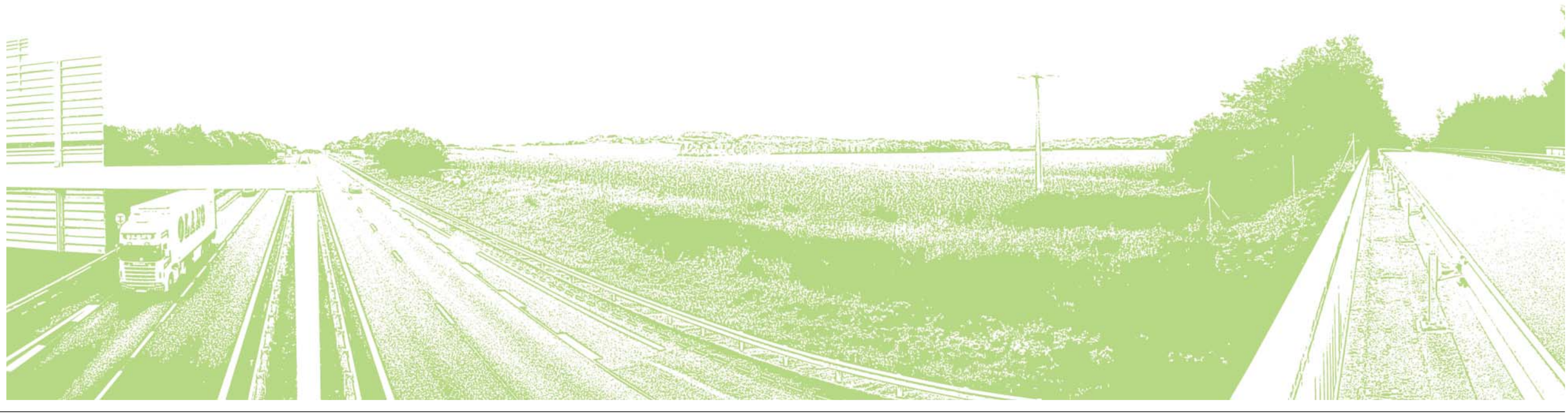
L'SATEL

COMMUNAUTÉ DU PAYS D'ORTHE

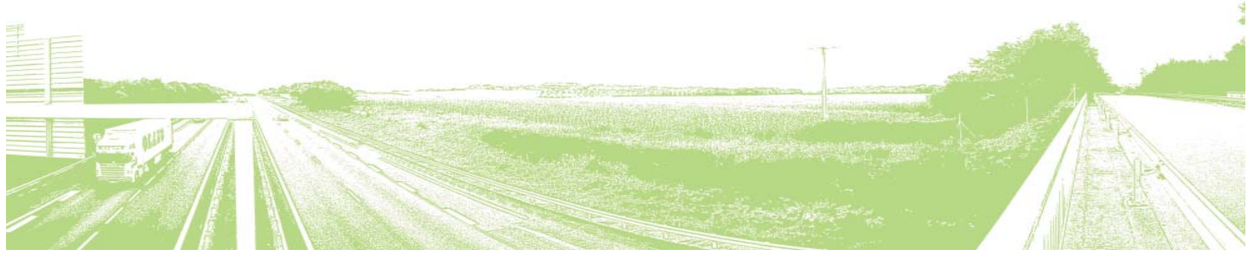


ZAC SUD LANDES # DOSSIER DE CRÉATION

Septembre 2009

ETEN environnement

OOk paysage & urbanisme



ZAC SUD LANDES # DOSSIER DE CRÉATION

Septembre 2009

LISTE DES PIÈCES CONSTITUTIVES

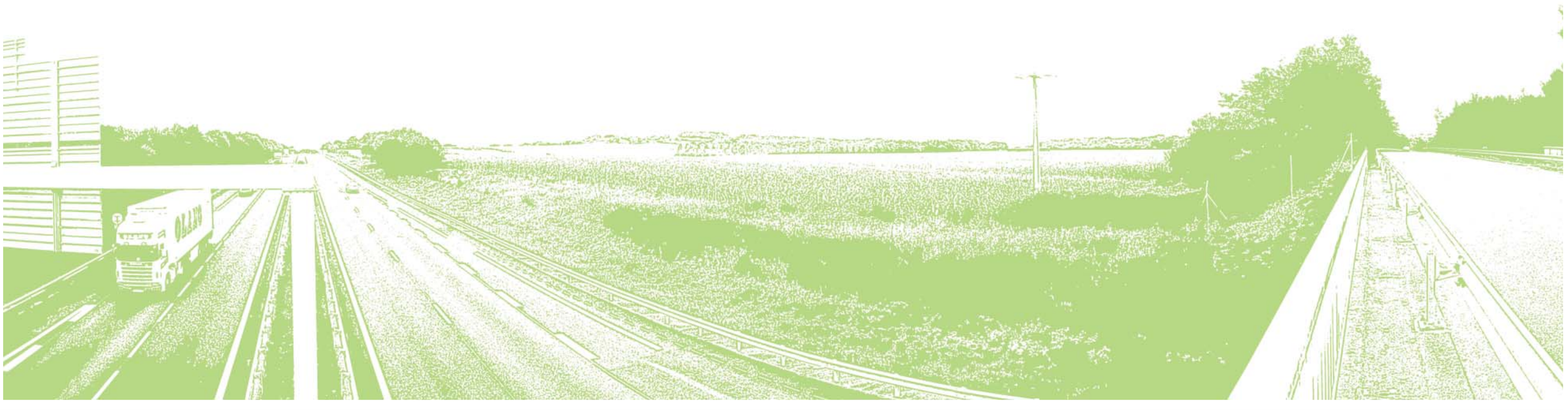
1-PIÈCE 1: Plan de situation et localisation//

