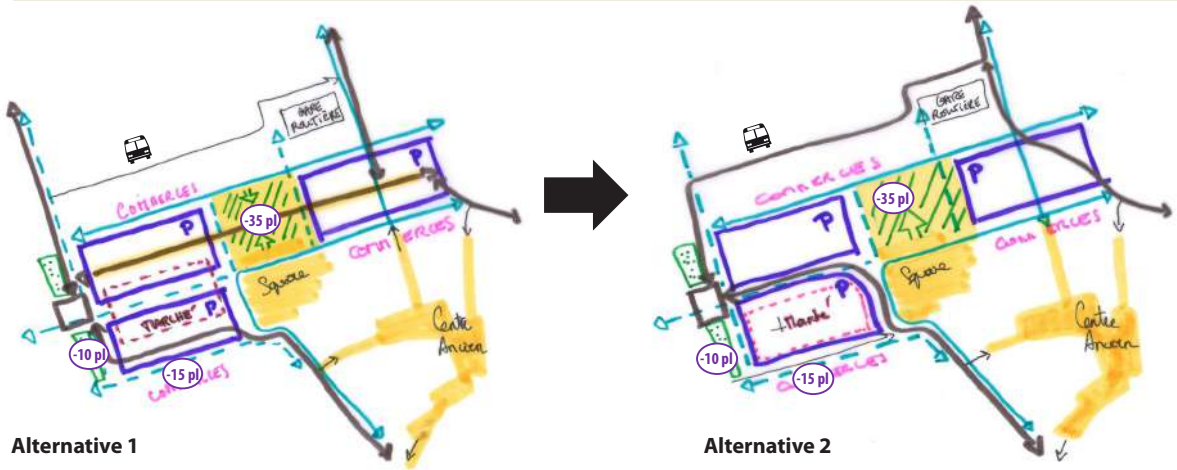


Proposition STOA **Alternative 1**

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

PROPOSITION 1 / UN ESPACE CENTRAL LIBÉRÉ DE CIRCULATION

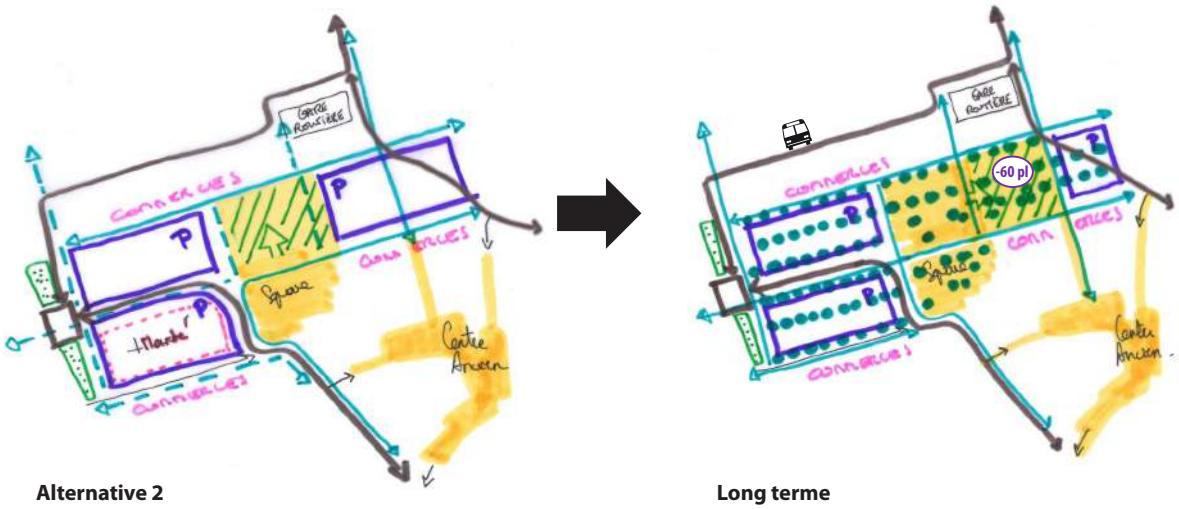
- Modification du schéma circulatoire avec suppression totale de la circulation au centre de la place
- Circulation des bus sur l'avenue Chevigné
- Consolidation des cheminements piétons
- Ensemble scindé en 3 espaces de stationnements et un espace d'extension du square Général de Gaulle
- Marché reste en place
- Requalification de l'interface avec la D7n et traitement du carrefour
- Des aménagements légers et provisoires pour tester le fonctionnement et les usages
- **Impacts** : Une cinquantaine de places de pk en moins mais des **fonctions diversifiées** et un **espace central totalement apaisé,** circulation plus dense sur Chevigné (quelle fréquence des bus?)



Alternative 1 **Alternative 2**

A LONG TERME, UN ESPACE LARGEMENT VÉGÉTALISÉ

- Poursuite de l'apaisement d'une partie de la place ?
- Végétalisation de toute la partie Est de la place ?
- Désimperméabilisation d'une partie des emplacements de stationnement ?
- Pérennisation d'usages et d'aménagements urbains ?
- Requalification de la façade urbaine du nord du centre-ancien?
- **Impacts** : Une soixantaine de places de pk en moins supplémentaire**, une amélioration notable du confort** sur cet espace (ombre, cheminements, accès etc), une valorisation possible d'une partie de la place



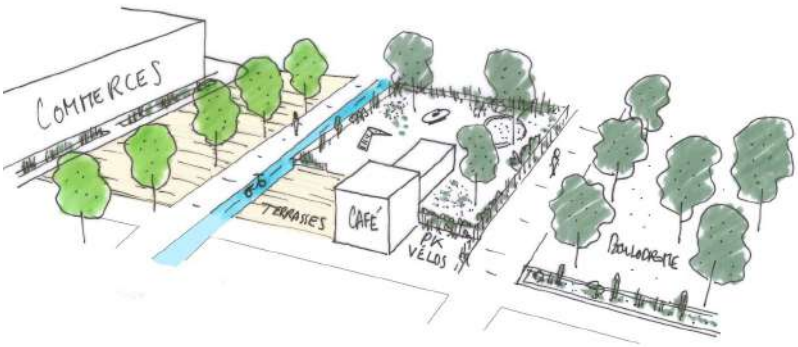
Alternative 2 **Long terme**

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

DE NOUVEAUX USAGES ?

- Des terrasses pour certains commerces?
- Des jeux pour enfants supplémentaires?
- Un jardin?
- Du mobilier pour se reposer?
- Du stationnement pour les vélos? Une piste cyclable? Qui se connecterait à celle de l'avenue du 8 mai et celle de l'avenue de la Ferrage
- Un café ? Une maison du tourisme?
- Des petits évènements

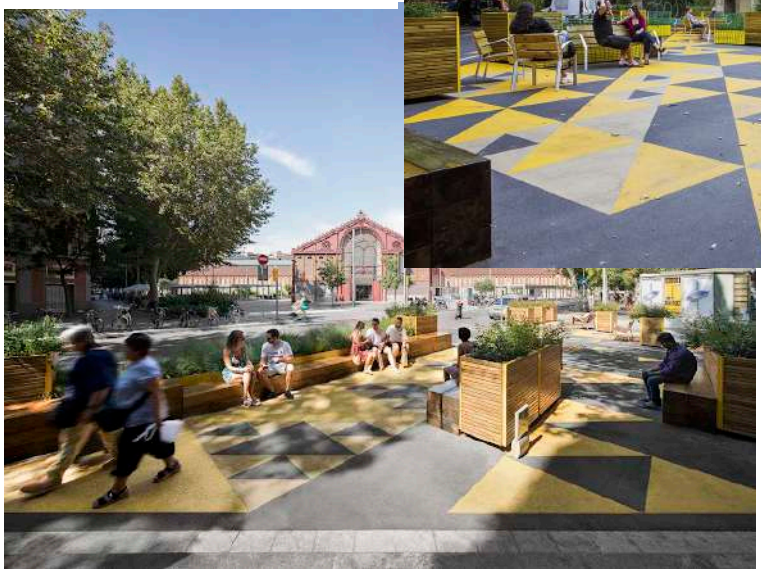




RÉFÉRENCES

- ✓ **Marquage au sol pour identifier un espace / Signalétique**
- ✓ **Mobilier urbain démontable**
- ✓ **Végétalisation**
- ✓ **Barcelone, Leku Studio**





Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

agam

RÉFÉRENCES

- ✓ **Marquage d'un cheminement**
- ✓ **Barcelone, Territori 24**





agam

RÉFÉRENCES

- ✓ **Marquage d'un espace**
- ✓ **Lieu de détente / cinéma en plein air**
- ✓ **Vitrolles, collectif etc, Bellastock, les Saprophytes**







Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

QUELQUES INVARIANTS POUR UN ESPACE PUBLIC DE QUALITÉ

- Un juste équilibre dans la place qu'occupent le piéton, les cycles, les voitures
- Favoriser le confort des usagers (déplacements, ombre, fraicheur, végétalisation)
- Diversifier les usages (terrasses, jeux pour enfants, détente, marché, boulodrome…)
- Tester les usages avant la mise en œuvre définitive
- Valoriser le patrimoine existant
- Faciliter la mise en œuvre et la gestion de cet espace
- Penser un espace évolutif
- Donner envie de **parcourir/se détendre/s'amuser/découvrir**

OUTILS

- **Appel à projet ou consultation** (beaucoup de collectifs dans la région qui répondent à ces nouveaux modes d'aménagements) expérience des usages et des solutions économiques , **un cahier des charges à définir en amont, définition d'invariants**
- **Évènements autour du projet avec les habitants** (évènements autour des nouveaux usages, participation aux chantiers, communication, signalétique…)
- Un **projet évolutif** qui peut être pensé et réalisé en différentes phases

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Petites villes de demain

SYNTHÈSE DES ATELIERS
29 mars 2022



PRÉSENTATION

DOCUMENT DE TRAVAIL

29/03/2022

Petite Ville de Demain

Sénas

SYNTHESE DES ATELIERS

agam

ATELIER TRANSVERSAL

ORDRE DU JOUR

Retour sur les ateliers thématiques

Les grands axes forts et pistes

=>Echange autour des axes

Le plan stratégique et les suites

=>Echange autour de la construction du projet





5 ATELIERS THEMATIQUES

- Commerce/développement économique
- Mobilités
- Equipements
- Habitat
- Place Jaubert











Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

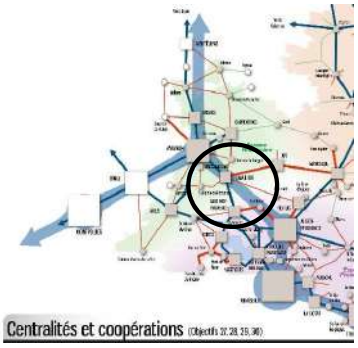
PORTER DES AMBITIONS DE RAYONNEMENT

SENAS, UN POLE D'EQUILIBRE A L'ECHELLE DU GRAND TERRITOIRE

SCOT METROPOLITAIN EN COURS



SRADDET



Un pôle d'équilibre entre Salon de Provence et Cavaillon

Une commune relativement bien équipée dont le poids et les liens avec son bassin de vie doivent être renforcés

- Développement économique
- TC à renforcer avec pôles de développements et métropolitains (Salon de Pce)
- Équipements/services à rayonnement de bassin à conforter

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

UNE CENTRALITE A L'ECHELLE DU BASSIN DE VIE, POSITION A RENFORCER

DES ATOUTS

- Une localisation entre porte d'entrée PNR et entre des espaces en tension
- Une offre de proximité de qualité et diversifiée
- Une offre de services et équipements dans le centre ou à proximité
- Des attracteurs et des équipements de gamme intermédiaire
- Un patrimoine agricole et paysager à valoriser
- Une très bonne desserte

DES LEVIERS

- La liaison ferroviaire
- L'offre culturelle
- Les services et équipements de santé publics et privés
- Les projets d'équipements pour renforcer le positionnement communal
- Place Jaubert, pièce maitresse du centre-ville de demain

DES RISQUES

- Dans le commune : la dispersion de l'offre de rayonnement à travers la programmation future
- A l'échelle du bassin : des concurrences territoriales (d'autres communes ont des atouts de rayonnement qu'elles souhaitent valoriser)

DES FREINS

- Des équipements en régie qui coutent chers dans un contexte financier tendu
- Des atouts mal connus
- Un défaut d'image qui persiste
- Une connexion des vecteurs de rayonnement à renforcer (avec le centre)
- Une inscription/connexion au bassin à renforcer
- Un dialogue non ouvert avec le PNR Alpilles

LES INTENTIONS (engagements long terme à prendre pour une revitalisation pérenne)

Un enjeu d'ouverture sur un bassin plus large (relation avec le secteur de Saint Rémy mais aussi le sud Vaucluse) via l'offre ferroviaire et cyclotourisme

Conforter le positionnement de Sénas dans l'offre touristique locale

Réserver les « attracteurs » au centre

LES ORIENTATIONS identifiées lors des ateliers

- **L'enjeu « TC »**
  Décloisonner et lever les frontières entre réseaux
  -développement de l'offre ferroviaire en lien avec le PDU et la stratégie régionale
  -amélioration de la visibilité de la gare : renforcer/compléter les aménagements cyclables, la signalétique
- **L'enjeu « tourisme »**
  Développer des attracteurs, inscrire dans les parcours
  -la plaine sportive : lui donner une envergure « rayonnante »
  -PNR : contribuer à la stratégie PNR et se connecter aux axes de cyclo tourisme
  -valoriser la trame bleue et le canal
- **L'enjeu « culture »**
  Renforcer l'offre dans le centre
  -Améliorer sa visibilité (communication, inscription dans les réseaux, parcours)
  -Animer en réseau (avec les commerçants, évènementiel, en mutualisation avec d'autres acteurs…)
- **L'enjeu « commerce »**
  -Maintenir la complémentarité Jaubert/Jaurès
  -Renforcer l'offre sur J Jaurès
  -Mieux valoriser le marché des producteurs

LES PROJETS

- La restructuration des équipements sportifs vers une « **plaine sportive** »
- Le renforcement de l'offre culturelle : « **maison Maurin** » et le « remplacement de la **Mairie annexe** »
- Le « **bar du progrès** » : un potentiel
- Un projet de **collège privé :** un enjeu de captation de cette offre
  =>un confortement de la proximité qui doit faire levier sur le rayonnement et le positionnement touristique de la commune

POINTS NEVRALGIQUES

-la gare
-la plaine sportive
-le cœur de ville
-la place Jaubert

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

DES MUTATIONS DEMOGRAPHIQUES A ACCOMPAGNER

UTILISER EN PLEIN LE LEVIER DES OPERATIONS A VENIR

DES ATOUTS

- Le socle d'une bonne attractivité résidentielle: très bon niveau d'équipement, très bonne desserte, tissu de commerces et de services diversifié, proximité des bassins d'emplois…
- Des conditions favorables pour accompagner le vieillissement enclenché

DES LEVIERS

- Le volume de la programmation à venir
- Les potentiels fonciers
- Des conventions EPFR pour la maitrise foncière
- Le patrimoine communal en centre-ville
- La pression pour l'accès au logement dans les bassins proches
- La capacité de la STEP augmentée

DES RISQUES

- Une déqualification de l'offre (perte de l'équilibre qualité prix)
- Une programmation insuffisamment planifiée et phasée
- Des effets yoyo dans la programmation
- La périurbanisation des fonctions
- Une entrée de ville dégradée avec la ZA des Saurins
- Atteindre un niveau de non retour (plus possible d'engager de nouvelles perspectives)
- La contraction du délai d'engagement des zones

DES FREINS

- Un manque de mobilité résidentielle et un positionnement « low coast »
- Un recul de l'attractivité résidentielle
- Un poids trop important de la construction neuve dans l'évolution démographique
- Peu d'outils de maitrise de la programmation
- Des « coups partis »
- Une modification du PLU au point mort
- Une programmation économique peu lisible et sans effet levier (Saurins)

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

LES INTENTIONS (engagements long terme à prendre pour une revitalisation pérenne)

- **PVD : une période charnière (des opérations urbaines d'envergure vont se lancer et la perspective de « finir » le PLU)**
- **Assurer la transition démographique en limitant les pics démographiques et en assurant un renouvellement générationnel pérenne**

LES ORIENTATIONS identifiées lors des ateliers

- **Habitat**
  Optimiser le levier de la programmation à venir
  -Diversifier les segments : locatif social, intermédiaire, accession aidée
  -Diversifier les formes d'habitat et la taille des logements
  -Mieux connaitre le positionnement de la commune dans les marchés immobiliers et les besoins programmatiques
- **Les leviers opérationnels**
  Mieux maitriser la programmation et son phasage
  -Mobiliser les outils du PLU
  -Des leviers fiscaux à envisager
- **Démographie**
  Anticiper les évolutions démographiques
  -Phaser la programmation pour éviter les pics démographiques
  -Organiser la localisation des futurs projets (équipements …) , pour accompagner la mutation du profil des habitants
- **Emploi**
  Améliorer l'équilibre emploi/logement
  -Une programmation économique adaptée au territoire et pourvoyeuse d'emplois
  - Une localisation proche des TC

LES PROJETS

- Les OAP des zones AU
- Ilot Gallieni, Villages, Dormoy et St Amand
- Projets ponctuels : tennis,…
- Les Saurins

=> Afin d'éviter les pics de production, un phasage à prévoir et des mesures « conservatoires » à prévoir sur les autres sites.

