

## Etude d'entrée de ville de Saint Laurent des Arbres



Justification de la levée ponctuelle de l'amendement Dupont aux abords de la RN580

Janvier 2008



---

## SOMMAIRE

---

<b>I</b>	<b>CADRE REGLEMENTAIRE DE L'AMENDEMENT DUPONT</b> .....	<b>4</b>	<b>IV.2.</b>	<b>LES ENJEUX SPECIFIQUES A L'AMENAGEMENT</b> .....	<b>25</b>
I.1.	LES REFERENCES JURIDIQUES .....	5	IV.2.1.	<i>Sécurité</i> .....	25
I.2.	L'OBJECTIF DE L'AMENDEMENT DUPONT .....	5	IV.2.2.	<i>Nuisances</i> .....	25
I.3.	L'AMENDEMENT DUPONT .....	5	IV.2.3.	<i>Qualité architecturale</i> .....	25
			IV.2.4.	<i>Qualité urbaine</i> .....	25
			IV.2.5.	<i>Qualité environnementale et paysagère</i> .....	25
<b>II</b>	<b>CONTEXTE GENERAL : PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DE LA RN580</b> .....	<b>7</b>	<b>V</b>	<b>LE PARTI D'AMENAGEMENT AU REGARD DES 5 CRITERES DE L'AMENDEMENT DUPONT</b> .....	<b>26</b>
II.1.	LA COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DES-ARBRES .....	8	V.1.	LE PARTI D'AMENAGEMENT .....	27
II.1.1.	<i>Les voies de communication</i> .....	8	V.1.1.	<i>Les objectifs du projet</i> .....	27
II.1.2.	<i>Le paysage</i> .....	10	V.1.2.	<i>Le choix du site</i> .....	27
II.1.3.	<i>L'urbanisation</i> .....	12	V.1.3.	<i>Les enjeux</i> .....	28
II.2.	LA RN580 .....	14	V.1.4.	<i>Les principes de l'aménagement</i> .....	28
<b>III</b>	<b>ANALYSE DE LA SEQUENCE AU REGARD DES 5 CRITERES DE L'AMENDEMENT DUPONT</b> .....	<b>16</b>	V.2.	L'AMENAGEMENT VIS A VIS DES 5 CRITERES .....	30
III.1.	ANALYSE DE LA SEQUENCE DE TRANSITION .....	17	V.2.1.	<i>Nuisances</i> .....	30
III.2.	L'OCCUPATION ACTUELLE DU SITE .....	17	V.2.2.	<i>Sécurité</i> .....	31
III.3.	L'URBANISME ET L'OCCUPATION DES SOLS .....	19	V.2.3.	<i>Qualité urbaine</i> .....	32
III.4.	ANALYSE DU SITE AU REGARD DES 5 CRITERES DE L'AMENDEMENT DUPONT .....	21	V.2.4.	<i>Qualité architecturale</i> .....	32
III.4.1.	<i>Nuisances</i> .....	21	V.2.5.	<i>Qualité paysagère et environnementale</i> .....	33
III.4.2.	<i>Sécurité</i> .....	21	<b>VI</b>	<b>LES PRECONISATIONS REGLEMENTAIRES : LES ELEMENTS INCORPORES AU DOCUMENT D'URBANISME</b> .....	<b>34</b>
III.4.3.	<i>Qualité architecturale et urbaine</i> .....	21			
III.4.4.	<i>Qualité environnementale et paysagère</i> .....	22			
<b>IV</b>	<b>LES ENJEUX DE L'AMENAGEMENT</b> .....	<b>23</b>			
IV.1.	LES ENJEUX A L'ECHELLE DE LA RN580 .....	24			
IV.1.1.	<i>Sécurité et nuisances</i> .....	24			
IV.1.2.	<i>Qualité urbaine</i> .....	24			
IV.1.3.	<i>Qualité environnementale et paysagère</i> .....	24			

---

La RN580 franchit la commune de Saint-Laurent-des-Arbres du nord au sud en traversant 3 séquences : naturelle, agricole et de transition.

Cet axe, très important pour la commune, est concerné par l'article L 111.1.4 du code l'Urbanisme qui interdit toute construction sur les terrains situés dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Sur la commune de Saint-Laurent-des-Arbres, plusieurs secteurs sont soumis à cette règle et notamment le site de création du parc d'activités de Tesan, destiné à accueillir des activités économiques à vocation commerciale, artisanale et tertiaire.

Pour déroger à cette règle et lever cette inconstructibilité, les règles concernant ces zones doivent être contenues dans le plan local d'urbanisme, justifiées et motivées au regard des 5 critères de l'amendement Dupont : les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les principaux enjeux de cette étude sont de :

- Justifier la levée d'inconstructibilité du secteur d'entrée de ville de Saint-Laurent-des-Arbres dans le PLU ;
- Orienter l'aménagement des abords de la RN580 comme une véritable entrée de ville ;
- Proposer une image valorisante de la commune de Saint-Laurent-des-Arbres le long de la RN580 en y intégrant au mieux le projet de création du parc d'activités de Tesan ;
- Cadrer par l'urbanisme le projet pour éviter une urbanisation anarchique.

**I CADRE REGLEMENTAIRE DE L'AMENDEMENT DUPONT**

## I.1. LES REFERENCES JURIDIQUES

Le cadre réglementaire actuel concernant la protection de l'environnement et du paysage vis à vis de l'urbanisation et l'inconstructibilité de zones est le suivant :

- La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier ».
- L'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à l'amendement Dupont.
- La circulaire du 13 mai 1996 relative à l'application de l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme sur l'amendement Dupont.
- Les articles L122-1 à L 122-5, L 151-5, L 152-1, L 152-2 du Code de la voirie routière et l'article R1 du code de la route sur le classement des infrastructures routières.

## I.2. L'OBJECTIF DE L'AMENDEMENT DUPONT

L'objectif de l'amendement Dupont est d'inciter les collectivités publiques et en particulier les communes, à préciser leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation.

Cette réflexion doit permettre de finaliser une réflexion urbaine qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux (Plan Local d'Urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie longe une autoroute, une route express, une déviation ou une route classée à grande circulation et notamment aux espaces non urbanisés situés le long des voies.

## I.3. L'AMENDEMENT DUPONT

Ainsi, l'article L 111.1.4 stipule :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article.

Elle doit justifier, en fonction des spécificités locales, par une étude que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

Ainsi, ce dossier concerne la RN580 et un espace non urbanisé de Saint-Laurent-des-Arbres de part et d'autre de la voie.

La constructibilité de cet espace est soumise à la mise en œuvre d'une réflexion globale portant sur cinq domaines distincts :

- Les nuisances (bruit, traitement des eaux pluviales, perception visuelle...).
- La sécurité (gestion des flux de circulation, desserte interne, sécurité incendie...).
- La qualité architecturale (hauteur des constructions, volumétrie, colorimétrie...).
- La qualité de l'urbanisme (accessibilité et liaisons externes, organisation interne...).
- La qualité des paysages (insertion paysagère des sites dans leur contexte...).

Les éléments de réflexion de cette étude sont incorporés au document d'urbanisme dont dispose la commune.

A terme, il existe donc des conséquences réglementaires, et la mise en œuvre d'un plan d'aménagement d'ensemble pour cet espace.

A défaut, il est inconstructible dans une bande de 75 m.

---

**II      CONTEXTE GENERAL : PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DE LA RN580**

---

## II.1. LA COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DES-ARBRES

### II.1.1. Les voies de communication

Le maillage viaire communale présente un réseau de voies très lisible dans la hiérarchisation du maillage.

La **RN580**, voie nord/sud, constitue une voie de liaison majeure entre Bagnol-sur-Cèze et les grands axes de communication au sud : l'autoroute A9 et son échangeur. Elle fait office d'axe de liaison principal inter communal et d'axe principal du transit routier entre Pont Saint Esprit et Bagnol-sur-Cèze.



Photo 1 : RN580

La **RD101**, voie perpendiculaire à la RN580 selon un axe est/ouest, relie Saint Laurent des Arbres à Saint-Geniès-de-Comolas, et plus loin à l'autoroute A7. Elle joue un rôle de liaison intercommunale.



Photo 2 : RD101

La **RD26**, correspond à la voie d'accès et d'entrée du village de Saint Laurent des Arbres. C'est une voie de liaison intercommunale et inter quartier.



Photo 3 : RD26

Le **carrefour** entre la RN580 et la RD101 est un carrefour plan avec îlots de séparation qui permet les échanges entre les 3 voies principales : RN580, RD101 et RD26.



Photo 4 : carrefour

Ce carrefour est primordial au niveau du fonctionnement communal.

Par ailleurs, le développement de cet interface est important pour la commune puisqu' il constitue une véritable **vitrine** pour le village.