2-PIÈCE 2: Rapport de présentation//

3-PIÈCE 3: Plan de délimitation du périmètre de la ZAC//

4-PIÈCE 4: Régime de la ZAC à l'égard de la Taxe Locale d'Equipement//

5-PIÈCE 5: Etude d'impact//

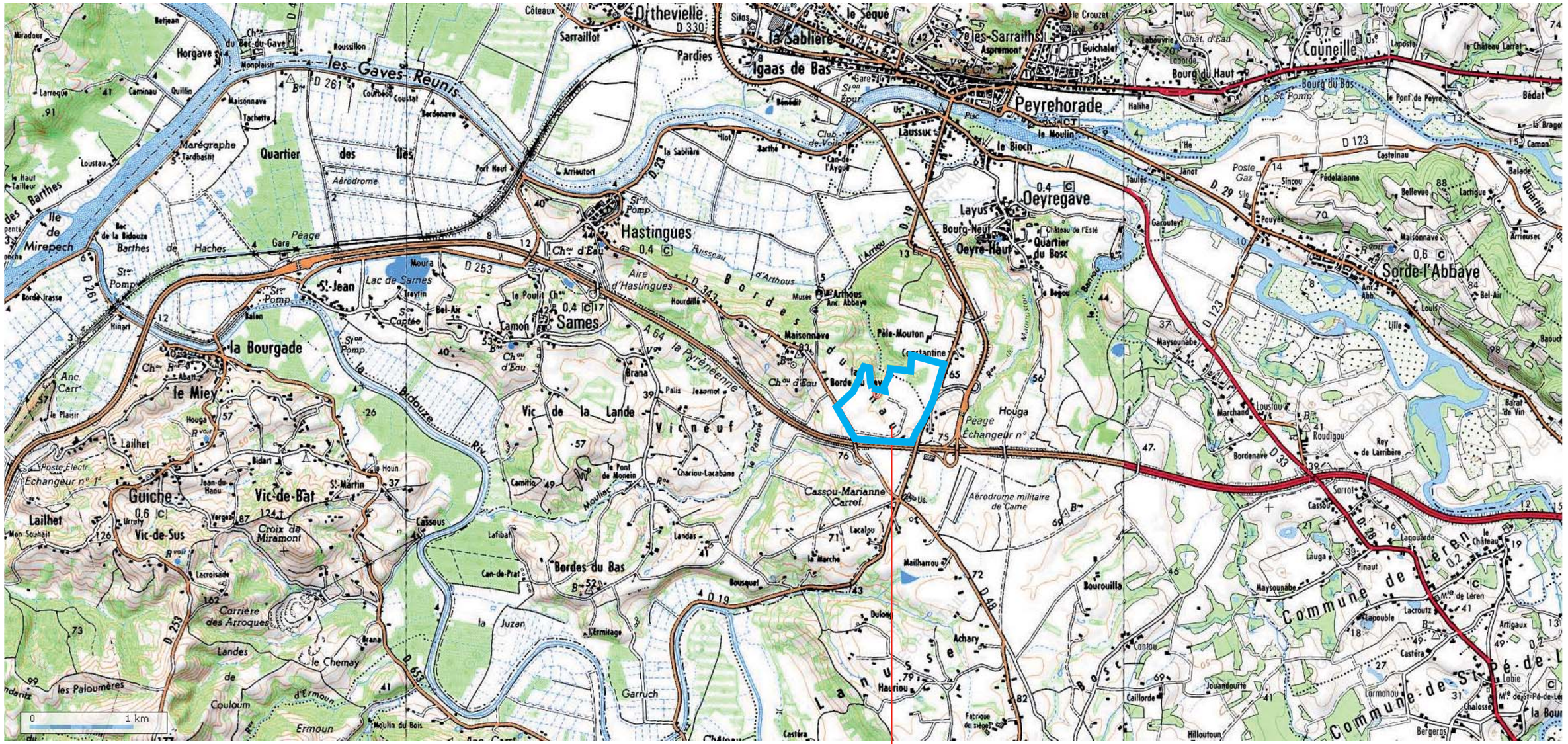


ZAC SUD LANDES # PIÈCE 1: PLAN DE SITUATION ET DE LOCALISATION

Septembre 2009

#1 - Plan de situation et de localisation

Localisation de la zone d'étude



N

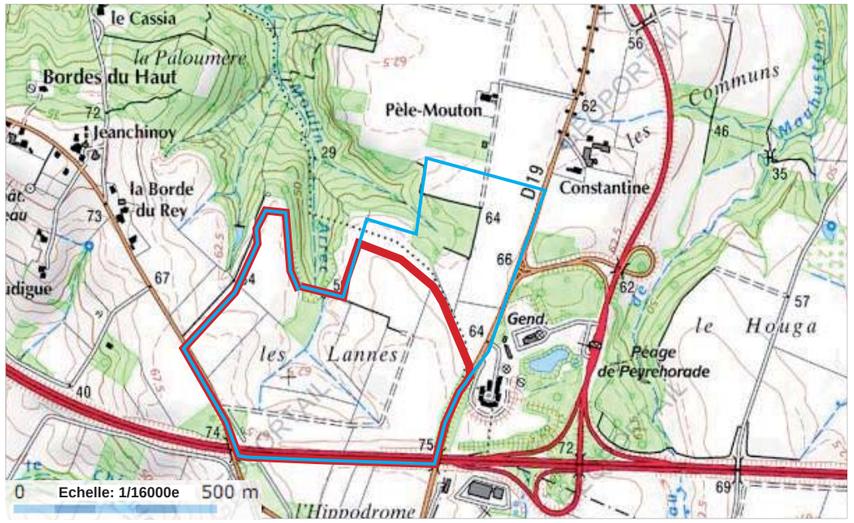
Localisation de la zone d'étude

#1 - Plan de situation et de localisation

La zone d'étude



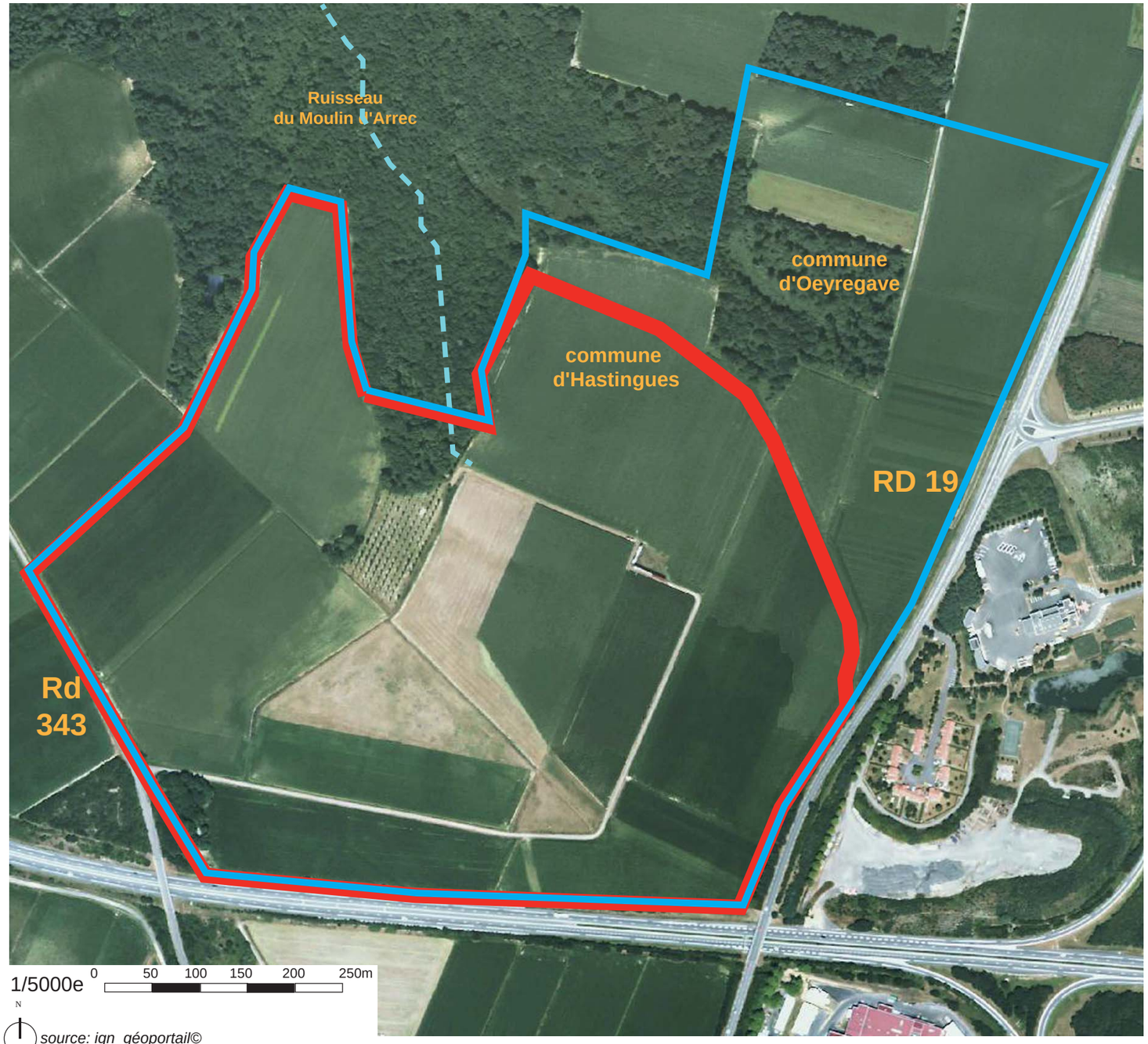
source: ign_géoportail©



source: ign_géoportail©

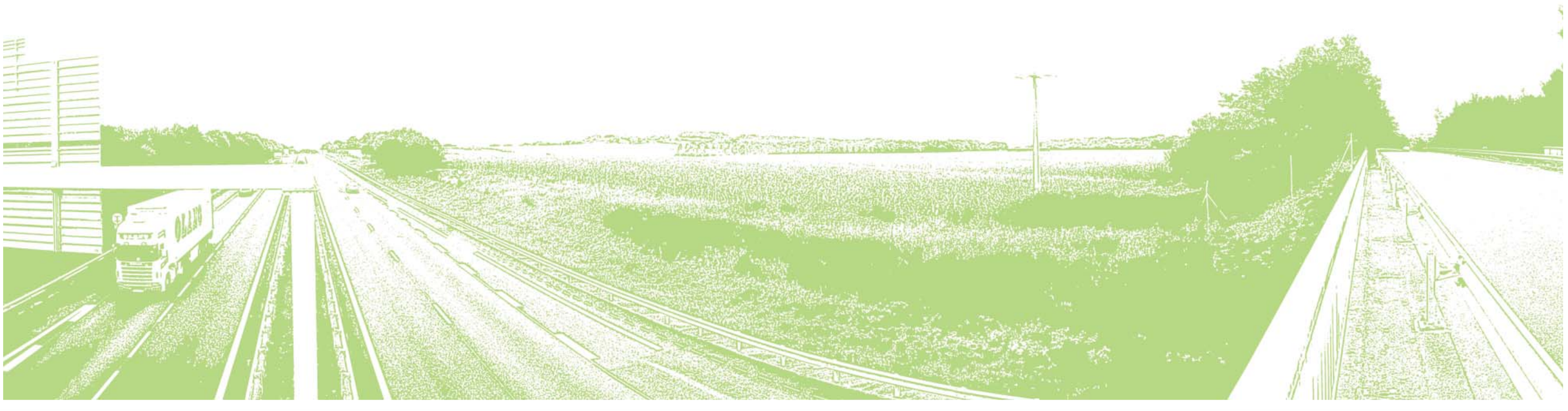
Zone d'étude

Futur Périmètre de l'opération ZAC



source: ign_géoportail©

ook paysage & urbanisme



ZAC SUD LANDES # PIÈCE 2: RAPPORT DE PRÉSENTATION

Septembre 2009



ZAC SUD LANDES # PIÈCE 2
RAPPORT DE PRÉSENTATION

Septembre 2009

SOMMAIRE

2.1 Objet et justification de l'opération//p2

2.2 Description de l'état du site et de son environnement//p4

2.2.1. Situation cadastrale et foncière, p6

2.2.2. Caractéristiques générales et contraintes du site, p7

2.3 Programme global prévisionnel des constructions//p10

2.3.1. Répartition des surfaces, p10

2.3.2. Equipements publics, p11

2.4 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu//p17

2.4.1. Vocation de la zone, p17

2.4.2. Raisons pour lesquelles, au regard des dispositions D'urbanisme, le projet a été retenu, p20

2.4.3. Raisons pour lesquelles, au regard de l'environnement, Le projet a été retenu, p20

2.1 Objet et justification de l'opération

La Communauté de Communes du Pays d'Orthe (CCPO), maître d'ouvrage, située dans le département des Landes (40), dans un souci de développer les zones d'activités économiques situées dans son périmètre de compétence, a confié à la **SATEL, Société d'Aménagement Touristique et d'Equipement des Landes,** mandataire, la coordination des études préalables à la création et l'aménagement de la ***Zone d'activités SUD LANDES***, située sur la commune d'Hastingues (40), à dominante d'activités économiques et de services.

L'opération de la ZAC SUD LANDES constituera un nouvel espace d'activités de qualité, tant en matière de paysage, d'architecture et d'environnement, qui assurera un rôle de porte d'entrée sur le territoire économique de la communauté de communes, et un rôle de vitrine, au propre et au figuré, depuis l'A64 en particulier, pour la communauté de communes du pays d'Orthe, la commune d'Hastingues, la commune d'Oeyregave, le pays Adour Landes Océanes.

La création de cette zone d'activités a pour objectif prioritaire de répondre aux demandes d'implantations de petites et moyennes entreprises qui sollicitent la proximité de l'échangeur n°6 de l'A64 (interface des accès à Pau et à Bayonne) dans le cadre d'implantation et de développement de leurs activités économiques à l'échelle régionale.

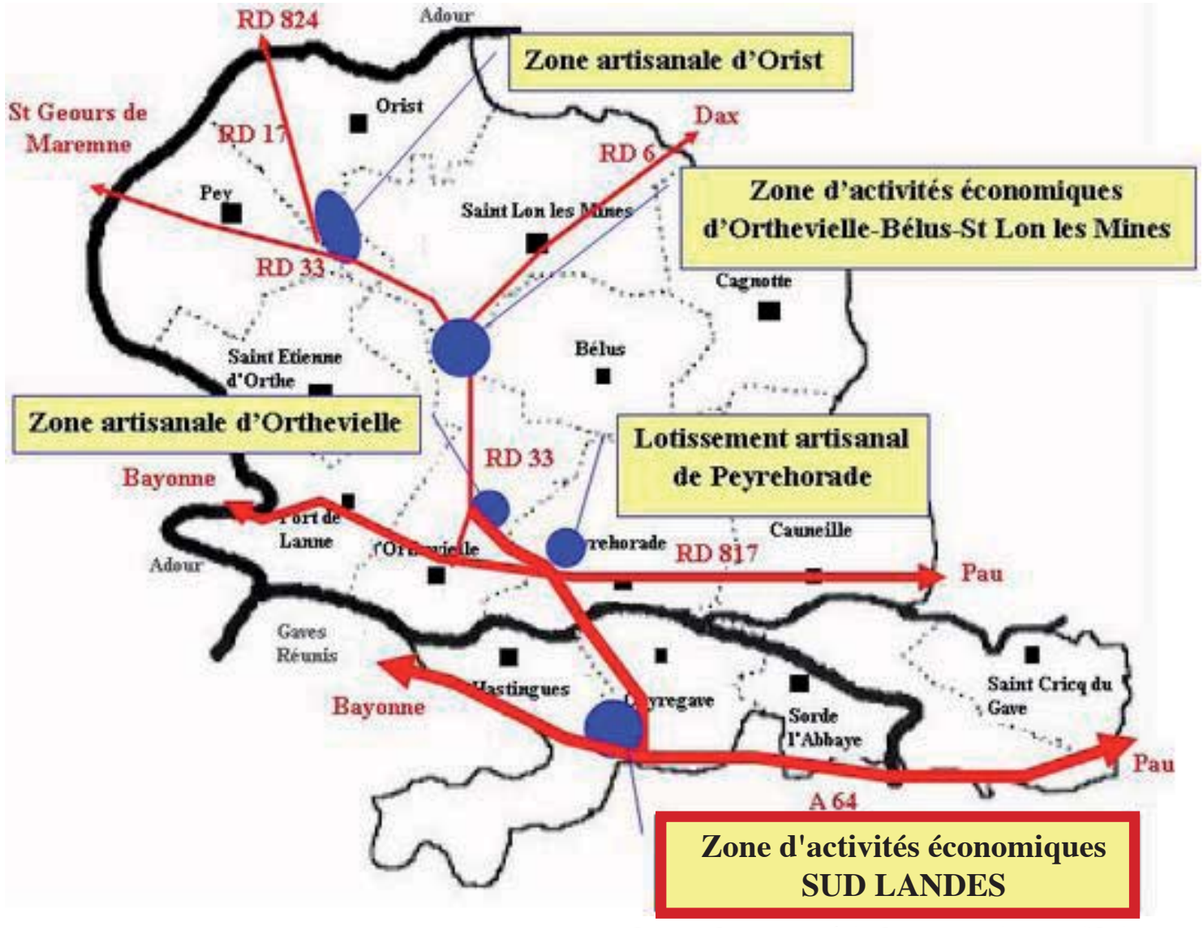
Cette offre répond aux objectifs transversaux poursuivis par la communauté de communes du pays d'Orthe et le pays Adour Landes Océanes en matière de développement économique et d'emploi:

- *le ré-équilibrage des bassins de vie et d'emploi vers l'intérieur du pays*
- *la création de nouveaux emplois sur les territoires de la CdC et du Pays*
- *la volonté de proposer localement une offre d'emploi adaptée et attractive pour le marché local.*
- *l'accroissement des revenus financiers de la communauté de communes du pays d'Orthe, cette dernière ayant instituée la Taxe Professionnelle Unique*

Ainsi, à l'échelle de la globalité du territoire communautaire, la Communauté de Communes du Pays d'Orthe travaille pour dynamiser l'activité économique de leur territoire, en mettant à profit sa situation géographique privilégiée, aux carrefours d'axes routiers structurants: c'est pourquoi plusieurs projets de zones d'activités communautaires émergent actuellement, afin de permettre l'accueil de tous types d'entreprises et de contribuer au développement de l'emploi. La diversité des types de zones d'activités mises en place sur le territoire résulte de la définition d'une stratégie intercommunale de développement économique. Ces différentes opérations sont localisées autour des principaux axes routiers traversant le territoire : l'A64, la RD817 (ex RN117), la RD 33.

Il s'agit :

- du projet de zone artisanale à Orist;
- de la zone artisanale d'Orthevielle, dont une extension prévue en 2010 sur 1ha (lotissement) : au débouché de la bretelle autoroutière;
- du lotissement artisanal aménagé par la CCPO à Peyrehorade (en cours de commercialisation)



Source: Communauté de Communes du pays d'Orthe

- du projet de zone d'activités économiques sur les communes d'Orthevielle et Bélus;
- du projet global de la zone d'activités SUD LANDES, dont la ZAC sur Hastingues constitue la 1ère partie

Cette stratégie de complémentarité de l'offre doit permettre de répondre à la diversité des besoins et contraintes des acteurs économiques du territoire. Par ailleurs, la CCPO est engagée dans une démarche de SCOT, qui permettra d'affiner la stratégie de développement économique sur le territoire.

2.1 Objet et justification de l'opération

En termes opérationnels, Le maître d'ouvrage a décidé que l'ouverture des terrains à l'urbanisation se ferait par une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée), procédure qui s'inscrit dans un ensemble d'actions engagées par la communauté de communes visant à maîtriser l'accueil de nouvelles activités attirées par le cadre de vie de qualité et par la facilité d'accès aux infrastructures de transport depuis l'A64.

