



CONCERTATION PRÉALABLE

Projet d'aménagement du secteur
Aguilera à Biarritz

Déclaration de projet portant mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme (PLU) de Biarritz

RÉUNION DE PRÉSENTATION DES SCÉNARIOS

Mercredi 5 octobre 2022



Bruno CARRERE

Vice-président en charge de la Stratégie d'aménagement Durable du Territoire
– Planification urbaine

Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB)

Maidor AROSTEGUY

Maire de Biarritz

Les objectifs de la réunion



Faire le point sur
l'avancement du projet



Présenter les différents
scénarios envisagés



Partager les prochaines
étapes

Déroulé de la réunion

1. L'avancement du projet et ses objectifs
2. Le diagnostic
3. Les scénarios d'aménagement
4. Les prochaines étapes
5. Questions/réponses
6. Clôture

L'avancement du projet et ses objectifs



LE CONTEXTE DU PROJET

- › Un projet porté par **la Ville de Biarritz** pour répondre aux besoins de logements sociaux sur le territoire, dans un contexte local contraint (peu de disponibilité foncière).
- › Un projet qui demande le lancement d'une **procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de Biarritz**, validé par une **délibération du Conseil Communautaire de la CAPB** en date du 20 mars 2021.
- › Une concertation préalable sur le projet entamée le 21 juillet 2021 qui se poursuivra **jusqu'à la fin de l'année 2022**, pour co-élaborer le scénario d'aménagement du site.

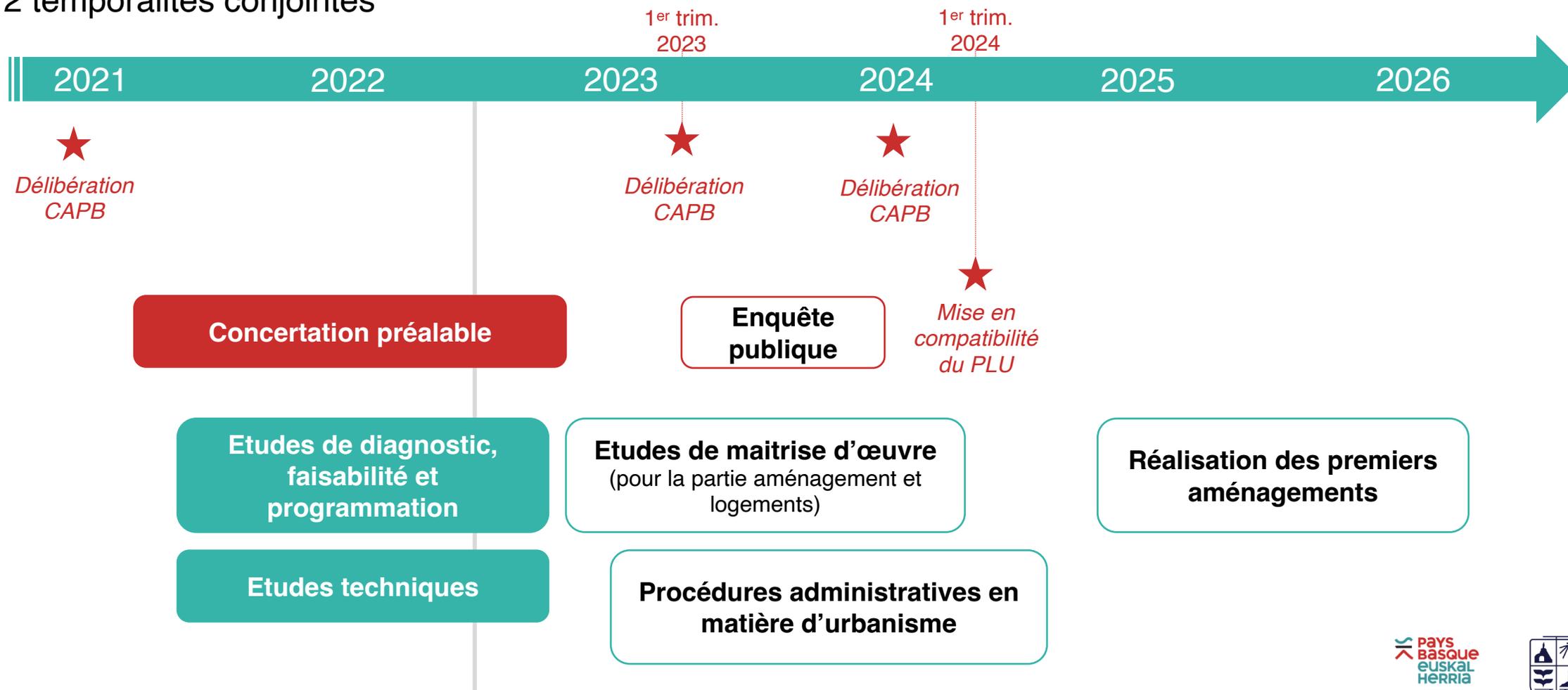


Commune de Biarritz
Site Protégé
Zone Aéroport

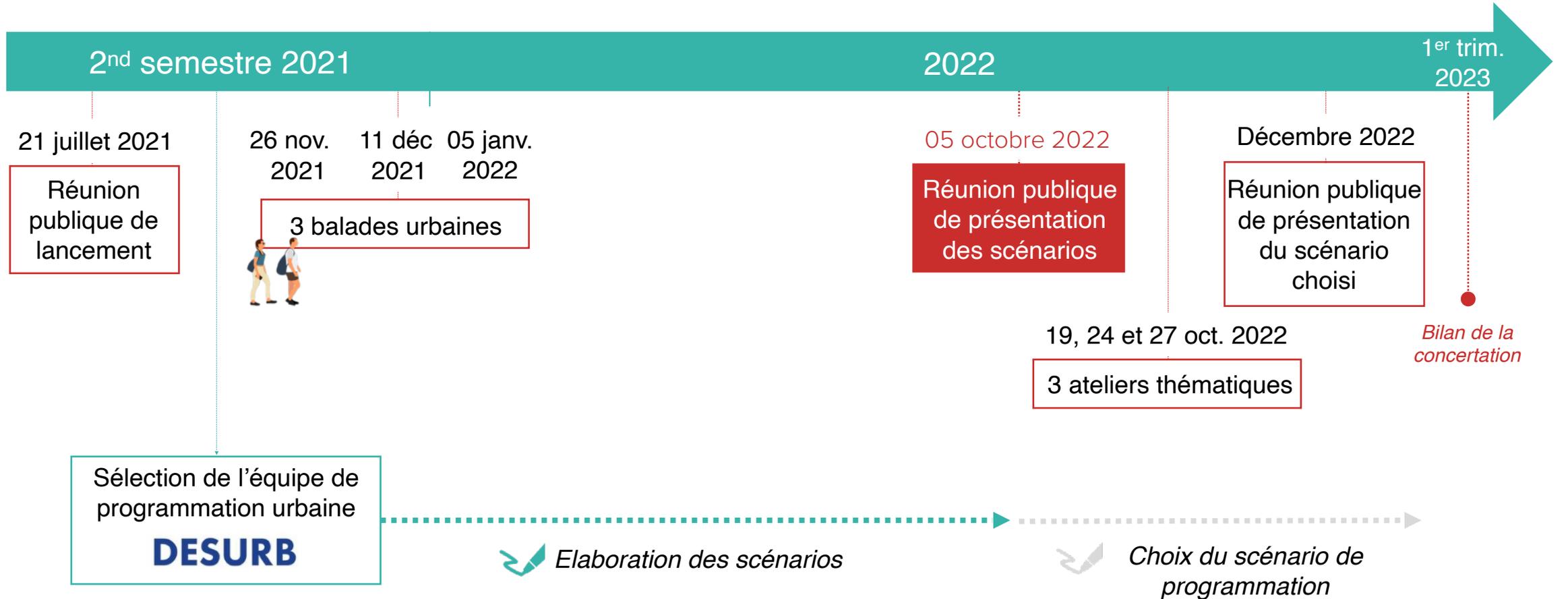
*Secteurs fortement contraints
ou inconstructibles*

Le calendrier du projet

2 temporalités conjointes



Zoom sur l'avancement du projet et de la concertation



Les objectifs du projet

Développer de nouvelles fonctions et notamment résidentielle au sein d'un secteur à vocation sportive.