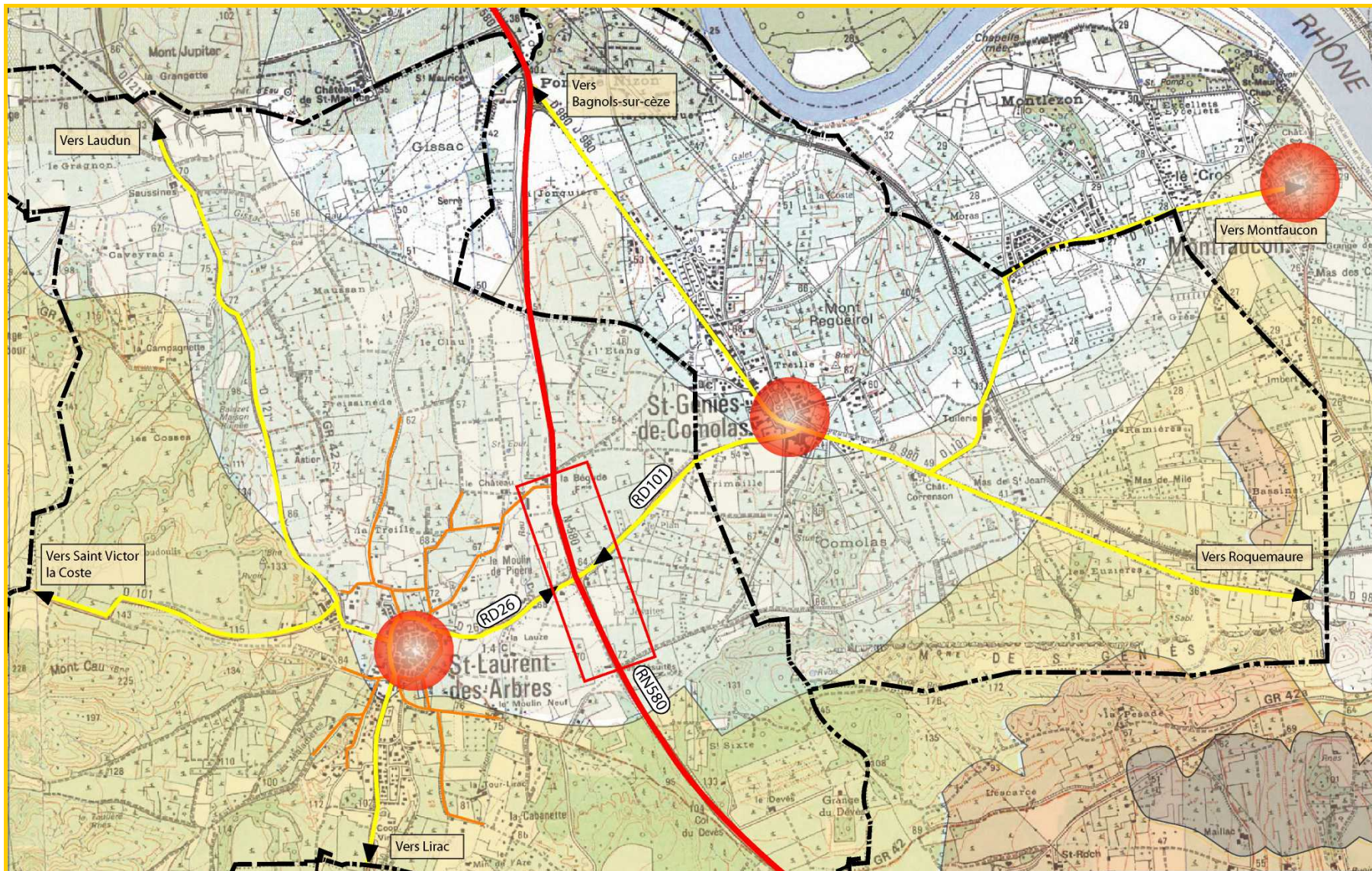


Figure 1 : voies de communication



## II.1.2. Le paysage

### ○ Le Gard rhodanien

Dans le cadre de l'Atlas des paysages du Gard, Saint Laurent des Arbres se situe dans le complexe paysager du Gard Rhodanien et notamment dans les vallats successifs vers Lirac et Tavel, qui s'ouvrent sur la petite plaine de Vallongue. Il s'insère dans la vallée de la Tave.

### ○ Les unités de paysage

Les unités paysagères principales de la commune sont :

- Une **vallée agricole** dessinée par la vigne ;
- Un **village accroché au relief** : le bâti de Saint-Laurent-des-Arbres s'accroche au rebord de la vallée de la Tave ;
- Un **patrimoine architectural** formant des signaux dans le paysage : Saint-Laurent-des-Arbres occupe une position particulière : les vallats des Maladières et de Nizon ont créé une brèche dans la ligne régulière des coteaux de Saint-Victor-la-Coste et de la montagne de Saint-Géniès qui cadrent la vallée de la Tave. Développé en rond autour de son château qui se signale par ses tours, le village s'implante sur un relief résiduel entre les Maladières et le Nizon ;
- Des **infrastructures** générant des linéaires déqualifiés : la commodité de desserte (RN580) et d'effet de vitrine génère une cristallisation du bâti linéaire médiocre d'activités en entrée de « ville ».

### ○ Les perceptions paysagères

■ Depuis la zone d'étude :

- perception lointaine en direction du nord et la vallée du Rhône ;
- perception proche aux abords du village vers l'ouest, sur le front bâti de la zone artisanale actuelle, et vers Saint Geniès de Comolas.

■ Depuis les zones riveraines :

- perception proche depuis le carrefour de la RN580 ;
- perception plus éloignée depuis le château de la Bégude et les habitations en direction de Saint Geniès de Comolas ;
- perception très éloignée depuis le Mont de Comolas au sud/est et le Mont de Caux à l'ouest.

### ○ Les enjeux paysagers

Dans l'atlas des paysages, des enjeux paysagers de deux types ont été répertoriés sur Saint-Laurent-des-Arbres.

- Enjeux de protection/préservation

Ces enjeux concernent :

- Les coteaux boisés : protection des pentes et lignes de crêtes notamment aux abords du village ;
- Les espaces agricoles : protection contre l'urbanisation linéaire ou diffuse, notamment à proximité de la RN 580.

- Enjeux de réhabilitation/requalification

Ces enjeux concernent la **requalification paysagère** et la **maîtrise de l'urbanisation commerciale** le long de la RN 580 entre Saint-Laurent-des-Arbres et Saint-Geniès de-Comolas.