Cette procédure de ZAC permet d'encadrer parfaitement le programme de constructions et de déterminer le programme d'équipements publics nécessaires pour accompagner l'opération. Elle permet également de contrôler la cohérence d'ensemble du projet et de garantir une image qualitative à l'opération.

Le dossier de création de la ZAC SUD LANDES constitue l'objet du présent rapport.

Ce document présente l'ensemble du projet de développement de la zone d'activités économiques, lequel se développe, rappelons-le, sur les deux communes voisines d'Hastingues et Oeyregave, sur une surface totale de 55,5 Ha. Ce périmètre correspond donc à la fois à l'ensemble de la zone d'étude, et à la globalité du projet à terme des opérations de réalisation.

Le présent dossier de création de la ZAC SUD Landes ne porte que sur 40,9Ha, pour une emprise de projet totale de 55,5 Ha.

Cette particularité est imposée par le règlement d'urbanisme: en effet, la commune d'Oeyregave, ne disposant ni d'un POS ni d'un PLU, est à ce jour régie par le Règlement National d'Urbanisme, et ne peut à ce titre créer une ZAC sur son territoire communal. Pour remédier à cette difficulté réglementaire, il a été proposé de phaser le projet en deux parties distinctes, dont les limites épousent celles des communes

- la première partie correspond à l'emprise du projet se développant sur la commune d'Hastingues (40,9 Ha); C'est l'objet de ce dossier de création de ZAC;
- La seconde partie correspond à l'emprise du projet se développant sur la commune d'Oeyregave (14,6Ha); au préalable de sa constitution, la commune va se doter d'un PLU; ces travaux sont en cours.

Malgré ce découpage imposé, le parti a été pris de présenter dans ce dossier le projet dans sa globalité, à la fois spatiale et temporelle, de façon que le prescripteur puisse apprécier à leurs justes mesures les enjeux de développement, le projet proposé et les réponses spécifiques apportées.

La CCPO a confié aux paysagistes et urbaniste ***F.Charrier et V. Brandela*****,** associés au sein de la **SCM** .00k paysage+urbanisme, en collaboration avec le bureau d'études ***SECOTRAP***, la réalisation des études de création, de réalisation et de maîtrise d'oeuvre de cette future ZAC après une phase de concours sur esquisse.

Ce dossier de création est bâti à partir du volet "Etat initial du site" du dossier d'étude d'impact, réalisé par ***ETEN environnement*****,** du dossier concours, validé par la maîtrise d'ouvrage en novembre 2008, et très largement complété par les travaux d'élaboration, en voie d'achèvement, de l'Avant-Projet de la mission de maîtrise d'oeuvre. Ces différents éléments ont permis d'aboutir à la proposition d'un Pré AVP d'aménagement, sur une surface totale approchée de 55 ha, dont 40,9ha situés dans le périmètre faisant l'objet du présent dossier de création.

Ce pré AVP décline les éléments suivants :

- la vocation des îlots
- la hiérarchisation des voies de desserte, les connexions avec le réseau existant et projeté
- les réseaux nécessaires à l'opération
- les noues et bassins de recueil des eaux pluviales
- l'intégration paysagère et environnementale des dispositifs de recueil et de régulation des eaux pluviales
- le système de traitement des eaux usées par macrophytes
- le traitement des espaces publics
- les espaces plantés d'accompagnement
- l'intégration des éléments naturels à conserver
- la palette végétale et matériaux
- le traitement indicatif des entrées des futurs lots, l'intégration des éléments techniques

Ces différents éléments ont déjà fait l'objet d'échanges fructueux entre l'équipe de maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage, la Communauté de communes du pays d'Orthe, son mandataire, la SATEL ainsi que les communes concernées. **Les grandes orientations et les premières propositions de projet ont été présentées aux administrés lors de 2 réunions publiques, tenues le 28 avril 2009 et le 30 juin 2009.**

Le dossier de création de la ***ZAC SUD LANDES,*** objet du présent rapport, est constitué en **5 chapitres d'égale importance**, nourris par le dossier d'études préliminaires/concours et l'étude d'impact menée par **ETEN environnement.**

Pour rappel, ce dossier de création comprend les pièces suivantes:

1. **le plan de situation et de localisation de l'opération**
2. **le rapport de présentation de l'opération**
3. **le plan de délimitation du périmètre de la ZAC**
4. **le régime de la ZAC à l'égard de la taxe locale d'équipement**
5. **l'étude d'impact du projet**

2.2 Description de l'état du site et de son environnement

Présentation

A titre liminaire à ce chapitre consacré à décrire l'état du site et de son environnement, nous rappellerons que le présent dossier de création de ZAC porte sur 40,9Ha, sur une emprise totale de projet de 55,5 Ha.

Néanmoins, considérant que ce découpage imposé par les contraintes réglementaires induit une présentation partielle et lacunaire du projet de la ZAC Sud Landes, le choix a été fait de présenter le site dans sa globalité, dans son périmètre le plus large, c'est à dire la zone d'étude, laquelle se développe sur les deux communes d'Hastingues et Oeyregave.

C'est également le choix d'échelle de présentation qui a été fait dans la pièce du présent dossier de création, à savoir l'étude d'impact. L'état initial du site et de son environnement y fait l'objet d'une analyse détaillée. Sont donc reprises dans ce chapitre les caractéristiques générales et les contraintes du site, ainsi que les conclusions principales.

Le site, vue vers le Nord Est



Le site, vue depuis le franchissement de la RD 343 au-desus de l'A64



Le périmètre de la zone prévue pour la réalisation de la zone d'activités Sud Landes est situé sur la communes d'Hastingues, membre de la communauté de communes du pays d'Orthe, dans le département des Landes. Cette zone est située à quelques kilomètres du village remarquable d'Hastingues. Elle se développe en rive de l'A64, autoroute longeant les pyrénées d'Est en Ouest, reliant l'océan Atlantique à la Méditerranée. Cette zone est également bordée à l'Est par la RD 19, et à l'Ouest par la RD 343.

Elle est aujourd'hui caractérisée par un paysage agricole, où subsiste en partie Nord quelques boisements de résineux et de feuillus, constitué de vastes parcelles d'exploitation de maïs, limité en arrière-plan, au

Le site, vue du croisement entre la brettelle d'accès de l'A64 et la RD 19



Nord, par les boisements des vallons qui descendent vers la vallée des Gaves Réunis. De l'autre côté, au Sud, ce sont les arrière-plans colinéeux et montagneux caractéristiques du pays basque qui se développent.

Le substrat lourd du sol ne se prête pas à l'infiltration des eaux, lesquelles coulent naturellement vers le Nord et l'exutoire naturel du ruisseau du *Moulin d'Arrec,* qui afflue sur le *ruisseau d'Arthous*, dans le bassin versant des *Gaves réunis*.

Aucune construction n'existe sur ce site, à l'exception notable, dans la partie Sud Ouest, des bâtiments de l'entreprise *Schenker Joyaux,* spécialisée dans les activités de logistique. Desservie par la RD343, l'entreprise occupe aujourd'hui une parcelle d'environ 3 ha, en vitrine sur l'A64.

La RD 343, sur le plateau, en direction du site de projet
vue vers le Sud



Le village remarquable d'Hastingues et les Gaves Réunis



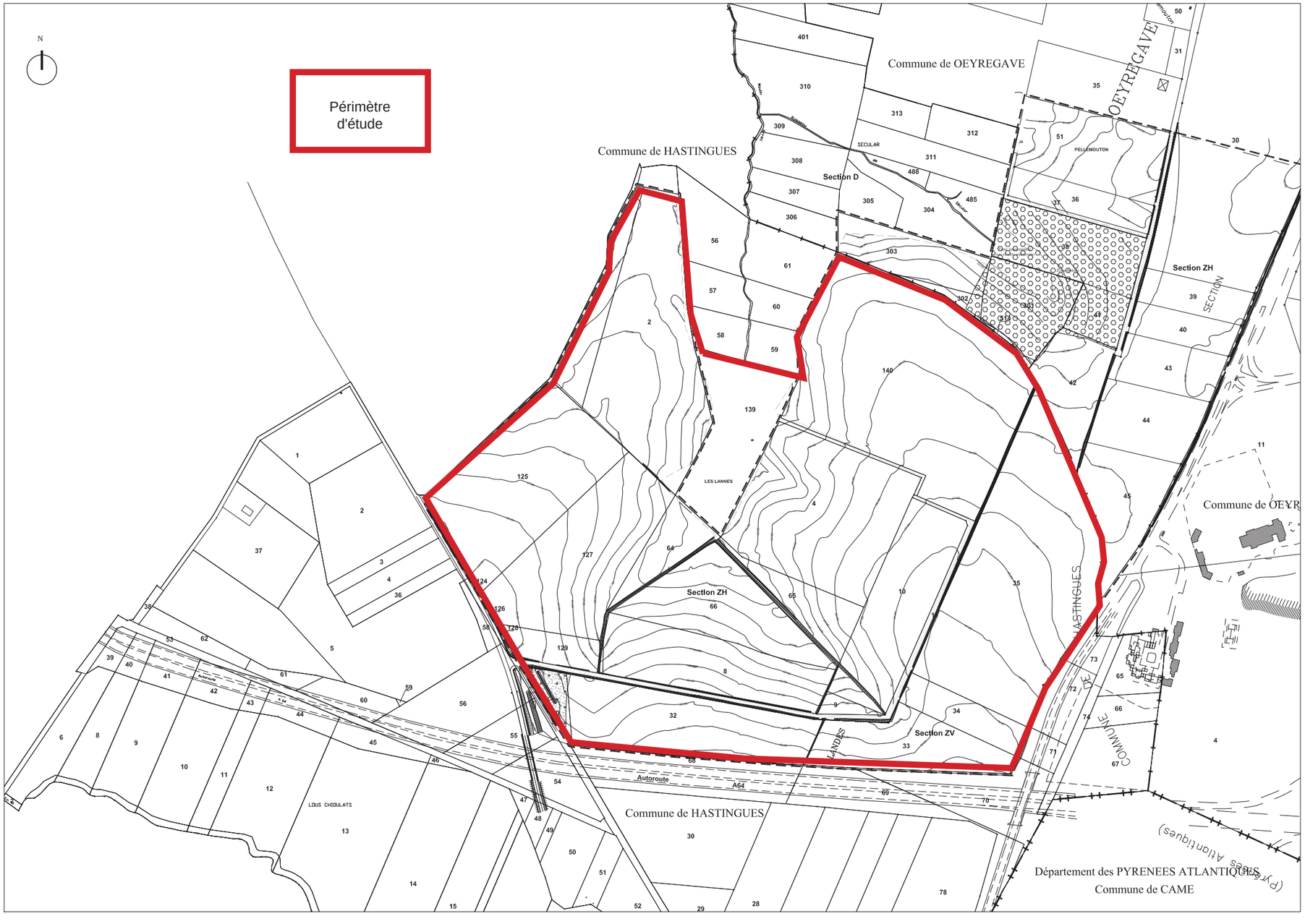
2.2 Description de l'état du site et de son environnement

2.2.1 Situation cadastrale et foncière

Commune de Hastingues; section ZH: 2, 4, 9, 10, 65, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 139, 140, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160/ section ZV: 31, 33, 34, 35, 82, 83

parcelles	section	surface (m2)	propriété
2	ZH	44 880	privée
4	ZH	34 590	privée
9	ZH	1240	privée
10	ZH	20 800	privée
65	ZH	8 107	privée
124	ZH	20	publique
125	ZH	31 910	privée
126	ZH	100	publique
128	ZH	70	publique
129	ZH	4600	privée
139	ZH	18948	publique
140	ZH	63 082	privée
151	ZH	6244	privée
152	ZH	13 350	publique
153	ZH	1 447	privée
154	ZH	4 774	publique
155	ZH	11	privée
156	ZH	6556	publique
157	ZH	1367	privée
158	ZH	17 304	publique
159	ZH	4437	privée
160	ZH	23720	publique
31	ZV	72	privée
33	ZV	14 569	publique
34	ZV	6491	publique
35	ZV	53 954	privée
82	ZV	12 781	publique
83	ZV	13 406	privée

Total arrondi: 40, 9Ha



N.B: les surfaces sont approchées; le relevé du bornage définitif du géomètre permettra de donner les emprises précises.

2.2 Description de l'état du site et de son environnement

2.2.2 Caractéristiques générales et contraintes du site

Pour le milieu physique et naturel

Les milieux physiques et naturels du site ne comportent pas d'éléments particulièrement contraignants, étant constitués en très grande partie de champs cultivés en maïs, avec quelques boisements.

Le site du périmètre de la ZAC ne présente pas de sensibilité particulière du point de vue de la faune et de la flore. Il n'existe pas sur le site de zonage réglementaire spécifique à l'environnement.

L**'avifaune** (oiseaux) est composée d'espèces courantes et diversifiées de par la présence d'espaces ouverts agricoles.