POINTS NEVRALGIQUES

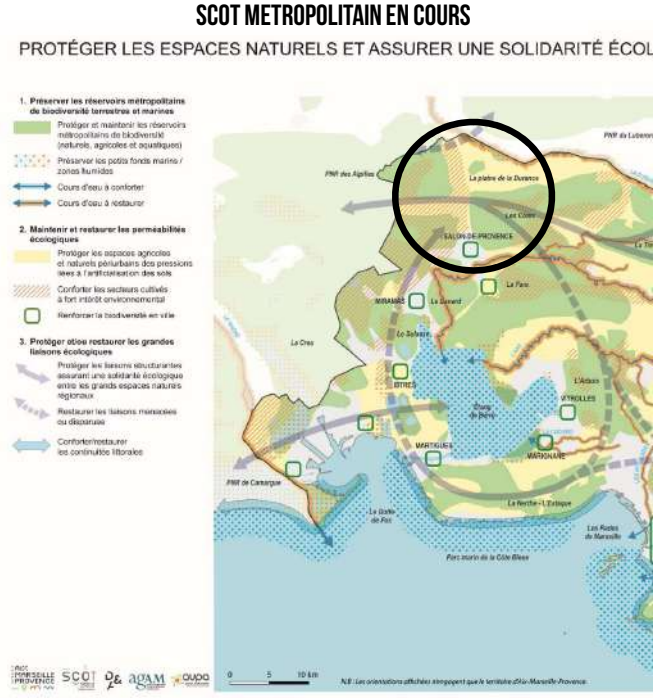
-le secteur « Dormoy/Jaurès/OAP village » : la connexion fonctionnelle et urbaine au centre =une extension du centre
-les secteurs résidentiels Galazon 2 et Pont de l'Auture : la connexion au centre en modes doux et voiture
-Grand Viollet/Mon plaisir : la connexion à la gare et le franchissement RD7n

UN ENJEU DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

SENAS, UN POLE D'EQUILIBRE A L'ECHELLE DU GRAND TERRITOIRE

SCOT METROPOLITAIN EN COURS



CHARTE DU PNR EN COURS



Une commune du Parc Naturel de Alpilles

- Une TVB stratégique entre 2 PNR à restaurer
- Un patrimoine naturel et bâti en accompagnement du massif des Alpilles
- L'eau un atout, une mémoire, une vulnérabilité à mettre en avant

MOBILISER LE POTENTIEL EN RENOUVELLEMENT URBAIN POUR CONFORTER LA CENTRALITÉ

DES ATOUTS

- Les potentiels fonciers proche du centre/dans le centre
- Des fonciers suffisamment importants pour attirer des opérateurs
- L'expérience de l'exercice du DPU
- Des prix non dissuasifs pour l'équilibre des opérations

DES LEVIERS

- Une friche industrielle à proximité du centre
- Des conventions EPFR pour la maitrise foncière
- Une DUP en préparation
- Le patrimoine communal
- Des appels à projet à mobiliser
- Un axe prioritaire pour de nombreux programmes et collectivités : des leviers financiers

DES RISQUES

- Des sites insuffisamment protégés pour encadrer les mutations
- Une programmation insuffisamment claire
- L'essoufflement et le manque de portage sur le temps long

DES FREINS

- Peu d'outils de maîtrise de la programmation et une connaissance des besoins à affiner
- Des « coups partis »
- Des contraintes budgétaires fortes
- Des projets lourds dans un cadre peu structurant
- Le coût et le montage financier complexe pour optimiser les finances publiques

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

LES INTENTIONS (engagements long terme à prendre pour une revitalisation pérenne)

Orienter la commune vers un développement plus durable
Conforter la centralité
Dégager des leviers financiers

LES ORIENTATIONS identifiées lors des ateliers

- **Foncier**

Mettre en place des interventions foncières et immobilières et d'appropriation publique

- **Renforcer la centralité**

Mobiliser le fort potentiel de renouvellement urbain pour étoffer la vocation résidentielle du cœur de ville
Créer des liaisons en modes actifs

- **Outils**

Identifier et mettre en œuvre les outils adaptés en fonction des enjeux et problématiques :
-OPAH RU en cœur de ville et RD7n
-Appels à projets : Fonds friches pour l'OAP village
-DPU
-Opération d'aménagement (PAE, PUP…)

LES PROJETS

- Ilots Marx Dormoy/J. Jaurès/OAP village
- Ilot Gallieni
- Rd7n ?

=> Mobiliser les leviers financiers et maitriser la programmation

POINTS NEVRALGIQUES

-Ilot Marx Dormoy/J Jaurès/OAP Village
-Ilot Gallieni
-Arrière de la place du 11 novembre ?
-long de la RD7n

A TOUTES LES ECHELLES, RENFORCER LES LIAISONS

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

MIEUX CONNECTER LA COMMUNE ET LE CENTRE A LEUR ENVIRONNEMENT

DES ATOUTS

- Une commune relativement « compacte » et une proximité des fonctions
- Une gare à 800 m du cœur de ville et une gare routière dans celui-ci
- Des espaces publics de qualité dans le cœur de ville
- Une commune propice aux modes actifs
- Le percement d'une rue pour renforcer l'accès au cœur historique
- Une offre de stationnements très importante (trop ?)
- Un réaménagement du pôle d'échanges de la gare

DES LEVIERS

- Des connexions modes doux aménagées qui couvrent une part importante de la commune
- Un aménagement dans le cœur de ville qui favorise le partage de l'espace
- Des rues des écoles
- Un travail sur les sens de circulation entamer, à compléter secteur Jaubert
- De nombreux acteurs accompagnent la promotion des modes actifs
- Replacer la RD7n dans un projet d'ensemble

DES RISQUES

- Une géographie des potentiels fonciers pouvant favoriser le dispersement
- Les inconnus liés à la loi 3DS et de la répartition des compétences voirie
- La difficulté de trouver le juste équilibre entre modes actifs/pratiques piétonnes en particulier place Jaubert

DES FREINS

- Des pratiques cycles et piétonnes sous-représentées, à développer
- Des « points noirs » : axes qui manques de sécurité/qualité (Rd7n) qui ne favorisent pas les modes actifs
- Une rupture centre historique / place Jaubert

LES INTENTIONS (engagements long terme à prendre pour une revitalisation pérenne)

Favoriser le fréquentation piétonne ou cycle du cœur de ville, propice à l'animation
Capter les flux pour qu'ils convergent davantage vers le centre
Renforcer la connexion de la commune à son environnement

LES ORIENTATIONS identifiées lors des ateliers

- **La connexion au bassin**
  Mieux articuler le réseau communal à celui voisin :
  -PNR et grands axes de cyclo tourisme
  -Triangle colline-Durance-Parc + le canal et les espaces de loisirs
  -Renforcer les complémentarités programmatiques
- **La liaison centre**
  Renforcer les liaisons en modes actifs vers le centre
  -adapter la géographie des fonctions pour renforcer les complémentarités
  -créer des parcours au sein du centre : relier les équipements, les pôles commerciaux, développer les complémentarités d'offre
- **La RD7n**
  -Traversées de la RD7n: niveau gare, des projets urbains et de la place Jaubert
  -valoriser les entrées de centre : Jaubert et Dormoy
  -ralentir la circulation, aménager les abords
- **La place Jaubert**
  Pièce maitresse du centre-ville de demain
  -apaiser et donner plus de place aux piétons/animer
  -conserver le stationnement
  --vers un projet urbain sur la place du 11 novembre
- **Encourager les modes actifs**

LES PROJETS

Plusieurs projets de cheminements piétons :

- De la future plaine sportive vers le centre
- De connexion de Jean Moulin et Jean Jaurès

Des projets d'équipements qui vont remettre de la cohérence dans la géographie de l'offre : pôle raquette…
La desserte des zones résidentielles :
Rond point nord

POINTS NÉVRALGIQUES

-la RD7n
-la place Jaubert
-la plaine sportive
-le rond point nord : connecter les espaces résidentiels et contourner la place Jaubert

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

UN TERRITOIRE PROPICE A L'INNOVATION

SÉNAS, LABORATOIRE DES PETITES VILLES

DES ATOUTS

- Des conditions propices à l'innovation
- Une équipe de techniciens pour des travaux en régie

DES LEVIERS

- Des élus qui « osent »
- Une équipe dynamique
- Des financements à capter
- Du potentiel pour accueillir ces projets (foncier, espaces publics, équipements…)

DES RISQUES

- Un foisonnement d'initiatives à contrôler
- Gérer l'impatience et s'assurer de sorties visibles dans le mandat
- Non adhésion de la population ? Des commerçants ?

DES FREINS

- Une mobilisation de personnels pour la mise en place et le suivi

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

LES INTENTIONS (engagements long terme à prendre pour une revitalisation pérenne)

Placer le territoire dans le viseur des investisseurs
Donner à voir en attendant le déclenchement d'actions plus lourdes
Valider des usages, faire évoluer les pratiques

LES ORIENTATIONS identifiées lors des ateliers

- **Tester des usages/nouveaux produits**
  Recentrer les pratiques et répondre aux enjeux structurels par le provisoire
  -avec des aménagements légers et transitoires, tester de nouvelles pratiques,
  -pour répondre aux enjeux de l'habitat, tester des produits différents : habitat participatif, espaces partagés, nouveaux services (conciergerie …)
  -pour tester de nouvelles activités : boutiques à l'essai …
  -tester des nouveaux modes de faire (concours, co-construction avec les habitants…)
  -vers un site pilote de l'urbanisme de demain ?

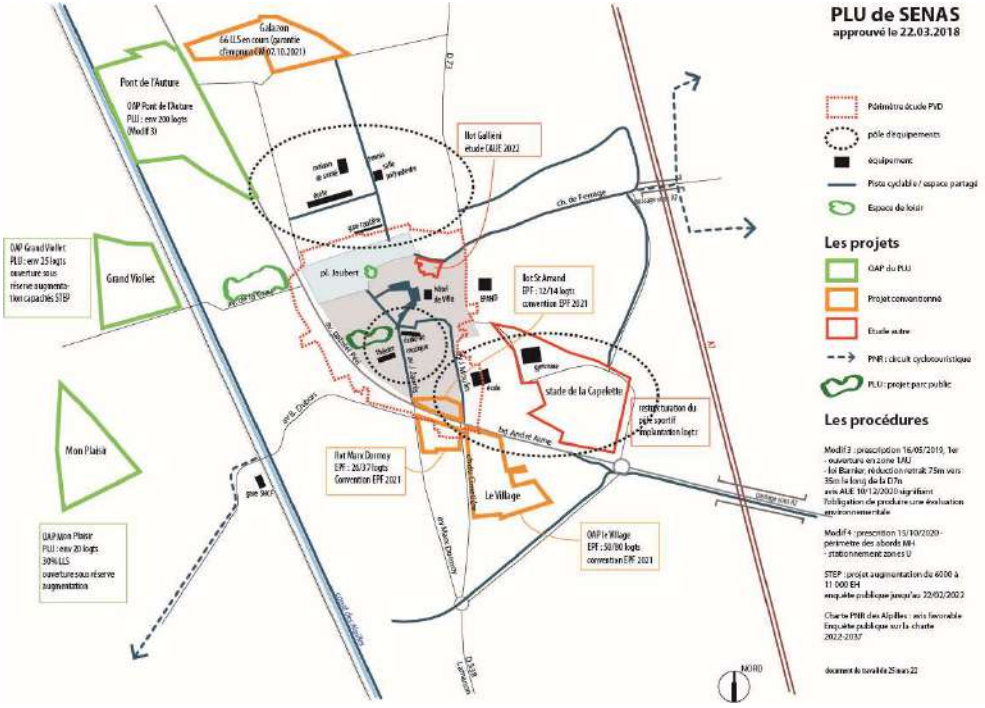
- **Animer**
  Mobiliser les acteurs locaux et les habitants

- **Communiquer/Marketer**
  Attirer des talents et des investisseurs
  -Communiquer en interne et en externe
  -Se rendre visible dans les réseaux locaux et nationaux
  -Donner des signaux aux investisseurs en matière d'attractivité et de perspectives

POINTS NÉVRALGIQUES

-la place Jaubert
-la plaine sportive
-le patrimoine communal
-les équipements culturels
-les sites de RU

SÉNAS, LABORATOIRE DES PETITES VILLES



Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

SYNTHESE ET SUITES

UN ENJEU DE STRUCTURATION DU MODE PROJET

PVD : UNE FEUILLE DE ROUTE ENGAGEANTE ET PARTAGÉE

4 volets :

