



# ETUDE DE FAISABILITE POUR L'AMENAGEMENT DE ZONES D'ACTIVITES SUR LE TERRITOIRE DU SUD PAYS BASQUE

## APPROCHE SPATIALE, ECONOMIQUE ET FINANCIERE



## SITE DE POUY

DECEMBRE 2010



**SEPA –DELEGATION DE BAYONNE**  
2 ALLEES DES PLATANES - 64100 BAYONNE  
TEL. 05 59 59 33 33 – FAX. 05 59 59 59 33

SUD ARCHITECTURE INGENIERIE



**SUD ARCHITECTURE INGENIERIE**  
DOMAINE DE LARREGARAYA – 64200 ARCANGUES  
TEL. 05 59 23 54 51 – FAX. 05 59 41 24 56



**ARPAGE**  
HARANEKO ETCHEBERRIA QUART GRECIETTE - 64240 MENDIONDE  
TEL. 05 59 70 19 30 – FAX. 05 59 93 45 39

## SOMMAIRE

<b>1. LOCALISATION DU SITE ET PRESENTATION GENERALE.....</b>	<b>1</b>
<b>2. ASPECTS FONCIERS .....</b>	<b>2</b>
<b>3. ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX .....</b>	<b>3</b>
<b>4. FAISABILITE TECHNIQUE et ORIENTATION D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>4</b>
4.1. Acces .....	4
4.2. Terrassements, voirie et aménagements paysagers .....	4
4.3. Réseaux .....	2
<b>4.3.1.</b> Réseaux electriques.....	3
<b>4.3.2.</b> Réseau de télécommunications .....	4
<b>4.3.3.</b> Réseau d'eau potable et défense incendie .....	5
<b>4.3.4.</b> Réseau d'assainissement eaux usées et eaux pluviales .....	6
<b>4.3.5.</b> Busage du ruisseau Castilloua.....	7
<b>5. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL .....</b>	<b>10</b>
Table des illustrations.....	12
Liste des Annexes .....	13

## 1. LOCALISATION DU SITE ET PRESENTATION GENERALE

Le site de Pouy, d'une superficie d'environ 1 ha, est situé au nord de la commune d'Arbonne en bordure de l'A63 et au nord du chemin du Bosquet.



Carte 1 : Plan de localisation

Cette parcelle est cernée par :

- un ruisseau en fond de talweg à l'ouest ;
- l'autoroute A63 au nord ;
- une parcelle cultivée sur la commune d'Arcangue à l'est ;
- et la route de Castilloua au sud qui est elle-même longée par une zone résidentielle.



Photo aérienne du site

Les rives du ruisseau sont arborées principalement par des saules, des frênes, des chênes, des platanes, des lauriers sauce et des sureaux.

La création de cette zone est tributaire de la zone d'activités LANA (desserte, réseaux,...).



1 Parcelles 64, vue d'ensemble sur la parcelle depuis la voie communale dite de Castilloua



2 Route de Castilloua au passage du ruisseau.



3 Le ruisseau en limite de parcelle

Reportage photographique de la zone

## 2. ASPECTS FONCIERS

La parcelle AD 64 est de propriété privée et appartient à M. DEPOUY. Cette parcelle est exploitée (présence de maïs). Ainsi, il conviendra de vérifier si s'il s'agit d'un propriétaire exploitant ou bien si cette parcelle fait l'objet d'un bail.

Cette parcelle est directement en contact avec une autre parcelle située sur la commune d'Arcangues.

Une enquête auprès des services des Domaines (octobre 2010) a permis d'évaluer la valeur vénale de cette parcelle AD 64, d'une superficie totale de 10 475 m<sup>2</sup>, à 2€/m<sup>2</sup>.

La zone étudiée est aujourd'hui classée en zone A. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ce site est soumise à une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arbonne.

Cette parcelle se situe en bordure de l'A63 qui implique ainsi un recul obligatoire de 100 mètres à toutes constructions. Ces dispositions peuvent être modifiées et cette marge de recul réduite à l'issue d'une réflexion préalable et globale visant le traitement qualitatif des abords de cette autoroute. Ainsi, l'organisation spatiale proposée prend en compte une réduction de cette marge de recul à 40 mètres.

### 3. ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

Il n'y a aucun zonage règlementaire (Z.N.I.E.F.F., zone Natura 2000, etc.) directement sur la zone étudiée.

La DRAC, par courrier en date 30 septembre 2010, indique que la réalisation de ce projet n'appelle pas la mise en œuvre de servitude au titre des sites et des monuments historiques.