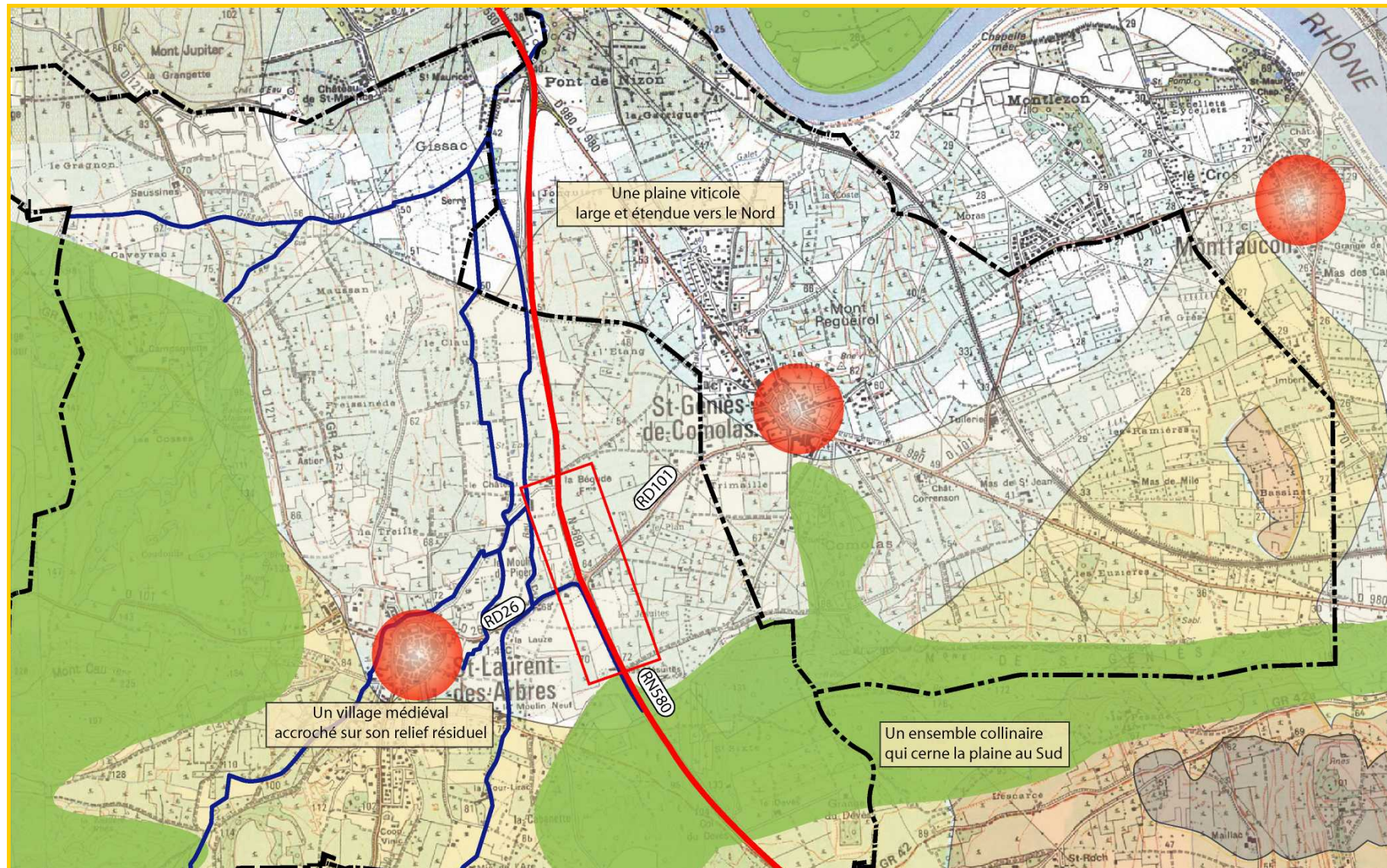


Figure 2 : paysage sur la commune



### II.1.3. L'urbanisation

Saint-Laurent-des-Arbres est un village médiéval situé sur la rive droite du Rhône. Son donjon rectangulaire et son église fortifiée lui donnent une allure de forteresse.

L'urbanisation de la commune se compose :

- D'un **centre ancien** réhabilité, bâti sur trame médiévale. Ce secteur abrite des bâtiments de grand intérêt patrimonial, protégés ou non protégés et les principales fonctions centrales du village : commerces, services, espaces publics de qualité, etc...
- Des **extensions récentes** peu denses le long des axes de communication, notamment vers le sud.
- Une **urbanisation diffuse** dans la plaine de Nizon notamment.

Les constructions neuves sont en augmentation, suite aux nouveaux arrivants, notamment avec des extensions au nord et au sud du village, mais toujours à l'ouest de la RN580, le secteur de l'opération se situant en zone agricole.

A proximité du périmètre de l'opération, des **bâtiments d'activités** sont recensés :

- le long de la RD101 en direction de Saint Geniès de Comolas ;
- la « Maison des Vins » le long de la RD26 en direction du village de Saint Laurent des Arbres ;
- à l'entrée nord vers le village.

Le **pôle de développement** devra se situer de manière stratégique au carrefour de la RN580/RD26/RD101 afin d'offrir les meilleures conditions possibles en terme d'accessibilité et de lien avec le village de Saint-Laurent-des-Arbres.

C'est cette démarche qui fait aujourd'hui de la **RN580** un véritable **axe d'entrée de ville** même si celui-ci n'est pas en lien direct avec le village.



Photo 5 : zone d'activité existante au carrefour RN580/RD101



Photo 6 : à l'ouest de la RN580 vers le nord



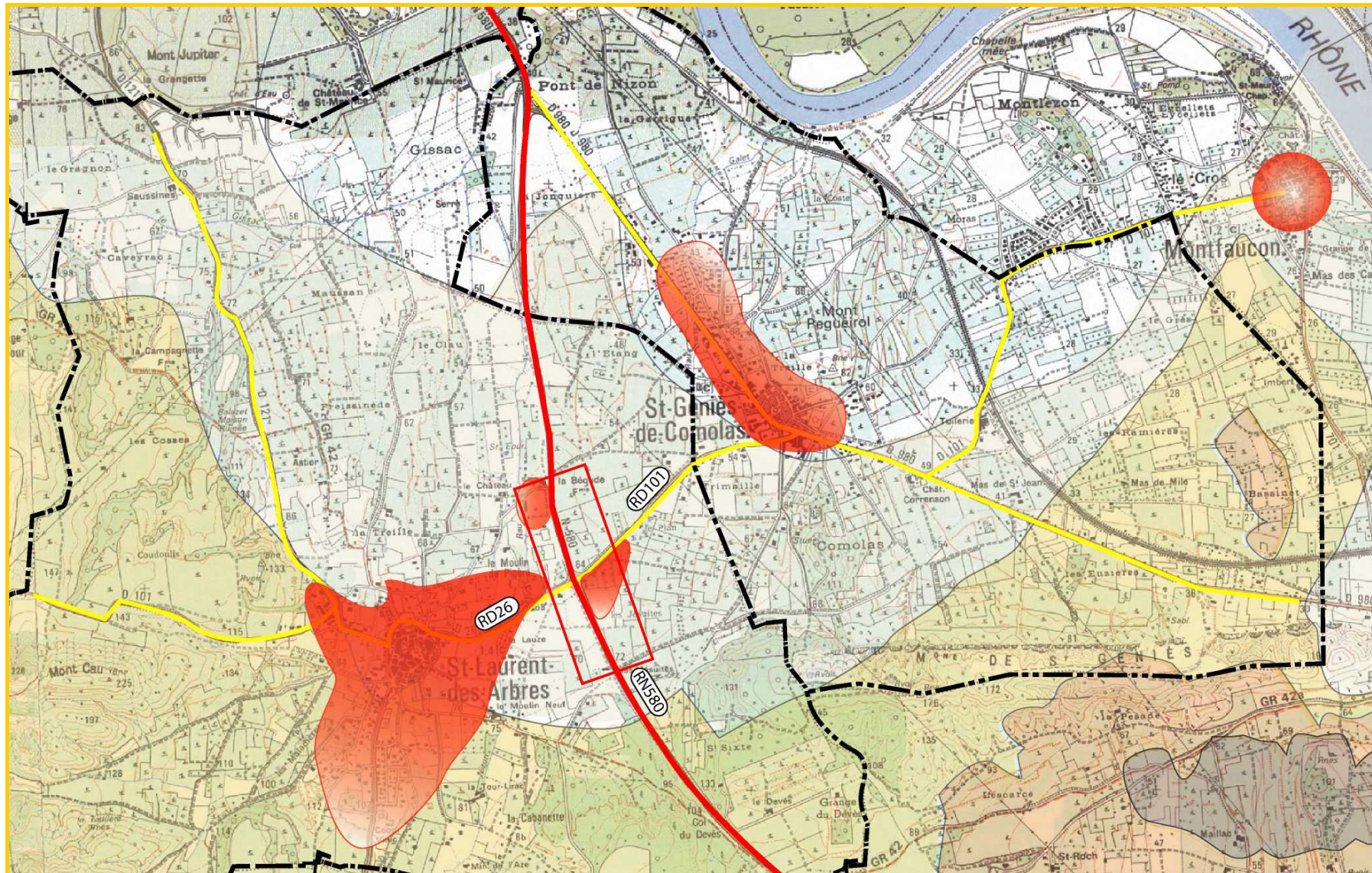


Figure 3 : urbanisation sur la commune



## II.2. LA RN580

Afin d'appréhender au mieux la structure et les possibilités d'évolution des abords de la RN580 il est nécessaire d'en définir les séquences au-delà des simples limites de l'étude. Ainsi, du sud au nord, la voie traverse :

### ■ Une séquence naturelle :

Une végétation dense de pins disposée de part et d'autre de la voie bloque toute perception.



Photo 7 : vue sur la pinède depuis le carrefour RN580/RD101

### ■ Une séquence de transition :

La RN580 rentre progressivement dans un secteur de transition, qui offre des perceptions sur un secteur « bâti » composé d'activités à l'est, le carrefour de la RN580/RD26/RD101 et un espace végétalisé et en devenir à l'ouest, avec, en limite de l'espace agricole à venir, des bâti d'activités à l'ouest de la RN580.



Photo 8 : friche, jardin, stade, activités au loin

Photo 9 : activités

### ■ Une séquence agricole :

Progressivement, la plaine s'élargit à ce niveau et laisse apparaître les espaces viticoles limités par endroits par les cyprès, seuls éléments verticaux perceptibles dans le paysage.