En matière d'espèces "terrestres", les enjeux sont également limités, puisqu'il n'existe aucune espèce floristique patrimoniale recensée. De nombreuses invasives *(Phytolacca americana L., Cyperus eragrostis Lam., Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.)Ascherson & Graebner, Paspalum dilatatum Poir., Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker, Robinia pseudoacacia L. et Sporobolus indicus (L.) R.Br.)* sont d'ailleurs relevées en quantité importantes sur site, à côté de quelques *odonates* (libellules) bourdonnant dans les fossés.

En matière de milieux aquatiques, les enjeux de préservation apparaissent plus importants: *le Ruisseau du moulin d'Arrec* est un cours d'eau de deuxième catégorie piscicole, avec fond de graviers, sable et galets; il fait parti du bassin versant des *Gaves Réunis*, qui se caractérise par un objectif de qualité "bon" (1B). De nombreuses espèces d'invertébrés benthiques (éphémères, trichoptères, diptères …) y sont sédentarisées.

Ce cours d'eau est affluent du *Ruisseau de L'Estey d'Arthous*, reprofilé dans sa partie amont, jusqu'à l'Abbaye d'Arthous, où est communément représentée l'anguille.

Ces ruisseaux se jettent dans les *Gaves Réunis*, identifiés comme un axe migrateur prioritaire -axe bleu du SDAGE. Ces grands cours d'eau abritent une population piscicole très variée, où l'on trouve plusieurs espèces patrimoniales (saumon, truite, brochet et anguille). A noter que la Lamproie de Planer (espèce inscrite en annexe II de la Directive Habitats) est signalée.

Il existe donc un enjeu particulier de protection sur le *ruisseau du moulin d'Arrec*.

Pour le milieu humain

- Agriculture

Ces terrains non construits sont voués à l'agriculture. Ils sont situés loin des noyaux urbains existant dans les environs. De l'autre côté de l'A64 se développe d'ailleurs une vaste zone d'activités autour d'une grande cimenterie.

L'activité agricole, la maïsiculture en l'occurrence, occupe la très grande majorité de l'emprise du site d'étude. A proximité du site se trouve également un élevage, dit *"Constantine"*.

Aucune habitation n'est incluse dans le périmètre de la Zone d'étude. Ces parcelles, qui font l'objet de plans d'épandage, sont aujourd'hui déclarées à la PAC pour être éligibles aux Droits à Paiement Unique - DPU- (Instauration d'une aide au revenu calculée par exploitation et découplée de la production).

L'ADASEA a été sollicitée en amont du projet par le maître d'ouvrage afin de conduire une enquête auprès des exploitants de plus de 50 ans des communes d'Hastingues et Oeyregave.
Par ailleurs une convention permettant à la collectivité d'être informée des ventes de foncier envisagées lie la CCPO et la SAFER.

- Patrimoine archéologique

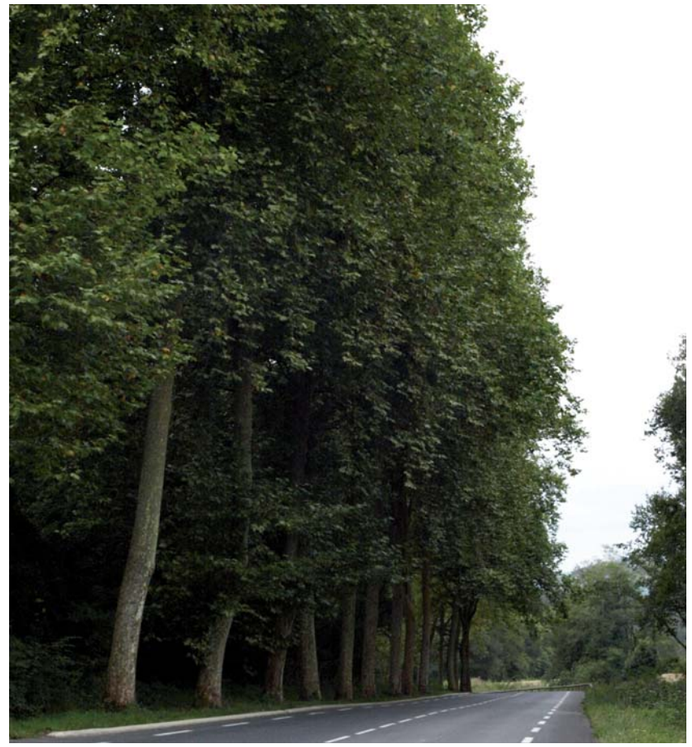
Le service Régional de l'Archéologie Préventive (SRAP) a signalé une grande sensibilité archéologique du périmètre d'implantation de la ZAC. Les travaux réalisés lors de la construction de l'A64 ont permis de mettre à jour un habitat rural de la fin de l'âge du Fer. Des formes d'habitat similaire, avec une trame d'organisation plus ou moins lâche, peuvent être attendus dans l'emprise du projet. Ces occupations s'accompagnaient de la présence de tumulus à vocation probablement funéraires. De fait, le projet de création de la ZAC entre dans le champ des projets d'aménagement soumis à la législation en matière d'archéologie préventive - art. 4 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004.

Le SRAP a été officiellement saisi pour effectuer ces investigations qui relèvent de sa seule compétence par la CCPO. Par courrier en date du 5 juin 2009, la préfecture de la région Aquitaine a signifié avoir pris un arrêté, le 2 juin 2009, confirmant la saisine officielle du SRAP pour mener cette mission et son inscription dans son plan de charge 2009-2010.

Le documents d'urbanisme réglementaire

La zone est répertoriée sous le zonage IINA du POS de la commune d'Hastingues: c'est une zone destinée aux activités artisanales, industrielles ou commer-





2.2 Description de l'état du site et de son environnement

2.2.2 Caractéristiques générales et contraintes du site

ciales, où toute construction à usage d'habitation est proscrite. Le droit de préemption de la collectivité est ouvert sur cette zone.

La vocation de la zone d'étude étant l'activité économique, la nuisance liée au bruit est moins importante que pour le cas de l'édification de bâtiments à usage d'habitation. Néanmoins, la zone d'étude est pour partie soumise aux contraintes phoniques liées à l'A 64. L'autoroute A64 est classé voie de catégorie 1: il y a une bande de soumission au bruit de 300m de part et d'autre des limites extérieures de l'autoroute, ce qui signifie que le classement sonore vaut règle de construction concernant les exigences acoustiques minimales d'isolement à respecter par les nouveaux bâtiments d'habitation et d'enseignement qui viendront s'édifier.

Etant donné l'interdiction d'édification de bâtiments à usage d'habitation sur la future ZAC, cette mesure de protection sera opérante essentiellement pour les bureaux et bâtiments recevant du public.

En outre, en application de l'article L. 111.1.4 du code de l'urbanisme, la zone d'étude étant situé dans un secteur non urbanisé, un recul des constructions aux abords des voies est imposé; il est de 100m de l'axe de l'A64. Le long de la RD 19, le recul imposé par le POS est réduit à 15m par rapport à la limite de l'emprise publique.

L'opération d'aménagement doit répondre au règlement du POS sur les articles pour lesquels elle est concernée:

- respect de la bande inconstructible de 100m de l'axe de l'A64 en application de l'art. L. 111.1.4 du C.U;
- les caractéristiques des voies doivent correspondre à leur destination et permettre l'accès permanent des véhicules de secours de lutte contre l'incendie;
- respect d'un recul de 5,5m + la largeur des dépendances de la route des limites des futurs lôts par rapport à l'axe de la RD 343;
- Le stationnement des véhicules doit être positionné en dehors des emprises des voies publiques et de leurs dépendances;
- La plantation des espaces libres des lots doit être réalisée avec des essences locales pour qu'elles s'harmonisent avec le milieu environnant.

Servitudes d'utilité publique

Le projet de ZAC entre dans le champ d'application de la législation en matière d'archéologie préventive, ce qui suppose la saisine préalable à toute opération du SRAP (cf p.16, § "patrimoine archéologique").

En complément de cet examen, l'aménagement du site sera visé par les services départementaux de l'architecture et du patrimoine.

La ligne haute tension qui traverse la commune d'Hastingues constitue une servitude inscrite. La commune d'Hastingues est soumise au **risque de transport de marchandises dangereuses, notamment en raison de l'existence d'une canalisation de transport de gaz**. Le site de projet n'est à priori pas concerné par ce risque, mais une **Déclaration d'Intention de Commencer des Travaux (DICT)** devra être déposée afin de s'assurer de l'absence de réseaux ou autres canalisations au droit du site étudié.

En termes de transport et déplacements

Le site est actuellement desservi par deux axes routiers:

- La RD 343 qui longe le flanc Ouest du site et relie Hastingues à Came
- La RD 19 qui longe le flanc Est du site et relie Peyrehorade à Bidache,

Ces deux voies franchissent l'autoroute A64 par des passages supérieurs. L'autoroute A64, quant à lui, constitue la limite Sud de l'opération.

La RD 19 a déjà fait l'objet d'un aménagement, réalisé conjointement par les CG 40 et CG 64. Un aménagement d'accès à l'A64, au niveau de l'entrée principale de la ZAC, sera réalisé par le CG40, compétent sur ce secteur de voirie.

Des travaux d'élargissement de la RD343 ont été effectués sous maîtrise d'ouvrage CG40 au cours de l'été 2009, afin de permettre la desserte de l'entreprise Schenker-Joyau. Cet accès pourrait à terme constituer une entrée secondaire de la ZAC.

En terme de réseaux d'eaux pluviales

Le site d'implantation de la ZAC est drainé par le petit cours d'eau du *Moulin d'Arrec*, qui rejoint, rappelons-le, le ruisseau permanent *Estey d'Arthous*, appelé aussi *Ruisseau d'Arthous*. Son profil abrupt a un dénivelé de 60m en 1,5km.

Le sol à dominante argilo-limoneuse du périmètre de projet de ZAC est impropre à







2.2 Description de l'état du site et de son environnement

2.2.2 Caractéristiques générales et contraintes du site

l'infiltration des eaux dans le sol en place. Ce talweg naturel, dont le débit naturel est estimé aujourd'hui à environ 10 l/s/ha, constitue le seul exutoire des eaux pluviales du site.

En terme de réseaux d'eaux usées

Le site n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif. La consultation du SYDEC des Landes, gestionnaire de l'assainissement collectif des communes d'Hastingues, Oeyregave et Peyrehorade a conclu a l'impossibilité d'envisager le raccordement de la ZAC aux stations d'épuration collectives communales (distances trop grandes).

En terme de réseau d'eau potable et de défense incendie

L'alimentation en eau potable sera assurée à partir du réseau de diamètre 75/90 mm PVC qui dessert actuellement le site.

En terme de réseaux secs

"Le site à l'étude est desservi par une ligne moyenne tension, qui autorise l'ouverture à l'urbanisation, mais requerra, selon les activités qui s'implanteront, des relèvements de tension en cas de besoin particulier en électricité".

L'implantation récente d'un relais ADSL permettra aux entreprises installées de disposer de cablage pour les télécommunications et d'un accès internet haut débit.

L'installation du réseau de Gaz est actuellement étudié par les services de GRDF.

Pour le paysage

Le site d'étude, situé en crête de la vallée des Gaves réunis présente des caractéristiques paysagères qu'il importe de mettre en valeur dans le cadre du projet d'aménagement:

- en premier plan, le profond replat qui se développe en rive de l'A64
- en second plan, côté Nord: les silhouette des feuillus et des pins qui bordent le site, en surplomb du vallon du *ruisseau du Moulin d'Arrec*;
- en arrière plan, côté Sud, sur l'autre rive de l'A64: le modelé vallonné du Pays basque qui se détache au loin;
- le nivelé du site lui-même: en arrière du replat, un talweg en forme d'auge,de conche, drainé au Nord par le *ruisseau du Moulin d'Arrec*
- En matière de paysage bâti: un environnement patrimonial remarquable- en témoigne la bastide d'Hastingues, ou encore le regroupement fort pittoresque des masures imposantes aux toits dissymétriques du bourg d'Oeyregave.







