

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)





Maider 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.



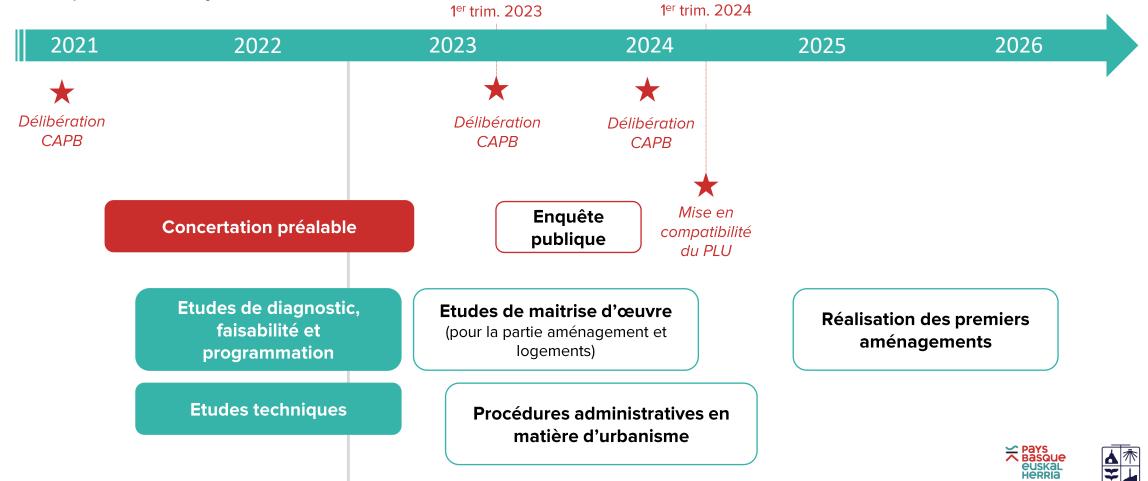
Secteurs fortement contraints ou inconstructibles





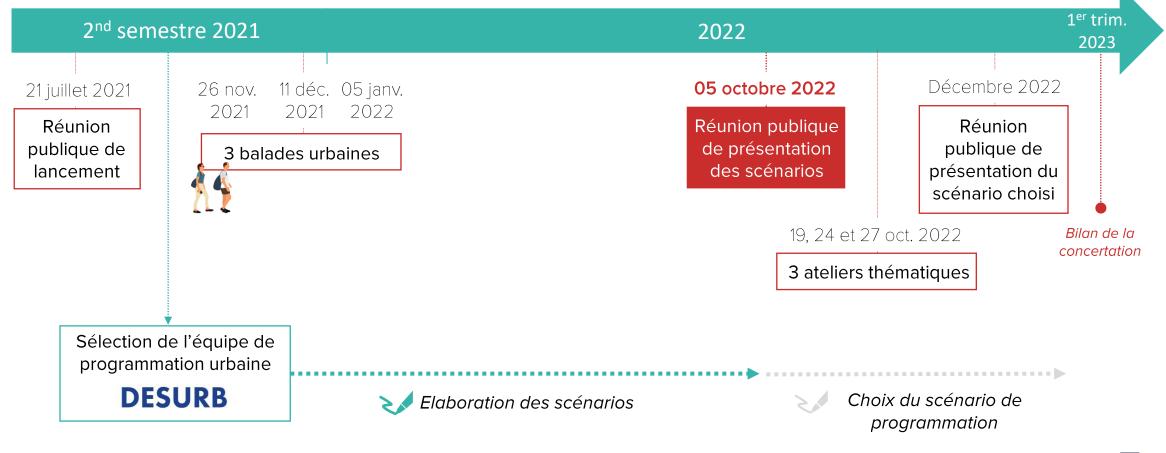
Le calendrier du projet

2 temporalités conjointes



BIARRITZ

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.