Photo 10 : espace agricole vers le nord



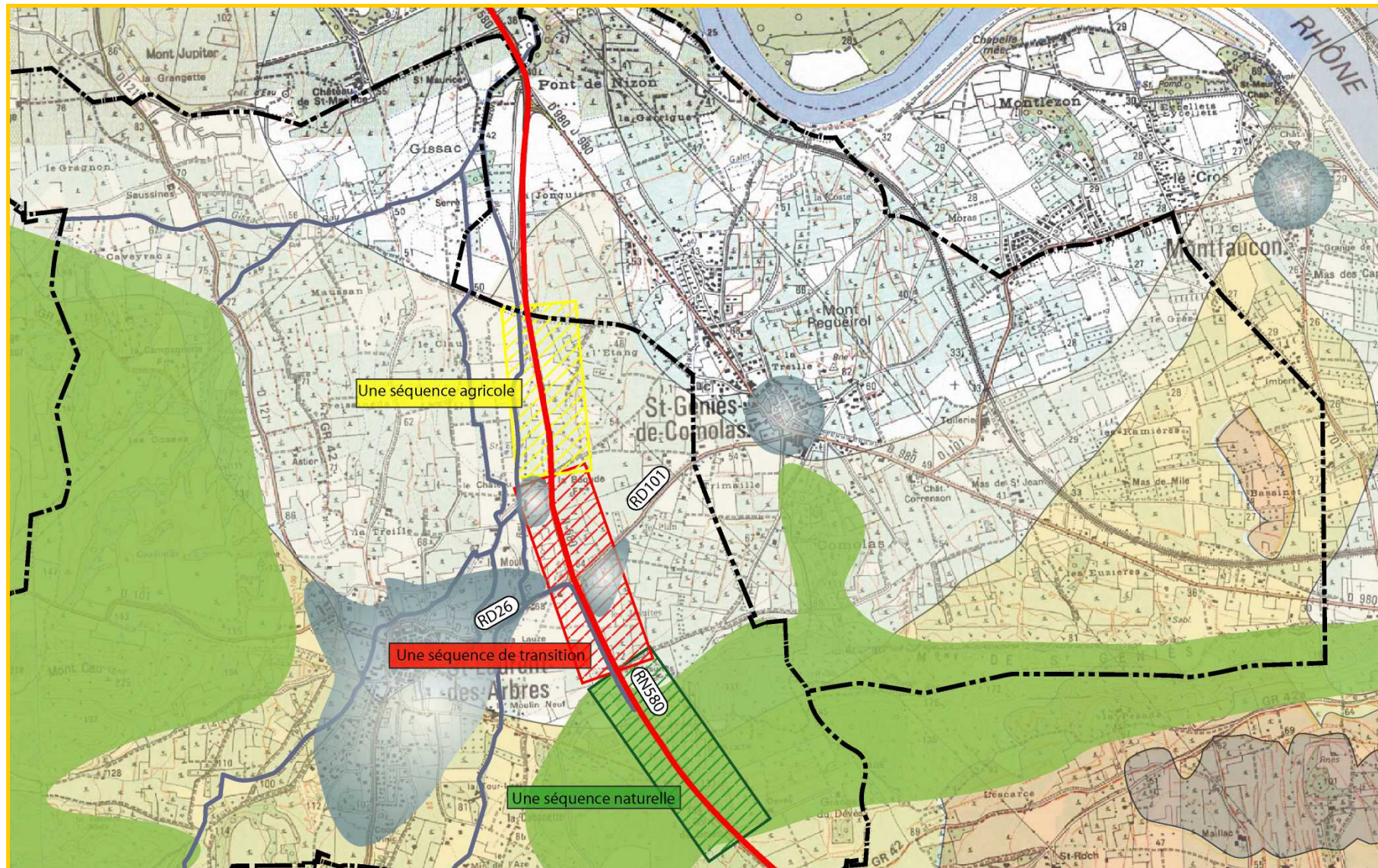


Figure 4 : les séquences paysagères depuis la RN580

**III ANALYSE DE LA SEQUENCE AU REGARD DES 5 CRITERES DE L'AMENDEMENT DUPONT**



### III.1. ANALYSE DE LA SEQUENCE DE TRANSITION

Les trois séquences repérées le long de la RN580 correspondent au zonage de l'actuel **PLU**<sup>1</sup>.

Ainsi, la **dominante agricole** de la zone ressort et démontre la volonté communale de préserver à la fois le cadre de vie des habitats et la qualité paysagère des abords de la RN580.

La volonté de recréer un pôle de développement à l'**interface du village** et de la RN580, aux abords du carrefour RN580/RD26/RD101 ressort aussi, y compris dans le PLU, approuvé le 08/03/2007, classant une partie au nord du carrefour en zone d'urbanisation future pour les activités (IVAU).

Le **PLU approuvé le 8 mars 2007 a été réalisé** en fonction des volontés d'aménagement de la commune, notamment au nord/est du carrefour RN580/RD101, concernant la future ZAC du Parc d'activités de Tesan.

L'analyse suivante portera sur la **séquence de transition avec du bâti autour du carrefour de la RN580/RD26/RD101** sur la commune de Saint-Laurent-des-Arbres, afin de déterminer les conditions de son évolution.

### III.2. L'OCCUPATION ACTUELLE DU SITE

La RN580 traverse un espace de transition entre l'espace agricole et l'espace naturel.

Dans cet espace, le carrefour de la RN580/RD26/RD101 se place comme élément séparateur de secteurs très différents par leur occupation des sols.



**Photo 11 : carrefour RN580/RD101/RD26**

<sup>1</sup> Plan Local d'Urbanisme

■ Au nord du carrefour :

- A l'est de la RN580, un secteur agricole avec la plaine viticole perceptible avec les cyprès et les bosquets comme éléments verticaux.



Photo 12 : friche post-agricole

- A l'ouest de la RN580, un secteur multifonctionnel constitué de la Maison des Vin, du stade et plus au nord des activités commerciales.



Photo 13 : le stade municipal  
Photo 14 : la Maison des Vins  
Photo 15 : la zone d'activités nord

■ Au sud du carrefour :

- A l'est de la RN580, un secteur bâti. De par son occupation, ce secteur présente un caractère composite puisque on y trouve diverses activités : plusieurs restaurants, garage automobile, centre de véhicules 4x4, ferronnerie, entreprise de maçonnerie, etc... Certaines activités ont un accès directs sur la RN580.



Photo 16 : zone d'activités existante

- A l'ouest de la RN580, un secteur en devenir, en friche.



Photo 17 : espace en friche, « en devenir »

Le développement des activités la long de la RN580 s'explique principalement par :

- La présence de la voie comme élément de vitrine pour les activités au nord comme au sud ;
- la présence du carrefour de la RN580/RD26/RD101 comme point de jonction prioritaire et sécuritaire pour l'accès à la zone artisanale au sud.

### III.3. L'URBANISME ET L'OCCUPATION DES SOLS

La commune de Saint-Laurent-des-Arbres possède un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 08/03/2007.

Divers zonages sont représentés dans la séquence de transition :

#### ■ Zones urbaines :

- Zone **UDbr2**, zone d'habitation à faible densité qui représente l'urbanisation récente de la commune en cours de réalisation et destinée à accueillir un habitat résidentiel diffus, localisée au sud-ouest du carrefour à l'arrière d'une zone A2. Elle comprend une zone inondable soumise à un aléa modéré (inférieur à 0,50 cm d'eau).
- Zone **UE**, zone urbaine et équipée, à vocation d'activités de type artisanal, tertiaire et commercial, localisée au sud du carrefour.
- Ce zonage comprend une zone inondable soumise :
  - ⊗ à un aléa fort **UEr1** (supérieur à 50 cm d'eau), en bleu foncé sur la carte ci-après, localisée plus au nord, à l'ouest de la RN580 en limite de la zone de transition ;
  - ⊗ à un aléa modéré **UEr2** (inférieur à 50 cm d'eau), en bleu clair sur la carte ci-après, localisée à côté de la précédente en direction du village.

#### ■ Zones agricoles :

- Zone **A1**, zone agricole dans laquelle les constructions sont autorisées, localisées ici au nord et à l'est de la RN580.
- Zone **A2**, à l'ouest de la RN580, au nord du carrefour. Cette zone agricole sensible d'un point de vue paysager dans laquelle les nouvelles constructions sont interdites comprend une zone inondable soumise :
  - ⊗ à un aléa fort **A2r1** (supérieur à 50 cm d'eau) en bleu foncé sur la carte ci-après ;
  - ⊗ à un aléa modéré **A2r2** (inférieur à 50 cm d'eau) en bleu clair sur la carte ci-après.

#### ■ Zone naturelle :

- Zone **Na**, petit secteur situés au milieu de zones agricoles dans lequel, on autorise une extension limitée des constructions existantes non agricoles localisé à l'ouest du carrefour de la RN580/RD26/RD101. Cette zone comporte un secteur inondable soumis à un aléa fort (supérieur à 50 cm d'eau).

- **Zone à urbaniser** : zone **IVAU** naturelle et non équipée, destinée à recevoir des activités de type industriel, artisanal, tertiaire et commercial sous forme d'une opération d'ensemble en respectant les orientations d'aménagement qui y ont été définies. Cette zone est localisée le long de la RN 580, à l'est.