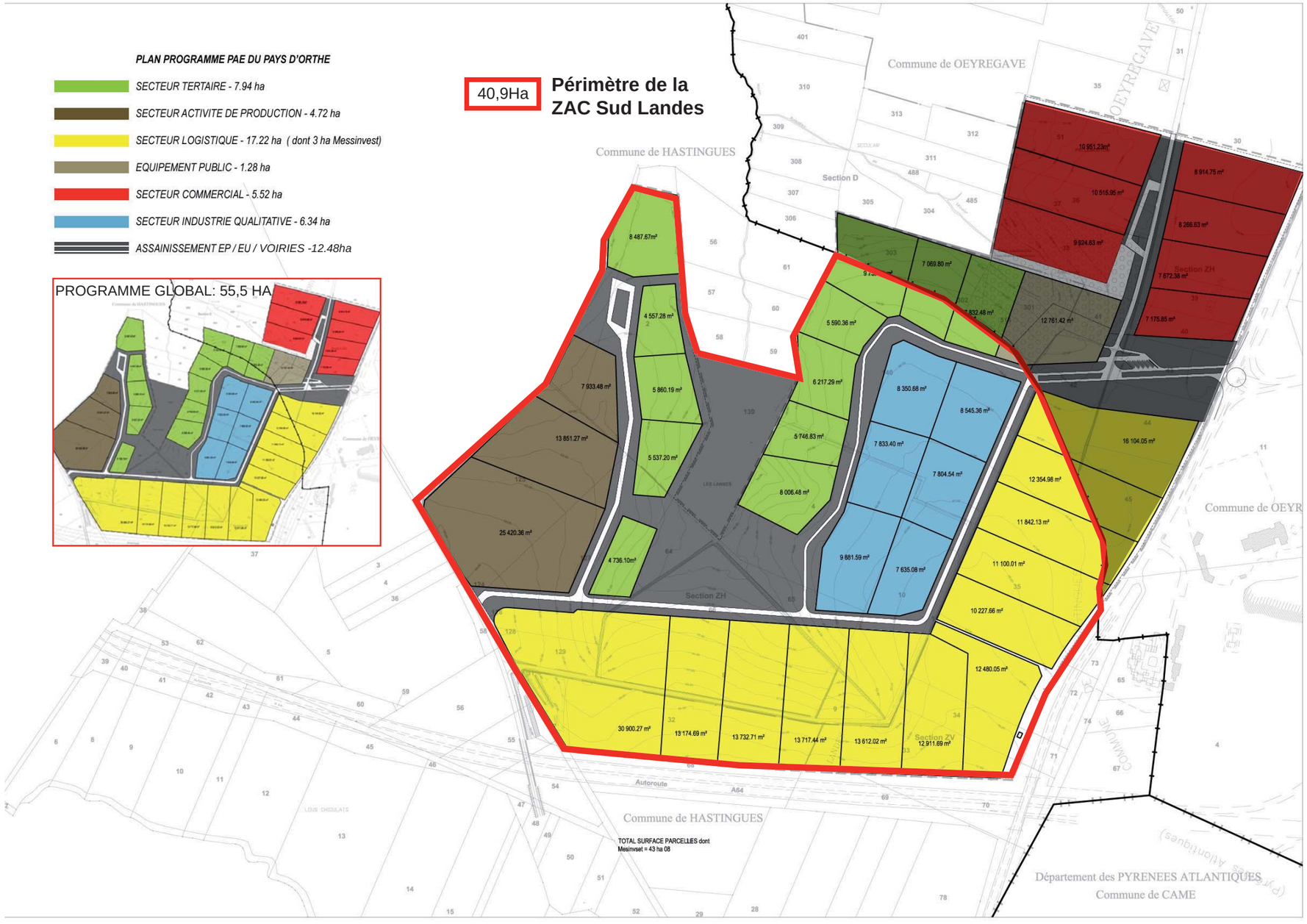
2.3 Programme global prévisionnel des constructions

2.3.1 Répartition des surfaces

La surface de la ZAC dans le périmètre de dossier de création est d'environ 40,9 Ha, pour une superficie totale de la zone d'activité, à terme, d'environ 55,5 ha.
La ZAC Sud Landes comprendra un secteur tertiaire, une zone d'activités de production, un secteur logistique, un secteur d'équipement public, un secteur commercial, un secteur d'industrie qualitative, le reste de l'emprise étant dévolu à accueillir les voies, le système de récupération par noues et bassins d'orage des eaux de pluie, et la station d'épuration par filtres à sable et macrophytes.

	Surfaces arrondies	SHOB maxi (m2)
tertiaire (R+2 maxi)	8 Ha	22 039 64 281
activités de production	4.75 Ha	14 356
secteur logistique	17 Ha	39 230
équipement public (R+2 maxi)	1.3 Ha	3 675 11 027
secteur commercial	5.5 Ha	17 382
industrie qualitative	6.3 Ha	15 219
assainissement EU/ EP	11,3 Ha	

Les surfaces sont indicatives et susceptibles d'êtes modifiées au stade du dossier de réalisation



2.3 Programme global prévisionnel des constructions

2.3.2 Equipements publics

Voiries et déplacements

- La desserte principale de la ZAC s'effectuera à partir de la RD19, qui borde la ZAC sur son côté Nord Est, sur laquelle sera créé un nouvel accès à l'A64. (V0). **Il est important de noter ici l'importance stratégique de cette voie V0. Or, elle se trouve en dehors du périmètre de ZAC (sur la commune de Oeyregave). La création de cette voie est absolument indispensable à la viabilité de l'ensemble de l'opération: cet accès depuis l'échangeur commande la voie primaire V1 (larg. 6m chaussée), qui dessert à double sens l'ensemble de la zone d'activités et vient se connecter à la RD343, laquelle relie la future ZAC au village d'Hastingues.**

>>>>>>Considérant ces éléments déterminants, la maîtrise d'ouvrage a décidé que cette voirie (V0) sera réalisée par la Collectivité compétente, à savoir la Communauté de Communes du Pays d'Orthe.

- La V2b (larg. 6m chaussée) fonctionne de façon identique pour desservir les terrains situés sur l'aile Nord Ouest de l'opération.
- la V2 est une voie secondaire (larg. 3,5m chaussée) qui fonctionne en sens unique entrant depuis l'accès de la V0.
- Enfin, la V3 (larg. 6m chaussée) permet de desservir, à double sens, les terrains situés au Nord. elle sera bouclée par un système de retournement paysagé. Cette voie se situe sur la commune d'Oeyregave, hors périmètre ZAC.

Les intersections de voiries seront aménagés avec des carrefours adaptés aux volumes de trafic attendus. Ces voiries seront paysagées (cf p.22, § "espaces publics").

Quelques chiffres pour l'ensemble du projet

voie 0 // longueur // 0 km 240 - largeur 2x3.50 mètres

voie 1 // longueur 1 km 200 - largeur 6 mètres

voie 2 // longueur 0 km 580 - largeur 3.5 mètres

voie 2 bis // longueur // 0 km 410 - largeur 6 mètres

voie 3 // longueur // 0 km 330 - largeur 6 mètres

surface d'espaces verts dont système hydraulique et traitement des efflents // 95 à 113 000 m²

plantation type forestière // 12 000 m² (essences locales sur V2 et V2bis)

plantation arborée d'alignement // 465 sujets

40,9Ha **Périmètre de la ZAC Sud Landes**



2.3 Programme global prévisionnel des constructions

2.3.2 Equipements publics

Réseaux

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales générées par les futures surfaces imperméabilisées seront drainées vers l'exutoire naturel, le *ruisseau du moulin d'Arrec.*

Avant rejet dans ce milieu récepteur, la collectivité va mettre en oeuvre un système collectif de stockage et d'écrêtement des eaux de pluie. Le volume de ces bassins de régulation est aujourd'hui calculé sur la base d'une emprise totale maximale imperméabilisée sur la parcelle égale à 60% - 40% pour l'emprise bâtie, 20% pour les aires extérieures imperméabilisées.

Ces ouvrages hydrauliques assureront le stockage puis le rejet à débit régulé (pluie de récurrence trentennale, débit de 3,75/l/s/ha- données police de l'eau du 26/06/09) dans l'exutoire naturel.

- Eaux usées

Le projet va nécessairement induire la création d'eaux vannes sur site. Pour l'assainissement des eaux usées, le réseau projeté est conçu pour reprendre gravitairement les effluents de la zone d'activités économique, qui seront collectés et acheminés vers la station d'épuration par banquette de macrophytes.

Rappelons-le, seuls les effluents de type "domestique" générés par les sanitaires employés sur zone seront gérés par le dispositif d'assainissement de la zone d'activités; le traitement des effluents de type "process", liés à la chaîne de production ou de fabrication des activités seront gérés et traités par les pétitionnaires avant rejet dans le dispositif collectif d'assainissement de la zone d'activités.

Le traitement de ces eaux usées sera effectué par un système naturel et efficace de filtres plantés de roseaux. Il est aujourd'hui pré-dimensionné pour 600 eq/hab. Les rejets dans l'exutoire du milieu naturel se feront, régulièrement et à débit constant après ces traitements et rétention sur quatre mois (données police de l'eau).

A l'heure actuelle, plusieurs hypothèses d'effluence dans le milieu naturel après traitement sont en cours d'étude:

- **filtre à sable drainés et lits de macrophytes avec rejet au ruisseau du Moulin d'Arrec**
- **filtre à sable + canalisation + rejet au ruisseau d'Arthous**
- **filtre à sable + canalisation + rejet dans les Gaves réunis**

Ces différentes hypothèses sont élaborées par le Bureau d'étude SOGREAH, compétent en matière d'études et de travaux hydrauliques; elles sont examinées collégialement par .00K paysage, Secotrap, Eten environnement. La solution définitive présentée à la police de l'eau sera tranchée par la maîtrise d'ouvrage et son mandataire, la SATEL.

- Eau potable

L'alimentation en eau potable sera assurée à partir du réseau de diamètre 75/90 mm PVC qui dessert actuellement le site. Un renforcement de ce dernier serait à programmer afin de satisfaire aux nouveaux besoins en eau potable.

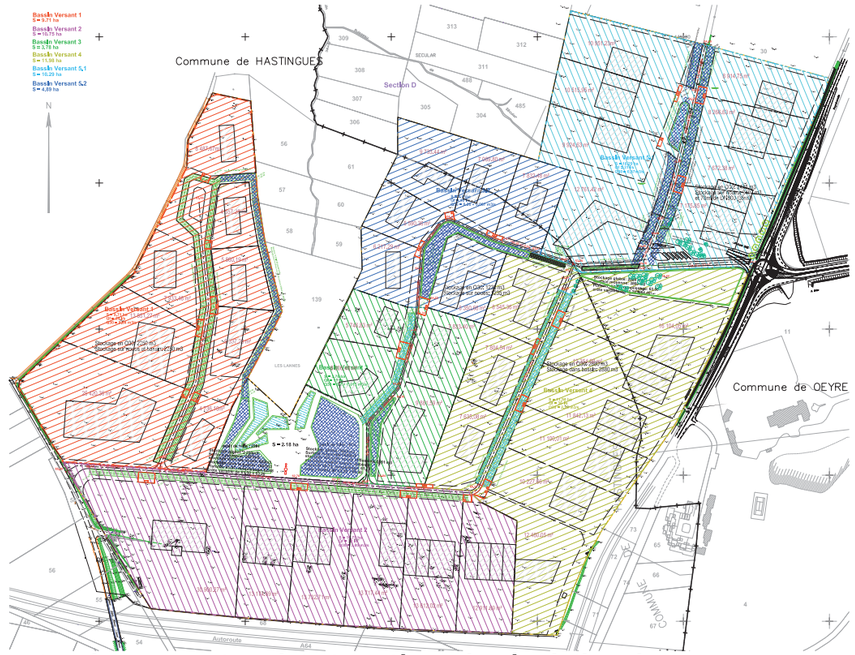
- Défense incendie

La défense incendie sera assurée par la création d'un réseau de réserves d'eau permettant d'assurer un débit de 60m3/h sous une pression de 1 bar et l'implantation de poteaux incendie situés à moins de 200m des édifices construits couvrant deux fois chaque point de la ZAC.

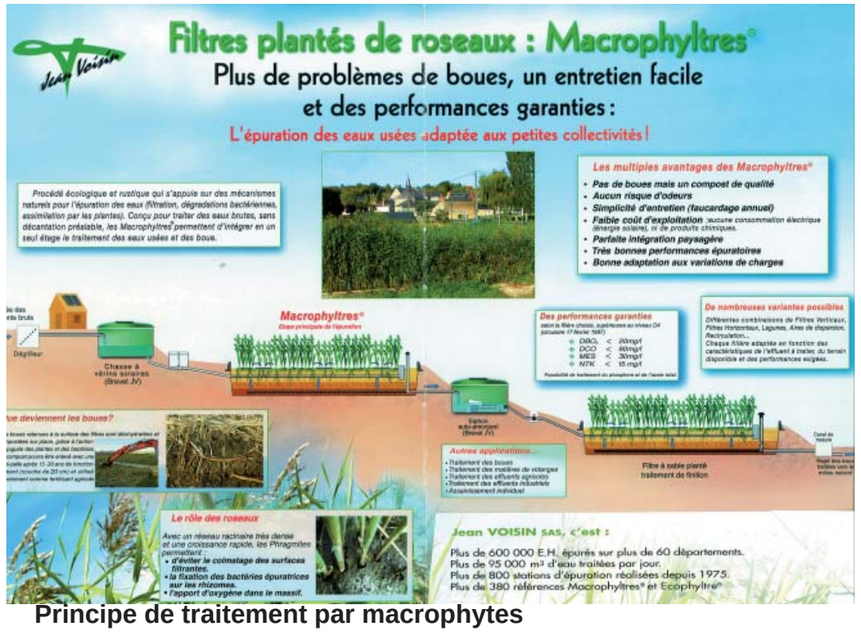
- Réseaux secs

Le projet de ZAC se raccordera sur les réseaux existants (électricité, téléphone, ADSL); il requerra selon les activités qui s'implanteront, des relèvements de tension (ligne M.T existante) en cas de besoin particulier en électricité.