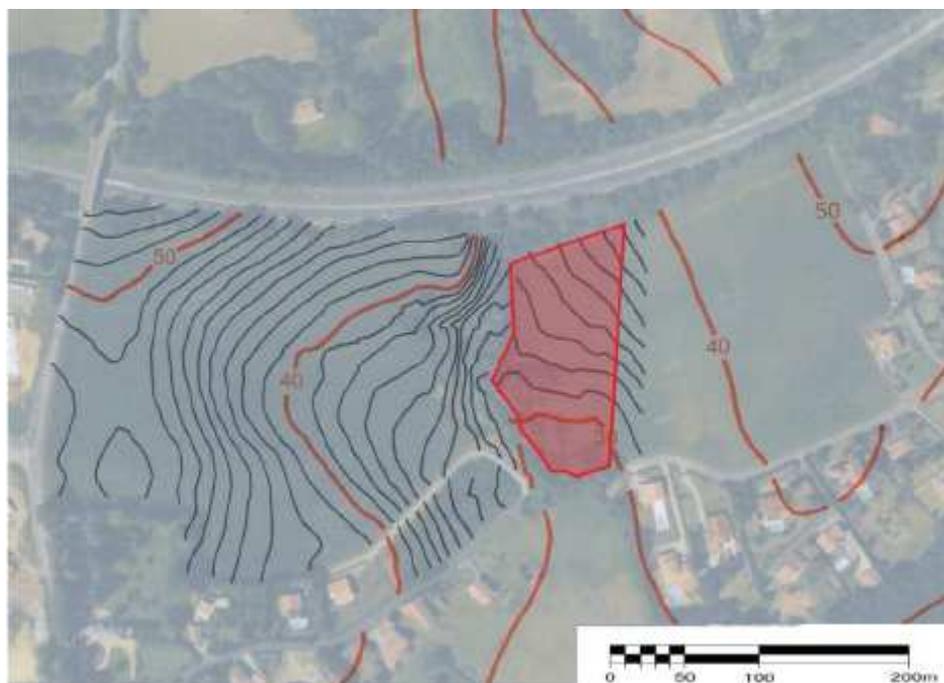
La parcelle est bordée à l'ouest par un ruisseau lui même bordé de part et d'autre par du taillis humide. Ainsi, la végétation rivulaire du cours d'eau devra être préservée dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

La commune est couverte par un PPRI, approuvé le 09 juillet 2003. Toutefois, la zone étudiée n'est pas incluse dans la carte réglementaire.

Concernant la gestion des eaux pluviales, il faudra prévoir à minima un stockage des eaux pluviales pour une pluie trentennale et un débit de fuite de 3l/s/ha. Au plan qualitatif, le rejet devra respecter le bon état écologique de l'Uhabia. Pour cette seule rubrique, le projet sera soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Après analyse de la topographie du site de Pouy, il apparaît que ce site comporte des pentes de l'ordre de :

- 5% aux abords du ruisseau ;
- 10% à la limite d'Arcangues.



Carte 2 : Plan topographique

## **4. FAISABILITE TECHNIQUE ET ORIENTATION D'AMENAGEMENT**

### **4.1. ACCES**

Le projet prévoit la réalisation de deux parcelles desservies par une voie se raccordant à la voie d'accès de la zone LANA, afin d'éviter un raccordement supplémentaire sur la voie communale de Castilloua. Ce raccordement implique la création d'un ponceau permettant la traversée du ruisseau de Castilloua.

### **4.2. TERRASSEMENTS, VOIRIE ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS**

L'organisation spatiale de la zone prévoit de préserver la rive du ruisseau dit de Castilloua par la création d'une zone tampon naturelle de 15 mètres de large environ. La végétation existante située dans la zone des 15mètres longeant le ruisseau sera préservée et confortée d'essences végétales ripicoles (saules, frênes, bouleau, platanes,...).

Le projet prévoit un aménagement de la zone à travers la création de deux parcelles cessibles de 4 075 m<sup>2</sup> et de 2 930 m<sup>2</sup>. Ces parcelles seront implantées sur des plateformes aux côtes de 33 NGF et de 31.50 NGF.

La voie d'accès d'une pente longitudinale de 1,50 % a le profil en travers suivant :

- Trottoir de 2 mètres de large du côté du ruisseau ;
- Voie de 6 mètres de large ;
- Accotement engazonné de 3 mètres de large, côté parcelle, dans lequel sont implantés les mâts d'éclairage et un alignement d'arbres de hautes tiges.

Les talus de raccordement entre parcelles et en limite de zone seront plantées de haies bocagères composées d'essences végétales endémiques (noisetier, sureaux, châtaigniers, chênes,...).

Étude de faisabilité pour l'aménagement de nouvelles zones d'activités sur le territoire de la Communauté de Communes Sud Pays Basque

Commune d'Arbonne

**Site de POUY**  
 Étude de capacité et d'occupation

PLAN D'ORGANISATION SPATIALE

3 4 0

DATE : Décembre 2010 ÉCHELLE : 1/500

0 0 1

SEPA 2 allée des platanes 64183 BAYONNE BP 18385 TEL : 05 59 59 33 33 FAX : 05 59 59 59 33 e-mail : sepa.bayonne@sepadour.fr

ARPAGE architectes paysagistes "Harankho Etheberria" 64240 MENDIONDE TEL : 05 59 70 19 30 FAX : 05 59 93 45 39 e-mail : arpage4@orange.fr

SOGREAH consultants 6 rue du Moulin de Brindos - Zone de Maignon - 64600 ANGLET TEL : 05 59 31 41 56 FAX : 05 59 31 20 30

BASSIN DE RETENTION ASF

LEGENDE

- Arbres existants conservés
- Arbres tiges d'alignement
- Arbres tiges
- Baliveaux sur espace commun
- Baliveaux sur parcelles privées
- Courbes de niveaux existantes
- Courbes de niveaux projetées