Le secteur du carrefour de la RN580/RD26/RD101 est pressenti comme un des pôles de développement stratégique de la commune et de la Communauté de Communes « Côtes du Rhône Gardoise », d'où le projet de création de la ZAC du Parc d'activités de Tesan à l'est de la RN580 en entrée de village de Saint-Laurent-des-Arbres, avec :

- Une partie à vocation commerciale sur l'ouest de la ZAC ;
- Une partie activités sur l'est de la ZAC.



### Loi Barnier

Le territoire de la commune est traversé par la RN 580 soumise à la Loi "Barnier" du 2 février 1995, par application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, interdisant toutes constructions autres que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, et aux bâtiments d'exploitation existant.

En dehors des espaces urbanisés, une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 580 est inconstructible. Cette disposition peut ne plus s'appliquer dès lors que les règles concernant ces zones sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère.

La partie de la zone, située le long de la RN 580 et dans une emprise de 75 m le long de cette dernière, fait l'objet de l'amendement Dupont. Sa constructibilité est subordonnée à la dérogation à la loi Barnier.

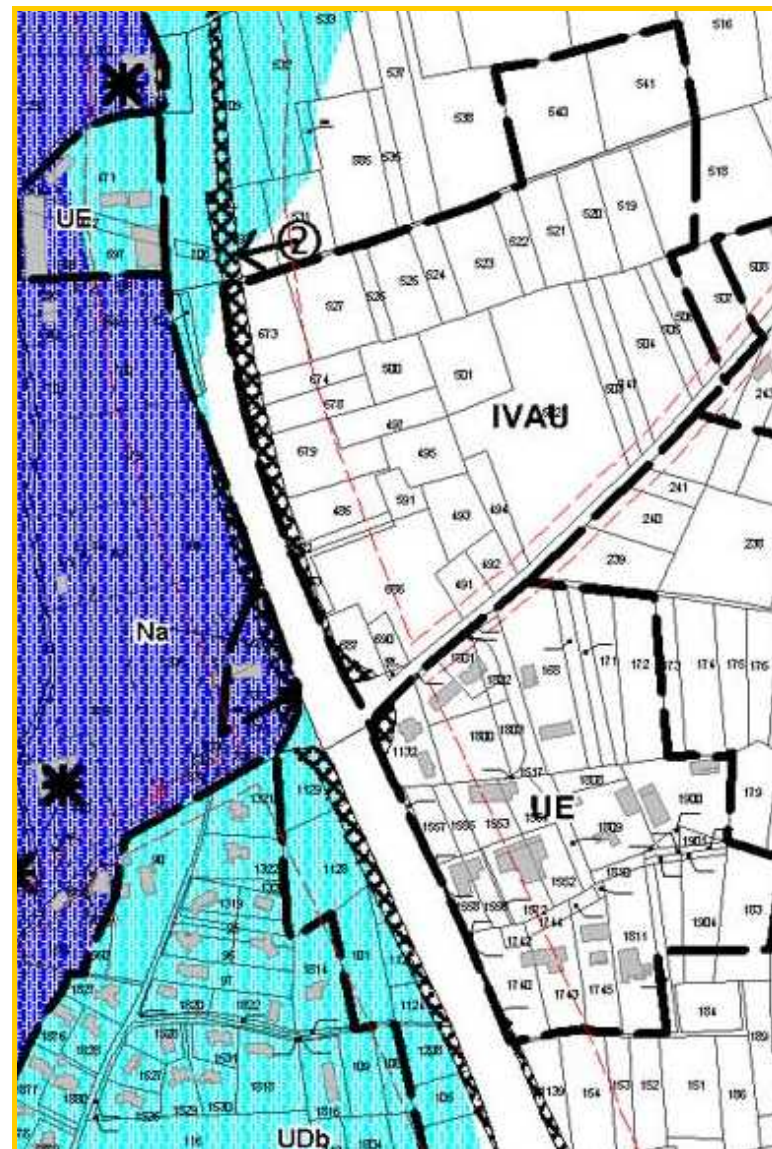


Figure 5 : zonage de l'urbanisme actuel



### III.4. ANALYSE DU SITE AU REGARD DES 5 CRITERES DE L'AMENDEMENT DUPONT

#### III.4.1. Nuisances

Ce secteur se caractérise par une contrainte principale. Il existe un système naturel d'écoulement du sud/ouest vers le nord/est sur la zone destinée à la création du Parc d'activités de Tesan. Par ailleurs, la RN580 constitue une digue artificielle aux écoulements venant de l'ouest.

#### III.4.2. Sécurité

La RN580 est un axe à grande circulation et notamment de transit de poids lourds, qui engendre :

- Des nuisances en terme de bruit, face auxquelles les activités se protègent en faisant dos le long de la RD101. Seul un accès fait face à la RN580.



Photo 18 : mur le long de la RD101  
Photo 19 : accès unique sur la RN580

- Des problèmes de sécurité face auxquels l'aménagement du carrefour de la RN580 répond.

#### III.4.3. Qualité architecturale et urbaine

Aujourd'hui, ce secteur est marqué par une occupation humaine et la présence d'activités avec des bâtis aux formes diverses et sans réel intérêt architectural (hangar, maison individuelle, restauration). Cependant, les faibles hauteurs et les gabarits permettent une intégration correcte.



Photo 20 : forme de bâti au sud  
Photo 21 : forme de bâti au nord

L'ensemble présente néanmoins un enjeu de restructuration autour du réaménagement du carrefour de la RN580/RD26/RD101.

Actuellement, le projet de ZAC concerne un espace important au nord de la zone artisanale actuelle, le long de la RN580.

#### **III.4.4. Qualité environnementale et paysagère**

**Depuis le sud**, au blocage des perceptions dû à la végétation naturelle arborée à l'est comme à l'ouest, succède une limitation des perceptions engendrées par le bâti des activités existantes à l'est. Ainsi, la vue sur le site de Tesan destiné à accueillir la ZAC du Parc d'activités de Tesan n'est perçue qu'une fois la zone artisanale existante dépassée. Ensuite, les vues sont lointaines sur l'espace agricole.

Vers l'ouest, le carrefour laisse entrevoir l'entrée du village, mais les perceptions se referment très vite derrière la végétation de la maison des vins, puis du stade et enfin des activités au nord.

**Depuis le nord**, les abords de la RN580 sont visibles dans leur globalité aux automobilistes, dès le croisement avec la voie communale d'accès vers Saint-Laurent-des-Arbres. A cet endroit, la RN580 est en surplomb par rapport au carrefour actuel.

Vers l'est les perceptions sont bloquées par les bâtis d'activités, la végétation, seul un espace dégagé au droit du carrefour laisse indiquer l'entrée du village.

Vers l'ouest les vues sont libres sur la zone artisanale existante, avec pour premier visuel, le mur bordant la RD101, puis, après le carrefour, les activités proposent un effet de vitrine avec un accès sur le restaurant, et enfin la végétation bloque toute perception au-delà.

**IV LES ENJEUX DE L'AMENAGEMENT**

## **IV.1. LES ENJEUX A L'ECHELLE DE LA RN580**

---

La RN580 est une voie majeure qui fait office d'axe principal du transit routier sur la commune. Elle se caractérise par une longue ligne droite traversant les espaces naturels puis la plaine agricole, entraînant des vitesses de circulation élevées.

Cependant au niveau de Saint-Laurent-des-Arbres, un secteur de transition avec bâtis aux abords du carrefour de la RN580/RD26/RD101 offre une rupture de rythme et permet de stimuler l'attention du conducteur et de diminuer les vitesses.

Il résulte donc un certain nombre d'enjeux relatifs à l'ensemble de la RN580 sur le secteur étudié.

### ***IV.1.1. Sécurité et nuisances***

L'aménagement du carrefour RN580/RD26/RD101 permet de casser la ligne droite de la voie et donc de limiter les vitesses à cette intersection.

Parallèlement, la réalisation de la ZAC du Parc d'activités de Tesan permettra de réaliser concrètement un « évènement urbain » sur cet axe, en marquant plus fortement la traversée d'une agglomération, jusqu'ici matérialisée par les activités de la zone existante.

### ***IV.1.2. Qualité urbaine***

L'aménagement de la ZAC du Parc d'activités de Tesan est inscrit au PLU.

Ce document d'urbanisme permet de limiter le développement anarchique de l'urbanisation. Ainsi, cette inscription favorise le développement urbain de cet espace de façon harmonieuse en préservant le paysage agricole et naturel.

Il permet également de coordonner un ensemble architectural de qualité et intégré à l'environnement existant, entre les activités existantes et futurs.

Mais surtout, il permet de redonner corps à un noyau cohérent, en recréant une liaison entre le noyau villageois actuel de Saint-Laurent-des-Arbres et l'espace d'activités « isolé » à l'est de la RN580.

### ***IV.1.3. Qualité environnementale et paysagère***

Cet aménagement, permet de donner une identité à cette séquence de transition et ainsi valorise le paysage identitaire des séquences agricoles et naturelles garantes de la qualité des entrées de ville le long de la RN580.