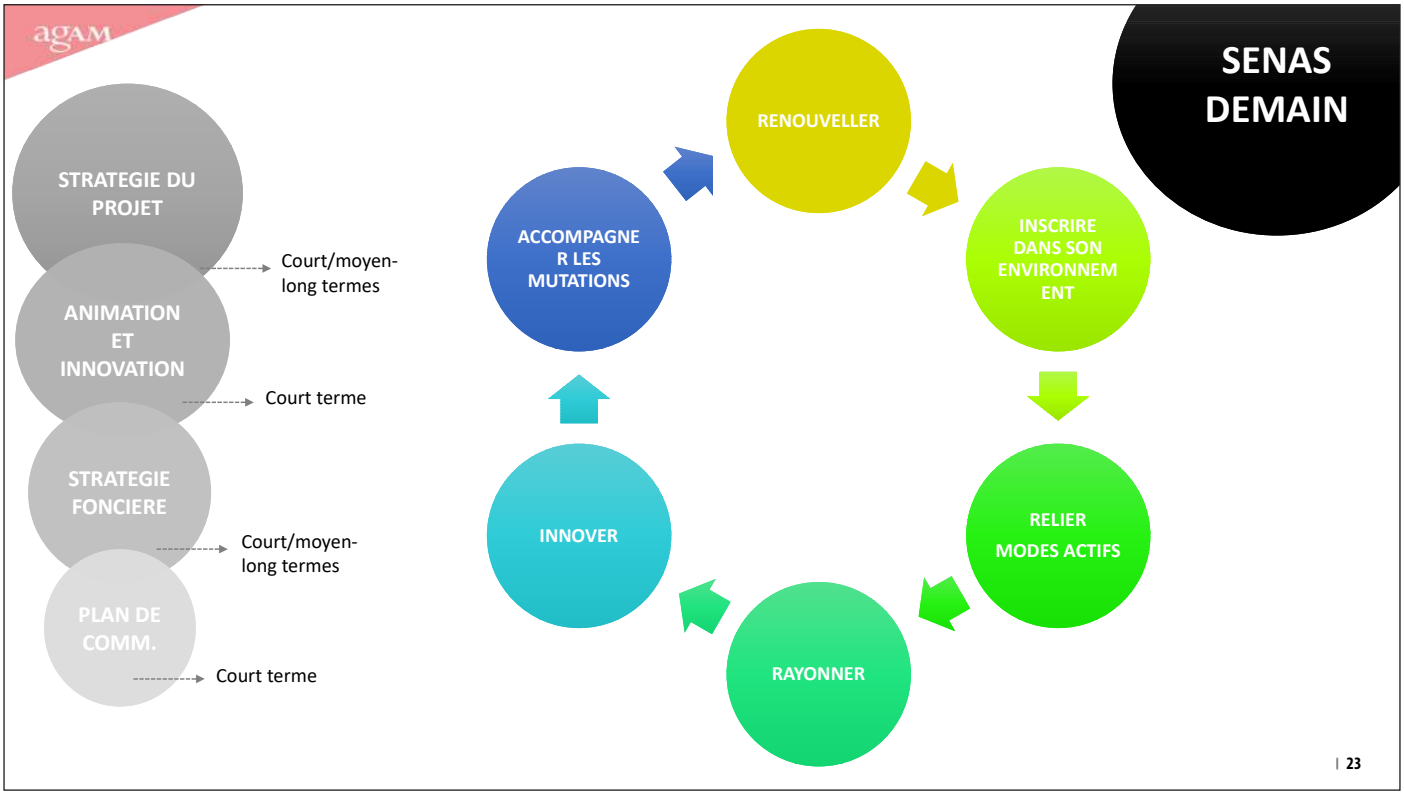
- **Une stratégie** : validation des grands axes stratégiques, phasage des projets structurants clair et identifiant les potentiels, aléas et options alternatives
- **Une stratégie foncière** court, moyen et long termes
- **Un volet animation et innovation** : pour libérer la créativité et permettre des actions court terme
- **Un plan de communication** : faire savoir et valoriser

=>Un pilotage opérationnel régulier et partenarial

UNE GRILLE DE LECTURE DES PROJETS

- Intégrer de nouveaux projets en maintenant le cap : en quoi chaque nouveau projet contribue à la stratégie communale de revitalisation ?
- Maintenir le lien entre le centre et les opérations programmées (lien programmatique et desserte)

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026



LES AXES A APPROFONDIR

Identifier ce qui doit être LANCER à court terme et qui le lance

Habitat

- Positionnement de la commune dans les marchés immobiliers et priorités programmatiques

Economie/commerce

- Potentiel de développement touristique
- Etude programmatique économique secteur des Saurins
- Identification des locaux mutables à 5 ans pour stratégie foncière et commerciale

Voirie/espaces publics

- Etude de flux routiers RD7n et place Jaubert
- AMO d'animation, concertation et construction d'un aménagement temporaire place Jaubert

Renouvellement urbain

- Etude des outils d'aménagement et options financières pour les sites en RU
- Etude pré-opérationnelle d'OPAH RU

Maitrise foncière

- Préparation d'une DUP : secteur OAP village, secteur Gallieni et secteur arrière place du 11 novembre
- Urbanisme : inscrire au PLU des outils de maitrise foncière et programmatique

Marketing et communication

- Un plan stratégique
- Concertation ?

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

LES SUITES

VALIDER la stratégie PREPARER le programme d'actions

- **Compléter/améliorer/Valider les grands axes de la stratégie**
  Qui ? Chacun des membres du cotech
  Quand ? 1ere semaine d'avril au plus tard

- **Valider les grandes orientations et la stratégie + les actions déjà identifiées**
- Qui ? Elus
  Quand ? 8 avril/12 avril

- **Rédiger/Préparer un projet de stratégie communiquant**
  Qui ? Agam
  Quand ? Avant le 10 mai

- **Lancer les actions préparatoires**
  Qui ? La membres du cotech
  Quand ? Après validation de la stratégie et des actions identifiées

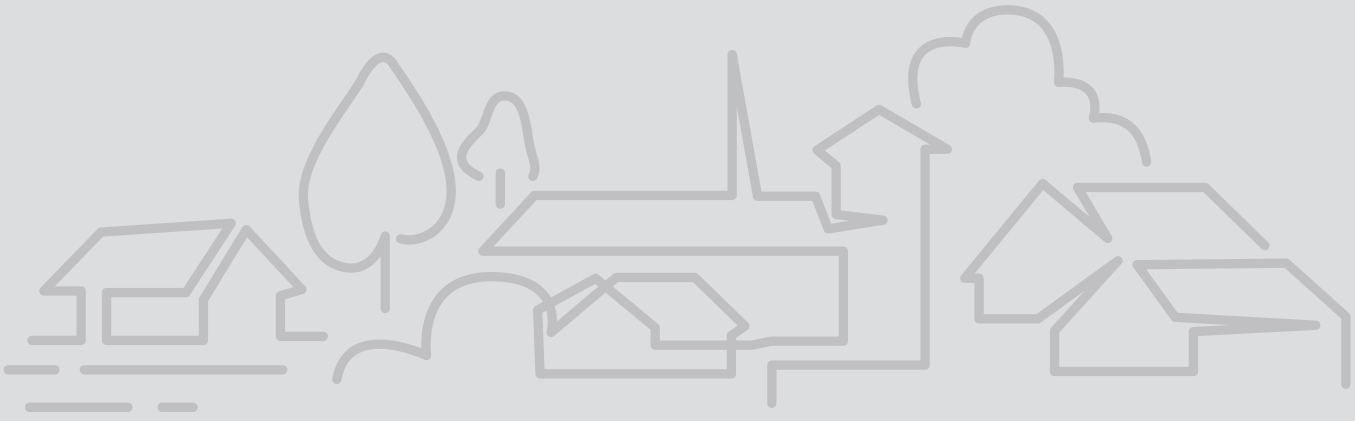
- **Compléter le plan d'actions**
  Qui ? Chacun des membres du cotech + en temps 2 : les partenaires
  Quand ? Mai-juillet

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Petites villes de demain

Propositions d'orientations



agam Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise

Métropole Aix Marseille Provence

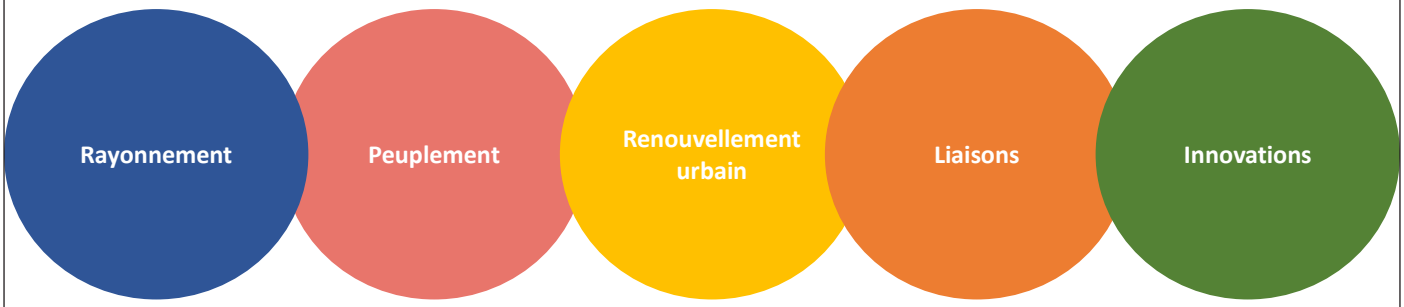
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

SÉNAS, DEMAIN

Proposition d'actions pour renforcer et asseoir un rayonnement pérenne

SOMMAIRE



Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

ASSURER LE RAYONNEMENT DE SÉNAS

CONSTRUIRE UN POSITIONNEMENT TOURISTIQUE

Valoriser la situation en porte de PNR

OBJECTIFS

Rendre visible

Faire parler

Faire venir

ACTIONS

Court terme

PLAINE SPORTIVE : renforcer le projet pour en faire un lieu attractif pour les touristes (randonnée, cyclo).

Moyen terme

CONNEXION AXES CYCLOTOURISME : relier les aménagements cyclables de Sénas aux grands axes de cyclotourisme qui passent à 4 km.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

ÉTOFFER L'OFFRE DE SERVICES, COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS DANS LE CENTRE

Accroitre les raisons d'aller dans le centre et d'y passer du temps

OBJECTIFS

Rendre visible

Faire parler

Faire venir

ACTIONS

Court terme

OFFRE CULTURELLE ET ECONOMIQUE : améliorer la visibilité de l'offre et animer. Créer l'envie de rester dans le centre en articulant l'offre de commerces/services en lien avec les équipements culturels. Utiliser le levier des aménagements urbains.

Court terme

POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DU TISSU COMMERCIAL J. JAURÈS

Moyen terme

DÉVELOPPER LES ATTRACTEURS : ajouter un équipement intermédiaire dans le centre (collège privé).

Moyen terme

ANTICIPER LES FUTURS BESOINS : programmer et localiser les attracteurs en cohérence avec l'évolution des besoins et leur géographie.

PLUS CONCRÈTEMENT ?

- ✓ **Ouvrir le dialogue avec le PNR Alpilles**
- ✓ **Plaine sportive**
  Lancer une étude de faisabilité et de programmation de la plaine sportive pour développer son potentiel touristique
  - En cours : requalification de la plaine sportive : réalisation des tennis, gymnase
  - En cours : vélo-route, travaux SMAVD connexion Mallemort-Sénas
- ✓ **Marketing territorial**
- ✓ **Etude programmatique de tiers lieux** pour vérifier la faisabilité de la relocalisation de la médiathèque dans la maison Maurin et étudier la reconversion du local médiathèque libéré
- ✓ **Lancer/concrétiser les projet pour étoffer l'offre et les parcours (endroits stratégiques): maison Maurin, bar du progrès, café du siècle …**
- ✓ **Animer les équipements en réseau**
- ✓ **Activer une veille foncière sur les commerces**
- ✓ **Valoriser le marché des producteurs**

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

ASSURER LE RAYONNEMENT DE SÉNAS

Quelles priorités territoriales ?

RENFORCER LA PRÉSENCE D'ATTRACTEURS

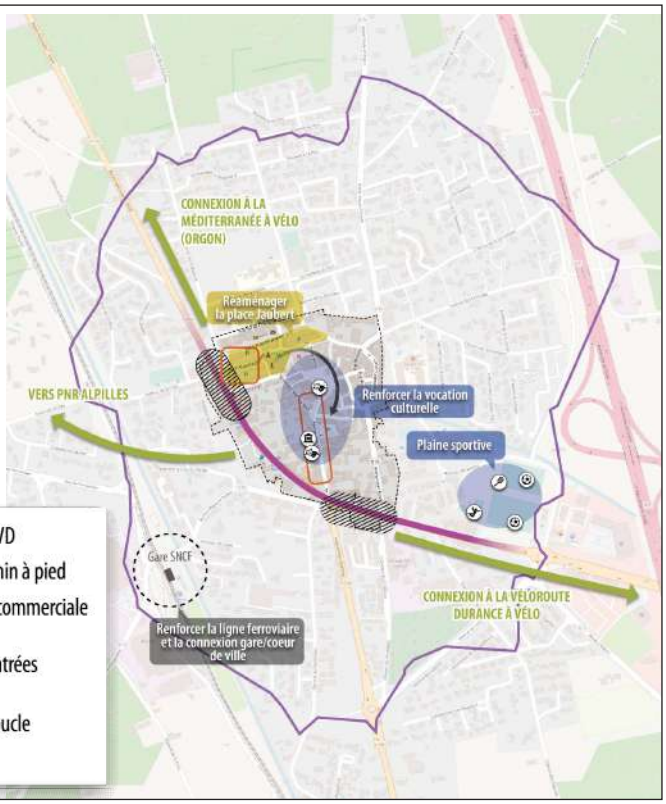
- Programmation bar du siècle ? Collège privé ?
- Tiers Lieu Maison Maurin
- Stratégie commerciale sur les commerces amenés à muter

DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

- Une offre d'hôtelière dans le centre ?
  =intervention Banque des Territoire pour une étude de potentiel + recherche opérateur
- Plaine sportive
  =étude de programmation ?
- Connexion axes cyclotourisme

RÉAMÉNAGEMENT PLACE JAUBERT

- Phasage ?
- Aménagement transitoire ?
- Connexion RD7n
- Perspective de valorisation foncière ?



MAINTENIR UNE POPULATION DIVERSIFIÉE

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

MIEUX MAITRISER LA PROGRAMMATION ET SON PHASAGE

Eviter les pics démographiques, anticiper les évolutions du peuplement, limiter les coups partis

OBJECTIFS

8 000 habitants d'ici 2026

Limiter le « yoyo » démographique

Assurer un renouvellement générationnel

Remplir les équipements sans les surcharger

ACTIONS

Court terme → **SE DOTER D'OUTILS COMPLÉMENTAIRES :** déployer des outils d'anticipation, action foncière ne nécessitant pas d'intervention lourde sur le PLU.

Court Terme → **IDENTIFIER DES LEVIERS OPÉRATIONNELS :** identifier et mettre en place des outils d'aménagement adaptés au territoire.

Court Terme → **RECALER LES SCÉNARII DE PHASAGE DE LA PROGRAMMATION :** en fonction des aléas, construire des scénarios alternatifs.

OPTIMISER LA PROGRAMMATION HABITAT À VENIR

Diversifier en types et en segments l'offre d'habitat à venir

OBJECTIFS

8 000 habitants d'ici 2026

Limiter le « yoyo » démographique

Assurer un renouvellement générationnel

Remplir les équipements sans les surcharger

ACTIONS

Court terme → **MIEUX CONNAITRE LES BESOINS EN TERME DE PROGRAMMATION :** mieux identifier le positionnement dans les marchés immobiliers et les besoins

Court Terme → **INTERVENIR SUR LES COUPS PARTIS :** identifier les marges de manœuvre encore possibles.

Court Terme → **MARKETER LE PROJET DE TERRITOIRE :** *un* projet de territoire clair et phasé pour attirer des opérateurs et financeurs.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

PLUS CONCRÈTEMENT ?

- ✓ **Lancer une étude de programmation habitat**
- ✓ **Comparer les outils d'aménagement afin d'engager les plus adaptés à chaque projet**
- ✓ **Revoir la feuille de route phasant les projets à court, moyen, long terme sur la typologie de logements**
- ✓ **Envisager avec le CT une modification du PLU pour introduire de nouveaux outils et transcrire les orientations mises en oeuvre**

MAINTENIR UNE POPULATION DIVERSIFIÉE

Quelles priorités territoriales ?