Coupe sur voirie AA

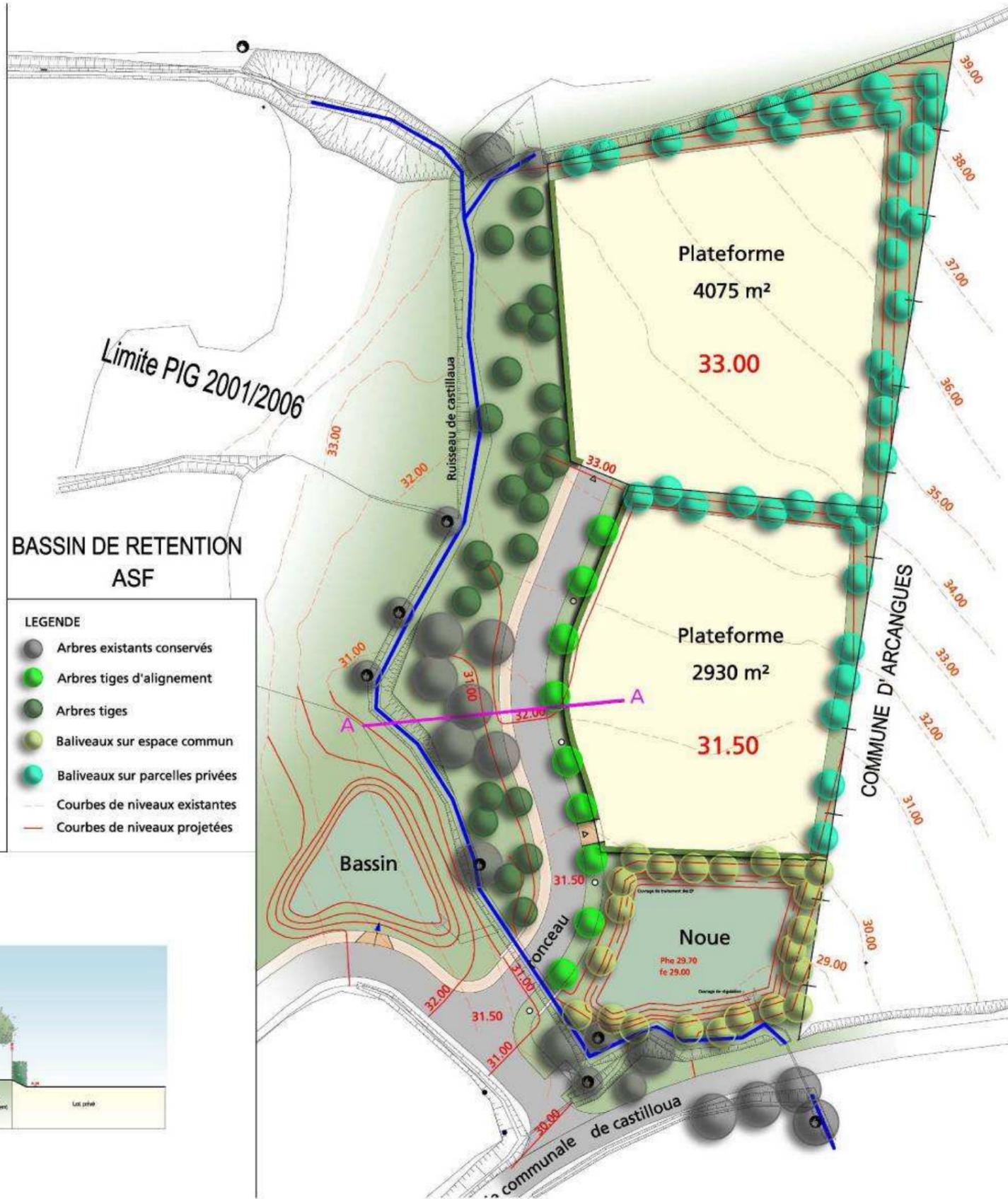
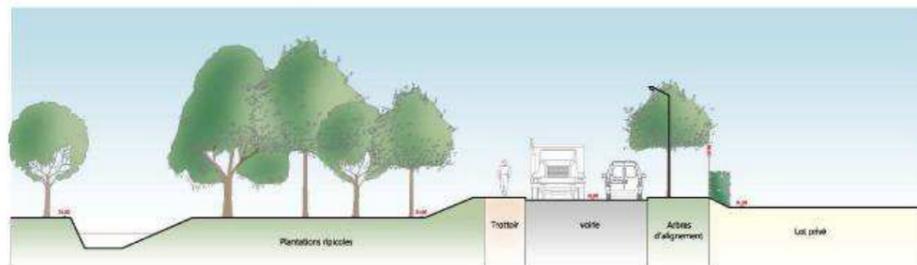


Schéma 5 : Schéma d'organisation spatiale du site

### 4.3. RESEAUX

L'état des lieux des réseaux met en évidence les éléments suivants :