---

## **IV.2. LES ENJEUX SPECIFIQUES A L'AMENAGEMENT**

---

Les enjeux spécifiques à l'aménagement concernent :

### **IV.2.1. Sécurité**

L'interdiction de tout accès depuis la RN580 permet de sécuriser le carrefour RN580/RD26/RD101 et l'accès des zones d'activités existante et future.

### **IV.2.2. Nuisances**

Le ruissellement actuel sur la zone de projet ainsi que l'imperméabilisation de tout cet espace est pris en compte dans le cadre de l'aménagement par la mise en place de mesures compensatoires.

L'enjeu principal d'un point de vue nuisances concernera l'acoustique ; le but étant de ne pas générer de bruit supplémentaire mais de tenir compte également des nuisances émises par la RN580.

### **IV.2.3. Qualité architecturale**

La ZAC du Parc d'activités de Tesan doit améliorer l'image de cet espace de transition en proposant une architecture de qualité.

### **IV.2.4. Qualité urbaine**

Pour Saint-Laurent-des-Arbres, cet aménagement permet de donner une identité urbaine à cet espace de transition et de structurer une nouvelle entrée de ville.

Il améliore également l'accessibilité de la zone artisanale existante au sud par la RN580, via la RD101.

### **IV.2.5. Qualité environnementale et paysagère**

Les enjeux paysagers seront de réaliser une véritable interface « nature/urbanisation » en regard de l'espace agricole et naturel actuel.

Les éléments structurants du paysage agricole, dominants sur cette commune, seront conservés pour affirmer une réelle appartenance au territoire.

L'interface RN580/zone d'activités sera traitée plus particulièrement, pour une insertion paysagère de l'ensemble depuis la RN580.

**V LE PARTI D'AMENAGEMENT AU REGARD DES 5 CRITERES DE L'AMENDEMENT DUPONT**



## V.1. LE PARTI D'AMENAGEMENT

---

### V.1.1. Les objectifs du projet

Le projet d'aménagement de la ZAC du Parc d'activités de Tesan s'inscrit dans la réflexion menée par la Communauté de Communes « Côte du Rhône Gardoise » sur la stratégie à adopter face à la pénurie d'offre foncière à vocation d'activités à laquelle la Communauté de Communes est confrontée actuellement.

La Communauté de communes « Côte du Rhône Gardoise » souhaite étendre la zone d'activités actuelle à l'est de la nationale 580 en entrée de village de Saint Laurent des Arbres afin de :

- Répondre à la demande d'entreprises locales souhaitant étendre leur activité ;
- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communautaire.

L'objectif est de favoriser le développement économique et la création d'emplois par l'implantation de nouvelles activités dans une région essentiellement consacrée à la viticulture.

La ZAC du Parc d'activités de Tesan a pour vocation l'accueil d'entreprises artisanales, commerciales et tertiaires.

Il doit également permettre l'implantation d'activités qui seraient en relation avec le pôle de compétitivité TRIMATEC situé à proximité.

### V.1.2. Le choix du site

L'ensemble des éléments présentés ci-dessous concoure positivement au choix de ce site pour l'implantation de la future ZAC :

- Un site carrefour garantissant une desserte et une accessibilité de qualité.
- Un site visible, le Parc d'activités en bordure de la RN580 offrira une excellente visibilité et un effet de vitrine aux établissements installés.
- Les effets limités sur les milieux naturel et humain du site ;
- La sécurité des accès par l'aménagement du carrefour de la RN580, actuellement dangereuse. Les caractéristiques actuelles du carrefour sont inadaptées à une augmentation du trafic, en particulier de type poids lourds, ce qui rend nécessaire l'aménagement d'un giratoire tenant compte de la future mise à 2x2 voies de la RN580.

### V.1.3. Les enjeux

La création du Parc d'activités de Tesan présente un réel positionnement stratégique et constitue une opportunité de développement communal dans la continuité de l'existant, si l'on considère la présence actuelle d'activités sur cet espace.

A ce titre, le projet permettra de constituer un pôle capable de fédérer et de structurer le développement urbain de cette interface entre le village et la RN580, pour le moment anarchique et sans qualité particulière.

Il permettra également de structurer et de sécuriser les circulations au bénéfice de l'ensemble de la population communale. La marque d'une présence humaine sur ce tronçon, et la constitution d'un « évènement urbain » entraînera naturellement une réduction des vitesses de circulation, associée au réaménagement du carrefour, utilisé pour les accès aux résidents du village.

Cette concentration du développement aura aussi pour avantage de favoriser une préservation du paysage agricole et naturel sur les autres séquences.

Le projet de création du Parc d'activités de Tesan doit s'inscrire en cohérence avec les enjeux sectoriels de développement définis au niveau de la séquence. Ces enjeux concernent principalement :

- Au niveau architectural et urbain : la création d'un parc d'activités qualitatif ;
- Au niveau environnemental et paysager : la préservation de la qualité du paysage et la constitution d'un espace intégré à son environnement (volumes, traitement, perceptions,...) ;
- Au niveau sécurité et nuisances : la gestion de l'imperméabilisation des sols, des nuisances et des risques engendrés par la RN580.

### V.1.4. Les principes de l'aménagement

Les principes structurant suivants de ce projet permettent aujourd'hui d'apporter une réponse efficace à ces prérogatives.

- Une décomposition en deux sous-ensembles avec des activités artisanales ou tertiaires sur la partie est, le long de la RD101 et un espace à vocation commerciale sur la partie ouest pour concilier vitrine économique et perception de la zone.
- Un schéma de voirie simple, avec un accès unique sur la RD101 ; le projet intégrant l'accès à la zone artisanale existante au sud du futur Parc d'activités par la création d'un carrefour giratoire sur cette RD101. L'accès à la RN580 se fait par l'intermédiaire du carrefour existant RN580/RD101/RD26.
- Des choix techniques permettent une intégration du réseau d'assainissement des eaux pluviales de manière à préserver le système hydrologique local ;
- Une structure paysagère importante avec l'adaptation du projet à la topographie du site, qui détermine la trame paysagère du projet, à savoir :
  - la préservation d'une bande paysagère tampon importante entre les activités et la RN580 ;
  - l'incorporation du bassin de rétention dans la trame paysagère des espaces d'interfaces ;
  - la reprise d'un vocabulaire paysager identitaire sur l'ensemble de l'espace (haies existantes recomposées ou créées).

Au final, le projet élaboré répond aux impératifs d'une urbanisation de qualité tels qu'édictés par l'amendement Dupont comme nous allons le voir dans la partie suivante.