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



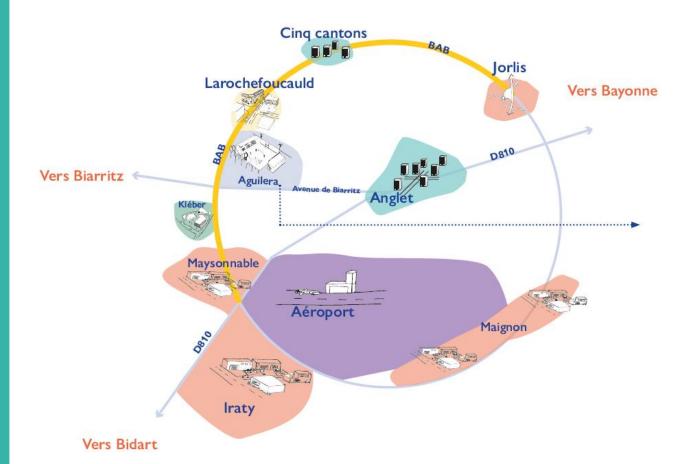


LE DIAGNOSTIC





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



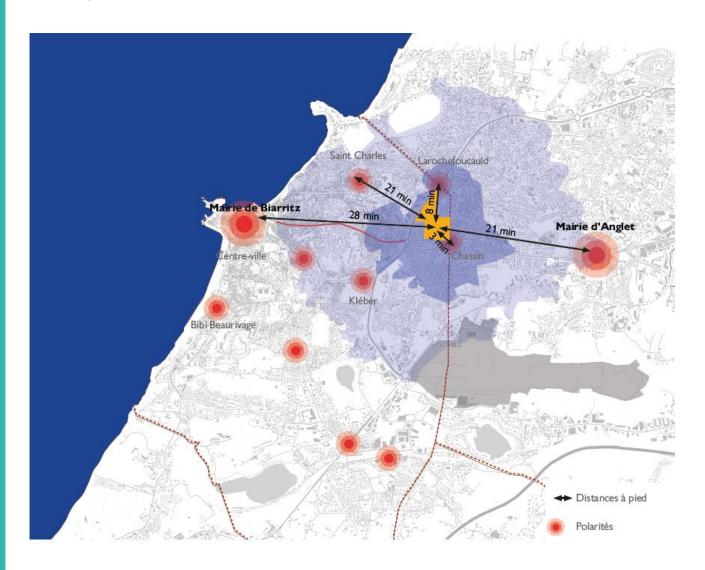
Intégrer le quartier dans une réflexion sur les mobilités à l'échelle de la Ville et de l'Agglomération :

- 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



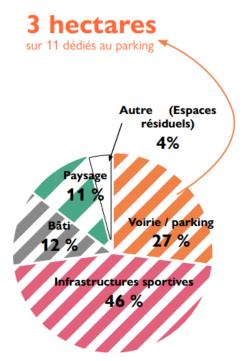


Un site à vocation sportive fortement imperméabilisé



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

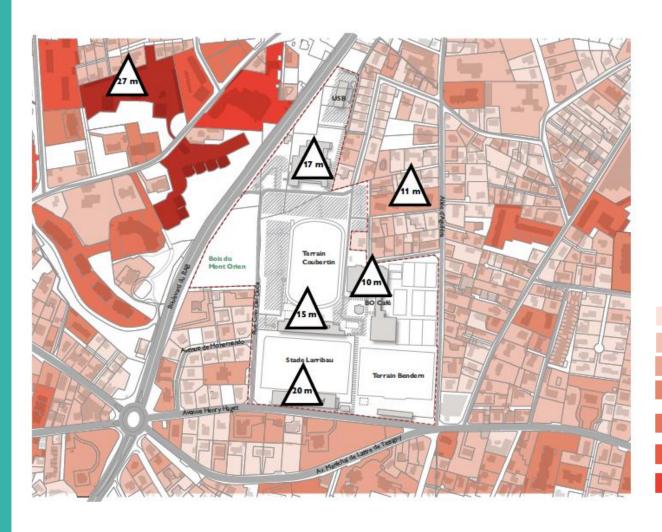
*surface d'enrobé, surface bâtie supprimant les échanges entre les couches souterraines et aériennes