Réseaux		Desserte
Electricité	HTA	- <u>sous la voie du lotissement LANA</u> : Néant. - <u>sous le voie communale Castilloua</u> : câble souterrain 20 KVA.
	BT	- <u>sous la voie du lotissement LANA</u> : câble BT souterrain 3 X 95 <sup>2</sup> + 50 <sup>2</sup> AL à hauteur du poste de refoulement. - <u>sous la voie communale Castilloua</u> : câble torsadé aérien isolé 220/380 et câble souterrain 220/380 V, section non connue.
Télécommunications		- <u>sous la voie du lotissement LANA</u> : 1 PVC Ø 42/45 à hauteur du poste de refoulement. - <u>Sous la voie communale Castilloua</u> : 4 PVC Ø 42/45
Eau potable		- <u>sous la voie du lotissement LANA</u> : PVC P Ø 110 16 bars à hauteur du poste de refoulement - <u>Sous la voie communale Castilloua</u> : DN Ø 200
Défense incendie		- <u>Dans la zone d'activités LANA - Deux poteaux incendie</u> : - n°42 pression 6 bars débit à 1 bar : 97 m <sup>3</sup> /h. Distance 265 mètres. - n°41 pression 6,50 bars débit à 1 bar : 99 m <sup>3</sup> /h. Distance 255 mètres. - <u>Sous la voie communale Castilloua</u> : 1 poteau incendie à une distance de 150 mètres.
Assainissement Eaux Usées		- <u>sous la voie du lotissement LANA</u> : Réseau gravitaire Ø 200. - <u>Sous la voie communale Castilloua</u> : Néant.
Assainissement Eaux pluviales		- <u>sous la voie du lotissement LANA</u> : Néant. - <u>Sous la voie communale Castilloua</u> : Néant.

### 4.3.1. RESEAUX ELECTRIQUES

#### ➤ Réseaux BT ERDF

Le projet de la zone de Pouy se trouve en bout de réseau basse tension. Le section de câble basse tension est insuffisante pour une zone d'activités.

Les transformateurs publics existants sont très éloignés du projet (300 à 400 mètres environ). Il serait onéreux d'alimenter le projet avec un câble basse tension compte tenu des distances. La faisabilité technique n'est pas assurée. Une étude spécifique devra être réalisée par ERDF.

L'alternative proposée est la création d'un nouveau poste public sur socle (250 ou 400 KVA) et une alimentation de la zone d'activités avec un câble basse tension souterrain. Un article 49 ou 50 sera à déposer et le projet de distribution devra être validé par ERDF après signature d'une convention avec le maître d'ouvrage.

#### ➤ Réseaux HTA ERDF

Il sera nécessaire de créer une boucle HTA à coupure d'artère pour assurer la continuité de service depuis le réseau souterrain 20 KVA existant sous la voie communale Castilloua.

Il est proposé de mettre en œuvre un transformateur public type cabine d'une puissance de 250 ou 400 KVA, à préciser après étude par ERDF.

Le transformateur sera positionné en bordure de voie publique à proximité immédiate du poste de relevage pour une meilleure intégration. Un article 49 ou 50 sera à déposer et le projet de distribution devra être validé par ERDF après signature d'une convention avec le maître d'ouvrage.

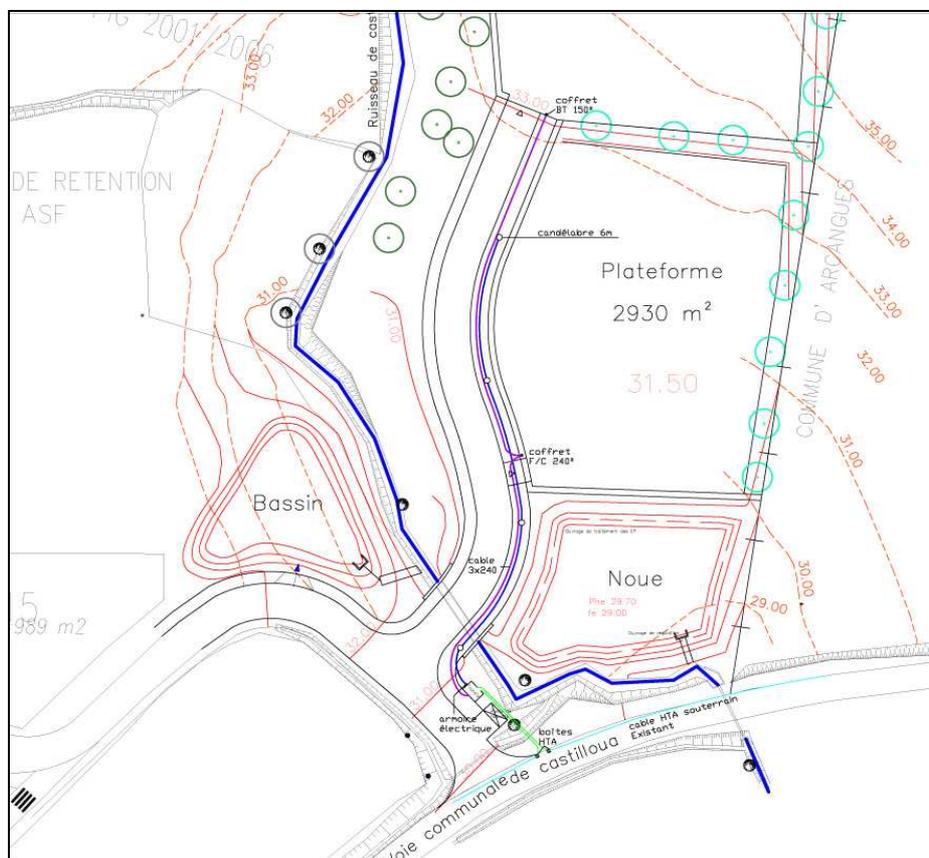


Schéma 1 : Schéma directeur réseau électrique

### 4.3.2. RESEAU DE TELECOMMUNICATIONS

Après étude, il apparaît qu'il n'est pas possible de se raccorder sur le réseau télécommunication de la zone LANA.