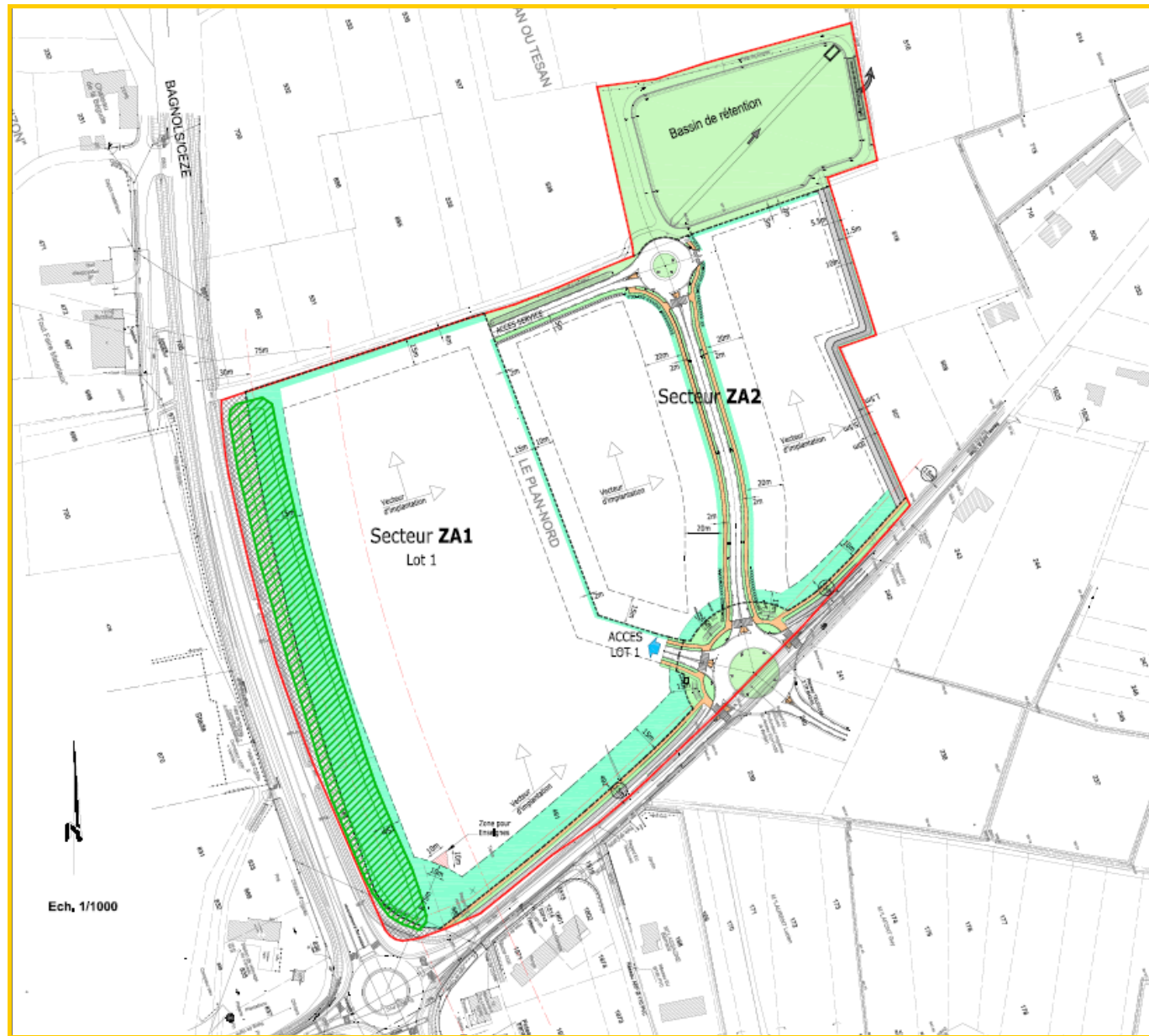


Figure 6 : l'aménagement de la ZAC du Parc d'activités de Tesan

## V.2. L'AMENAGEMENT VIS A VIS DES 5 CRITERES

### V.2.1. Nuisances

Le projet prévoit un recul des constructions d'une distance de 30m par rapport à l'axe de la RN580. Le recul de 30m par rapport à l'axe de la RN580 sera végétalisé afin de limiter les nuisances sonores engendrées par la voie.

La végétalisation de cet espace permettra aussi de créer un écran végétal diminuant les nuisances visuelles engendrées par les bâtiments perceptibles depuis la RN580.

Le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'un réseau d'assainissement destiné à récupérer les eaux de ruissellement sur l'ensemble du site.

Le projet va s'accompagner de la réalisation d'un bassin de rétention suffisamment dimensionné pour permettre d'absorber à la fois le volume de rétention naturel actuel ainsi que le volume d'eau résultant de l'imperméabilisation de la zone. Il sera positionné au point bas de la zone.

Le parti d'aménagement assure la mise en place d'un système de collecte des déchets banaux engendrés par les futures activités présentes sur le site.

Dans le PLU, il est mentionné les éléments suivants :

#### ■ Eau

- ⊗ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

#### ■ Assainissement

##### ■ Eaux usées

- ⊗ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.
- ⊗ Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ⊗ L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, les cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### ■ Eaux pluviales

- ⊗ Toute opération ou construction devra aménager un écoulement des eaux de ruissellement en concertation avec la commune, vers les déversoirs naturels ou vers des aménagements propres à l'opération.
- ⊗ Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- ⊗ En l'absence d'un réseau public d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.
- ⊗ Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base minimale de 160 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé (bâtiments et voiries) avec le rejet dans le milieu naturel limité à 0,7 m<sup>3</sup>/s pour l'ensemble de la zone.
- ⊗ Conformément aux orientations d'aménagement, une noue enherbée d'une profondeur limitée inférieure à 1 m devra être réalisée sur toute la largeur de la zone longeant la RN580, (les limites exactes de la noue pourront être adaptées en fonction des contraintes locales). Cette noue

sera parallèle au fossé longeant la RN 580. La surverse de cette noue sera dirigée vers le fossé de la RN 580 au nord est de la zone sans reprofilage de ce fossé.

- ❖ Les volumes de rétention seront déterminés en fonction de la surface imperméabilisée selon les préconisations de la MISE et en fonction de la fréquence admissible des exutoires à l'aval de l'opération.
- ❖ L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.
- ❖ Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.
- ❖ Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.
- ❖ Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

### V.2.2. Sécurité

Le schéma d'aménagement proposé limite le nombre d'entrées-sorties sur la RD101 et interdits tout accès vers et depuis la RN580 classée comme axe de grande circulation.

Afin d'optimiser encore l'accessibilité et la sécurité, le projet nécessite de réaménager le carrefour de la RD101 en accord avec l'accès existant de la zone artisanale au sud.

Dans le PLU, il est mentionné les éléments suivants :

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, enlèvement des ordures ménagères.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Aucun nouvel accès direct vers une construction n'est autorisé sur la RN 580 et sur la RD 101. Un nouvel accès permettant la desserte de la zone par une voie nouvelle est autorisé.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la défense contre l'incendie et la protection civile.
- Les voies nouvelles publiques ou privées appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 6 m pour une largeur de plate-forme de 10 m.
- Les voies doivent répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.
- Les nouveaux accès sur la RN 580 seront interdits.

Entre les deux giratoires, un terre-plein séparateur sur l'axe de la RD101 permettra de sécuriser l'accès actuel de la zone artisanale.

### V.2.3. Qualité urbaine

Le projet prévoit des volumétries pour les bâtiments et une répartition des types d'activités en accord avec l'environnement et les perceptions de la zone.

Le parti d'aménagement retenu s'articule autour d'une trame de desserte interne très simple avec un unique accès depuis la RD101 pour la zone artisanale existante et le futur Parc d'activités, dans l'optique de limiter les accès sur cette départementale.

Dans le PLU, il est mentionné les éléments suivants :

- Les constructions doivent être **implantées** au-delà des **reculs** suivants :
  - 75 mètres de l'emprise de la RN 580, en l'absence de traitement spécifique permettant de déroger à la loi Barnier.
  - 30 mètres de l'axe de la RN 580 dans le cas contraire,
  - 8 mètres de l'axe des autres voies,
  - 15 mètres de l'axe du CD 101,

Les équipements techniques d'infrastructure pourront être implantés différemment selon leur caractère, à usage privé ou public (contrôle, sécurité, etc).

- Les constructions doivent être éloignées des **limites séparatives** d'une distance au moins égale à la hauteur divisée par deux, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.  
Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.
- L'**emprise au sol** des constructions n'excédera pas 70 % de la superficie du terrain.
- Le **stationnement** isolé de caravanes, bungalows et mobil homes est interdit.  
Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques au minimum, sur la base de :

- pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 50 m<sup>2</sup> : l'aire de stationnement doit être égale à 1,5 fois la surface de vente.
- pour les bureaux : 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de bureaux
- pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour toutes les autres constructions : 1 place pour 3 emplois.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée.

Il faut prévoir également la superficie nécessaire aux manœuvres et à la sécurité.

### V.2.4. Qualité architecturale

Le projet prévoit des prescriptions de traitement architectural destinées à la création de qualité formant un ensemble cohérent et intégré à son environnement.

Dans le PLU, il est mentionné les éléments suivants :

- Par leur **aspect extérieur**, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.  
Le caractère industriel, artisanal ou commercial des bâtiments devra être affirmé.  
Les enseignes et la publicité seront incorporés soit aux clôtures, soit aux bâtiments.  
Les enseignes ne dépasseront pas l'acrotère.
- Les **clôtures** auront une hauteur maximale de 2 m. Les matériaux utilisés pour les clôtures sur rue et destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés.



- Il est rappelé que le **permis de construire** peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

- Les **hauteurs maximales** des constructions sont mesurées, à compter du terrain naturel, une tolérance de plus 1 m est acceptée au regard de la configuration du terrain ou des hauteurs des étages.

Toutefois, en ce qui concerne les constructions en limites de voies publiques, le niveau de référence sera le niveau de la voie.

Les hauteurs des constructions ne peuvent excéder 12 mètres au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé jusqu'à 13,50 mètres, pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales)

### V.2.5. *Qualité paysagère et environnementale*

Le projet est conçu autour d'une trame de haies agricoles, à la fois fonctionnelle et identitaire en référence aux éléments de patrimoine agricole qui structurent aujourd'hui le grand paysage de Saint-Laurent-des-Arbres.

Le parti d'aménagement tient compte de la topographie du site et des perceptions internes et externes sur le site, avec une mise en avant des surfaces les mieux « intégrables ».

Dans le **PLU**, il est mentionné les éléments suivants :

- Le terrain doit être **planté** au moins à raison de 15 % de sa surface totale.

Les parkings seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.