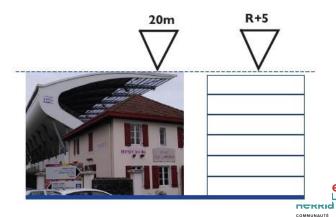




Les hauteurs dans le quartier



- 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 Alaï = 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





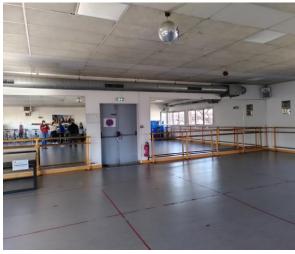


Le dysfonctionnement des infrastructures









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

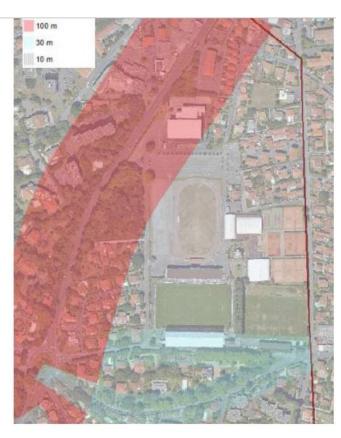
 Une évolution du contexte qui invite à retisser des liens avec l'existant pour améliorer la qualité des déplacements





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:

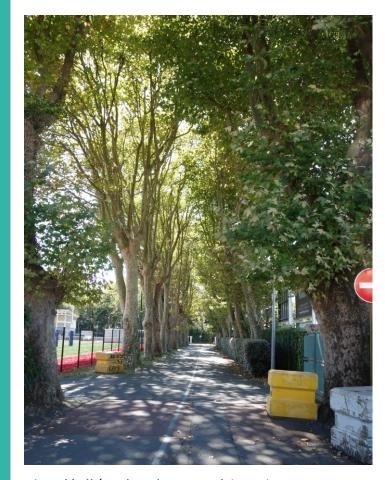
La gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols

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

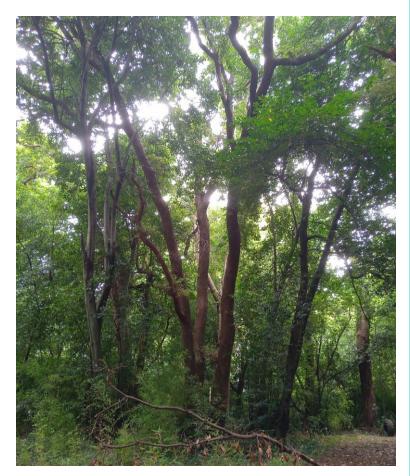




Un patrimoine à préserver







L'allée de platanes historique

La Villa Rose

Le Bois du Mont Orient

Reasoue

Basque

Bas





La synthèse des balades urbaines



Réadapter l'usage du stationnement (actuellement inefficace)

) Anticiper les futurs flux de circulation

) Repenser l'accès par /au BAB

Conserver le Bois du Mont Orient (lieu de balade, parcours sportifs, parcours pédagogique ?)

Construire au plus loin du bois et du BAB

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

Conserver l'allée de platanes

Piétonniser davantage le quartier

Conserver le patrimoine sportif

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)

USB : 2 propositions (réhabilitation du site ou déplacement entre le Jaï Alaï 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

CONTRAINTES

-) 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





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 fondements des scénarios

Intégration urbaine

+

Contraintes techniques et environnementales

+

Projet urbain et pas projet logement

+

Différents niveaux d'intervention envisageables pour les équipements sportifs afin de répondre à leurs besoins et problématiques