Il est proposé de se raccorder sur la chambre de tirage la plus proche sous la voie communale Castilloua par 3 PVC Ø 42/45.

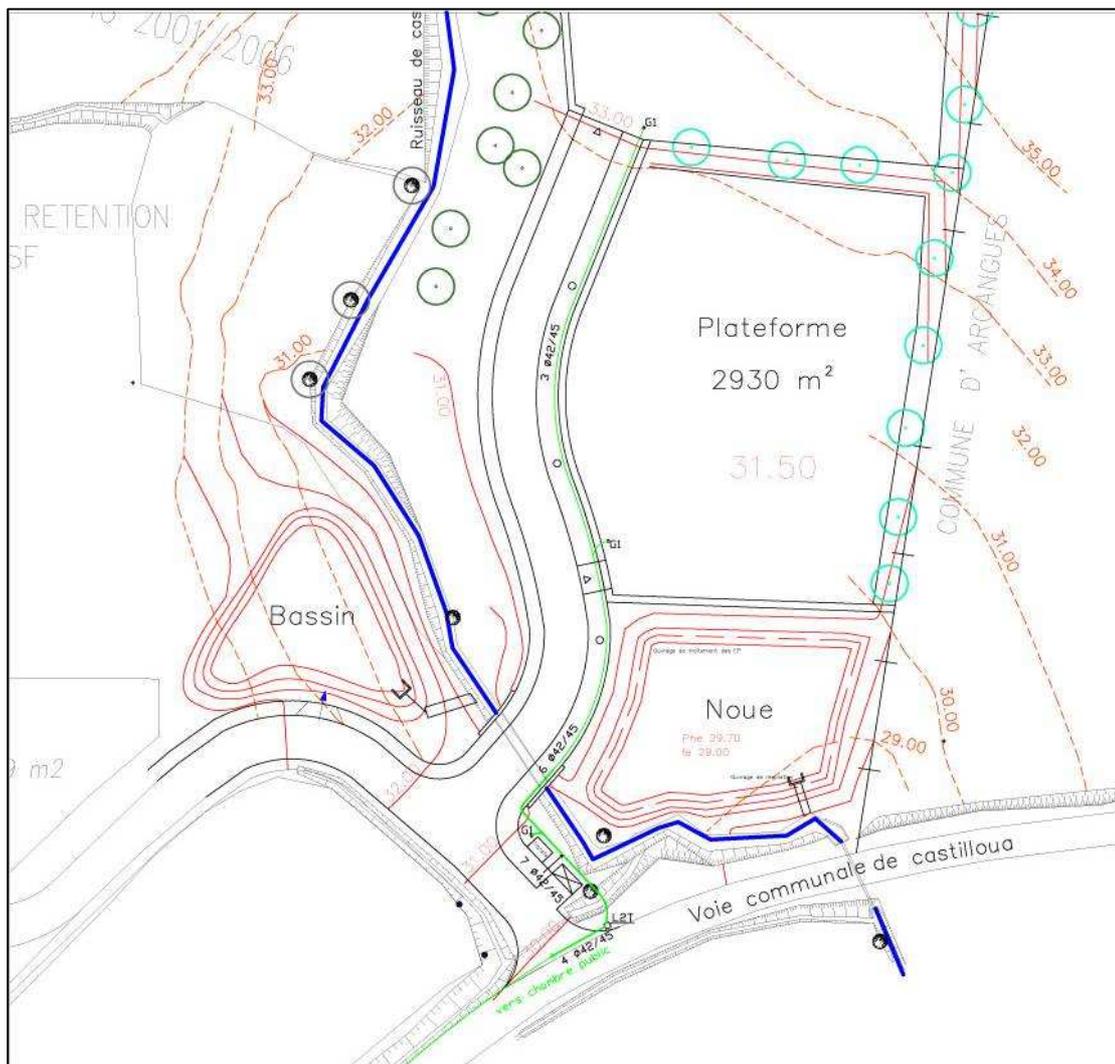


Schéma 2 : Schéma directeur réseau de télécommunications

### 4.3.3. RESEAU D'EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE

Raccordement au réseau d'adduction d'eau potable présent sous la voie de la zone LANA. Il est prévu de desservir la future zone à partir d'une canalisation en PVC Ø 200.

Les poteaux incendie existants aux abords immédiats du projet sont trop éloignés. Il est proposé la création d'un hydrant nominalisé (60 m<sup>3</sup>/pendant 2h) au sein de la zone de Poy. Cette proposition reste à valider par le SDIS.