INFLÉCHIR LA PROGRAMMATION COURT/MOYEN TERMES

- « coups partis » : Pont de l'Auture, Capelette
- Futurs programmes

MIEUX CONNAITRE LES BESOINS ET ENJEUX PROGRAMMATIQUES

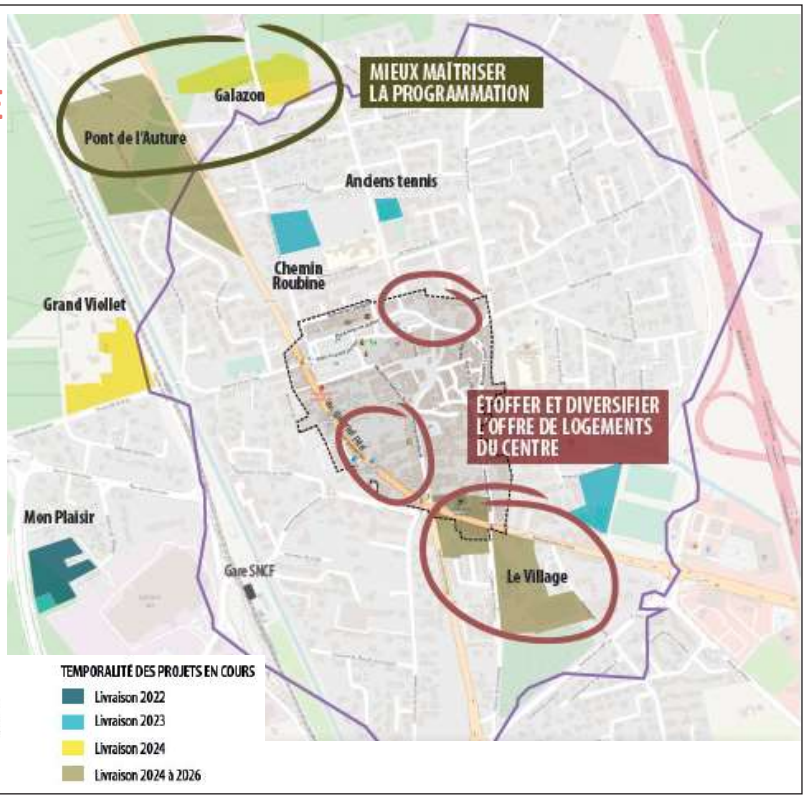
- Etude de programmation habitat
- Lien Action Logement pour une offre « jeunes actifs » ?

DES OUTILS POUR UNE MEILLEURE MAITRISE DE LA PROGRAMMATION

- Options d'intégration d'outils au PLU ?

OFFRIR UNE ALTERNATIVE RÉSIDENTIELLE AUX SAISONNIERS

- Action Logement ?



Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

UN CŒUR DE VILLE AMPLIFIÉ

RENFORCER LE CŒUR DE VILLE

Augmenter le potentiel de fréquentation du centre

OBJECTIFS

Requalifier, restructurer le bâti existant

Conforter le cœur de ville

Préparer « demain », les contraintes de foncières

ACTIONS

Court terme

ETOFFER SA VOCATION RÉSIDENTIELLE:
à travers la programmation habitat à proximité du cœur de ville, développer de nouveaux produits attirer de nouveaux habitants et usagers.

Court Terme

ORGANISER LA COMPLÉMENTARITÉ PROGRAMMATIQUE ENTRE LE CENTRE ET LES QUARTIERS EN RENOUVELLEMENT :
prioriser le centre et veiller à ne pas développer d'activités concurrentielles hors du centre (commerces équipements)

Moyen Terme

VEILLER AUX LIAISONS ET AUX MARQUEURS DE CENTRE-VILLE DANS LES QUARTIERS EN RU : adapter les espaces publics, le mobilier urbain pour inscrire les territoires en RU proches du centre comme des prolongements de celui-ci.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

PLANIFIER LES INTERVENTIONS EN RU

Repérer et optimiser le potentiel en renouvellement urbain

OBJECTIFS		ACTIONS
	Court terme	**OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT EN ENTRÉE DE VILLE :** un projet majeur pour le centre demain
Requalifier, restructurer le bâti existant	Court terme	**IDENTIFIER L'ENSEMBLE DES SITES DE RU POTENTIELS :** anticiper et construire un phasage à long terme des interventions en renouvellement urbain.
Conforter le cœur de ville	Court terme	**PHASER ET METTRE EN PLACE LES OUTILS D'ANTICIPATION FONCIÈRE :** anticiper les phases opérationnelles et leur financement.
Préparer « demain », les contraintes de foncières	Court terme	**IDENTIFIER LES OUTILS OPÉRATIONNELS LES PLUS ADAPTÉS :** préparer le déploiement opérationnel et optimiser le financement des opérations, préparer la programmation.

PLUS CONCRÈTEMENT ?

- ✓ **Identifier un périmètre pertinent d'étude du potentiel de RU**
- ✓ **Lancer une étude d'analyse des potentiels de renouvellement urbain dans le centre et à proximité (étude pré-op d'OPAH RU ?)**
- ✓ **Lancer des outils de maitrise foncière ou d'attente pour les sites déjà repérés et non encore concernés**

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

UN CŒUR DE VILLE « AMPLIFIÉ »

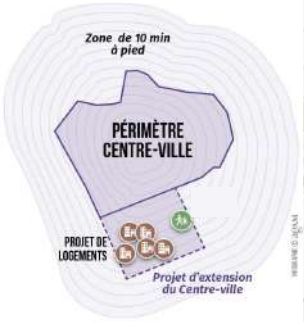
Quelles priorités territoriales ?

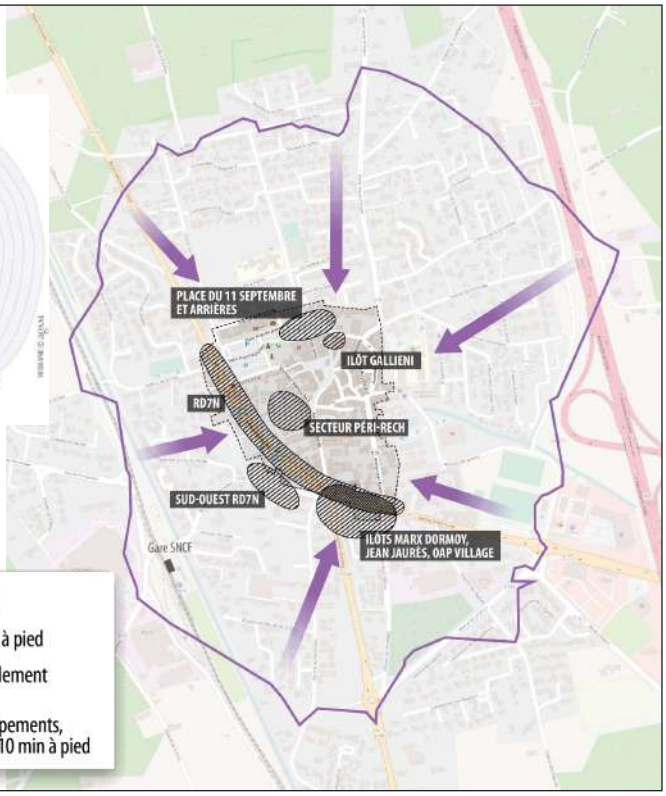
PRÉPARER LES INTERVENTIONS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

- Préparer des outils opérationnels, rassurer les opérateurs
  =Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU ?
  =Quels partenaires ? Banque des territoires (Foncière?),

ARTICULER LA PROGRAMMATION NOUVELLE AVEC LE CENTRE

- Aménager la rd7n pour limiter l'effet coupure
  =négociation avec le CD13 pour le voirie et l'aménagement d'espaces publics
- Construire de nouvelles opérations en RU constitutives du centre
- Relier l'existant avec le centre





CONNECTER À TOUTES LES ÉCHELLES TERRITORIALES

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

DÉCLOISONNER ET LEVER LES FRONTIÈRES ENTRE RÉSEAUX

Capter les potentiels de flux et asseoir le rôle de centralité de Sénas

OBJECTIFS		ACTIONS
Renforcer la fréquentation « piétonne » du cœur de ville Rendre visible la commune dans l'offre touristique locale Conforter le rayonnement	Court terme	**CONNECTER LA PLAINE SPORTIVE AUX ESPACES DE TOURISME NATURE**
	Court terme	**VALORISER LA GARE :** renforcer la visibilité et la connexion à la gare. Dans le réaménagement de la RD7n, prioriser la connexion gare (carrefour Jaurès/D7n)
	Moyen terme	**CONNECTER LE RÉSEAU CYCLABLE AUX ITINÉRAIRES DE CYCLOTOURISME :** engager une programmation avec les communes voisines pour compléter les itinéraires vers les axes de cyclotourisme.
	Long terme	**ENVISAGER UN RENFORCEMENT DE L'OFFRE FERROVIAIRE :** enclencher une discussion avec la Métropole pour porter le renforcement de la liaison Salon-Avignon.

RENFORCER LES LIAISONS AVEC LE CŒUR DE VILLE

Développer la fréquentation piétonne du centre

OBJECTIFS		ACTIONS
Renforcer la fréquentation « piétonne » du cœur de ville Rendre visible la commune dans l'offre touristique locale Conforter le rayonnement	Court terme	**CONNECTER LES PÔLES D'ÉQUIPEMENTS AU CENTRE PAR DES AXES PIÉTONS SÉCURISÉS ET BIEN MATÉRIALISÉS**
	Court terme	**RELIER LES FUTURS PROGRAMMES IMMOBILIERS EN MODES ACTIFS AU CŒUR DE VILLE**
	Court terme	**COMPLÉTER LES MAILLONS ENTRE PISTES CYCLABLES**

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

AMÉLIORER LES CONNEXIONS AU SEIN DU CŒUR DE VILLE

Développer les parcours dans le cœur de ville

OBJECTIFS

Renforcer la fréquentation « piétonne » du cœur de ville

Rendre visible la commune dans l'offre touristique locale

Conforter le rayonnement

ACTIONS

Court terme	**PROMOUVOIR LES MODES ACTIFS**
Court terme	**UTILISER LE LEVIER DE LA PROGRAMMATION POUR RENFORCER LES LOGIQUES DE PARCOURS :** jalonner les itinéraires dans le centre et renforcer la complémentarité Jaubert/J. Jaurès.
Court terme	**AMÉNAGER LA PLACE JAUBERT :** tester les usages et concrétiser un aménagement pérenne.
Moyen terme	**CRÉER UNE ENTRÉE DEPUIS LE NORD DE LA RD7N** : limiter les flux des résidents sur la place Jaubert.

PLUS CONCRÈTEMENT ?

- ✓ **Une étude de flux RD7n et centre**
- ✓ **Le phasage aménagement RD7n**
- ✓ **Organiser des liaisons modes actifs entre le centre et les projets habitat à proximité**
- ✓ **Renforcer les liaisons modes actifs entre le centre et les pôles d'équipements**
- ✓ **Enclencher la réalisation du rond point nord**
- ✓ **Réaménager la place Jaubert : circulation, stationnement, usages, transitoire**
- ✓ **Renforcer les cheminements modes actifs vers la gare et étudier la connection gare en lien avec le renouvellement urbain (croisement J. Jaurès, RD7n…)**
- ✓ **Améliorer la signalétique (place Jaubert et le cœur ancien ainsi que vers la gare)**
- ✓ **Entamer des échanges pour compléter les axes cyclables vers les vélo-routes**
- ✓ **Entamer des échanges pour le développement de l'axe ferroviaire**

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

CONNECTER À TOUTES LES ÉCHELLES TERRITORIALES

Quelles priorités territoriales ?

GRANDE ÉCHELLE

- Développer la liaison ferroviaire : une priorité métropolitaine mais pas régionale
  =organiser le lobbying

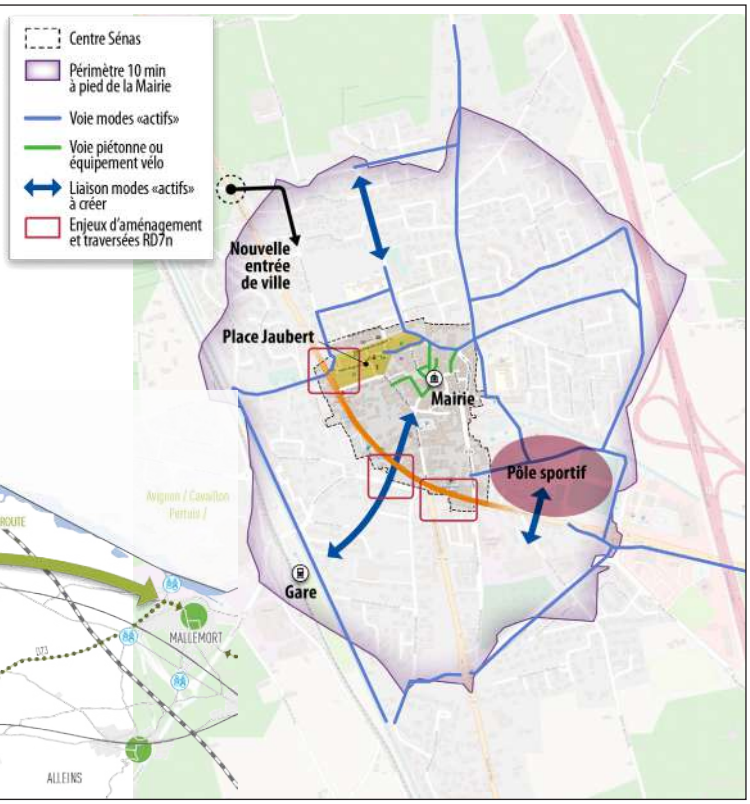
BASSIN DE MOBILITÉ

- Raccorder la commune aux véloroutes vers Orgon
  =remettre le bassin dans les PLM prioritaires
  =échanger avec le PNRA

PROXIMITÉ

- Améliorer le visibilité et le maillage vers la gare
- La signalétique
- Aménager la RD7n





LE CŒUR DE VILLE, LABORATOIRE DE NOUVEAUX USAGES ET MODES DE VIE

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

DÉFINIR UNE STRATÉGIE D'INNOVATION

Planifier le test d'outils, d'aménagements, d'usages

OBJECTIFS		ACTIONS
Faire évoluer les pratiques Tester avant d'adopter	Court terme	**IDENTIFIER DES ACTIONS :** aménagements transitoires, nouveaux produits/activités, modes opérationnels.
Capter des financements	Court terme	**IDENTIFIER DES PARTENAIRES**
Marketing territorial		

OPTIMISER LA GESTION ET LES COÛTS

Optimiser les usages des équipements municipaux

OBJECTIFS		ACTIONS
Faire évoluer les pratiques	Court terme	**MUTUALISATION DES USAGES DANS UN MÊME ÉQUIPEMENT**
Tester avant d'adopter Capter des financements	Moyen terme	**ÉQUIPEMENTS EN RÉSEAU** **CAPTER DES FINANCEMENTS SUR L'EXPÉRIMENTATION**
Marketing territorial		

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

ANIMER, CRÉER L'ÉVÉNEMENT, DONNER À VOIR

Planifier une stratégie d'animation et de communication

OBJECTIFS

- Faire évoluer les pratiques
- Tester avant d'adopter
- Capter des financements
- Marketing territorial

ACTIONS

Court terme → **MOBILISER LES ACTEURS LOCAUX, LES HABITANTS**

Moyen terme → **LANCER UN ÉVÉNEMENT RÉCURRENT À SÉNAS (FESTIVAL, RENCONTRE, FOIRE) À RÉSONNANCE RÉGIONALE / NATIONALE**

PLUS CONCRÈTEMENT ?