Valoriser l'ADN sportif et accueillir de grands évènements

Produire environ 350 logements selon une certaine mixité programmatique et sociale

FAIRE D'AGUILERA UN QUARTIER DURABLE

Le programme d'aménagement :



La réhabilitation et/ou reconstruction de locaux sportifs



Des logements (environ 350)



L'aménagement d'espaces publics (conservation du Bois du Mont Orient) et voirie



Des espaces récréatifs



Des commerces et espaces de services publics

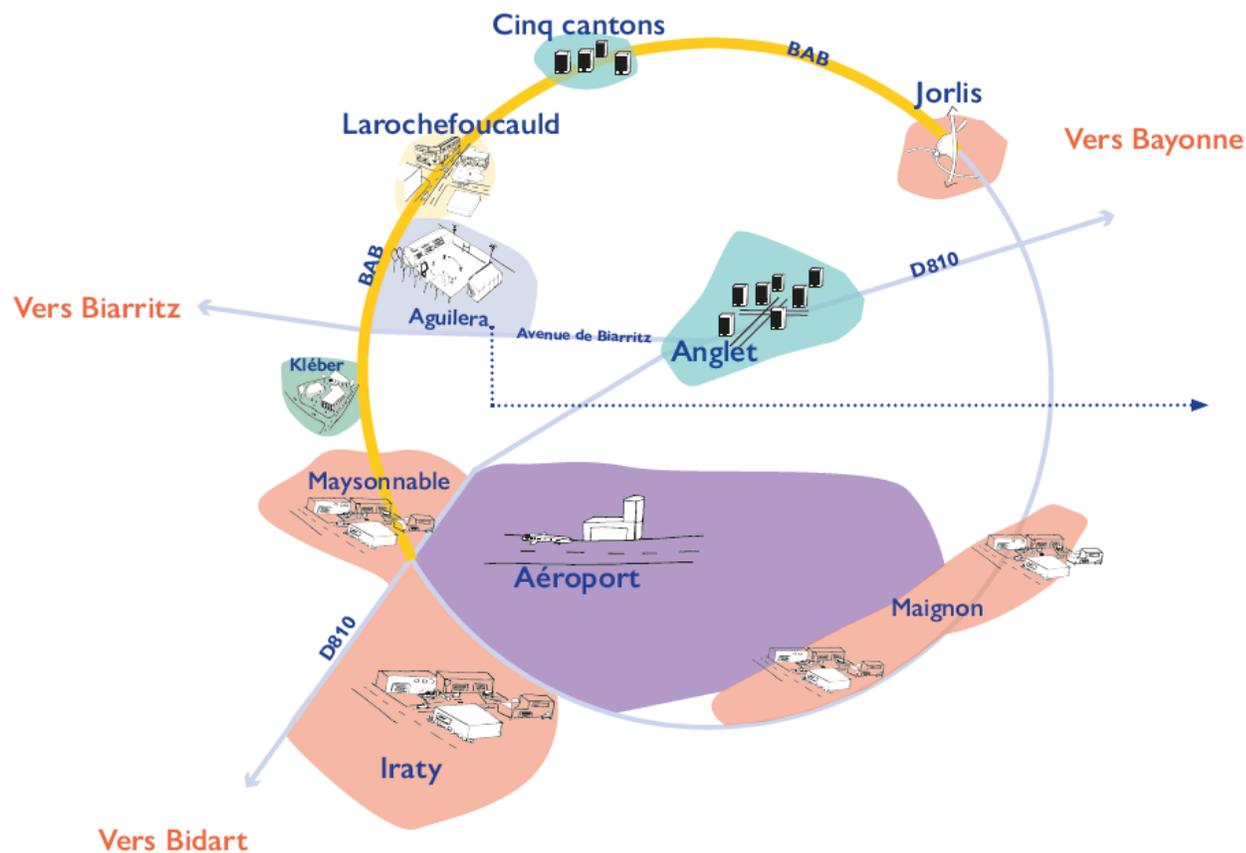


Déployer un quartier à vivre et accessible

LE DIAGNOSTIC



Le positionnement d'Aguilera



- › Aguilera vient s'inscrire au cœur d'un réseau de sites structurants
- › Un double lien, entrée de ville à qualifier BAB / D810
- › Un secteur à révéler

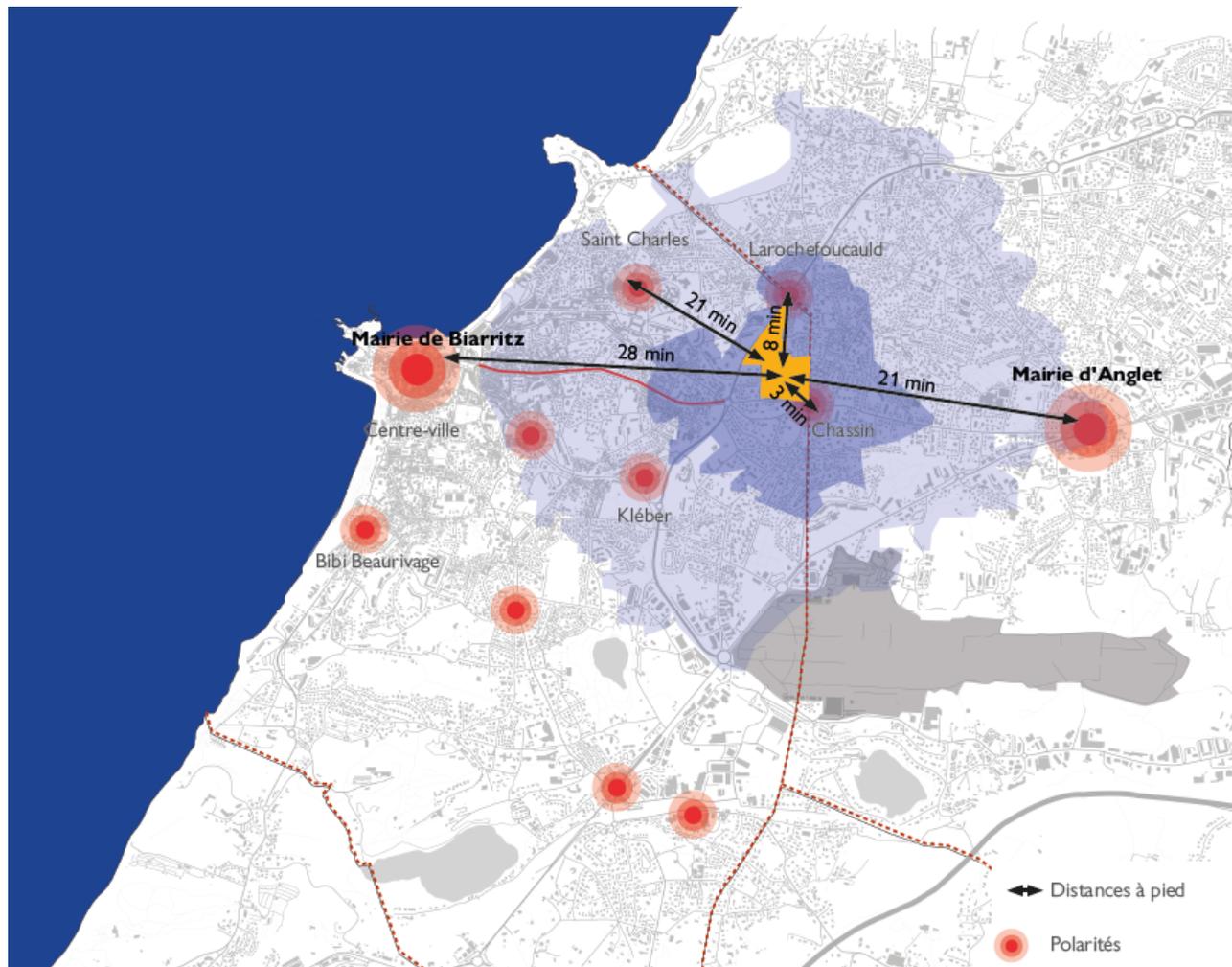
Le projet de mobilité



Intégrer le quartier dans une réflexion sur les mobilités à l'échelle de la Ville et de l'Agglomération :

- › Un site desservi par des lignes de transports structurants (Tram'bus)
- › Des lignes de bus amenées à évoluer (hausse des fréquences)
- › Un système de navette (Iraty / Aguilera) qui permettrait lors d'événements sur le quartier de proposer une solution alternative au tout voiture
- › Le développement des mobilités actives
- › Le projet de transformation du BAB en boulevard urbain

Des proximités à valoriser



- › Aguilera, une échelle de proximité à développer pour répondre aux besoins en services

Un enjeu à développer les mobilités douces pour favoriser les trajets de proximité

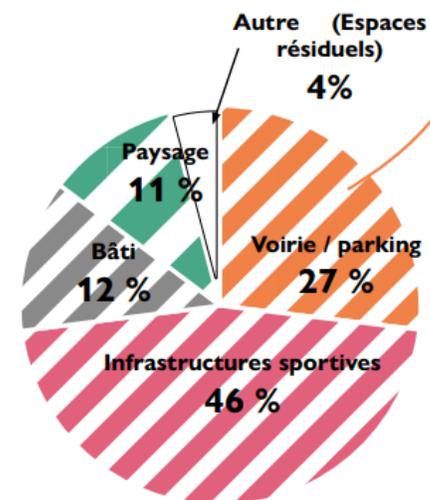
Un site à vocation sportive fortement imperméabilisé