Le réseau de Gaz est à l'étude par G.R.D.F.



Bassins-versant projet et système de régulation des eaux pluviales par noues et bassins d'orage



Principe de traitement par macrophytes des eaux usées

2.3 Programme global prévisionnel des constructions

2.3.2 Equipements publics

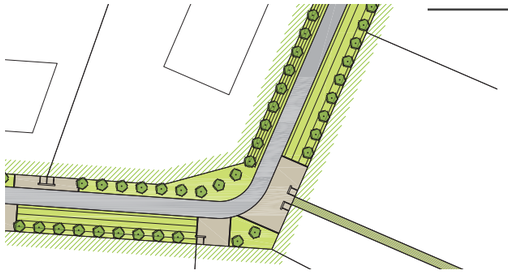
Espaces publics

Rappel des données quantitatives:

- *surface d'espaces verts dont système hydraulique et traitement des effluents // 95 000 m² à 113 000m2*
- *plantation type forestière // 12 000 m² (essences locales sur V2 et V2bis)*
- *plantation arborée d'alignement // 465 sujets*

Le remaniement du site sera compensé par:

- la création de longs et continus corridors humides autour des vastes noues qui serviront de bassins d'orage
- la replantation et la végétalisation massive prévues, avec des essences endémiques
- l'acquisition de boisement pour conservation au titre de mesure compensatoire,
- la création de vastes espaces plantés, de type prairies humides et fleuries, en entrée sur le site.





Au terme de ce projet de zone d'activités, ce seront entre 95 000m2 et 113 000 m2 d'espaces naturels humides qui seront créés et entretenus par la collectivité, soit entre 20% et 22% de la superficie totale de l'opération.

Ces espaces, qui occupent plus du 1/5e de la superficie totale de l'emprise du projet, enherbés, complantés d'essences végétales issues des strates herbacées, arbustives et arborées, constitueront à terme un écosystème en soi très favorable à la biodiversité, et un cadre de vie et de travail agréable, offrant espace, ombre, vues immédiates et lointaines sur le grand paysage.

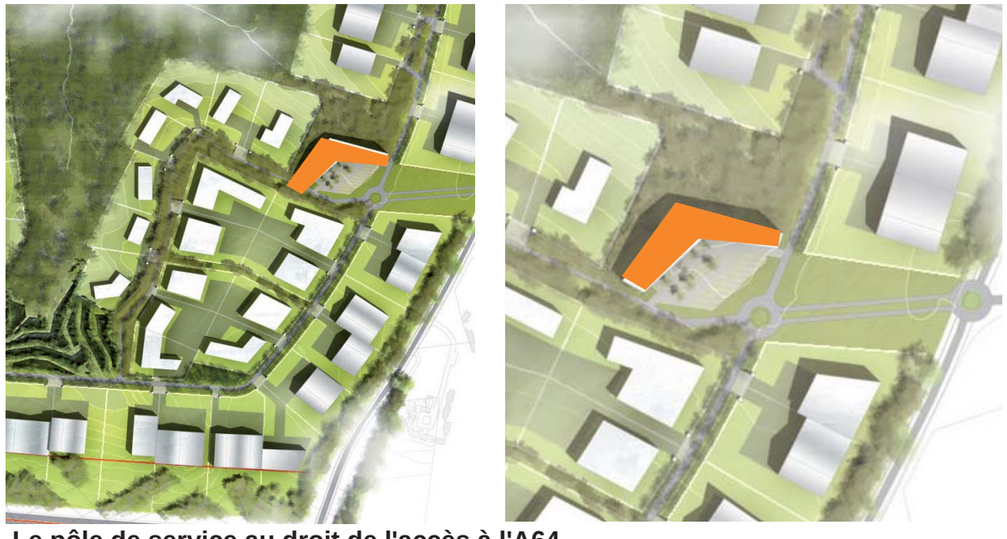


Extrait de plan et profil de principe de la V1



Extrait de plan et profil de principe de la V2





Le pôle de service au droit de l'accès à l'A64

2.3 Programme global prévisionnel des constructions
2.3.2 Equipements publics



Axonométrie indicative du projet d'aménagement: vue vers le Nord Ouest (planche concours - novembre 2008)



Plan masse projet (planche concours - novembre 2008)

Palette végétale indicative

La strate arborée des plantations d'alignement


Platanus X acerifolia
Platane commun


Charme
Carpinus betulus


Castanea sativa
Chataîgner


Quercus ilex
Chêne vet


Quercus robur
Chêne rouge


Quercus robur
Chêne pédonculé


Chêne Tauzun
Quercus pyrenaica


Chêne Sessile
Quercus petraea


Betula sp
Bouleau

La strate arborée des noues et des fossés


Prunus cerasifera
Cerisier


Fraxinus excelsior
Frêne commun


Populus tremula
Tremble


Populus alba
Peuplier blanc


Alnus glutinosa
Aulne glutineux

Les plantations aquatiques et semi-aquatiques


Eupatorium cannabinum
Eupatoire chanvrine


Typha latifolia
Massette


Iris pseudacorus
Iris faux-acore


Phragmites australis
Roseau

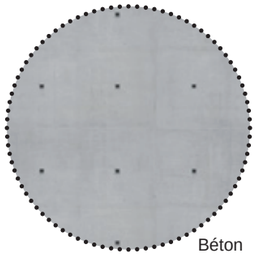

Prairie humide fauche annuelle

Hauteur conventionnelle des arbres -normes AFNOR

- 1e grandeur>20m
- 2e grandeur>15 à 20m
- 3e grandeur>10 à 15m
- 4e grandeur<10m

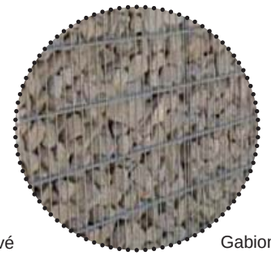
Art. 671 du code civil - loi 19 mars 1804-
«Il n'est pas permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou, par des usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la distance dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations».

Principes de traitement des édicules d'entrée des lôts

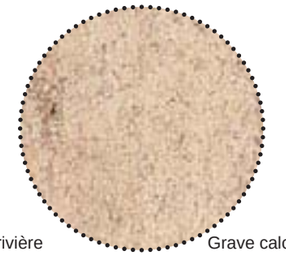

Béton

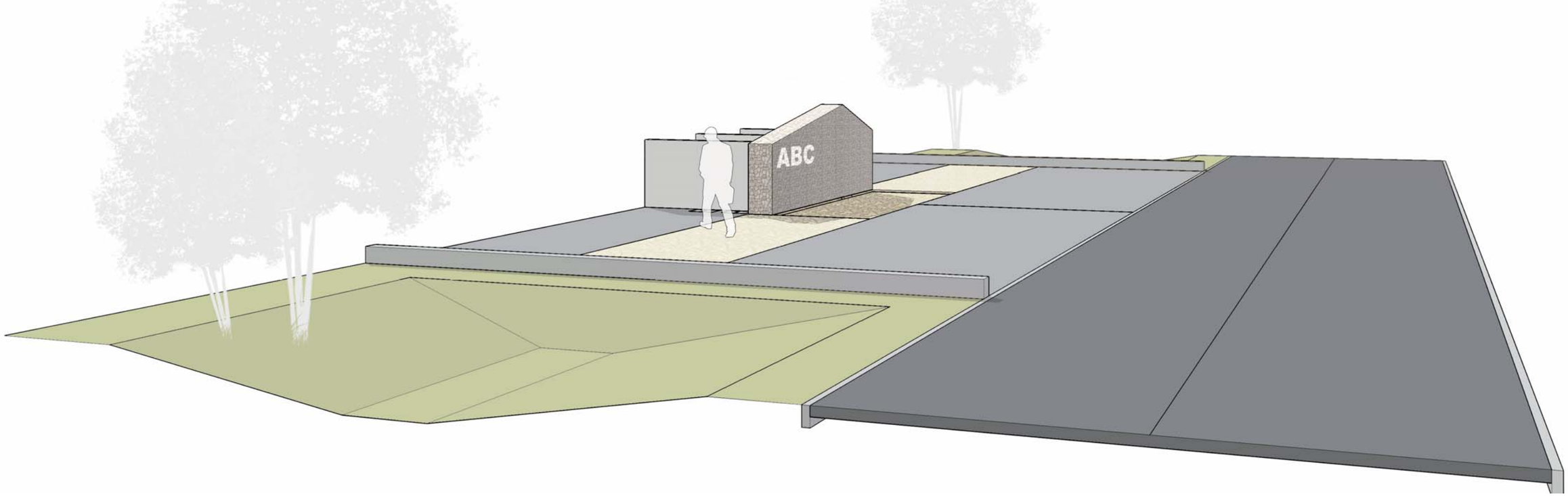

Béton balayé


Béton désactivé


Gabions


Graviers de rivière


Grave calcaire



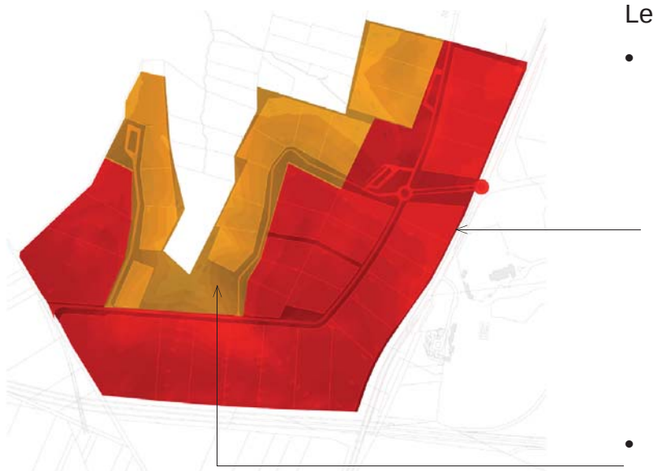
2.4 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu
2.4.1 Vocations de la zone et partis d'aménagement

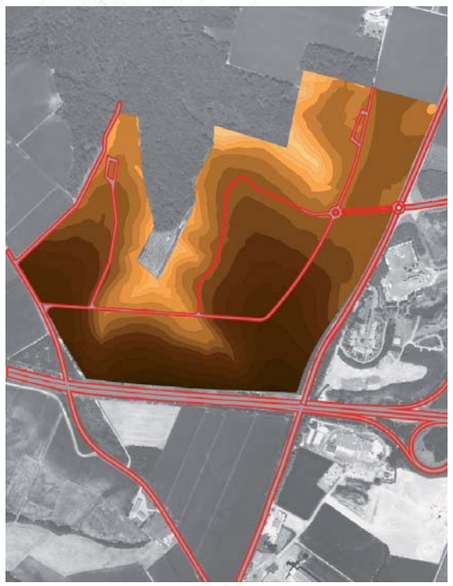
Les principes d'aménagement du projet d'aménagement de la ZAC SUD LANDES permettent de conjuguer les orientations programmatiques - la réalisation d'une zone d'activités économiques - avec la sensibilité et la nature particulière du site; **ils cherchent à s'inscrire au mieux dans une perspective intégrant les contraintes environnementales et les besoins sociaux. Ce projet permettra de répondre aux attentes des futures entreprises -meilleure intégration dans le tissu local, meilleures conditions de travail, meilleure prise en compte de l'environnement- et aux besoins des collectivités locales: dynamiser l'économie locale et pérenniser les implantations.**

En l'occurrence, la qualité intrinsèque du site incite à proposer pour la réalisation de cette zone d'activités, dont le programme précis d'allotissement reste à définir, un parti d'aménagement simple et souple, cohérent avec les objectifs de développement durable pré-cités, fonctionnel et économiquement crédible, et fondé sur l'utilisation du vocabulaire paysager existant. Les objectifs sont exprimés comme suit:

1. **S'approprier le contexte naturel et environnemental local pour en faire un des leviers du projet**
2. **S'inscrire dans une recherche de performance et d'économie globale, en proposant un projet souple et modulaire, à la fois dans le découpage des parcelles, le tracé et le gabarit des voiries,**
3. **S'inscrire dans le tissu local: équipement et références architecturales**

1. Les contraintes paysagères et environnementales comme leviers du projet





un site, deux contextes paysagers

Le site se divise en 2 unités paysagères:

- **le premier secteur**, (en rouge) situé sur la rive Sud de la zone de projet, est constitué du vaste replat planté de maïs qui se développe en équerre, **en vis à vis de l'A 64, le long de la RD343 et de la RD 19**, laquelle, complantée de majestueux platanes centenaires, aux qualités paysagères indéniables, constitue un lien privilégié entre la plaine landaise et le piémont pyrénéen. Cette profonde banquette doit être fondamentalement organisée en recherchant cohérence et visibilité avec les grandes infrastructures viaires qui la borde;
- **le second secteur** (en jaune) **se développe à l'inverse sur la frange Nord du site**, sur toute sa longueur; de topographie accidentée, il est fondamentalement constitué des versants qui forment à une plus petite échelle la vallée majeure des Gaves réunis; profondément ébréché par le talweg où coule le *ruisseau du Moulin d'Arrec*; ce secteur, difficile à mobiliser pour constituer une assiette foncière performante, n'en est pas moins celui qui présente les caractéristiques paysagères et végétales les plus intéressantes.