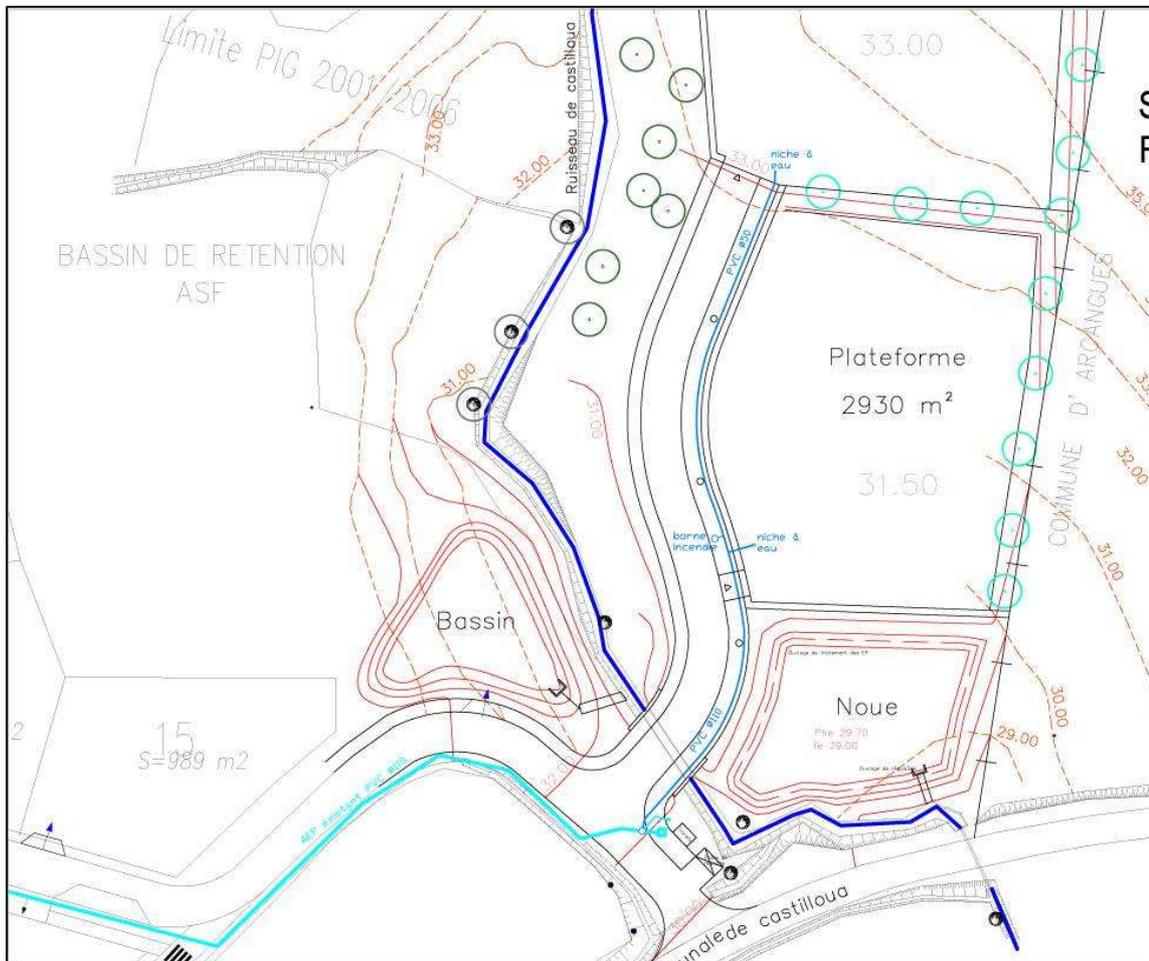


Schéma 3 : Schéma directeur réseau d'AEP et défense incendie

#### 4.3.4. RESEAU D'ASSAINISSEMENT EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

Un bassin de rétention des eaux pluviales (capacité de 416 m<sup>3</sup>) devra être créé en point bas du secteur d'étude, à proximité du ruisseau et aura l'aspect d'une noue de rétention gazonnée. La noue de rétention a son fil d'eau à la côte 29 NGF et les plus hautes eaux à la côte 29.70 NGF.

Les eaux pluviales de la zone seront ainsi collectées à partir d'un réseau gravitaire. Une surverse du bassin de rétention au ruisseau dit de Castilloua est prévue (DN 500).

Le projet prévoit un raccordement, par création d'un réseau gravitaire au sein de la zone de Pouy, au réseau d'eaux usées de la zone LANA.

Nota : Les hypothèses de dimensionnement de la station de relèvement de la zone LANA ne nous ont pas été communiquées. Ainsi, il conviendra de vérifier les capacités des pompes en place à absorber le débit supplémentaire généré par la zone de Pouy (le dimensionnement du réseau et des pompes ont été dimensionnés uniquement pour la zone LANA et ainsi la capacité résiduelle doit être minime).