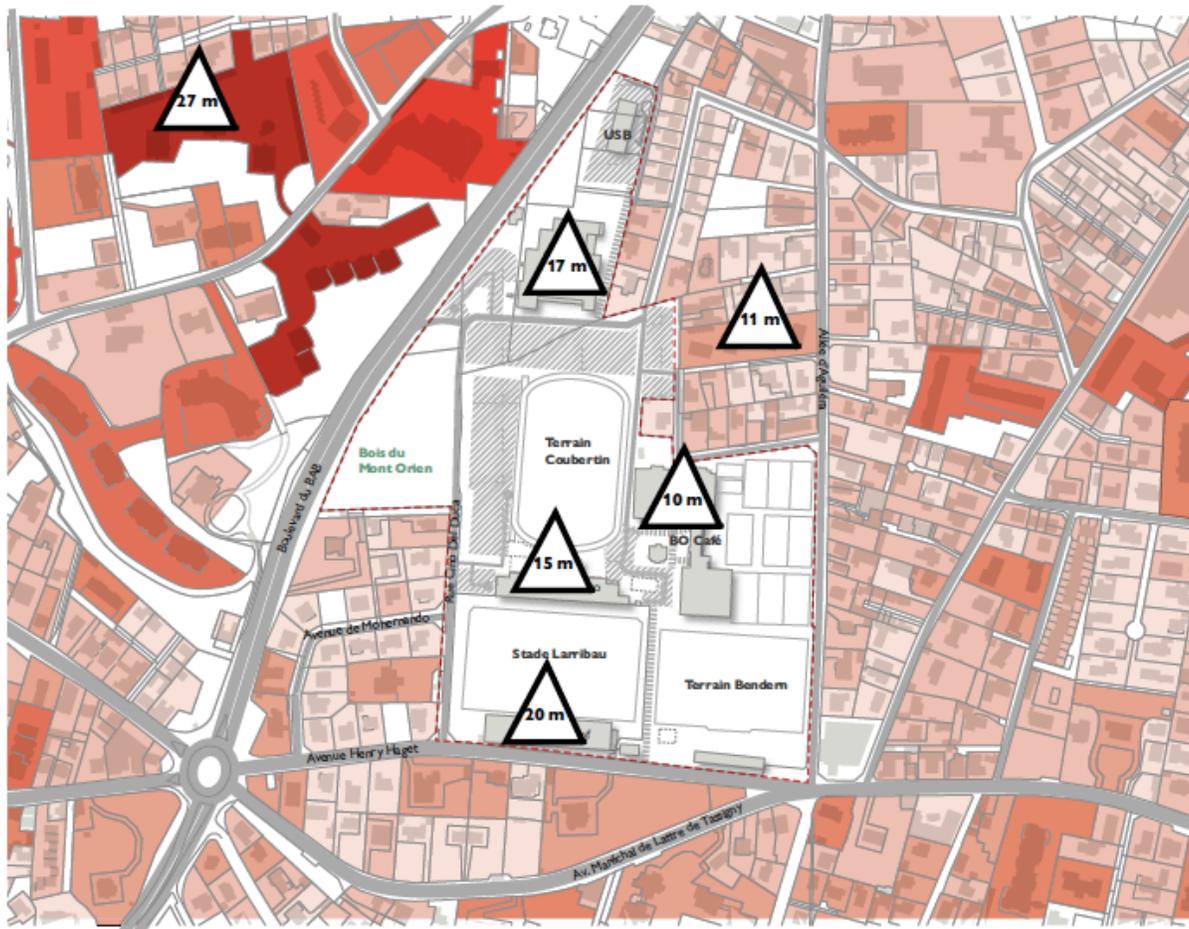
- › Une part importante de l'espace dédiée à la voirie et au stationnement
- › Un site imperméabilisé * à + de 80 %

**surface d'enrobé, surface bâtie supprimant les échanges entre les couches souterraines et aériennes*

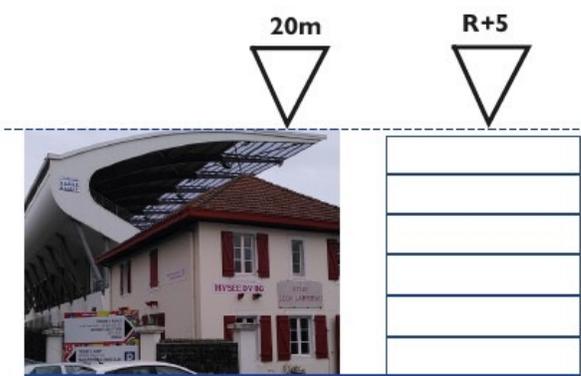
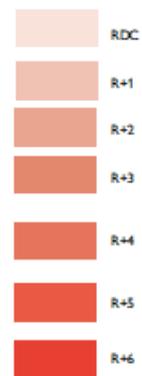
3 hectares
sur 11 dédiés au parking



Les hauteurs dans le quartier



- › Des hauteurs allant du Rdc au R+8 aux alentours
- › Un contexte résidentiel
- › Un secteur où se côtoient de très vastes surfaces de pratiques sportives et de grands équipements
- › Des hauteurs variées :
 - › Impasse Larribau = Rdc ou R+1
 - › Allée Aguilera = R+1 / R+4
 - › Jaï Alai = R+5
 - › Tribune Kampf = R+5
 - › Résidences Oldara = R+8



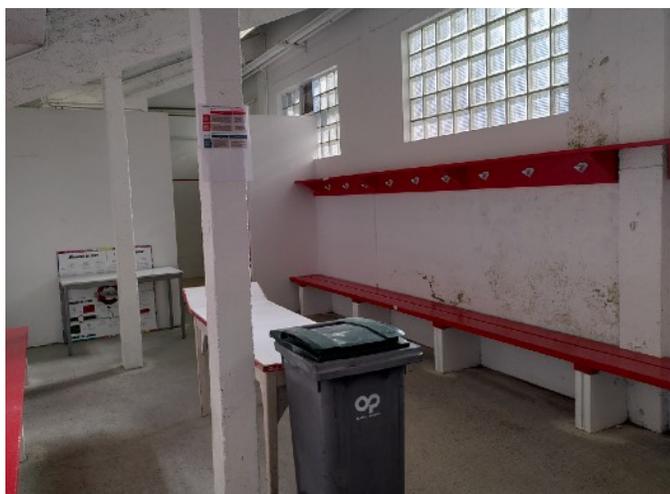
Les dysfonctionnements urbains



- › Un plan de circulation inexistant
- › De fortes problématiques d'accessibilité
- › Une absence de connexion avec le contexte
- › Un site enclavé et monofonctionnel



Le dysfonctionnement des infrastructures



Etat :

- › Des bâtiments vieillissants (problèmes d'humidité, d'étanchéité) et pas aux normes

Thermique :

- › Étiquette située entre E / F
- › Pas ou très peu d'isolation thermique
- › RT 2005 pour la tribune Kampf

Accessibilité :

- › Un grand nombre de bâtiments non conformes
- › Le site est inadapté pour la circulation des personnes à mobilité réduite

Mixité :

- › Infrastructures non adaptées à la pratique féminine

Pollution :

- › Présence d'amiante

Un quartier sportif à l'image vieillissante



- › Un site qui s'est transformé pour s'adapter aux besoins sportifs sans réflexion d'ensemble



Un secteur en évolution



Une intégration d'Aguilera dans la dynamique de renouvellement urbain :

- › Développement de mobilités douces
 - › Développement de nouveaux logements
 - › Développement de nouvelles activités
 - › Conservation de la vocation sportive
-
- › **Un projet de requalification qui permet d'ancrer ce quartier dans la ville de demain**

Des projets à mener dans le secteur

L'aménagement de l'Allée d'Aguilera et la transformation du BAB en boulevard urbain



Études de solution d'aménagement de l'allée Aguilera avec comme enjeux :

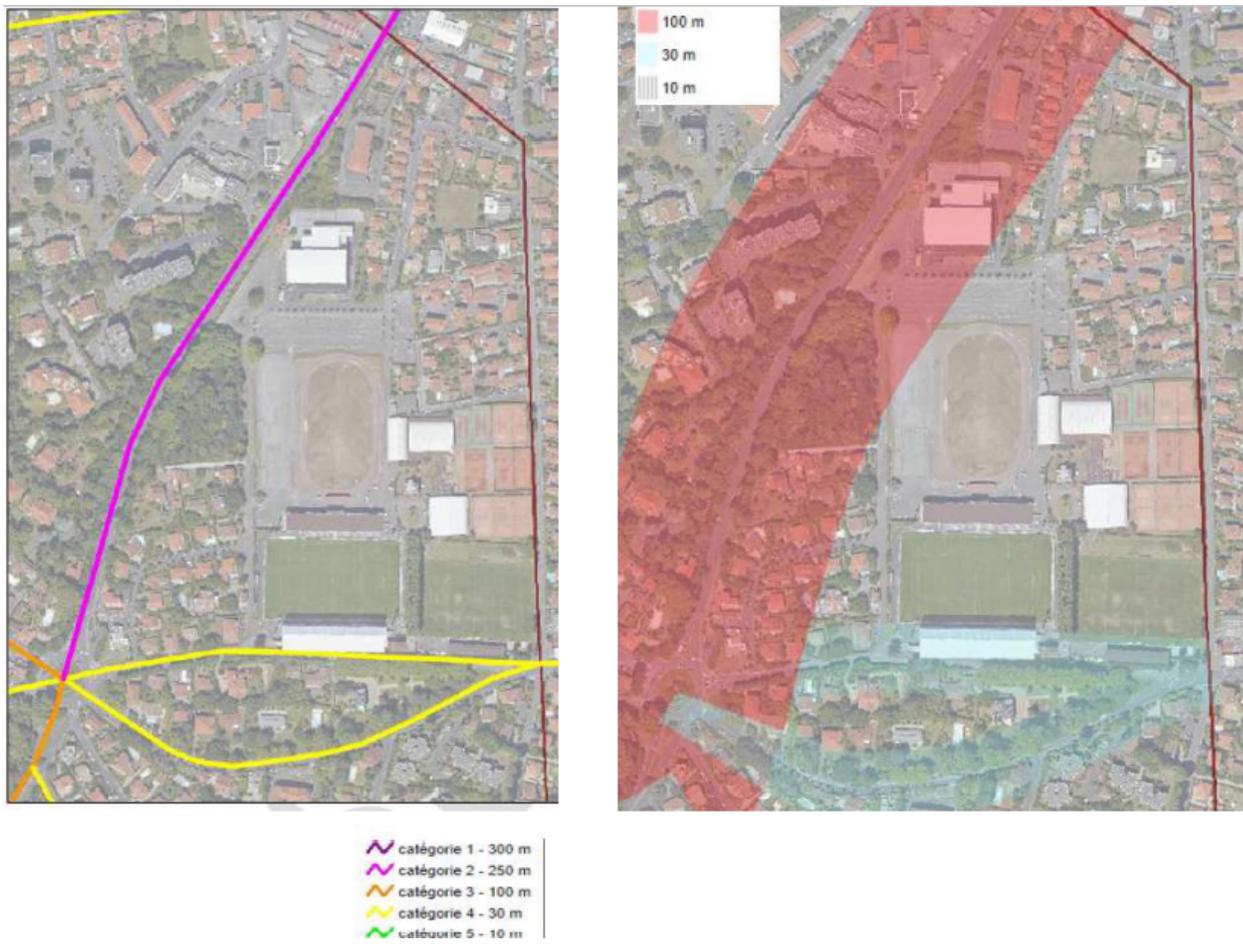
- › Les aménagements piétons
- › La sécurisation
- › La régulation de la vitesse
- › La desserte du plateau Aguilera