+

Apport de la concertation (balades + en ligne) et intégration dans la réflexion

+

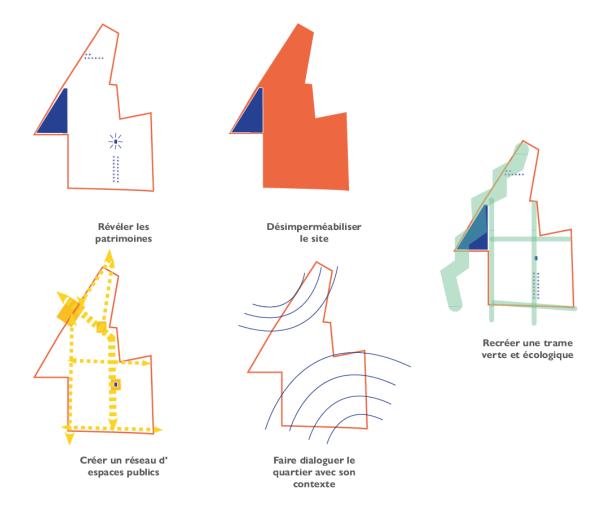
Développement d'un quartier durable (mobilité, végétalisation, désimperméabilisation...)

Des principes d'aménagement





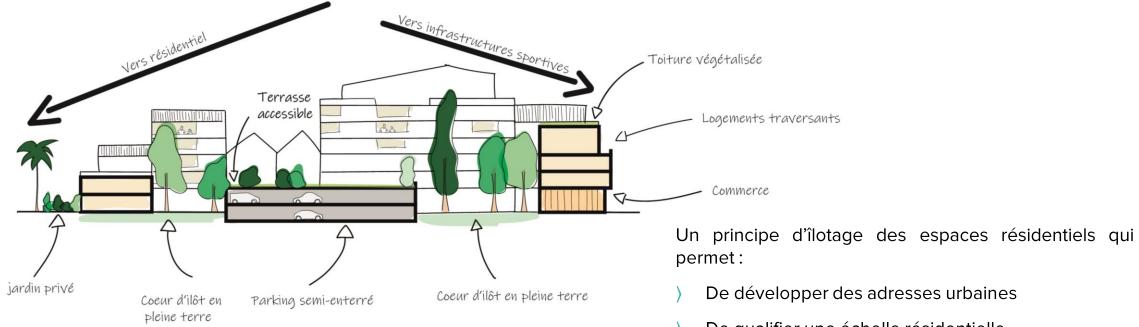
Les principes d'aménagement



- 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
 Larochefoucauld 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 principes d'aménagement



- 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 principes d'aménagement : le socle

Organiser les fonctions pour développer un véritable quartier à vivre

Des scénarios





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€

Les infrastructures sportives

> Restructuration sur site

Schématisation du pôle tennis :



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

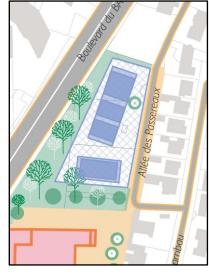


Les logements

> 350 logements environ

Schématisation des îlots résidentiels :