- ✓ **Programme d'actions sur les nouveaux usages : test de vélos électriques ? Test conciergerie ?**
- ✓ **Lancer des aménagements transitoires : test aménagements piétons ? Végétalisation ?**
- ✓ **Tester de nouveaux produits : tiers lieu, boutique à l'essai ? BRS ?**
- ✓ **Place Jaubert : lancer un appel à AMO pour un accompagnement concertation/réalisation**
- ✓ **Capter les opportunités financières : panneaux solaires sur les bâtiments municipaux ? Désimperméabilisation ?**

  En cours services techniques opérationnel 1er trim 2023

- ✓ **Mise en réseau des équipements : , billetterie partagée théâtre, projet MIAM**

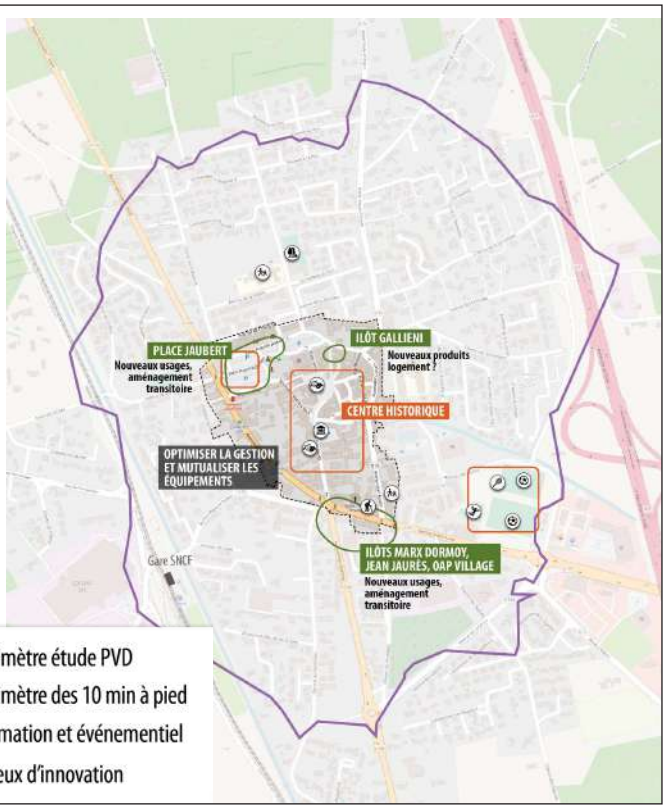
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

LE CŒUR DE VILLE, LABORATOIRE DE NOUVEAUX USAGES ET MODES DE VIE

Quelles priorités ?

- **Sénas aime le vélo, l'Etat et ses partenaires aussi !**
  =de nombreux appels à projet à mobiliser
- Les « coquelicots », ça se fête !
  =Valoriser la distinction, faire parler
- **Faire ensemble**
  =expérimenter un budget participatif ? Des aménagements transitoires ?
- **Optimisation des aides pour l'aménagement des espaces publics** : désimperméabilisation (majoration Région), optimisation foncière…
- **Optimisation coût de fonctionnement des équipements**
  =Accompagnement rénovation énergétique des bâtiments publics pour ACV, transposable à PVD ?

  = intérêt de solliciter un prestataire pour optimiser le financement du projet ?



Petites villes de demain

agam AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

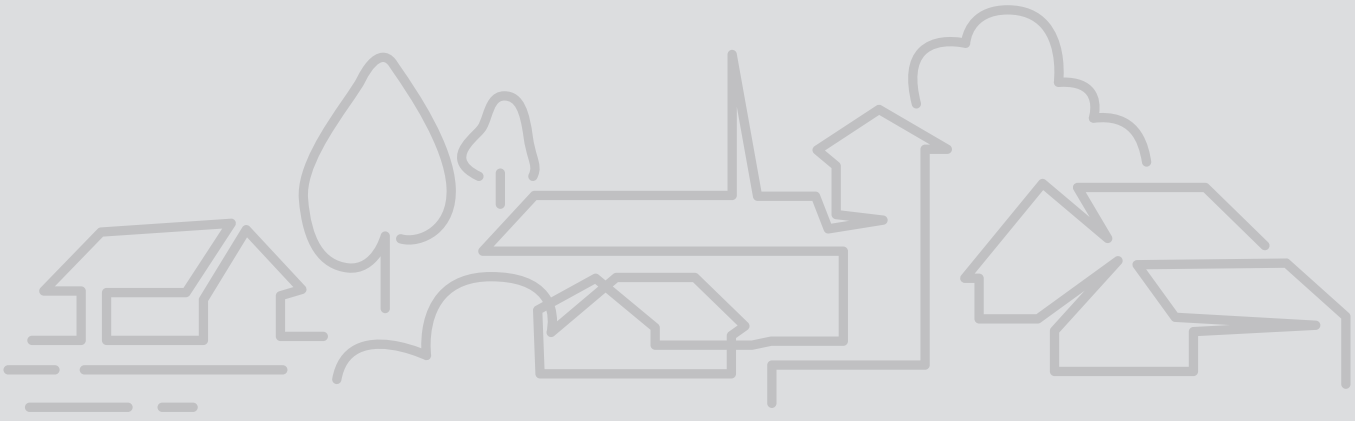
SENAS ENTRE DURANCE ET ALPILLES

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Petites villes de demain

Synthèse des ateliers



agam Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise

Métropole Aix Marseille Provence

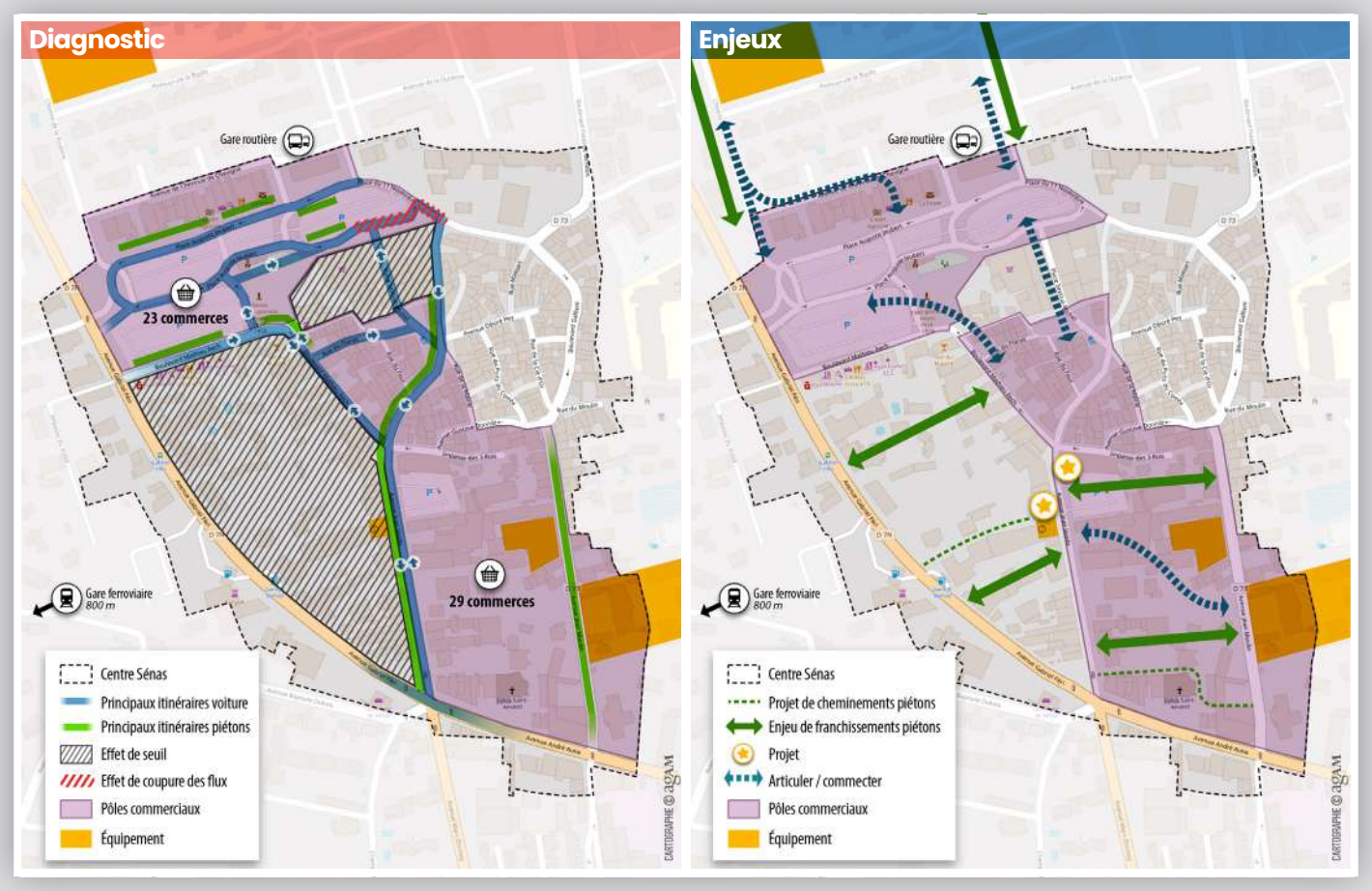
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Petites villes de demain

Préparation Convention cadre

Synthèse de l'atelier commerce

Sénas



Quelques repères

Source : AMI pour un accompagnement à la dynamisation commerciale et artisanale du centre-ville – juin 2020 CMAR/CCIAMP/AMP)

50
points de vente dans le cœur de ville

30
commerces et services en activité / 1 000 habitants

2
locaux commerciaux vacants

80%
des dépenses alimentaires des ménages de Sénas sont effectuées dans la commune

23%
d'activités transmissibles à 5 ans

39%
d'entreprises de moins de 3 ans.

24 000 000€
de chiffre d'affaire pour les commerces de Sénas

39 000 000€
de consommation pour les ménages de Sénas

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Petites villes de demain

Préparation Convention cadre

Synthèse de l'atelier commerce

3 principaux objectifs

- **Conforter la dynamique commerciale que connaît le centre depuis quelques années**
- **Optimiser les complémentarités entre place jaubert et Jean Jaurès**
- **Inscrire la dynamique commerciale dans une approche globale de revitalisation**

La place Jaubert

Un marqueur pour le cœur de ville

- Le premier lieu de découverte du centre-ville.
- Un lieu central pour les événements locaux et l'animation.

Un pôle "efficace"

- Un tissu commercial principalement tourné vers les besoins du quotidien, de quelques commerces et services spécifiques, et d'un fort attracteur.
- très bien desservi.
- Des activités commerciales sensibles à la concurrence.

Un espace qui peine à promouvoir la qualité du cœur de ville

- Un manque d'harmonie.
- Un espace qui n'est pas homogène et se compose de plusieurs sous-ensembles.
- Un vaste espace qui « ferme » l'accès au centre.

Le pôle Jean Jaurès / Avenue Jean Moulin

L'avenue Jean Jaurès, un axe en mutation

- Un aménagement des espaces publics qui a profité à cet axe.
- Une offre commerciale «achat plaisir».
- une mutation qui se poursuit.

Un secteur qui ne s'inscrit pas dans une logique d'itinéraires

- Jean Jaurès, un axe de circulation structurant.
- Un circuit commercial incomplet.
- Un espace insuffisamment visible et marketé.
- Avenue Jean Moulin, un potentiel de fréquentations et d'animation pour ce pôle.

Un potentiel d'animation

- un espace central qui offre des lieux favorables à l'animation.
- un tissu commercial qui doit davantage contribuer à la dynamique d'animation du lieu.
- un lieu «totem» dédié aux familles pourrait en renforcer l'animation et l'attractivité.

Interpellations

- **VISIBILITÉ/LISIBILITÉ** : valoriser les attraits et susciter l'envie de découverte du cœur de Sénas.
- **ANTICIPER ET PRÉPARER** la programmation commerciale des 5 prochaines années en définissant une stratégie commerciale à 5 ans.
- **AFFIRMER ET RÉSERVER** une vocation commerciale spécifique au centre-ville.

Orientations

- Conforter les équilibres territoriaux en matière d'offre commerciale à toutes les échelles.
- Optimiser les flux et le potentiel de clients qu'ils représentent.
- Poursuivre les actions entamées pour conforter et mieux articuler les deux « pôles » commerciaux du centre-ville.
- Cibler l'offre pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

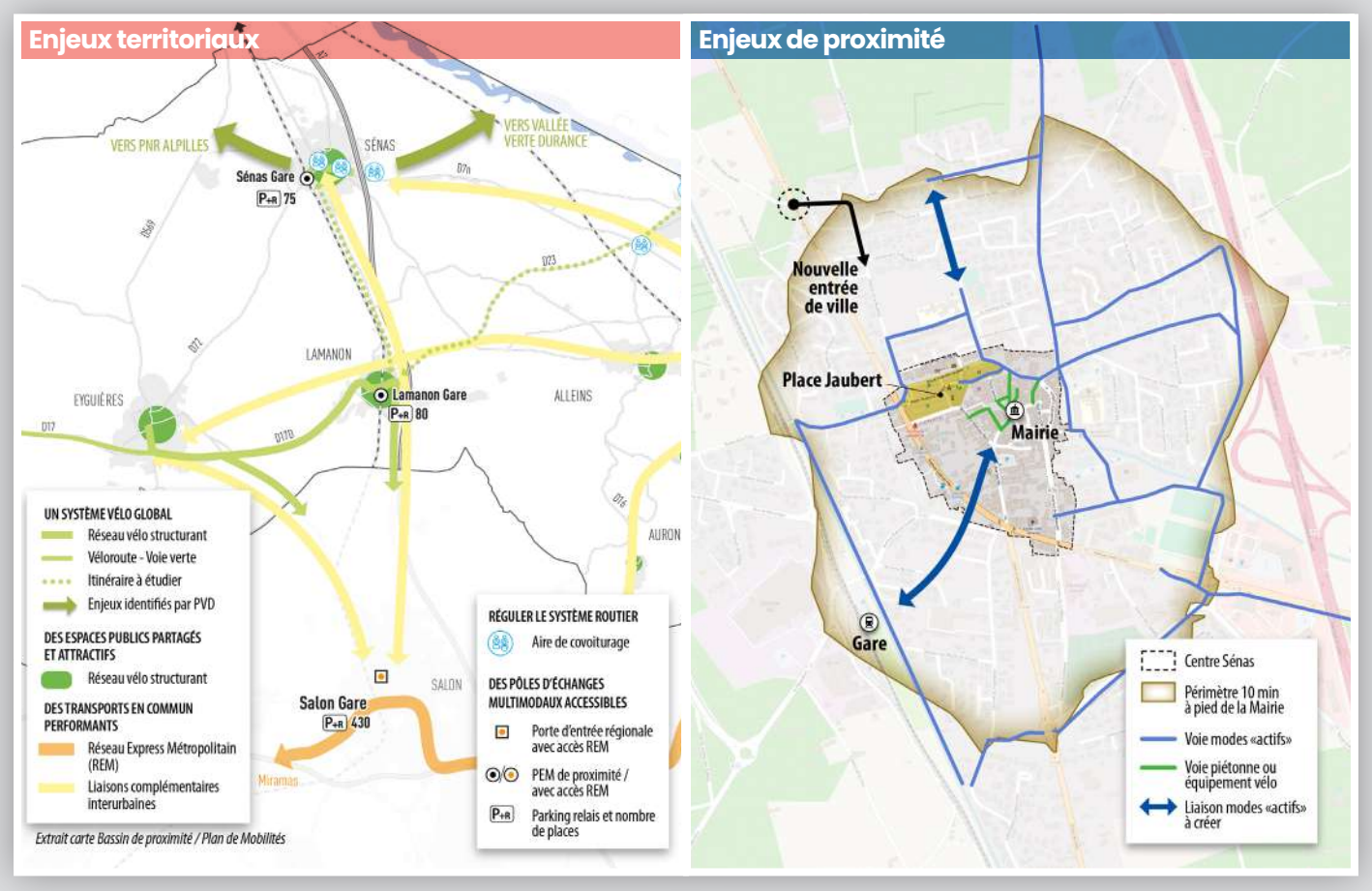
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Petites villes de demain

Préparation Convention cadre

Synthèse de l'atelier mobilités

Sénas



Extrait carte Bassin de proximité / Plan de Mobilités

Quelques repères

Sources : EMC², Métropole AMP, SNCF

69%
de déplacements en voiture
(-2 % en 10 ans)

22%
des déplacements à pied

21%
de déplacements dans des distances faisables à pied ou vélo...