Le BAB, un futur boulevard urbain

- › **Une évolution du contexte qui invite à retisser des liens avec l'existant pour améliorer la qualité des déplacements**

Pollution et nuisance acoustique

- › Suspicion d'amiante dans les enrobés
- › Amiante présente dans les bâtiments

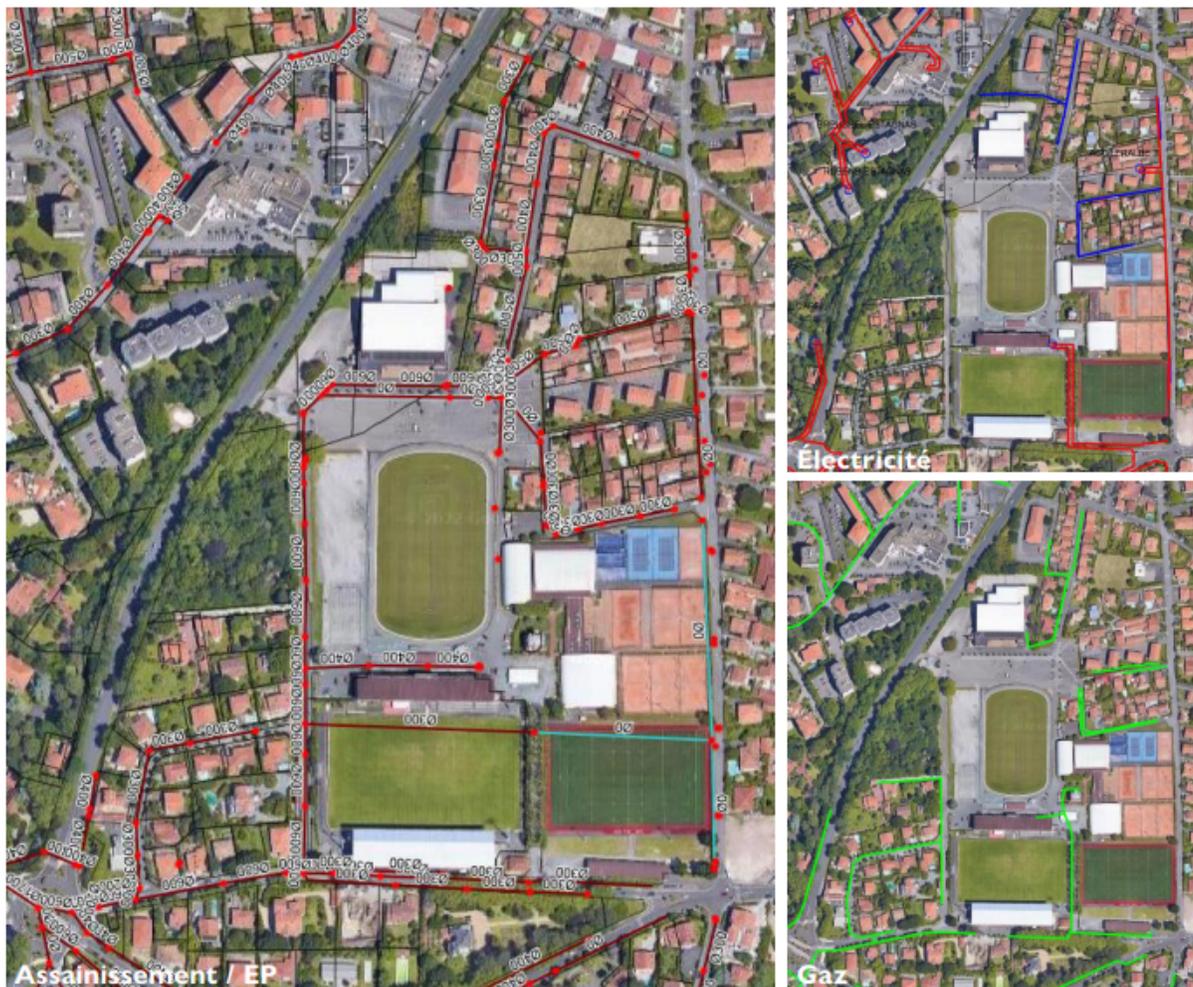


Une partie du site est concernée par les secteurs affectés par le bruit des routes faisant l'objet d'un classement sonore :

- › Boulevard du BAB : catégorie 2 – 250 m
- › Avenue Henri Haget : catégorie 4 – 30 m

Des normes d'isolement acoustique seront à prendre en compte si des logements étaient construits dans cette zone.

Les contraintes réseaux



- › Des réseaux bien structurés et bien dimensionnés qui pourront prendre en charge l'opération de logement sur le site
- › Une suspicion de nappe perchée (volume d'eau souterraine à faible profondeur) et une qualité des sols qui peut engendrer des problématiques d'infiltration

2 enjeux majeurs :

La gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols

- › Conserver les fonctions essentielles des sols
- › Limiter le risque inondation et pollution, diminuer les risques de sécheresse
- › Créer des îlots de fraîcheur en milieu urbain (atténuation des effets du changement climatique)

Un patrimoine à préserver



› L'allée de platanes historique



› La Villa Rose



› Le Bois du Mont Orient

La synthèse des balades urbaines



1

- > Réadapter l'usage du stationnement (actuellement inefficace)
- > Anticiper les futurs flux de circulation
- > Repenser l'accès par /au BAB

2

- > Conserver le Bois du Mont Orient (lieu de balade, parcours sportifs, parcours pédagogique ?)
- > Construire au plus loin du bois et du BAB

3

- > Réhabiliter la Villa Rose : la rendre plus visible et lui donner une place centrale dans le quartier

4

- > Conserver l'allée de platanes
- > Piétonniser davantage le quartier
- > Conserver le patrimoine sportif

5

- > Sécuriser la traversée du BAB + giratoire de l'Europe
- > Adapter le nombre de places de stationnement
- > Veiller à l'intégration des nouveaux logements (tenir compte du contexte résidentiel)

6

- > USB : 2 propositions (réhabilitation du site ou déplacement entre le Jaï Alai et le Bois du Mont Orient)
- > Veiller aux hauteurs en limite de l'impasse Larribau
- > Aménager un feu tricolore ou giratoire sur le BAB (objectif d'abaisser la vitesse pour pacifier le quartier)

en synthèse

CONTRAINTE

- › Site imperméabilisé à + de 80%
- › Enclavé dans un tissu résidentiel
- › Site actuellement monofonctionnel (vocation sportive)
- › Une absence d'infrastructures à destination des mobilités douces
- › Un paysage de clôtures limitant et désorientant
- › Un positionnement dispersé des structures sportives et associatives

ATOUTS

- › Secteur de centralité d'agglomération et d'entrée de ville desservi par le Tram'bus et le BAB
- › Un quartier sportif
- › Proximité aux équipements importants de la ville
- › Des espaces boisés classés et sauvegardés
- › Un foncier quasi intégralement maîtrisé
- › Une dynamique de projets en cours dans le quartier
- › Un potentiel de valorisation des énergies renouvelables

- › Un quartier à recomposer avec son contexte
- › Une opportunité de requalifier durablement le quartier
- › Une opération singulière en France de recomposition d'un quartier avec ses infrastructures sportives

Les scénarios d'aménagement

Les orientations

L'enjeu d'organisation de l'espace

Remplir les vides ? **NON**



Option qui ne permet pas de recomposer de manière qualitative le quartier et qui ne répond pas non plus à la modernisation nécessaire des infrastructures sportives.

Etudier conjointement le programme sportif et de quartier : **OUI**



Un programme de requalification des infrastructures qui fera augmenter leur emprise pour répondre aux contraintes réglementaires et d'usages
Une nécessaire réflexion au niveau des espaces sportifs et de leur emprise. Conséquences sur la composition urbaine.