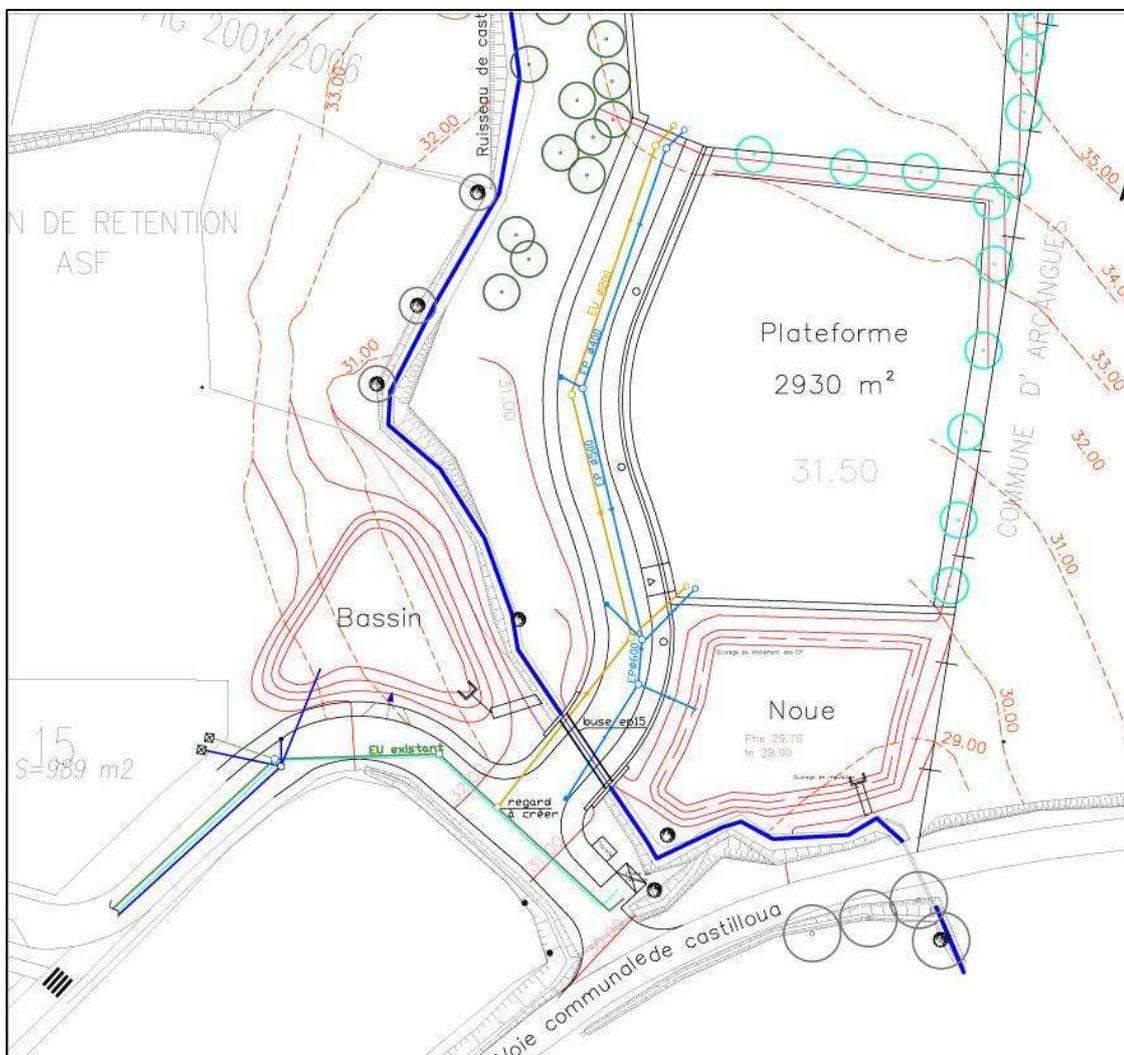


Schéma 4 : Schéma directeur assainissement eaux pluviales et eaux usées

#### 4.3.5. BUSAGE DU RUISSEAU CASTILLOUA

Le projet d'aménagement de la zone de Pouy nécessite le franchissement du ruisseau Castilloua bordant le secteur d'étude à l'ouest. Ainsi, un busage devra être réalisé dans l'emprise de la voie d'accès sur une longueur de 12 ml environ.

##### a) Ouvrages existants en amont et en aval du projet

En l'absence d'études hydrogéologique et de bassin versant, il est proposé de dimensionner le busage en tenant compte des ouvrages existants en amont et en aval du projet :

- En amont : Les plans de récolement fournis par le promoteur Mindurry révèlent la présence de deux ouvrages traversant l'A63 :
  - OT 229 : Ø 800 ;
  - OT 230 : Ø 1250.
- En aval : Il a été relevé sur site le busage existant sous la voie communale dite de Castilloua d'un diamètre 1 000.

*PHOTO TETE DE BUSE AVAL – CHEMIN CASTILLOUA – 28 10 2010*



*PHOTO TETE DE BUSE AMONT – CHEMIN CASTILLOUA – 28 10 2010*

L'ouvrage traversant sous la voie communale est partiellement bouché sur 1/3 de sa hauteur.

#### **b) Equipements existants en amont du projet**

##### **Bassin de rétention de la zone LANA**

Un ouvrage de surverse en béton se raccorde sur le ruisseau Castilloua. Les eaux pluviales de la zone d'activités LANA sont raccordées à ce bassin de rétention avec un collecteur BA Ø 600.

##### **Projet de bassin de rétention des ASF dans le cadre du projet d'élargissement de l'A63**

Une emprise foncière est réservée en amont du bassin de rétention LANA en bordure du ruisseau Castilloua.

Le débit de fuite et la surverse du bassin de rétention des ASF seront vraisemblablement raccordés au ruisseau. Les caractéristiques des ouvrages devront être précisées par les ASF.