50%
... mais, 50% fait en voiture

50%
des ménages ont 2 voitures ou plus
(-8 % en 10 ans)

30 000
voyageurs/an en gare

+50%
de voyageurs/an en gare depuis 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Petites villes de demain

Préparation Convention cadre

Synthèse de l'atelier mobilités

3 principaux objectifs

- **Connexion des échelles territoriales, la grande échelle.**
- **Connexion à l'échelle de la proximité.**
- **Favoriser les mobilités actives.**

Articuler les échelles territoriales

Connecter le maillage local aux grands axes de cyclotourisme

- Échanger avec le PNR Alpilles.
- Concrétiser le projet de route vélo.
- Communiquer, renforcer la signalétique.
- Valoriser à travers les itinéraires les ressources et savoir-faire locaux.

Mieux connecter le cœur de ville à son environnement

- Améliorer la liaison entre la place Jaubert et le cœur historique.
- Connecter par des axes piétons sécurisés et bien matérialisés le centre aux pôles d'équipements.

Conforter le positionnement intercommunal de Sénas

Décloisonner et lever les frontières entre réseaux

Renforcer la halte ferroviaire

- Communiquer autour de l'offre de service.
- Enclencher une discussion avec la Métropole pour porter le développement de la liaison ferroviaire Salon-Avignon.
- Renforcer la coordination entre la stratégie urbaine du territoire et le projet de gare dans une logique d'axe et de lien urbanisme / transports.
- Améliorer les liaisons piéton / vélo.
- Connecter la gare au cœur de ville.

Développer la pratique des modes actifs de proximité

Développer la pratique du vélo et les modes actifs

- Faciliter par l'équipement.
- Montrer l'exemple.
- Créer une habitude dès le plus jeune âge.
- Valoriser les compétences locales.
- Compléter les aménagements.
- Encourager les pratiques piétonnes en particulier chez les scolaires.
- Élaborer une stratégie de communication « modes actifs ».

Interpellations

- **AMÉLIORER** : la connexion de Sénas au système de mobilité local (grands axes de cyclo-tourisme…).
- **RENFORCER** le positionnement de Sénas dans son bassin de mobilité en s'appuyant sur sa connexion ferroviaire.
- **CONNECTER LES FONCTIONS** pour encourager les mobilités piétonnes et cycles dans un objectif santé et pour renforcer la fréquentation et l'animation du centre.
- **AMÉLIORER** les traversées piétonnes de la place Jaubert.

Orientations

- Décloisonner et lever les frontières entre réseaux.
- Renforcer la halte ferroviaire.
- Connecter le maillage local aux grands axes de cyclotourisme.
- Mieux connecter le cœur de ville à son environnement.
- Développer la pratique du vélo et les modes actifs.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

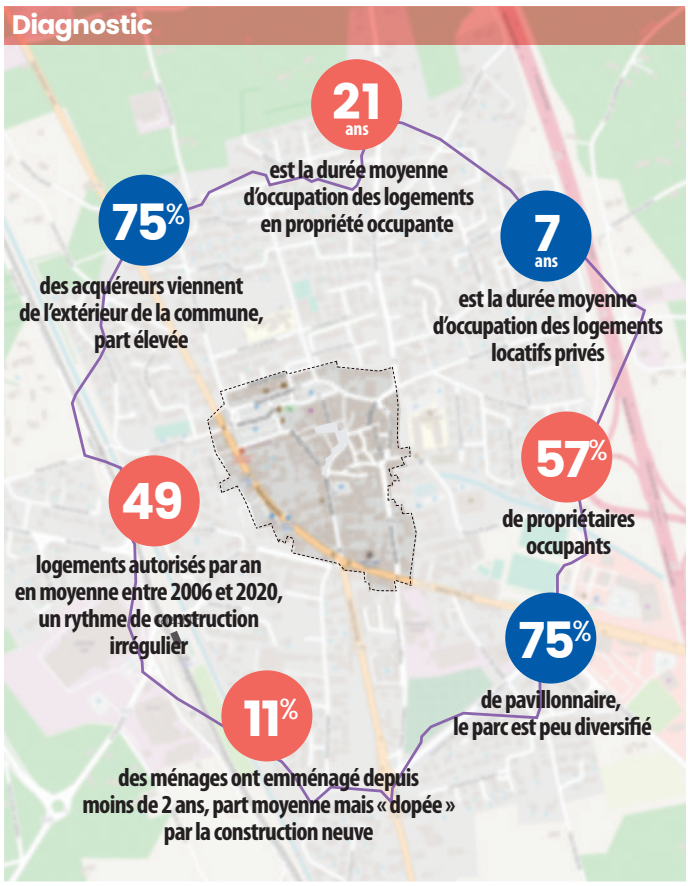
Petites villes de demain

Préparation Convention cadre

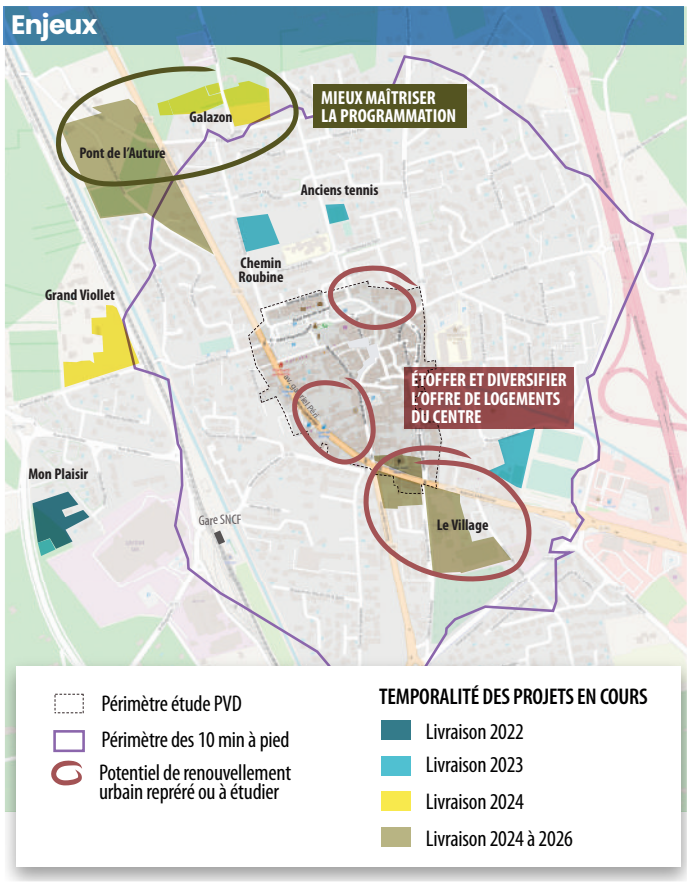
Synthèse de l'atelier habitat

Sénas

Diagnostic



Enjeux



Le profil des ménages qui s'installent à Sénas

Source : Insee 2018

Hier

Des jeunes locataires



- 50% sont des employés, ouvriers ou professions intermédiaires
- 50% sont âgés entre 20 et 39 ans
- 19% sont des enfants de moins de 10 ans
- 57% sont des couples
- 63% sont locataires

Aujourd'hui

Des quadar/quinqua, CSP+



- 35% sont des cadres et professions intermédiaires
- 50% ont plus de 35 ans
- 55% sont des couples
- 17% sont âgés entre 10 et 15ans
- 45% sont propriétaires
- 26% s'installent dans le parc récent (2006-2015)

Aujourd'hui

Qui part ?

Les locataires du parc privé en appartement

Couples de doubles actifs sans enfant et familles avec jeunes enfants

Artisans/commerçants et employés

Jeunes enfants : 0-10 ans

30 – 39 ans

Demain

Un déficit de jeunes ?



Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Petites villes de demain

Préparation Convention cadre

Synthèse de l'atelier habitat

3 principaux objectifs

- **Une croissance démographique maitrisée pour limiter les pics démographiques et la surcharge des équipements.**
- **Un renouvellement générationnel en facilitant l'accès au logement des jeunes.**
- **Une stratégie foncière et programmatique phasée à court, moyen et long termes en lien avec le PLH et prenant en compte les besoins et les potentiels de la commune.**

Mieux maîtriser la programmation et son phasage

- Mobiliser les outils du PLU pour définir des orientations programmatiques et construire, très en amont, des marges de manœuvre dans les opérations immobilières.
- Mobiliser les leviers fonciers, opérationnels et financiers dans les opérations d'aménagement.
- Rénover, restructurer les poches d'habitat dégradé et mieux maitriser les initiatives privées sur le parc existant.

Optimiser la programmation à venir pour diversifier en profondeur le parc

- Mieux connaitre le positionnement de la commune dans les marchés immobiliers et les besoins programmatiques
- Diversifier les segments : locatif social, intermédiaire, accession aidée, BRS
- Diversifier les formes d'habitat et la taille des logements
- Prendre en compte les besoins en logement des saisonniers dans la programmation future

Anticiper les évolutions démographiques

- Phaser la programmation pour éviter les pics démographiques.
- Organiser la localisation des futurs projets (équipements, services...), pour accompagner la mutation du profil des habitants.

Interpellations

- **OPTIMISER** la programmation des derniers potentiels fonciers en «extension».
- **PRÉPARER** les opérations de renouvellement urbain long terme pour étoffer la fonction résidentielle du cœur de ville.
- **ASSURER** la transition démographique et conforter l'attractivité résidentielle du territoire.

Orientations

- D'ici à 2026 à Sénas 1 logement sur 6 sera neuf : un levier puissant pour répondre aux futurs besoins dans toute leur diversité.
- Vers un nouveau modèle démographique : actuellement, un renouvellement par l'offre neuve et depuis l'extérieur, demain favoriser les parcours résidentiels des sénassais dans le parc existant.
- Dans le centre, un habitat de qualité, diversifié et rénové sous une initiative privée maitrisée et publique.

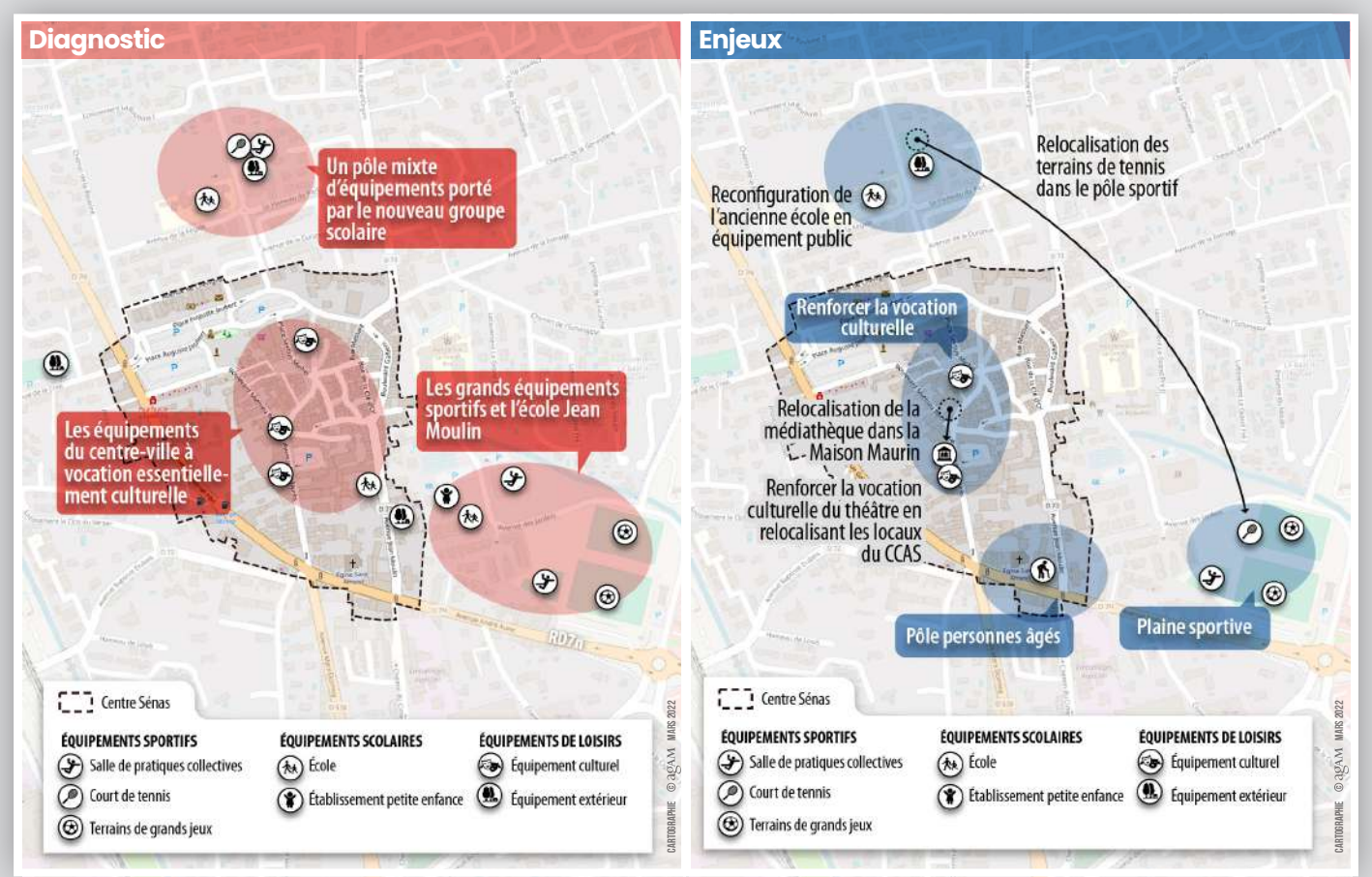
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Petites villes de demain

Préparation Convention cadre

Synthèse de l'atelier équipements

Sénas



Quelques repères

Sources : Injep, Éducation nationale, Ville de Sénas

3 groupes scolaires

2 gymnases

1 théâtre

2 terrains de grands jeux

1 727 licenciés dans des clubs sportifs fédéraux (en 2019)

15 clubs sportifs

1 EPAHD

1 Maison du Bel âge

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Petites villes de demain

Préparation Convention cadre

Synthèse de l'atelier équipements

3 principaux objectifs

- **Renforcer les logiques thématiques des polarités en articulation avec la programmation du cœur de ville (animation, aménités, offre commerciale…).**
- **Construire la programmation de la plaine sportive pour qu'elle contribue au projet touristique de la commune.**
- **Veiller à la cohérence de l'offre avec les besoins et, anticiper l'évolution de ceux-ci en prévoyant une mutabilité des équipements (en particulier scolaires).**

Renforcer l'offre culturelle dans le centre

- Organiser l'offre dans une logique de parcours en lien avec les commerces, les autres équipements et les lieux de vie.
- Organiser un événement annuel qui développer la visibilité de la commune et la construction de son image (festival…).
- Développer l'animation en lien avec les commerçants, le tissu associatif mais aussi avec les acteurs culturels du bassin.

Créer des parcours au sein des centres en s'appuyant sur l'offre d'équipements

- Adapter la stratégie d'implantation des fonctions, la gestion des équipements (horaires, programmation…) les espaces publics, le stationnement…
- Développer les connexions avec les zones résidentielles hors centre.

Optimiser la gestion des équipements

- Renforcer l'inscription des équipements dans les réseaux et la mutualisation des ressources pour optimiser le service aux usagers.
- Mutualiser la gestion des équipements.
- Penser les équipements non comme un espace mais comme une ressource en termes de temps.

Attirer de nouveaux publics

- Renforcer l'offre « connectée » (Espace Maurin, bornes WIFI…).
- Donner plus de place aux familles (services aux parents, animations, loisirs…).

Renforcer l'inscription de Sénas comme centralité de bassin de vie

- Programmer les équipements et aménagements de la plaine sportive en lien avec la vocation touristique de la commune.
- Améliorer le franchissement de la RD7n pour mieux connecter le projet de plaine sportive aux sites de randonnée et de tourisme.