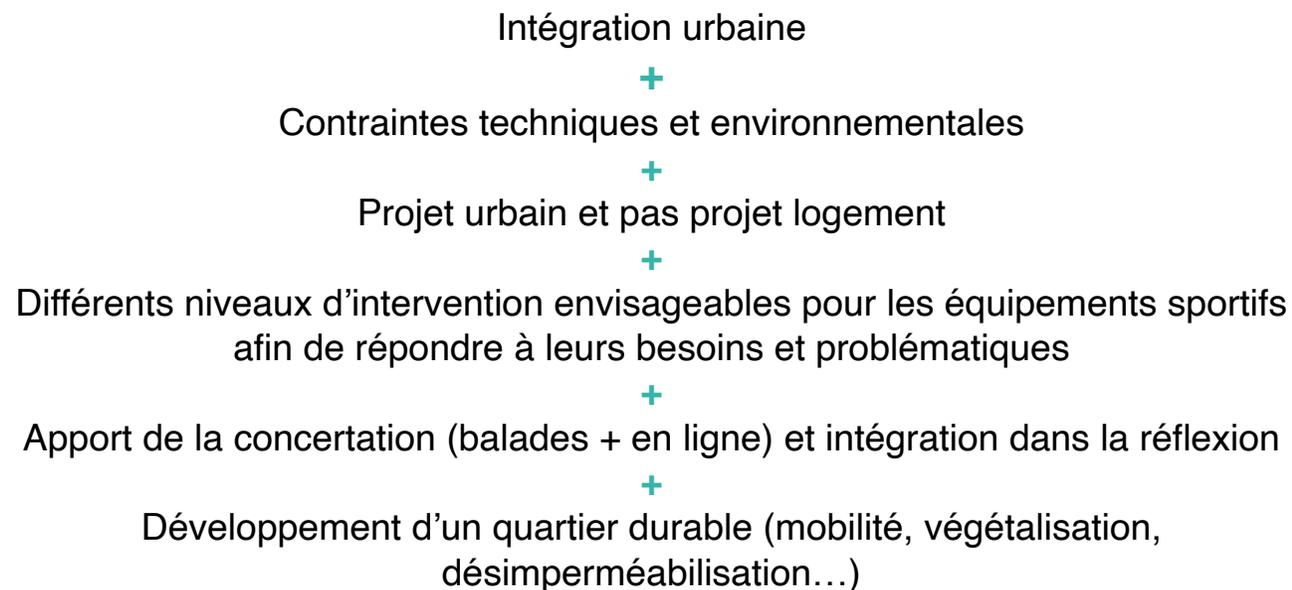
Un programme d'espaces publics qui prend appui sur l'existant : **OUI**



- › Valoriser le « déjà là » (patrimoine, structure de voirie, vocation sportive)
- › Une trame qui accompagne la transformation et la recomposition

Les orientations

Les fondements des scénarios

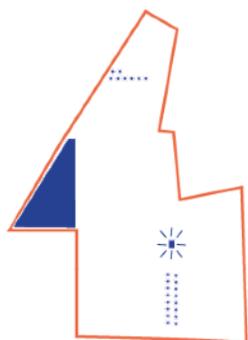


=

Des principes d'aménagement

Les orientations

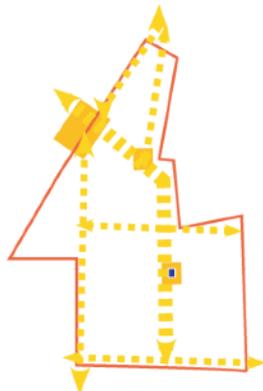
Les principes d'aménagement



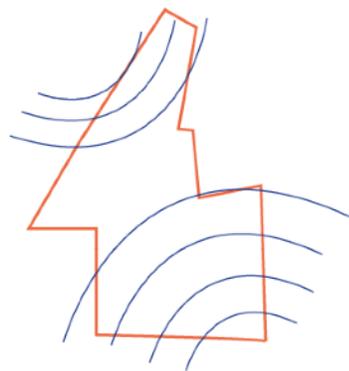
Révéler les patrimoines



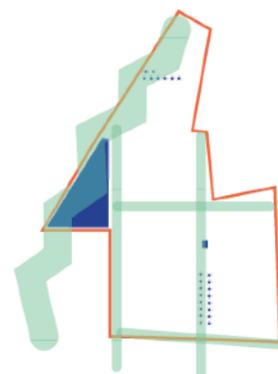
Désimperméabiliser le site



Créer un réseau d'espaces publics



Faire dialoguer le quartier avec son contexte

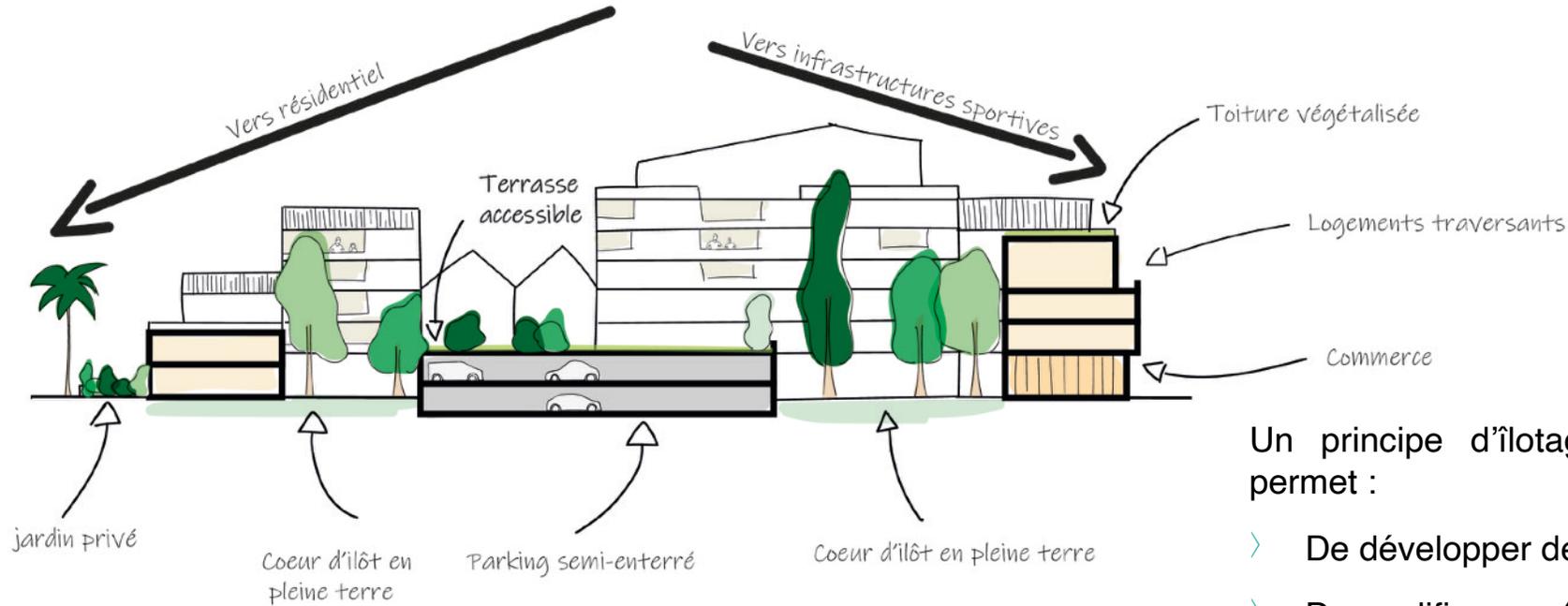


Recréer une trame verte et écologique

- › Développer un quartier durable : penser l'**articulation des fonctions** et recréer la ville avec les « déjà là »
- › Créer du lien entre les différentes fonctions et structurer un quartier autour d'**espaces publics fédérateurs**
- › Tirer parti de la proximité de la station **Tram'bus** et d'un prochain **BHNS** sur le BAB
- › Créer une **liaison avec le quartier Laroche foucauld** au niveau de la clinique
- › **Désimperméabiliser** le site pour répondre aux enjeux d'aménagement durable
- › Favoriser le rapprochement d'équipements sportifs pour créer une **véritable polarité**
- › Faire dialoguer le quartier avec son **contexte** (adaptation des hauteurs...)
- › Révéler les **patrimoines**

Les orientations

Les principes d'aménagement



Un principe d'îlotage des espaces résidentiels qui permet :

- › De développer des adresses urbaines
- › De qualifier une échelle résidentielle
- › De mutualiser des services/équipements
- › Une mixité des formes et des fonctions
- › Une mixité des opérations
- › De dialoguer avec le contexte en adaptant les hauteurs

Les orientations

Les principes d'aménagement : le socle

Organiser les fonctions pour développer un véritable quartier à vivre

=

Des scénarios

Scénario 1

Des logements au cœur d'Aguilera / au centre des infrastructures sportives.

Objectifs :

- › Conserver en lieu et place les infrastructures sportives sans mutualisation
- › Développer majoritairement le logement en cœur de quartier