L'aménagement du Parc d'activités de Tesan côté commercial le long de la RN580 prévoit :

- La noue enherbée en légère dépression située le long de la RN580 devra être réalisée dans une bande de retrait depuis la RN 580, et en dehors de l'emplacement réservé pour le futur élargissement de la RN 580.
- L'espace restant entre cette future marge de recul de 45m et les 75m actuels, hors emprise des parkings de la surface commerciale est considéré comme une surface non bâtie qui sera aménagée en espace vert planté selon le schéma suivant :
  - Une haie de cyprès continue sera plantée avec des sujets de 1.50 m espacés de 1 m :
    - ⊗ le long de la noue, côté bâtiment commercial ;
    - ⊗ Le long de la RD101 entre la noue et le nouveau giratoire ;
    - ⊗ le long de la limite nord de l'espace commercial.
  - L'espace entre la haie et la 1<sup>ère</sup> façade des bâtiments sur la moitié nord sera constitué d'un espace vert planté avec 2 arbres de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.  
Le choix d'essence d'arbres de haute tige sont les suivantes : Pins d'Alep, cyprès, chênes verts, oliviers, arbres de Judée, peupliers.

Les abords du giratoire de la RN580 et de la RN580, côté sud-ouest et sud-est, seront plantés d'une haie vive d'essences variées pour harmoniser l'ensemble paysager du giratoire avec les aménagements existants de la Maison des Vins et à créer sur le Parc d'activités de Tesan.

**VI LES PRECONISATIONS REGLEMENTAIRES : LES ELEMENTS INCORPORES AU DOCUMENT D'URBANISME**



Le projet de création du Parc d'activités de Tesan répond aux préconisations de l'Amendement Dupont, et offrira l'occasion de structurer le développement économique d'un secteur véritablement stratégique.

Dans le cadre du PLU, il est toutefois nécessaire de prévoir un certain nombre de mesures destinées à garantir la mise en œuvre de ce projet et la préservation de son environnement.

Ainsi, les différents enjeux et préconisations réglementaires qui en découlent sont intégrés au document d'urbanisme.

De plus, le cahier des charges relatif à la cession des terrains de la ZAC du Parc d'activités précisera les mesures à suivre en matière de qualité architecturale, urbanistique et paysagère en complément des dispositions réglementaires de la zone IVAU prévue dans le PLU.

En conséquence, et comme mentionné au PLU, la carte ci-jointe indique la future emprise de la RN 580 dans le cadre de sa mise à 2x2 voies ainsi que les marges de recul de 30 m et 75 m.

Elle indique également les orientations d'aménagement prévues :

- Les principes de voirie indiqués sous forme de rond (giratoire) et de flèches (départ de voies ou d'accès) devront être respectés ; ils permettront de structurer l'espace. Toutefois, ces principes pourront être adaptés en fonction des besoins et des contraintes.
- L'emplacement prévu pour les bassins de rétention au nord-est de la zone.
- La création d'une noue enherbée à réaliser sur toute la largeur de la zone longeant la RN 580, (les limites exactes de la noue pourront être adaptées en fonction des contraintes locales). Cette noue de profondeur limitée, inférieure à 1 m constituera une zone tampon en cas de déversement éventuel pour une crue exceptionnelle supérieure à l'aléa de référence du Nizon sur la RN 580 afin de protéger la zone projetée et les habitations situées en aval. Cette noue sera parallèle au fossé longeant la RN 580. La surverse de cette noue sera dirigée vers le fossé de la RN 580 au nord est de la zone sans reprofilage de ce fossé.

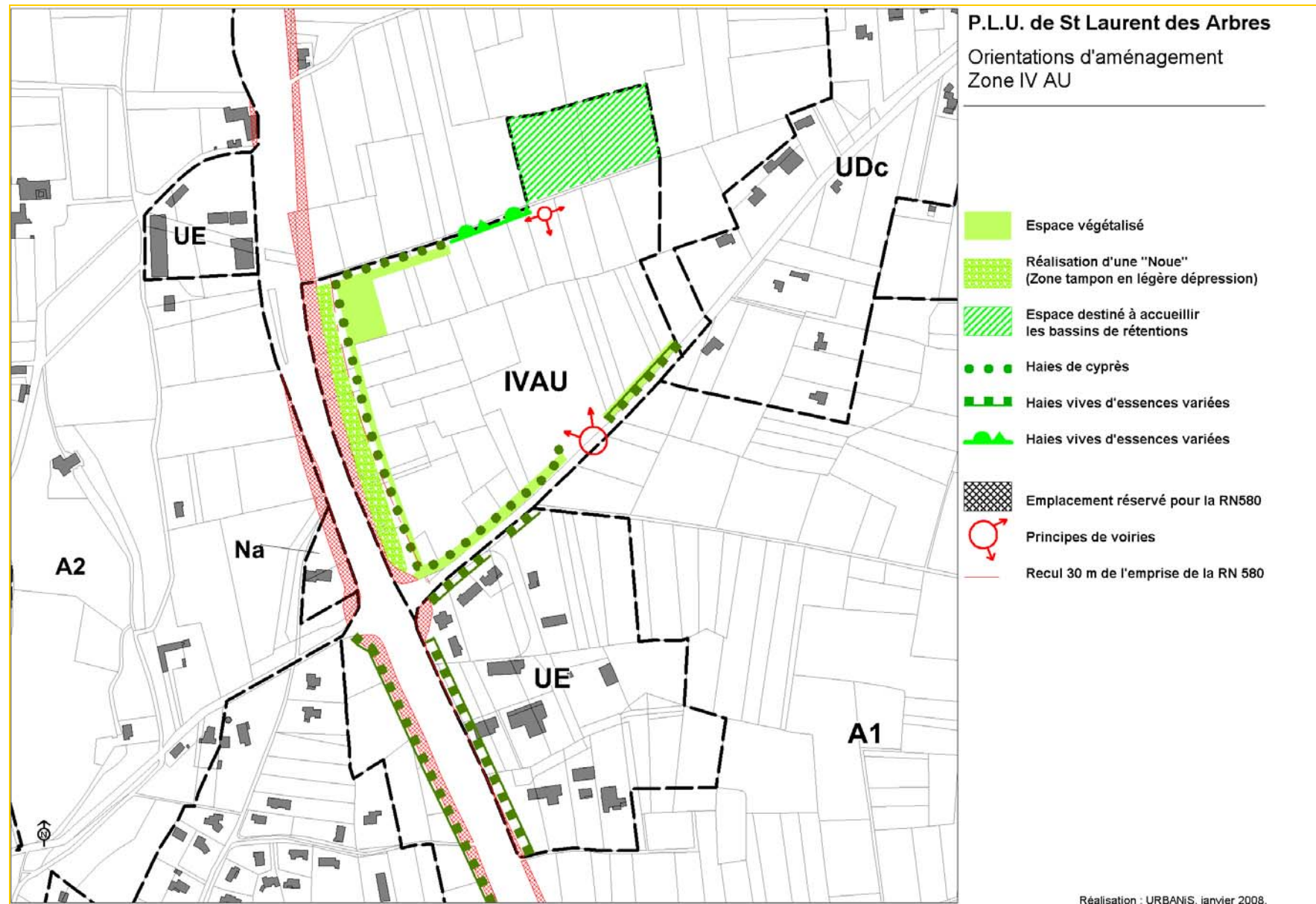


Figure 7 : orientations d'aménagement de la ZAC du Parc d'activités de Tesan au PLU de Saint Laurent des Arbres

## Liste des photos :

Photo 1 : RN580 .....	8
Photo 2 : RD101.....	8
Photo 3 : RD26 .....	8
Photo 4 : carrefour .....	8
Photo 5 : zone d'activité existante au carrefour RN580/RD101 .....	12
Photo 6 : à l'ouest de la RN580 vers le nord .....	12
Photo 7 : vue sur la pinède depuis le carrefour RN580/RD101 .....	14
Photo 8 : friche, jardin, stade, activités au loin .....	14
Photo 9 : activités.....	14
Photo 10 : espace agricole vers le nord.....	14
Photo 11 : carrefour RN580/RD101/RD26 .....	17
Photo 12 : friche post-agricole .....	18
Photo 13 : le stade municipal .....	18
Photo 14 : la Maison des Vins .....	18
Photo 15 : la zone d'activités nord .....	18
Photo 16 : zone d'activités existante .....	18
Photo 17 : espace en friche, « en devenir » .....	18
Photo 18 : mur le long de la RD101 .....	21
Photo 19 : accès unique sur la RN580.....	21
Photo 20 : forme de bâti au sud .....	21
Photo 21 : forme de bâti au nord .....	21

## Liste des figures :

Figure 1 : voies de communication .....	9
Figure 2 : paysage sur la commune .....	11
Figure 3 : urbanisation sur la commune.....	13
Figure 4 : les séquences paysagères depuis la RN580.....	15
Figure 5 : zonage de l'urbanisme actuel.....	20
Figure 6 : l'aménagement de la ZAC du Parc d'activités de Tesan .....	29
Figure 7 : orientations d'aménagement de la ZAC du Parc d'activités de Tesan au PLU de Saint Laurent des Arbres .....	36