Interpellations

- **THÉMATISER :** renforcer le fléchage thématique de la programmation de chaque pôle d'équipement.
- **PRIORISER/ORIENTER :** maintenir et renforcer l'offre d'équipements prioritairement dans le cœur de ville et développer les connexions avec les équipements en limite de centre.
- **ADAPTER :** programmer l'offre nouvelle d'habitat vers des logements susceptibles d'accueillir de jeunes ménages.

Orientations

- Renforcer la vocation culturelle pour en faire un vecteur de l'animation du centre-ville.
- Positionner plaine sportive comme un élément de rayonnement à l'échelle du bassin de vie.
- Optimiser la gestion des équipements.
- Créer des parcours au sein du centre en s'appuyant sur l'offre d'équipements.
- Renforcer l'inscription de Sénas comme centralité de bassin de vie en attirant un nouvel équipement.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

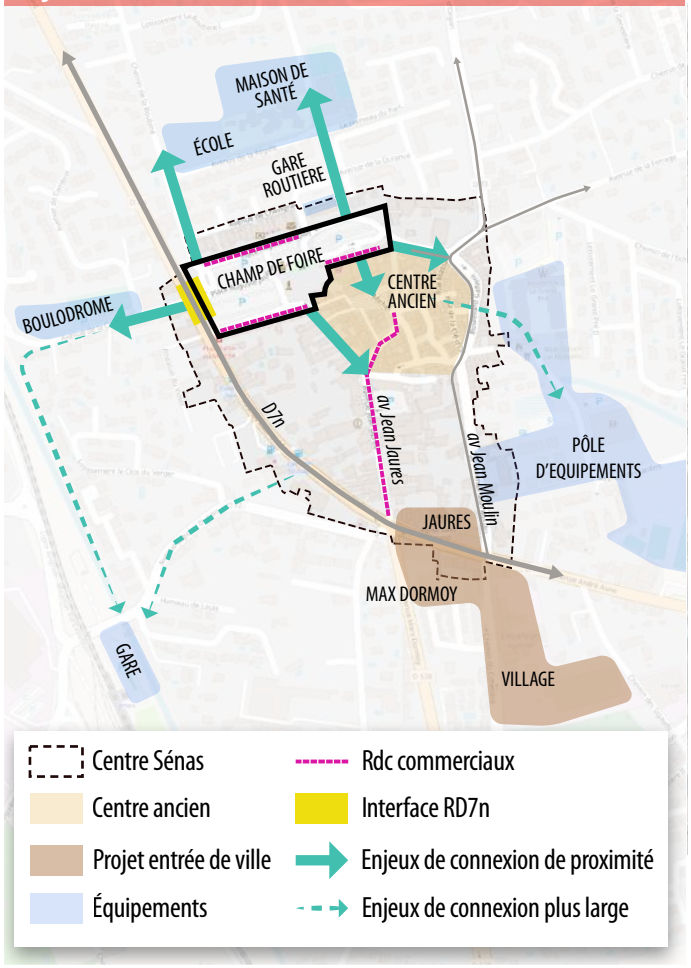
Petites villes de demain

Préparation Convention cadre

Synthèse de l'atelier projet urbain

Sénas [place Jaubert]

Enjeux à l'échelle du centre-ville



Enjeux à l'échelle de la place Jaubert



1. Réorganiser l'accès à la place et son fonctionnement circulatoire
2. Renforcer les axes piétons existants
3. Étendre les espaces et usages dédiés aux piétons vers le nord
4. Repenser la vocation du bâti attenant
5. Faciliter/améliorer l'accès aux commerces
6. Construire une nouvelle image de l'entrée dans la place par un traitement paysager

Quelques repères

Source : Agam 2022

24 000 m²
de surface

70 %
de l'emprise dédiée à la voiture avec **35 %** circulation et **35 %** stationnement

20 %
de l'emprise dédiée au piéton avec **10 %** de trottoirs et **10 %** espace public

≈450
places de stationnement

25
commerces et services

1
marché de producteurs

1
gare routière (en limite de place)

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Petites villes de demain

Préparation Convention cadre

Synthèse de l'atelier projet urbain

La place Jaubert
une diversité de fonctions

- Un parking de 450 places qui sert aux commerces et à l'accès au centre-ville.
- Un tissu commercial tourné vers les besoins du quotidien avec des commerces de proximité (boulangerie, boucherie, restaurant…), des services (La Poste, banque…) ainsi qu'un supermarché et un marché de producteurs deux fois par semaine.
- Des évènements récurrents (fête votive) et occasionnels (transhumance…).
- Des espaces dédiés au piéton (square du général De Gaulle avec le monument aux morts/aire de jeux).

La place Jaubert
un parking qui monopolise 70% de l'espace

- Une entrée sur la place tendue par des flux croisés.
- Un long linéaire de voies de desserte pour le stationnement qui pourrait être optimisé.
- Un espace très vaste, qui souffre d'un manque de repères urbains.
- Un aspect très minéral malgré la présence d'arbres d'alignement.
- Des cheminements piétons sous représentés et parfois sous dimensionnés.

Interpellations

- **APAISER/ÉQUILIBRER** le système circulatoire pour donner davantage de place aux piétons et donner envie de rester sur la place.
- **ORGANISER** les accès et les fonctions en complémentarité et en corrélation avec le cœur historique.
- **EXPÉRIMENTER** avec des modes d'aménagements provisoires/légers pour tester de nouveaux usages et une nouvelle pratique de la place.

5 principaux objectifs

- **Réorganiser l'accès à la place depuis la RD7n.**
- **Repenser son fonctionnement circulatoire.**
- **Diversifier les usages en complémentarité du cœur historique.**
- **Donner une nouvelle perception apaisée et paysagère de cette entrée de centre-ville.**
- **Permettre à moyen/long terme un projet urbain sur la place du 11 novembre.**

Orientations

- Reconfigurer l'entrée dans la place avec un aménagement sur la RD7n et un traitement paysager de premier plan.
- Modifier le schéma circulatoire afin d'optimiser le linéaire de voies et d'apaiser le système global en se posant la question de la traversée des bus sur la place.
- Proposer des espaces dédiés au piéton supplémentaires tout en conservant un potentiel de stationnement équivalent (terrasses, jeux pour enfants, assises…).
- Renforcer les axes piétons vers le pôle d'équipements au nord de l'avenue du 8 mai 1945, vers l'école Marcel Pagnol et vers le centre-ancien.
- Elargir certains trottoirs existants pour une meilleure accessibilité aux commerces (partie sud).
- Faire circuler les vélos sur la place pour faire une connexion avec les pistes cyclables de l'avenue du 8 mai 1945 et de l'avenue de la Ferrage ainsi que la piste modes actifs le long du canal des Alpines.
- Paysager/végétaliser ce grand espace pour donner du confort (ombre sur la partie Est de la place), de l'agrément (jardinières, jardins) et une meilleure gestion/réception des eaux de pluie (désimperméabilisation).
- Tester des usages nouveaux : un café/terrasse, des jeux supplémentaires pour les enfants/familles, une maison du tourisme, un cinéma en plein air…
- Faire participer les habitants à ces expérimentations en créant des ateliers, évènements et une communication positive autour du projet.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

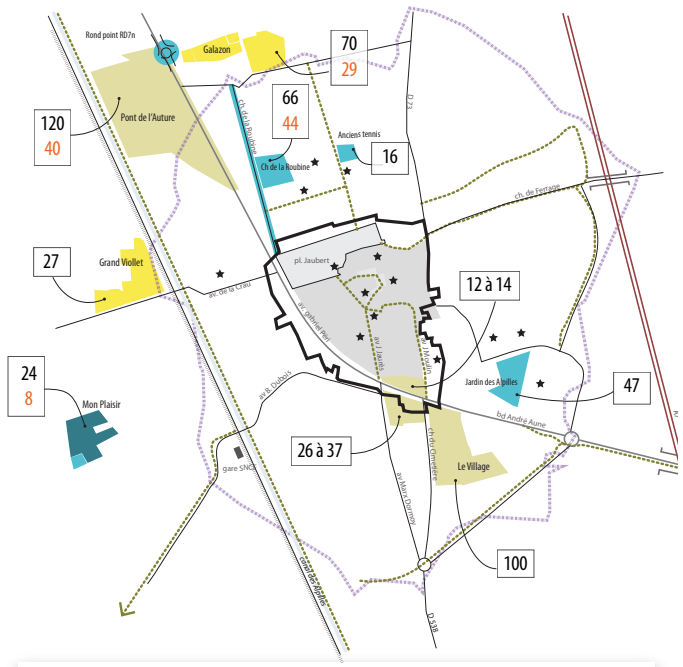
Petites villes de demain

Préparation Convention cadre

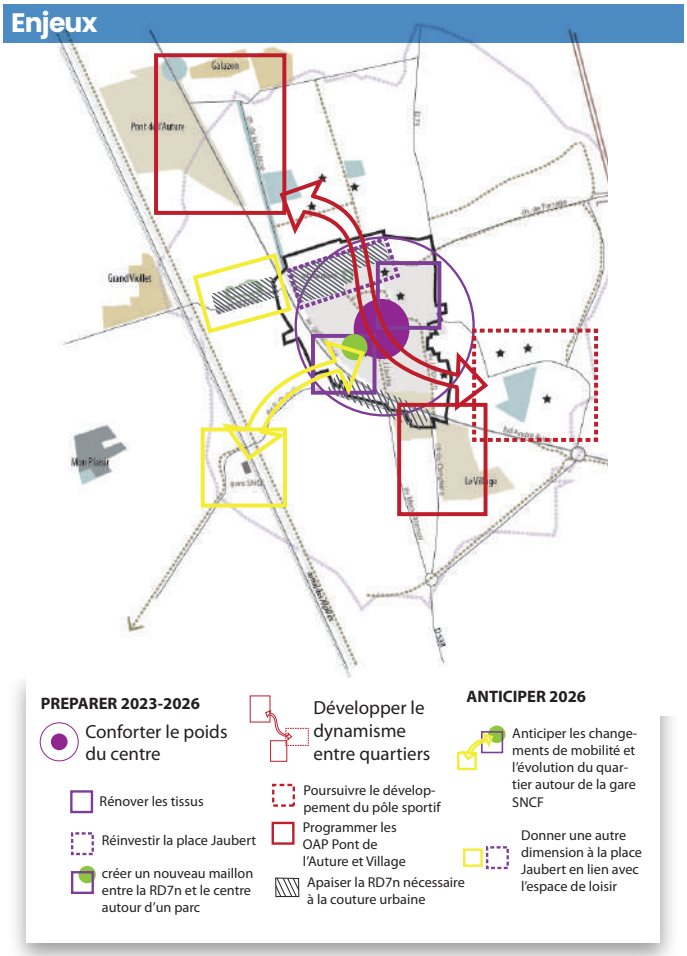
Synthèse de l'atelier planification

Sénas

Diagnostic



Enjeux



Quelques repères

Source : PLU de Sénas, Conseil métropolitain AMP, Ville de Sénas

+520
logements d'ici 2026

6
projets lancés (projet d'aménagement, permis de construire, convention...)

1
extension de la station d'épuration d'ici 2024

50%
des espaces publics prévus au PADD ont déjà été réalisés

4
orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour habiter

1
projet de renouvellement urbain

2022
mi-parcours du PLU

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Petites villes de demain

Préparation Convention cadre

Synthèse de l'atelier planification

3 principaux objectifs

- **Renforcer le positionnement de Sénas comme centralité à l'échelle du bassin de vie.**
- **Programmer, anticiper, contrôler la programmation.**
- **Faire de la RD7n un lien entre quartiers.**

Faire un pôle d'équilibre de bassin de vie

- Conforter l'attractivité du centre ancien à partir de ses espaces publics rénovés et ses nouveaux équipements.
- Développer et programmer les secteurs dédiés à l'économie tout en traitant le paysage des entrées de ville.
- Mettre en œuvre la deuxième centralité du PADD autour de la place Jaubert.
- Développer la mise en réseau (billetterie, théâtre, cantine, cyclotourisme, cadencement train...).

Orientations

- Capitaliser : préparer des opérations de rénovation autour des espaces publics embellis et des équipements.
- Développer un dynamisme de renouveau dans un périmètre de moins de 10 minutes à pied du cœur de ville : OAP Pont de l'Auture, OAP Le Village, ilôt Max Dormoy...
- Accompagner ce dynamisme en confortant les pôles d'équipements sportifs (Capelette), culturel (Jean moulin), santé.
- Affiner la typologie des logements pour anticiper l'évolution du profil de population.
- Lancer des expérimentations en matière d'aménagement place Jaubert.
- Créer un nouveau maillon autour du parc public inscrit au PLU entre la RD7n et le cœur de ville.
- Transformer le RD7n en espace de couture entre quartiers en engageant la programmation de son apaisement avec le CD 13, en investissant sur une image d'entrée au centre-ville.

Interpellations

- Les bons outils d'intervention : DUP, sursis à statuer, PUP.
- Les bons outils d'anticipation : zone AU, OAP, périmètre d'attente.
- La préparation du long terme autour de la gare SNCF en organisant les cheminements et accès depuis le centre-ville et en commençant les réflexions sur l'évolution du quartier.
- L'anticipation des besoins de lieux ouverts et îlots de fraicheur en donnant une autre dimension à la place Jaubert en lien avec l'espace de loisir et en réalisation le parc public du centre ancien.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Plan d'Actions « Petites Villes de Demain » de la Commune de Sénas