Estimation provisoire* :
Espaces publics : 11 M€
Equipements sportifs : 18 M€

* Prix travaux hors taxes



Scénario 1

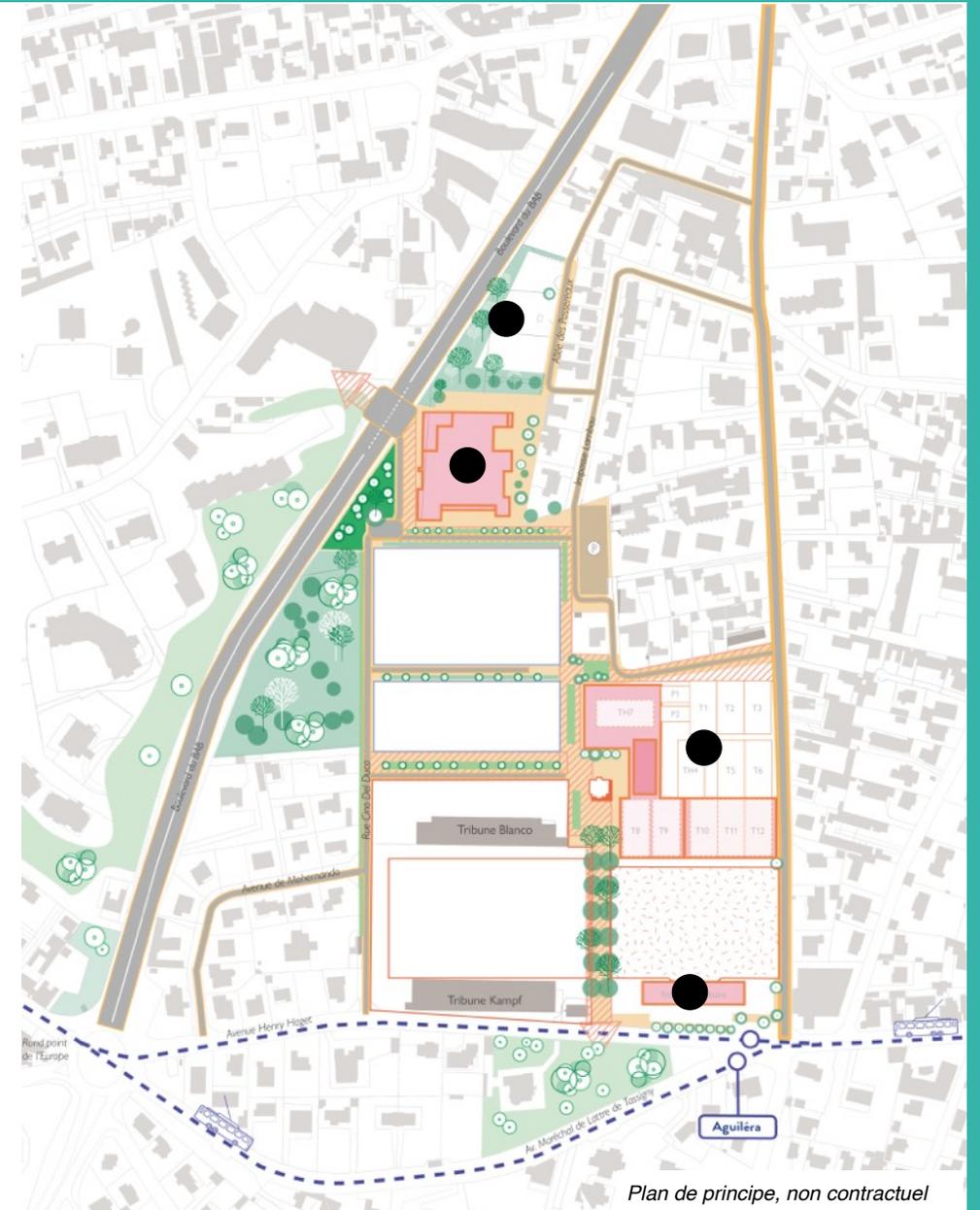
Les infrastructures sportives

› Restructuration sur site

Schématisation du pôle tennis :



- Démolition et reconstruction des locaux de l'USB
- Réhabilitation du Jaï Alaiï
- Restructuration sur site du pôle tennis
- Construction tribunes et vestiaire pour le terrain de Bndern



Scénario 1

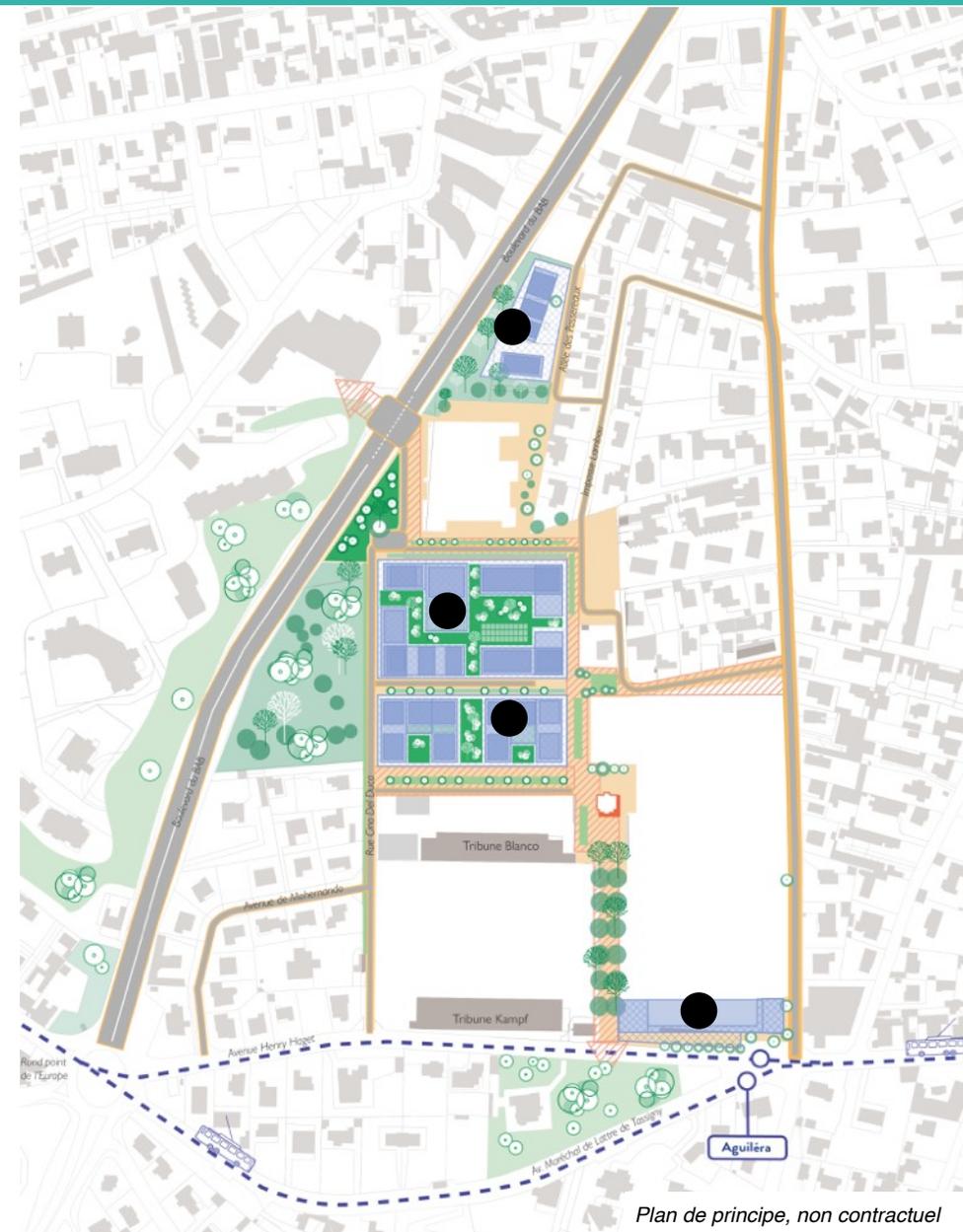
Les logements

➤ 350 logements environ

Schématisation des îlots résidentiels :



- 27 logements en R+2 max
- 155 logements
- 138 logements
- 30 logements



Plan de principe, non contractuel

Scénario 1

L'ambiance

Un quartier inséré dans les infrastructures sportives

La Villa Rose, conservant son imbrication dans les infrastructures sportives



Image non contractuelle

Scénario 2

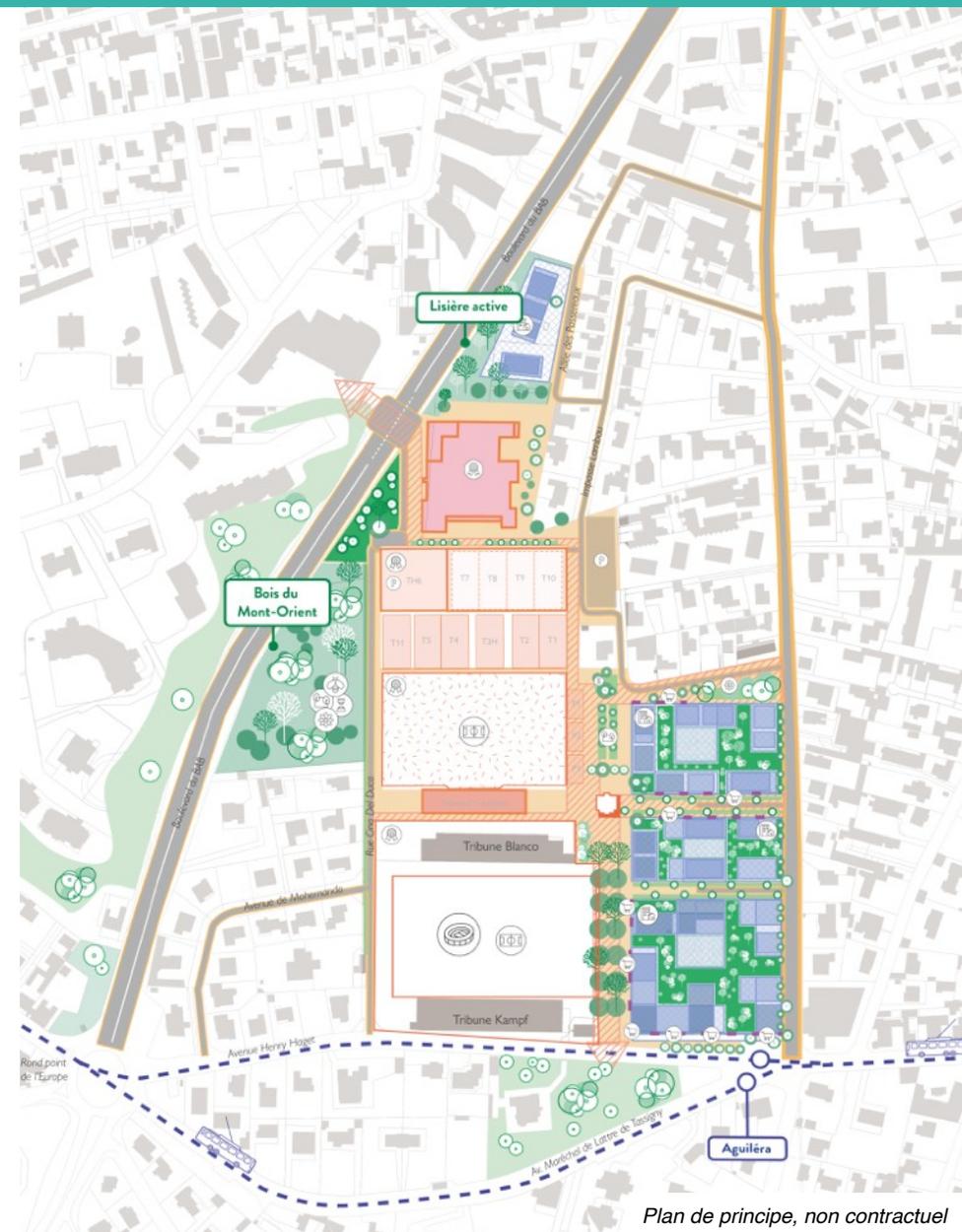
Des logements en continuité du tissu résidentiel et développement d'un pôle sportif.