Le réseau viaire interne

- **la voie primaire traverse la zone de projet d'Est en Ouest, parallèlement à la RD 19 et l'A64**; elle est branchée sur l'axe de l'échangeur à l'Est, et se reconnecte sur la RD 343 en utilisant, après recalibrage, l'accès créé pour la société *Schenker Joyaux.* Le positionnement exact de cette voie est déterminé par la nécessité d'offrir aux parcelles une profondeur suffisante, étant entendu que les terrains situés au contact de l'A64, sont grevés d'une bande d'inconstructibilité de 100m à partir de son axe;
- **La voie secondaire se branche sur la voie primaire, dans l'axe de l'échangeur**; longe le faîte du plateau Nord, fonctionnant ainsi comme une route de plateau; elle descend doucement de la courbe de niveau +65ngf à +64ngf, jusqu'à son point bas, situé dans l'axe du ruisseau, puis remonte doucement pour rattraper la côte +65m, à l'Ouest, et se rebrancher sur la voie primaire.
- **une seconde route secondaire**, aux mêmes caractéristiques paysagères, est créé dans la partie ouest de la zone pour desservir les terrains enclavés



2.4 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu
2.4.1 Vocations de la zone et partis d'aménagement



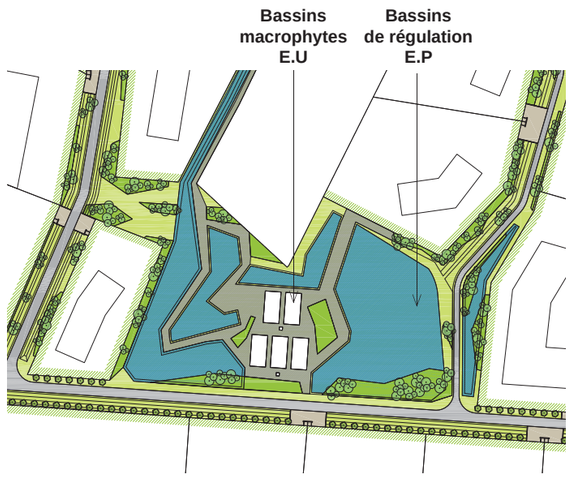


Une trame végétale structurée

Le projet développe un réseau de noues et de fossés complantés d'arbres pour drainer et structurer la future zone d'activités. Cette trame végétale illustre les 2 grandes unités paysagères distinguées.

- La voie primaire, qui dessert le replat en vis à vis de l'A64 et de la RD 19, est plantée de grands chênes en alignement;
- La voie secondaire, qui fonctionne comme une ligne de crête, est encadrée par une masse arborée épaisse, constituée d'essences rustiques et adaptées aux milieux humides créés par le projet
- la façade de la RD 19 est plantée d'un alignement de platanes en continuité avec ceux existant
- l'entrée dans la future zone d'activités depuis l'échangeur est marquée par une vaste prairie fleurie ouvrant de profondes perspectives depuis l'échangeur
- le bois de pins situé dans la partie Nord est du site, identifié dans l'étude d'impact, est pour l'essentiel préservé
- Les bassins de rétention et la station de traitement des effluents par macrophytes sont des sites humides valorisés par une végétation adaptée





Bassins de régulation des eaux pluviales et unités de traitement par macrophytes des eaux usées (extrait pré-AVP - juin 2009)

Une station de traitement des eaux usées par macrophytes en banquette sur les versants Nord du site; des bassins de rétention d'eau pluviale dimensionnés pour une pluie de récurrence trentennale

Les contraintes environnementales les plus lourdes pour l'aménagement résident essentiellement dans les questions liées à l'écoulement de l'eau pluviale et au traitement des eaux usées.

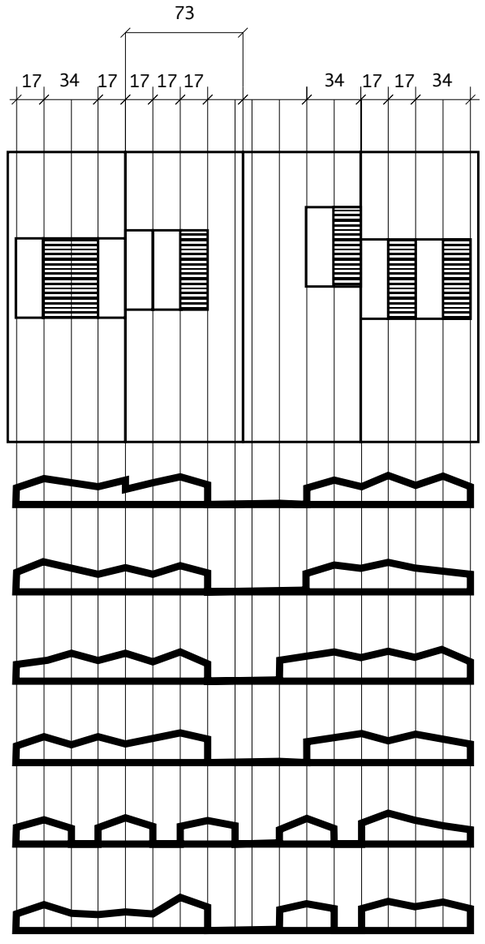
Pour répondre à cette problématique et tirer parti de l'étendue de la zone totale de projet -55,5 ha- et de la topographie, il a été proposé d'installer en amont du ruisseau un double système de rétention des eaux de pluie et de traitement des eaux usées par bassins de roseaux. Ces bassins sont compartimentés et étanches. Ce choix d'aménagement permettra d'affecter les terrains les plus difficiles à valoriser économiquement, et de proposer un mode de traitement des eaux usées peu onéreux, fiable et écologique. La localisation sur le versant du Talweg permettra de réduire les inconvénients générés par les éventuelles effluences.

Le système de traitement des eaux usées, par filtres à sable et macrophytes, est aujourd'hui pré-dimensionné pour 600 eq/ habitants.

Le système de rétention des eaux pluviales est dimensionné pour une pluie de récurrence trentennale et un débit de fuite de 3,75 l/s/ha, une rétention sur 4 mois, et un rejet régulé et régulier dans le réseau.

2.4 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu
2.4.1 Vocations de la zone et partis d'aménagment

2. S'inscrire dans une recherche de performance et d'économie globale, en proposant un projet souple et modulaire



Une trame parcellaire modulable

La taille des parcelles est définie en partant du module constructif courant des bâtiments d'activités: 17mx23m. Les lots esquissés sont donc tous basés sur ce principe; d'une largeur moyenne de 73m, ils correspondent à trois ou quatre travées + l'éventuel retrait de 6m imposé dans le POS d'Hastingues si les bâtiments ne sont pas contigus sur un mur coupe-feu. Cette possibilité peut ainsi permettre à un investisseur d'acheter un, deux, ou trois lots, ou au contraire, de diviser une parcelle en trois sans que le projet soit déséquilibré ou dénaturé.

Des quartiers d'activités distincts

- le long de l'A64, les parcelles ont la profondeur la plus importante, pour pallier à la servitude L.111.1.4; leur surface est d'environ 13500 m2;
- le long de la RD 19, elles font en moyenne 75x120m, soit entre 7800m2 et 12000m2;

ces deux secteurs de grande visibilité, où les terrains auront la plus forte valeur foncière, accueilleront les enseignes majeures activités, commerciales et/ou logistiques;

- dans le quartier de l'îlot central, les parcelles font 7500m2 en moyenne (100m*75m); c'est le lieu privilégié du développement d'un espace d'activités qualitatives;
- le long de la voie des plateau, le tracé des parcelles est déterminé pour privilégier les orientations de bâtiment Nord-Sud; leur surface moyenne est comprise entre 4000m2 et 6400m2: c'est le secteur des activités de services, où il serait possible, le cas échéant, de construire en R+2 pour pallier aux contraintes imposées par la topographie.

Circulation et stationnement

L'ensemble du stationnement est géré sur les parcelles privées, à l'exception du pôle de service.





S'inscrire dans le tissu local: équipements et références architecturales

Un pôle de service multifonction

Il paraît fort opportun de prévoir l'aménagement sur site d'un pôle de service, où l'on pourrait trouver hôtellerie, service à la personne, services communs, écloserie d'entreprise, informations sur la zone d'activités... Aménagé dans l'axe de l'échangeur, adossé au bois de pins existant, il sera mis en scène par une vaste prairie fleurie.

Emprunter les références architecturales locales

Ces interventions sur les espaces publics seront complétées par un règlement de zone qui prescrira des objectifs de qualité d'aménagement pour les lots privés, en matière de paysage, d'architecture, et de qualité environnementale. Ce cahier emprunte aux références architecturales locales pour le bâti: massivité, hauteur, discontinuité bâties, toits à 2 pentes, souvent dissymétriques, teintes bicolores.

Ces orientations pourront ainsi être annexées au cahier des charges de cession des terrains.

L'intégration des réseaux techniques

Les éléments techniques sont intégrés dans une démarche plus globale de mise en valeur paysagère et d'image même du parc d'activités : murets, signalétiques, plantations, mobilier, permettront de repérer chaque activité. Les réseaux eau potable, électricité/ telecom, courants forts/ courant faible, Téléphone, Gaz, seront enterrés le long des voiries. Le réseau eaux usées et refoulement eaux usées seront disposés sous les voiries; les regards seront disposés dans une "plate-forme technique" regroupant, pour deux parcelles adjacentes, les coffrets techniques de chacun des réseaux.

2.4 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

2.4.2 Raisons pour lesquelles, au regard de l'urbanisme, le projet a été retenu

Les grandes caractéristiques de l'opération ont été appréhendées en amont et ont permis de prendre en compte les contraintes liées au documents d'urbanisme, le POS d'Hastingues en l'occurrence. L'opération d'aménagement répond au règlement du POS sur les articles pour lesquels elle est concernée:

- respect de la bande inconstructible de 100m de l'axe de l'A64 en application de l'art. L. 111.1.4 du C.U
- les caractéristiques des voies correspondent à leur destination et permettent l'accès permanent des véhicules de secours de lutte contre l'incendie
- respect d'un recul de 5,5m + la largeur des dépendances de la route des limites des futurs lots par rapport à l'axe de la RD343
- stationnement des véhicules en dehors des emprises des voies publiques et de leurs dépendances
- plantation des espaces libres d'essences locales pour qu'elles s'harmonisent avec le milieu environnant

2.4.3 Raisons pour lesquelles, au regard de l'environnement, le projet a été retenu

Environnement physique et naturel

- Relief, sol et géologie

En premier lieu, le projet n'induit pas de modification significative de la topographie. Les modifications du nivellement seront liées au décapage superficiel des terrains avant travaux. Il est prévu que la terre végétale décapée sur les emprises nouvelles sera réemployée sur les accotements ou utilisée pour les modelés paysagers, créant ainsi des merlons au profil doux le long des voies, en accompagnement des noues. Ces dispositions présenteront également l'avantage de réduire considérablement l'impact environnemental du transport des déblais en dehors du site.

- Milieux naturels

En second lieu, le projet induira une modification du cortège végétal existant: suppression des prairies à *Agrostis,* conservation partielle des boisements (avec phasage selon espèces présentes), remaniement des quelques haies et fossés, et cortèges associés.

Ces effets seront largement compensés par les replantations et végétalisation massive du site avec essences autochtones, la création de noues végétalisées (compensation 100%), l'acquisition de boisement pour conservation au titre de mesure compensatoire, la création de vastes zones de prairies (cf gestion des eaux pluviales et aspects paysagers).

Au terme de ce projet de zone d'activités, ce seront entre 95 000m2 et 113 000 m2 d'espaces naturels humides qui seront créés et entretenus par la collectivité, soit entre 20% et 22% de la superficie totale de l'opération.

Ces dispositions seront complétées par des prescriptions, à l'endroit de tous, acteurs privés et publics, précisant, sous la forme de cahiers annexés aux contrats de cession des lots, des procédures d'entretien limitant le recours aux produits phytosanitaires et précisant la gestion des fauches en fonction des espèces présentes ou en recolonisation.