#### **c) Ouvrage à réaliser dans le cadre de l'aménagement de la zone**

A minima il est préconisé de réaliser un busage Ø 1500 pour le franchissement du ruisseau. Il conviendra également de curer et de recalibrer le ruisseau en amont et en aval du busage Ø1500.

Enfin, un hydrocurage du busage Ø 1000 existant sous la voie communale Castilloua est à prévoir et à terme le recalibrage du busage est à envisager.

## 5. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Les parcelles projetées pour l'aménagement de cette zone d'activités sont de propriétés privées. Ainsi le bilan prévisionnel intègre un prix d'acquisition du foncier à 2 € /m<sup>2</sup>, conformément à l'évaluation du domaine en date du 21 octobre 2010.

Les recettes ont été définies en prenant en considération un prix de vente de 60 € HT/m<sup>2</sup>.

Le bilan prévisionnel fait ressortir un montant total des dépenses à environ 453 000 € HT, pour des recettes à 510 000 € HT : soit un excédent pour la collectivité.

## PROJET DE BILAN DE L'AMENAGEMENT- ZONE D'ACTIVITES POUY

## 1) Données de base du bilan

surface de la zone	10 475	m <sup>2</sup>
surfaces cessibles	7 005	m <sup>2</sup>
voirie-espaces verts	3 470	m <sup>2</sup>

## 2) Eléments du bilan.

Dépenses			HT	TVA	TTC
<b>1- Acquisitions foncières</b>			<b>22 207</b>	<b>4 353</b>	<b>26 560</b>
Acquisition	2€/m <sup>2</sup>	20 950			
Frais d'acquisition	6,00%	1 257			
<b>2- Etudes amont</b>			<b>9 000</b>	<b>1 764</b>	<b>10 764</b>
Topographie		-			
Etude de sols		2 000			
Loi sur l'eau + Etude impact		5 000			
Ao, repro, publicité...		2 000			
Diagnostic archéologique		-			
<b>3-Travaux</b>			<b>366 208</b>	<b>71 777</b>	<b>437 985</b>
Travaux préparatoires		9 000			
Terrassements généraux		123 648			
Voirie - éclairage public		74 000			
Assainissement EU Intérieur		11 000			
Assainissement pluvial		46 000			
Espaces libres et mobiliers urbains		26 040			
Electricité		7 000			
Réseaux télécom + fibre optique		6 000			
Eau + Incendie		10 000			
Gaz		-			
Renforcement des réseaux extérieurs		27 000			
Divers					
Imprévu	10%	36 621			
<b>4- Maîtrise d'œuvre</b>			<b>23 573</b>	<b>4 659</b>	<b>28 671</b>
M.oeuvre	6%	21 973			
SPS	forfait	2 000			
<b>5-Frais sur vente</b>			<b>13 000</b>	<b>2 548</b>	<b>15 548</b>
géomètre		3 000			
publicité		10 000			
<b>6- Charges financières</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>7- Remunération mandataire ou AMO</b>			<b>18 410</b>	<b>3 608</b>	<b>22 019</b>
Suivi de chantier		8 367			
Commercialisation		10 064			
<b>Total des dépenses</b>			<b>452 798</b>	<b>88 748</b>	<b>541 547</b>

Recettes						
<b>1- Cessions de terrains</b>				<b>420 300</b>	<b>82 379</b>	<b>502 679</b>
	m2	prix/m2	rec.cession			
lot 1	4 075	60,00	244 500			
lot 2	2 930	60,00	175 800			
<b>total</b>	<b>7 005</b>		<b>420 300</b>			
<b>2- Subventions</b>				<b>90 000</b>	<b>-</b>	<b>90 000</b>
CG 64	études		10 000			
	réalisation		80 000			
<b>3- Participation collectivités à équilibre</b>				<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total des recettes</b>				<b>510 300</b>	<b>82 379</b>	<b>592 679</b>

<b>Résultat</b>	<b>excédent collectivité</b>	<b>57 502</b>
-----------------	------------------------------	---------------

## Mise en évidence de ratios

Rapport cessible/surface acquise	67%
----------------------------------	-----

Prix revient HT au m <sup>2</sup> cessible	64,64 €
--	---------

Impact travaux /prix revient	81%	52,28 €
------------------------------	-----	---------

Prix d'équilibre HT au m <sup>2</sup> cessible	81,79 €
--	---------

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

### Cartes :

Carte 1 : Plan de localisation

Carte 2 : Plan topographique

### Schémas :

Schéma 1 : Schéma directeur réseau électrique

Schéma 2 : Schéma directeur réseau de télécommunications

Schéma 3 : Schéma directeur réseau d'AEP et défense incendie

Schéma 4 : Schéma directeur assainissement eaux pluviales et eaux usées

Schéma 5 : Schéma d'organisation spatiale du site

## LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Avis des Domaines en date du 21 octobre 2010

Annexe 2 : Courrier de la DRAC (en date du 30 septembre 2010)

Annexe 3 : Courrier de l'INAO en date du 11 octobre 2010

Annexe 4 : Courrier de la DDTM en date du 04 octobre 2010

Annexe 5 : Correspondance mail de la DDTM 64 en date du 19 octobre 2010

Annexe 6 : Correspondance mail de l'ARS en date du 28 septembre 2010

Annexe 7 : Courrier de la Fédération Départementale des Chasseurs des Pyrénées-Atlantiques en date du 17 septembre 2010