Objectifs :

- Rapprocher les infrastructures sportives BOO et Jaï Alaï
- Créer une grande enceinte sportive
- Valoriser les entrées du quartier pour développer les logements au plus près des accès voirie et transports en commun

Estimation provisoire * :
Espaces publics : 12 M€
Equipements sportifs : 32 M€

* Prix travaux hors taxes



Plan de principe, non contractuel

Scénario 2

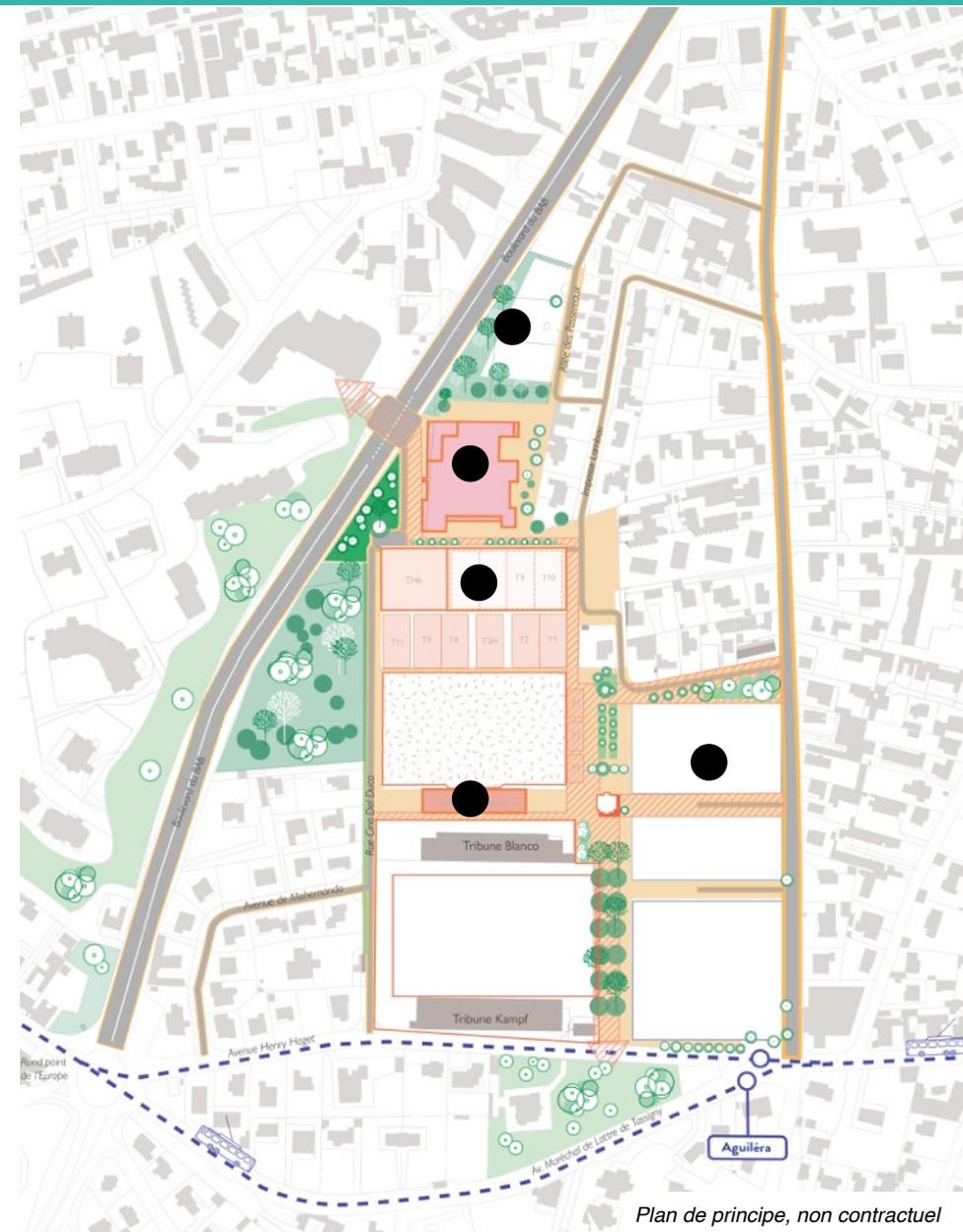
Les infrastructures sportives

➤ Création d'une enceinte sportive

Schématisation du pôle tennis + USB et du retournement du terrain :



- Démolition des locaux de l'USB et du pôle tennis
- Reconstruction USB et tennis dans nouveau pôle
- Construction tribunes et vestiaire pour le terrain de BERNER
- Réhabilitation du Jaï Alai



Plan de principe, non contractuel

Scénario 2

L'ambiance

Un quartier dans la continuité du tissu résidentiel existant

La Villa Rose, au cœur d'un espace public articulant le quartier résidentiel à l'est et le plateau sportif à l'ouest, rendue visible depuis l'Allée d'Aguilera



Scénario 2

Allée d'Aguilera



L'allée d'Aguilera, la rue jardin

Scénario 3

Des logements pour connecter Aguilera et le Bois du Mont Orient. Une logique de deux polarités sportives.

Objectifs :

- Rapprocher les infrastructures sportives BOO et Jaï Alaï
- Créer deux grands espaces sportifs
- Valoriser le lien entre le Bois et le tissu résidentiel

Estimation provisoire :

Espaces publics : 11,5 M€

Equipements sportifs : 30,5 M€

* Prix travaux hors taxes



Scénario 3

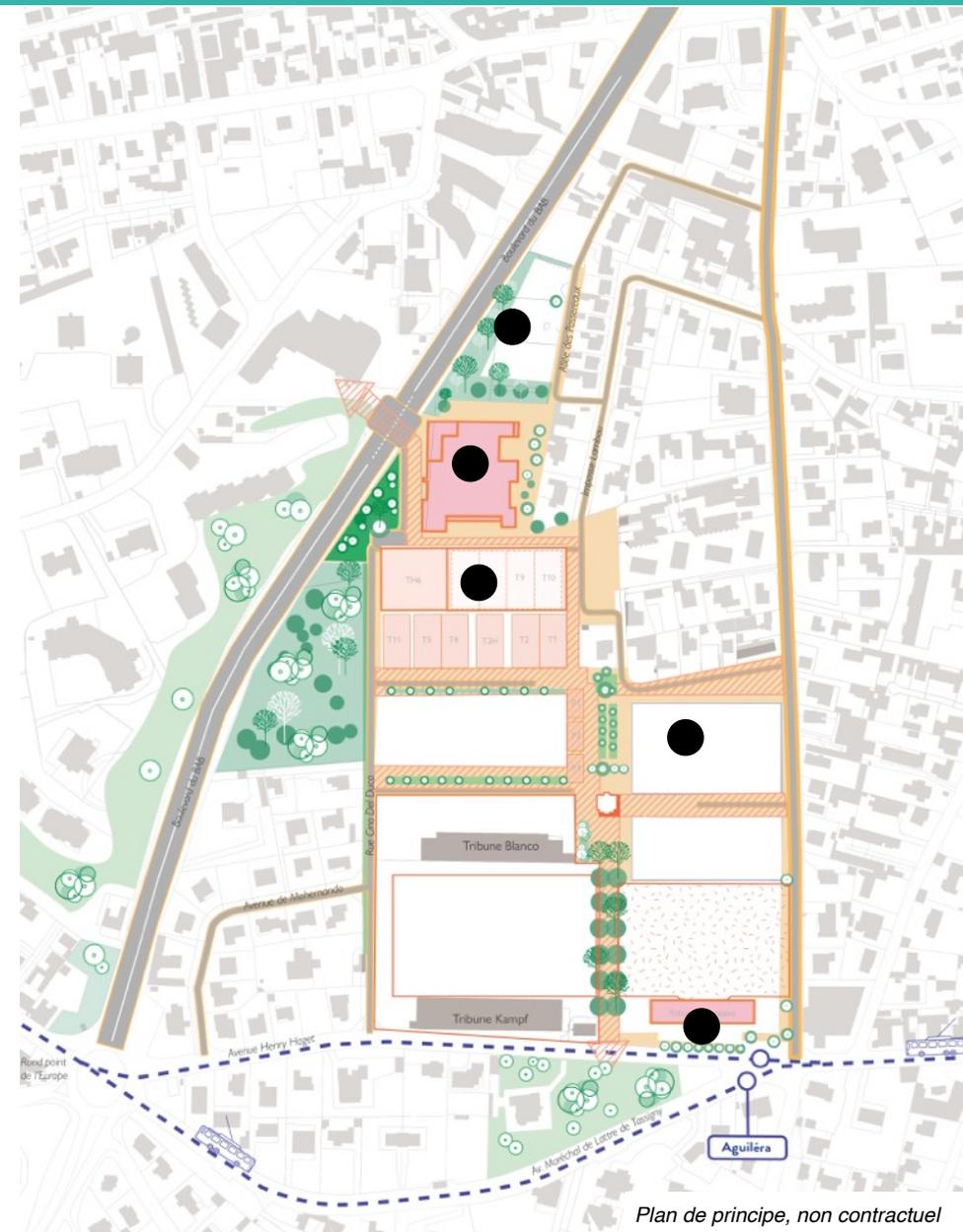
Les infrastructures sportives

- **Création d'une nouvelle polarité sportive**

Schématisation du pôle tennis + USB :