Date mise à jour : 24/02/2026

Axe stratégique	Objectif	N° Action	Nom de l'action	Sous-actions	Pilote (MO)	Type Ingénierie/Opération	Calendrier prévisionnel				Coût de l'action HT	Partenaires potentiels **à questionner**									Potentiels appuis en ingénierie **à questionner**					
							Date lancement	Date Livraison	Statut	Commentaire avancement		Commune	AMP	Région	Département	Etat	Banque des Territoires	Action Logement	ANAH	Autres	Agence d'urbanisme	CCI	CMAR	CAUE	CEREMA	Autres
AXE 1 Assurer le rayonnement de Sénas	Objectif 1 : Construire un positionnement touristique	Sénas-A1-01	Les conditions d'accueil touristique : développement d'une offre hôtelière	Etude de potentiel hôtelier	Commune	Ingénierie programmatique			Achevée	Rapport fait par un bureau d'étude MKG sur 2018.		X														
				Création d'un hôtel dans la zone économique de la Capelette	Opérateur privé	Opérationnelle	nov-26	2027	En cours	vente terrain au crédit agricole pour opération		X														
		Sénas-A1-02	Améliorer la visibilité et positionner Sénas dans l'offre touristique locale et notamment comme ville de tourisme sportif et étape cyclable	Renforcer et pérériser le dialogue avec le PNR Alpilles	Commune	Partenariat	2023	2026	En cours	proposition parcours gravel tronçon Sénas-Orgon fait : com à faire		X														**PNR**
				Identifier des circuits de valorisation du terroir (PAT, De ferme en ferme) en lien avec le PNR Alpilles			2023		En cours	AAP "nos cantines durables" : OK BE mis à dispo + financé		X														**PNR ?**
				Etre référencé dans l'offre des partenaires (PNR, vélo-route 8, SMAVD, point informations ...)			2023		En cours	EN COURS PNRA																
		Sénas-A1-03	Aménagement de la plaine sportive La Capelette	Réalisation des tennis	Commune	Opérationnelle	2021	2022	Achevée			X			**FDAL**	**ANS -Plan des 5000 terrains de sport**										
				Création gymnase			2024	2024	Achevée			X		**Pas de création**	**937 858 € 50% CDTE**										
				Création Paddle	Opérateur privé		2025	2025	Achevée																
				Création de terrain 3x3	Commune		post 2026		A valider																
				Création pump track city	Commune		post 2026		A venir			X													
		Sénas-A1-04	Proposer un équipement innovant dans le cœur de ville	Aménagement/restructuration Maison Maurin	commune / métropole	Etude pré-opérationnelle			Achevée	Façade finalisée + quelques travaux à l'intérieur		X	**A questionner**		**A questionner**		**A questionner**			**A questionner**	**A questionner**					
		Sénas-A1-05	Etude de stratégie de communication et de marketing	Mise en place de TOTEM en entrées de ville + élaboration d'une campagne de communication autour de slogan			Sept 2022	janv-23	Achevée	3 totems en centre ancien sur zone de rencontre - panneau à venir début avril		X														
		Sénas-A1-06	Aménagement de salles polyvalentes à l'espace Le Châtelet (Phase 2)				2024	2024	Achevée			X			**CDDA 15-18 151 448€ 60%**											
		Sénas-A1-07	Lancement appel à projet "Bar du progrès"		Commune	Pré-opérationnelle	janv-22	sept-22	Achevée	Partie logements pour ésidence théâtre en Fev-23		X	**X**													**Réseau initiative ?**
	Objectif 3 : étoffer / optimiser l'offre de commerces et d'équipements dans le centre	Sénas-A1-08	Café du siècle Définition d'hypothèses de programmation	Etude de structure	Commune	Pré-opérationnelle			Achevée	Discussion en septembre 2023 sur prospective immobilière du bâtiment		X	**Service éco MAMP**		**A questionner**		**1. Etude structure à 50%**									**Réseau initiative ?**
				Définition faisabilité programmatique et opérateur	Commune	Stratégique et Pré-opérationnelle			En cours	retour étude de faisabilité : besoin de revoir le projet		X								**Façonnéo?**						
		Sénas-A1-09	Poursuivre le développement commercial du cœur de ville	Mettre en place une veille foncière sur les locaux commerciaux	Commune	Pré-opérationnelle			Achevée	EN CONTINU		X										**A questionner**	**A questionner**			
				Création d'une boucle marchande	Commune	Etude stratégique et programmatique	2026		En cours	A voir avec l'aménagement de la place du marché		X		**A questionner**	**A questionner**		**A questionner**					**A questionner**	**A questionner**	**A questionner**		**PNR ?**
		Sénas-A1-10	Démarche plan de performance énergétique et transition écologique des bâtiments publics et éclairage public	Implantation de panneaux solaires Services techniques	Commune	Opérationnelle		2024	Achevée			X				**Fonds Vert ?**				**ADEME ?**					**ADEME ?**
				Implantation de panneaux solaires toit gymnase		Opérationnelle		2025	Achevée	étude autoconsommation collective mesurer potentiels besoins supplémentaires															
				Implantation de panneaux solaires autres lieux		Opérationnelle	2nd moitié mandat		A venir	en fonction résultats étude autoconsommation collective gymnase															
				Passage en Led des éclairage publics					En cours							**Fonds Vert ?**									**ADEME ?**
				Diagnostic études énergie bâtiments					A supprimer	fait au cas par cas															
				Extension de l'hôtel de ville - Rénovation énergétique et mise en accessibilité		Opérationnelle	2024	2026	Achevée	emménagement prévu : 14/09/26				**NCD?**	**114 796 € CDTE 45,6%**										
	Objectif 4 : Améliorer le cadre de vie des usagers et des usagères grâce à la rénovation du centre-ville	Sénas A1-11	Requalification du Chemin de la Roubine et de la place Auguste Jaubert	Phase 1 : étude de pré-programme à la maîtrise d'oeuvre. Remettre à niveau le projet au vu du contexte actuel (résilience et habitabilité du centre-ville)	commune / PVD	Etude	2023	juil-25	Achevée			X	X								X					
				Phase 2 : étude hydraulique sur la place du marché et le chemin de la Roubine	commune / métropole	Etude	2024	2024	Achevée			X	X GEMAPI	**A questionner**	**A questionner**	**Fonds Vert ?**				**Agence de l'eau ?**						
				Phase 3 : requalification du Chemin de la Roubine	Commune	Travaux	2025	juil-26	En cours	début travaux : 06/07		X	X GEMAPI	**A questionner**	**5 000€ (250 000€-50**	**Fonds Vert ?**				**Agence de l'eau ?**						
				Création d'une salle d'activités, d'un parking et potentiellement d'un logement à loyer modéré Chemin de la Roubine	Commune		2025		En cours	vente du bien --> mise a dispo de la croix rouge		X			**250 000€ (500 000€) en cours**											
				Phase 4 : réaménagement de la place du marché	Commune	Travaux	2026	2027	A venir	budget revu à la baisse : 4M	6 120 000 €	**1 360 000 € (reste à charge commune)**	**400 000 € (taxe GEMAPI)**	**680 000 €**	**1 980 000 € ?**	**1 700 000 € (Agence de l'eau)**	**prêt ?**									
		Sénas A1-12	Réaménagement de l'ancienne caserne des pompiers et création du parc du Moulin	Phase 1: démolition mairie annexe et création stationnement	Commune	Etude et travaux	2025	2026	En cours	démol en cours																
				Phase 2: requalification de l'ancienne caserne des pompiers			post 2026		A venir	etude programmatique débute T1 2026	1 500 000 €		**A questionner**	**A questionner**	**A questionner**	**A questionner**									
				Phase 3: parking JM 2			2nd moitié mandat		A venir																
AXE 2 Maintenir une population diversifiée pour un cœur de ville augmenté	Objectif 1 : Mieux maitriser la programmation habitat et son phasage	Sénas-A2-01	Mise en œuvre du PLUi	Diagnostic territorial, évaluation environnementale	AMP urbanisme	Ingénierie	2024	2025	Achevée	Loi ZAN : Zonage en cours (pays Salonnais) : taux max atteint par communes hors sénas : à suivre		X	**AMP Urbanisme ADS Salon**								**A questionner**					
				PADD			2024	juin-25	Achevée																	
				Règlement, OAP et Arrêt du projet			2025	2026	En cours																	
				Enquête publique			2027	2027	A venir																	
				Approbation			2028	2028	A venir																	
	Objectif 2 : Optimiser la programmation à venir pour diversifier en profondeur le parc	Sénas-A2-02	Revoir la feuille de route phasant les projets à court, moyen, long terme sur la typologie de logements	Diversifier le parc de logements en développant notamment des BRS et PSLA	commune / métropole	Ingénierie	2022	2025	Achevée			X	**A questionner**						**X**		**A questionner**					
	Objectif 3 : Anticiper les évolutions démographiques	Sénas-A2-03	Analyse des besoins sociaux (ABS)		commune / CCAS	Ingénierie stratégique	2025	2025	Achevée			X					**A questionner**									
	Objectif 4 : Renforcer le cœur de ville	Sénas-A2-04	Lutter contre l'habitat dégradé dans le cœur ancien	marchand de sommeil / logement saisonnier	AMP		2024		En cours	à relancer			**6000**				**9000**	**15000**	**X**						
				Pacte Territorial					Achevée	mis en place															
				Permis de Louer					A venir	relancer MAMP Habitat (F. Avit)															
				Opération Facades					En cours																
				Veille foncière					Achevée	EN CONTINU															
		Sénas-A2-05	Aménager des cheminements modes actifs entre les nouveaux programmes immobiliers et le cœur de ville	Aménagement entrée de ville Déjà engagé avec certains programme de construction. A voir avec aménagement RD7n et vente de foncier dans cet environnement.	CD13	Pré-op/Aménagement	2022		En cours	entrée Nord : début nov-26 entrée Sud : attente EPF achat lot (Lazare) : début 27		X	**Plan Local de Mobilité ?**	**A questionner**	**A questionner**										
	Objectif 5 : planifier les interventions en rénovation urbaine	Sénas-A2-06	Poursuivre les opérations de renouvellement urbain (Gallieni 3 Après élec et Marx Dormoy DUP en cours/Jaurès EC /en cours OAP village privé EC)	(à voir : valider un projet d'aménagement pour l'îlot Gallieni/Revoir le projet d'aménagement pour le secteur OAP Village/chercher des opérateurs complémentaires) ?		Pré-opérationnelle	2024	2026	En cours	attente retour DUP Dormoy (préfet) EPF : entrée de ville + multisite		X												**X**		**EPFR Questionné**
		Sénas-A2-07	Potentiel de renouvellement urbain et étude circulation	Etude de potentiel de renouvellement urbain du centre-ville élargi et des connexions possibles entre les différents pôles du centre-ancien et du centre élargi, (étude circulation et étude mode actif intégrée).	commune / métropole	Ingénierie pré opérationnelle	post 2026		A supprimer				X	**A questionner**	**A questionner**		**10 000€ Convention EdV**					**X**				

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Axe stratégique	Objectif	N° Action	Nom de l'action	Sous-actions	Pilote (MO)	Type Ingénierie/Opération	Calendrier prévisionnel				Coût de l'action HT	Partenaires potentiels **à questionner**									Potentiels appuis en ingénierie **à questionner**					
							Date lancement	Date Livraison	Statut	Commentaire avancement		Commune	AMP	Région	Département	Etat	Banque des Territoires	Action Logement	ANAH	Autres	Agence d'urbanisme	CCI	CMAR	CAUE	CEREMA	Autres
Axe 3 : connecter à toutes les échelles territoriales	Objectif 1 : Décloisonner et lever les frontières entre réseaux de voirie et de compétence (Département, intercommunalité)	Sénas-A3-01	Plan Local de Mobilité Alpilles-Durance (Alleins, Aurons, Charleval, Eyguières, Lamanon, Mallemort, Sénas, Vernegue).	Phase 1 - Diagnostic dynamique du contexte territorial	Métropole	Ingénieurie	juil-25	nov-25	Achevée			X	**AMP Dir Stratégie Etudes Prog Service Stratégie Planification**													
				Phase 2 - Elaboration du plan d'actions		ingénieurie pré-opérationnelle	nov-25	juil-26	En cours	à relancer ?		X													
				Phase 3 - Hiérarchisation et programmation du plan d'actions		ingénieurie pré-opérationnelle	juil-26	déc-26	A venir			X													
		Sénas-A3-02	Renforcer la liaison ferroviaire Salon-Avignon		Métropole				A venir	à relancer ? AMP Mobilité		X	X												
	Objectif 2: Renforcer les liaisons avec le cœur de ville	Sénas-A3-03	Connexion gare/cœur de ville	Renforcer les cheminements modes actifs vers la gare		Aménagement	Dec 2021	Dec 2022	Achevée			X			X				**FEDER**				**A questionner**		
				Améliorer la signalétique vers la gare		Communication		Dec 2022	Achevée			X			X										
		Sénas-A3-04	Plan des mobilités douces	piétons et vélos - entrée JJ et entrée place du marché		Aménagement	post 2026		En cours	en cours avec place du marché			X			**X**				**A questionner**				**A questionner**	
		Sénas-A3-05	Réalisation d'un carrefour à feu au nord de la commune pour desservir les zones résidentielles du nord de la commune	Avec voies cyclables prévues avec étude de voie unique sur chemin de la Roubine	CD13	Aménagement	2026		En cours	Département l'a programmé debut 2026					X										
		Action a renuméroter	Connexions au grand réseau cyclable inter urbain	Connexion à la vélo-route « Durance à vélo »	SMAVD	Aménagement		avr-23	Achevée	convention gestion avec SMAVD															
				Connexion à la vélo-route « Canal des Alpines » de Lamanon à St Rémy, Chateaurenard	Canal des Alpines	Aménagement			En cours	à vérifier															
		Sénas-A3-06	Requalification aménagement de la RD7n	Etude de requalification de traversée d'agglomération (RD7n) intégrant les 2 entrées de ville, la traversé de la plaine sportive et les 2 entrée de cœur de village		Ingénierie pré-opérationnelle	post 2026		A valider	définir temporalité		X			**A questionner**		**A questionner**							**A questionner**		
				Mise en sécurité des trottoirs de l'Avenue Gabriel Péri (RD7n)	Commune	Opérationnelle	2026	2032	A valider	Attente validation financement CD13		X			**60 000 €**										
	Objectif 3 : améliorer les connexions au sein du cœur de ville	Sénas-A3-07	Réaménagement, requalification et désimperméabilisation de la place Auguste Jaubert	Etude de pré-programme à la maîtrise d'œuvre	MAMP	Ingénierie opérationnelle et montage juridico-financier	2025	2025	Achevée				X								X					
				Assistance à Maîtrise d'Ouvrage	commune	Ingénierie opérationnelle et montage juridico-financier	T4 2025	T1 2026	En cours			X	**X Réseaux, mobilité, GEMAPI**	**X NTDA**	**X A questionner**		X Dispositif PVD+ Co-financement AMO									
				Améliorer la signalétique entre la place Jaubert et le centre historique		Communication	janv-22	Dec 2022	Achevée			X							**A questionner**	**A questionner**						**A questionner**

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

AGENCE NATIONALE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Petites villes de demain

FICHE ACTION N° XX

NOM COURT DE L'ACTION

Orientation stratégique	Nom de l'orientation stratégique telle qu'indiqué dans la convention cadre
Action nom	
Action n°	
Statut	En projet / validée / engagée
Niveau de priorité	Fort / Médian / Faible
Maître d'ouvrage	Nom de l'organisation Type de l'organisation
Description de l'action	Expliquez l'intérêt du projet. Précisez l'historique et les caractéristiques principales du projet : d'où vient-il ? où en est-il ? N'hésitez pas à indiquer les chiffres (ou les fourchettes) qui permettront de comprendre sa dimension : quel coût, quelle superficie, combien de personnes bénéficiaires, etc (0,5 à 1 page max, renvoyer si besoin à une annexe détaillée)
Partenaires	Qui... ...s'engage à quoi... A cette date est-il acquis? en discussion ? à discuter ? Prochaine étape / action à entreprendre Rôle ?
Dépenses prévisionnel/définitif	Décrire ici les principaux postes de dépenses : à quoi correspondent les coûts ? Préciser ce qui relève des dépenses de fonctionnement et des dépenses d'investissement parmaître d'ouvrage et/ou financeur. Pour les apports non financiers (temps de travail, locaux, foncier…, les valoriser). Les coûts doivent être en **hors taxe**. Préciser les impacts récurrents éventuels en terme de fonctionnement. Préciser les recettes éventuellement envisagées
Plan de financement prévisionnel / définitif	Décrire ici les financements mobilisés ou à mobiliser et les éventuels phasages pluriannuels par maître d'ouvrage et/ou financeur. Préciser le dispositif financier qui sera mobilisé (crédit de droit commun, dotation, contrat avec une collectivité, plan de relance, fonds européens, appel à projet,…). Préciser lesrecettes (de cession ou d'exploitation) éventuellement envisagées
Calendrier	Indiquez ici le calendrier prévisionnel du projet et de ses différentes étapes, les procédures ou évolutions réglementaires à mettre en œuvre. Par exemple, faut-il une étude préalable ou un

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

	appel d'offres et le cas échéant quand sont-ils prévus ? Quelles sont les échéances prévues pour le lancement des travaux ? l'achèvement des travaux?
Lien autres programmes et contrats territorialisés	Fiche action également inscrite dans un Territoire d'industrie / en lien avec une Action cœur de ville / AMI Centre-Bourg / PNRQAD/NPNRU/en lien avec une convention OPAH ou OPAH-RU/dans le programme Avenir Montagne ? [NB : par défaut la fiche action est inscrite dans le CRTE]
Indicateurs de suivi et d'évaluation	
Conséquence sur la fonction de centralité	Expliciter en quoi cette action contribue au renforcement des fonctions de centralité, et si ce n'est pas le cas en quoi cela est pertinent dans le cadre du programme PVD validé. S'inscrit-elle dans un secteur d'intervention prioritaire ?
Annexes	Préciser les autorisations nécessaires aux actions et aux projets en conformité avec la réglementation en vigueur Carte si opportun

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026