Environnement urbain

Aucune habitation n'est incluse dans le périmètre de la ZAC. Ce secteur est éloigné des zones urbanisées et des zones fréquentées par le public.

Desserte et déplacements

La desserte principale de la ZAC s'effectuera à partir à partir du croisement entre l'échangeur de l'A64 et la RD19. La création d'un nouveau giratoire pour accéder à l'A64, au droit de l'accès majeur de la future ***ZAC Sud Landes*** va contribuer à améliorer les conditions de sécurité sur cet axe.

L'implantation attendue d'entreprises attirées par la connexion directe avec l'A64 laisse à penser que les nouvelles installations n'auront qu'un impact réduit sur le trafic PL qui emprunte la RD19.

Quant à la RD343, qui relie la future zone d'activités au village d'Hastingues, il n'est pas prévu qu'elle supporte de trafic PL important. L'accès existant, au droit de la parcelle de l'entreprise *Schenker Joyaux* ne fera l'objet d'un élargissement n'obéissant qu'à de strictes contingences techniques de sécurité. L'aménagement général de la ZAC se traduira par une multiplication des dispositifs de sécurité en matière de déplacement, par une observance stricte des normes en vigueur en matière de sécurité routière.

*N.B: Les derniers paragraphes reprennent les éléments développés dans le §"2.4.1 Vocations de la zone et partis d'aménagement", p27-28^*

Eaux superficielles et hydrologie, réseaux

.

- eaux pluviales

Les eaux pluviales générées par les futures surfaces imperméabilisées seront drainées vers l'exutoire naturel, le *ruisseau du moulin d'Arrec.*

Avant rejet dans ce milieu récepteur, la collectivité va mettre en oeuvre un système collectif de stockage et d'écrêtement des eaux de pluie. Le volume de ces bassins de régulation est aujourd'hui calculé sur la base d'une emprise totale maximale imperméabilisée sur la parcelle égale à 60% - 40% pour l'emprise bâtie, 20% pour les aires extérieures imperméabilisées.

Ces ouvrages hydrauliques assureront le stockage puis le rejet à débit régulé (pluie de récurrence trentennale, débit de 3,75/l/s/ha- données police de l'eau du 26/06/09) dans l'exutoire naturel.

Bien que la création de la ZAC entraîne une augmentation des surfaces imperméabilisées et donc

2.4 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu
2.4.3 Raisons pour lesquelles, au regard de l'environnement, le projet a été retenu

des volumes d'écoulements générés par le site, les ouvrages pluviaux permettront de réduire les impacts sur le réseau superficiel hydraulique. Concernant la qualité des eaux pluviales, des dispositifs de traitement (déshuileurs...) seront mis en place en amont de ces rejets dans le réseau naturel.

Les rejets, seront ramenés d'un débit naturel actuel de 10 l/s/ha (Q1/10) à 3,75 l/s/ha (exigence Police de l'Eau); ils se feront régulièrement et à débit constant.

- eaux usées

Le projet va nécessairement induire la création d'eaux vannes sur site. Pour l'assainissement des eaux usées, le réseau projeté est conçu pour reprendre gravitairement les effluents de la zone d'activités économique, qui seront collectés et acheminés vers la station d'épuration par banquette de macrophytes.

Rappelons-le, seuls les effluents de type "domestique" seront gérés par le dispositif d'assainissement de la zone d'activités; le traitement des effluents de type "process", liés à la chaîne de production ou de fabrication des activités seront gérés et traités par les pétitionnaires avant rejet dans le dispositif collectif d'assainissement de la zone d'activités.

Le traitement de ces eaux usées sera effectué par un système naturel et efficace de filtres plantés de roseaux. Il est aujourd'hui pré-dimensionné pour 600 eq/hab. Les rejets dans l'exutoire du milieu naturel se feront, régulièrement et à débit constant après ces traitements et rétention sur quatre mois (données police de l'eau).

A l'heure actuelle, plusieurs hypothèses d'effluence dans le milieu naturel après traitement sont en cours d'étude:

- **filtre à sable drainés et lits de macrophytes avec rejet au ruisseau du Moulin d'Arrec**
- **filtre à sable + canalisation + rejet au ruisseau d'Arthous**
- **filtre à sable + canalisation + rejet dans les Gaves réunis**

Ces différentes hypothèses sont élaborées par le Bureau d'étude SOGREAH, compétent en matière d'études et de travaux hydrauliques; elles sont examinées collégialement par .00K paysage, Secotrap, Eten environnement. La solution définitive présentée à la police de l'eau sera tranchée par la maîtrise d'ouvrage et son mandataire, la SATEL.

Paysage

Le projet prévoit la création de longs et continus corridors humides autour des vastes noues qui serviront de bassins d'orage.

Ces espaces, qui occupent plus du 1/5e de la superficie totale de l'emprise du projet, enherbés, complantés d'essences végétales issues des strates herbacées, arbustives et arborées, constitueront à terme un écosystème en soi très favorable à la biodiversité, et un cadre de vie et de travail agréable, offrant espace, ombre, vues immédiates et lointaines sur le grand paysage.

Ces interventions sur les espaces publics seront complétées par un règlement de zone qui prescrira des objectifs de qualité d'aménagement pour les lôts privés, en matière de paysage, d'architecture, et de qualité environnementale. Ce cahier emprunte aux références architecturales locales pour le bâti:

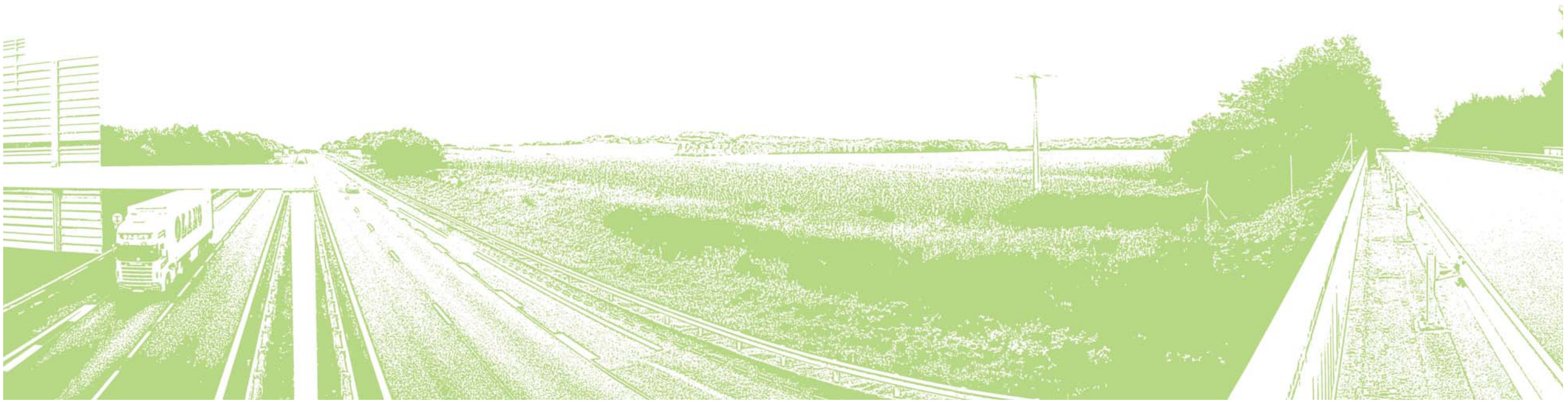
- massivité
- hauteur, discontinuité bâties
- toits à 2 pentes, souvent dissymétriques
- teintes bicolores -

Ces orientations pourront ainsi être annexées au cahier des charges de cession des terrains.

Les éléments techniques sont intégrés dans une démarche plus globale de mise en valeur paysagère et d'image même du parc d'activités : murets, signalétiques, plantations, mobilier, permettront de repérer chaque activité.

Les réseaux eau potable, électricité/ telecom, courants forts/ courant faible, Téléphone, Gaz, seront enterrés le long des voiries.

Le réseau eaux usées et refoulement eaux usées seront disposés sous les voiries; les regards seront disposés dans une "plate-forme technique" regroupant, pour deux parcelles adjacentes, les coffrets techniques de chacun des réseaux. La sécurité incendie, conformément à la circulaire 465 du 10/12/1951, sera également assurée par l'installation d'un **réseau de réserves incendie enterrées**.



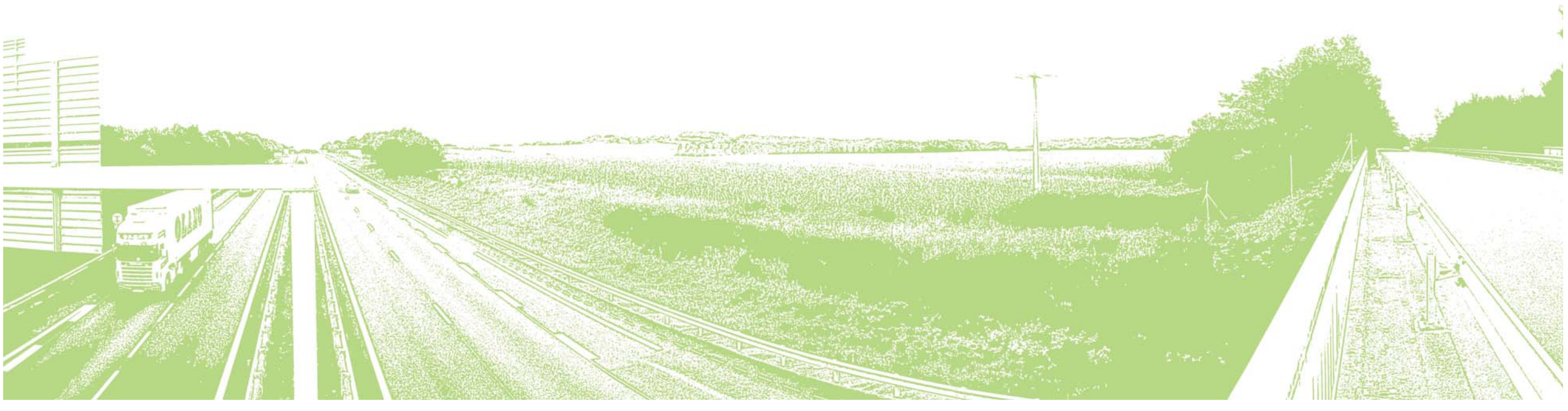
ZAC SUD LANDES # PIÈCE 3: PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZAC

Septembre 2009

#3 - Plan de délimitation du périmètre de la ZAC

Périmètre de la
ZAC: 40,9 ha

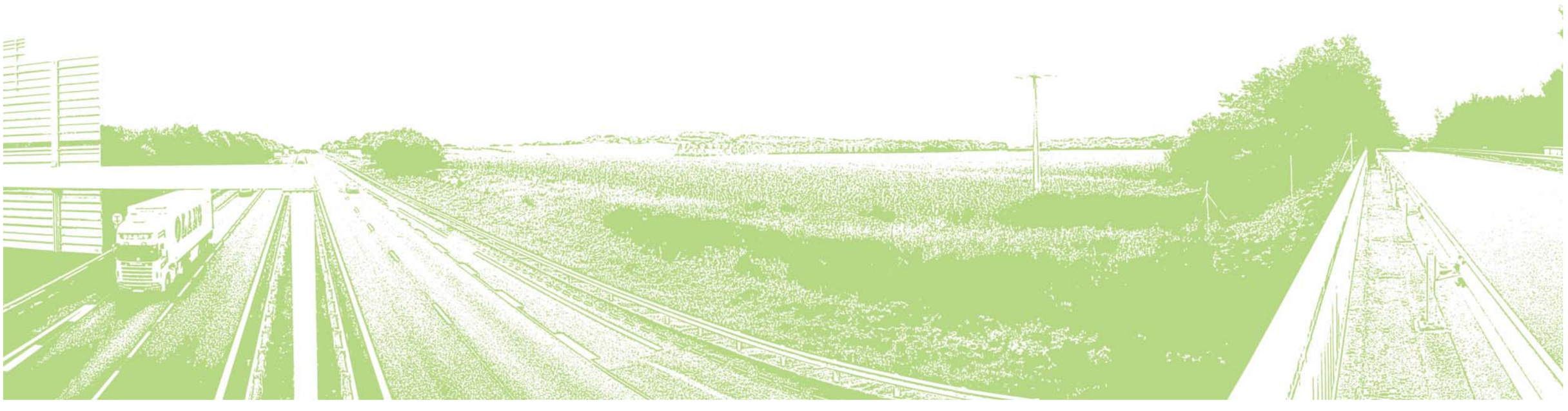




ZAC SUD LANDES # PIÈCE 4: RÉGIME DE LA ZAC À L'ÉGARD DE LA TAXE LOCALE D'ÉQUIPEMENT

Septembre 2009

#4 - Régime de la ZAC à l'égard de la Taxe locale d'Equipement



ZAC SUD LANDES # PIÈCE 5: ÉTUDE D'IMPACT

Septembre 2009