- Démolition des locaux de l'USB et du pôle tennis
- Reconstruction USB et tennis dans nouveau pôle
- Construction tribunes et vestiaire pour le terrain de Bendern
- Réhabilitation du Jaï Alaiï

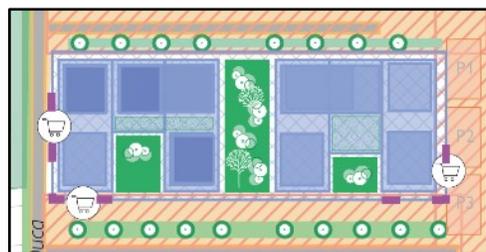
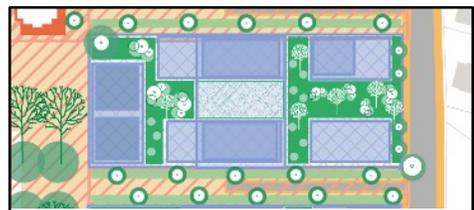


Plan de principe, non contractuel

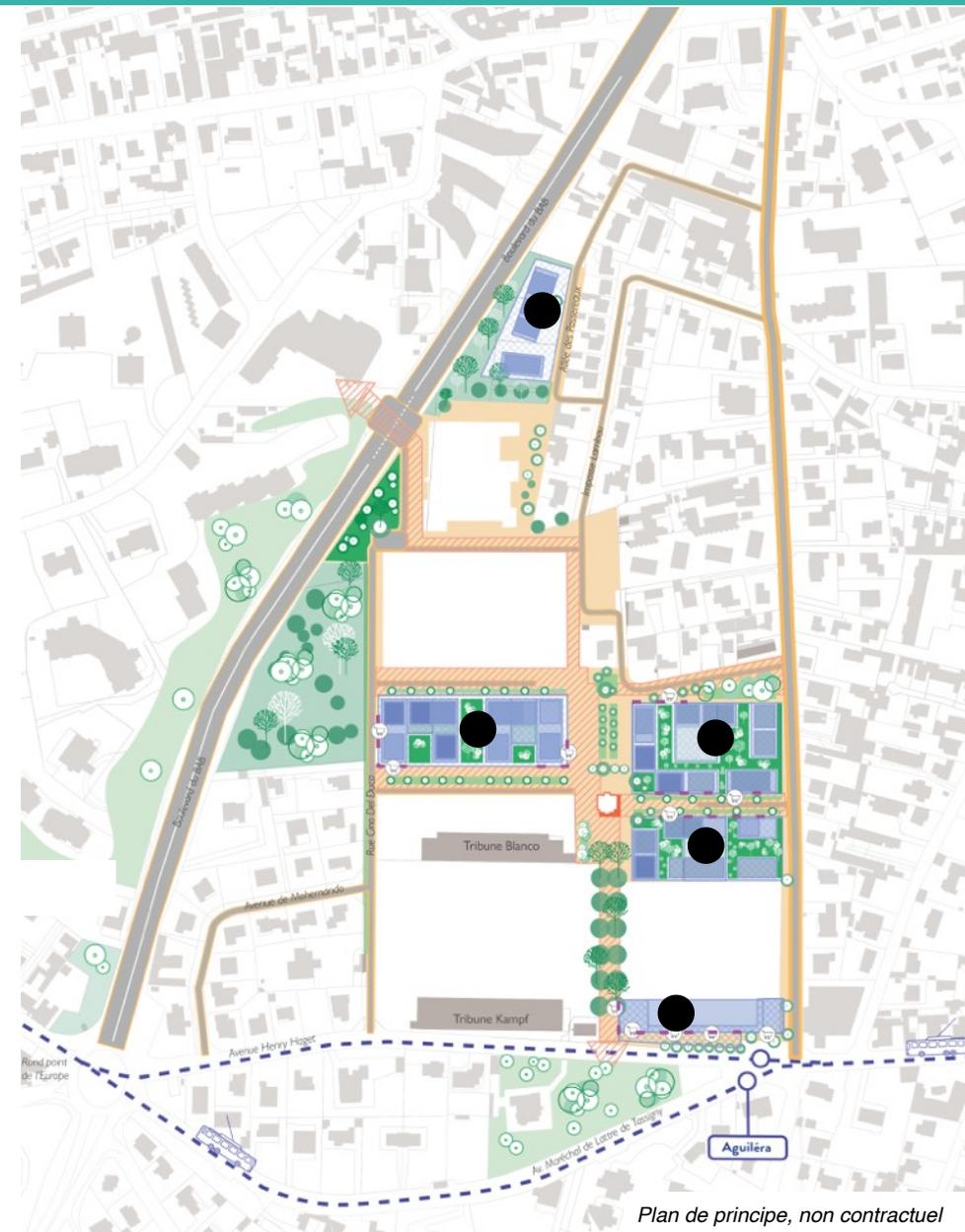
Scénario 3

Les logements

> 350 logements environ



- 27 logements en R+2 max
- 98 logements
- 116 logements
- 79 logements
- 30 logements



Plan de principe, non contractuel

Scénario 3

L'ambiance

Un quartier en liaison entre
l'allée Aguilera et le Bois

La Villa Rose, au cœur
d'un espace public du
quartier rendue visible
depuis l'Allée d'Aguilera



Scénario 3

Allée d'Aguilera



L'allée d'Aguilera, la rue jardin

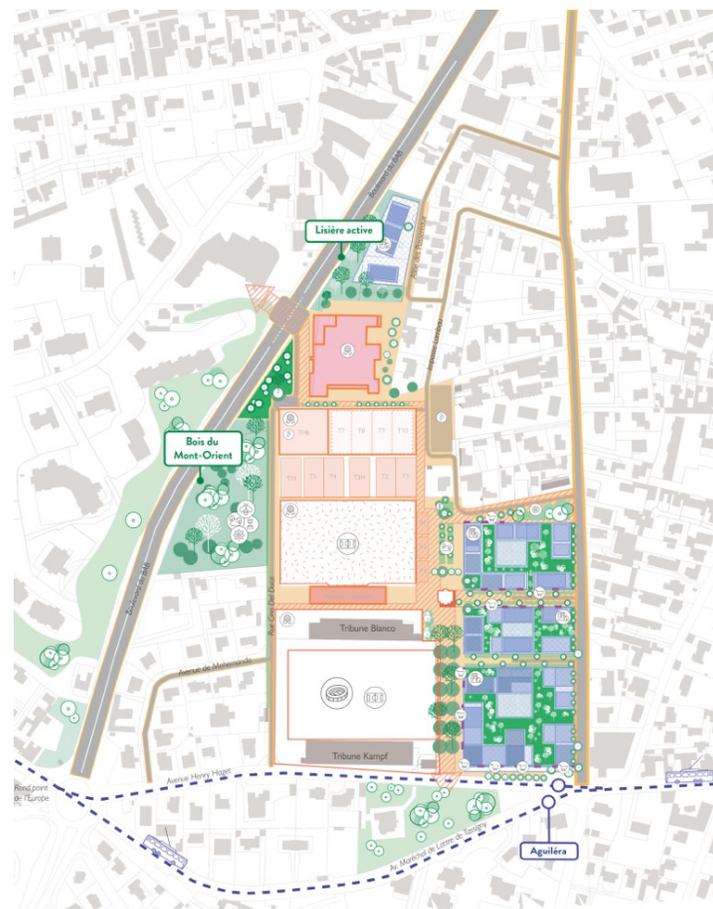
Les trois scénarios envisagés

Scénario 1

Plans de principe, non contractuel



Scénario 2



Scénario 3



Estimations provisoires (prix travaux hors taxes) :

Espaces publics : 11 M€

Equipements sportifs : 18 M€

Espaces publics : 12 M€

Equipements sportifs : 32 M€

Espaces publics : 11,5 M€

Equipements sportifs : 30,5 M€

Les prochaines étapes



Les prochaines étapes de la concertation

Des ateliers pour échanger, nourrir le projet et aboutir à un scénario final



A 18h au Casino municipal de Biarritz

Sur inscription

Les modalités de la concertation

Continuez à vous informer et contribuez !

Le dossier de concertation

(actualisé en octobre 2022 + 1 actualisation à venir en 2023) :

- En version numérique sur les sites de la CAPB et la Ville de Biarritz
- En version papier à la mairie de Biarritz

1 registre des contributions :

- En version numérique : <https://www.democratie-active.fr/concertation-aguilera/>
- En version papier à la mairie de Biarritz

1 adresse e-mail du projet :

concertation-aguilera@democratie-active.fr



Inscrivez-vous aux ateliers !

3 thèmes pour échanger et enrichir le projet :

- L'aménagement des espaces publics
- Les équipements sportifs et la vie associative
- La qualité de vie : logements, services et mobilité



Pour participer aux ateliers, inscrivez-vous :

<https://forms.gle/oMQvjUueex7ChnbEA>

QUESTIONS/RÉPONSES

Maidor AROSTEGUY

Maire de Biarritz