- 27 logements en R+2 max
- 2 155 logements
- 3 138 logements
- 4 30 logements



L'ambiance

Un quartier inséré dans les infrastructures sportives

La Villa Rose, conservant son imbrication dans les infrastructures sportives



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

Equipements sportifs: 32 M€



Estimation provisoire *: Espaces publics : 12 M€

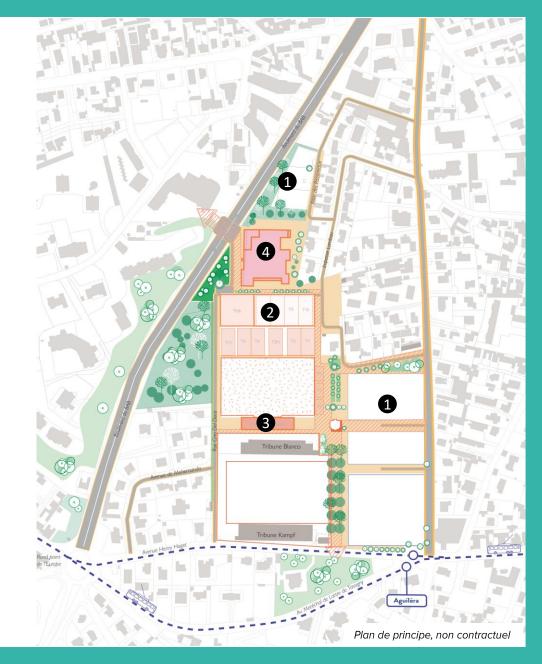
Les infrastructures sportives

Création d'une enceinte sportive

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



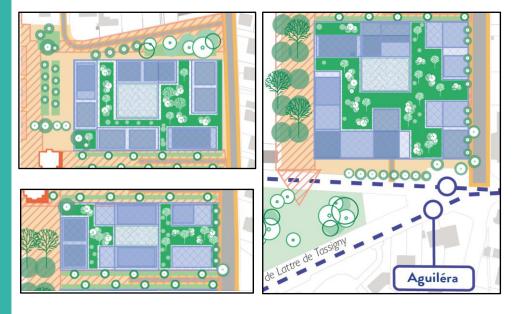
- Démolition des locaux de l'USB et du pôle tennis
- Reconstruction USB et tennis dans nouveau pôle
- Construction tribunes et vestiaire pour le terrain de Bendern
- 4 Réhabilitation du Jaï Alaï



Les logements

> 350 logements environ

Schématisation des îlots résidentiels :



- 27 logements en R+2 max
- 2 114 logements
- 3 79 logements
- 4 130 logements



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





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

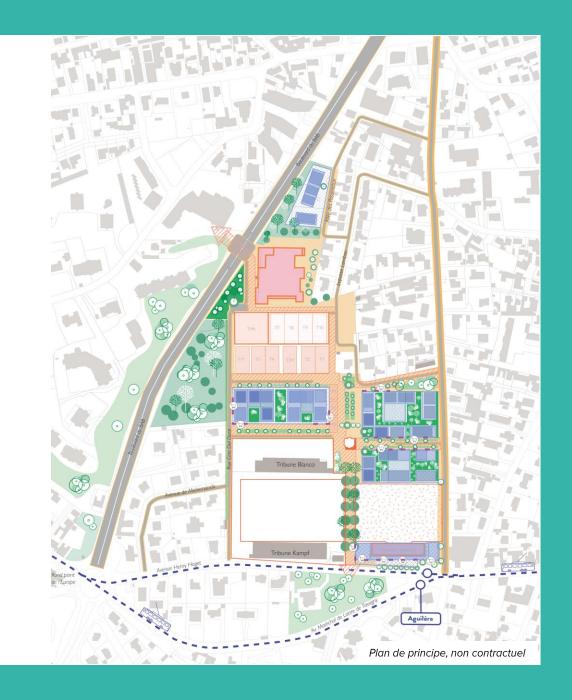
Objectifs:

- 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€

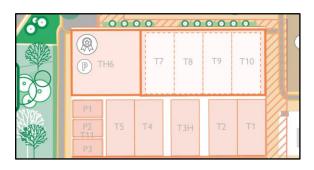


^{*} Prix travaux hors taxes

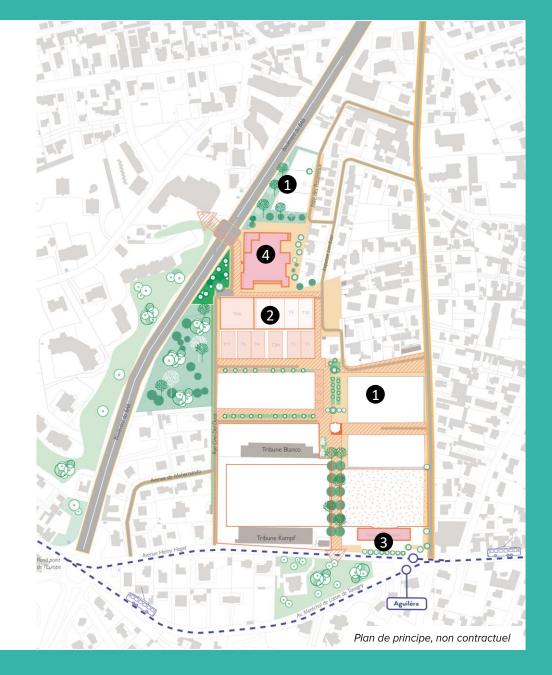
Les infrastructures sportives

Création d'une nouvelle polarité sportive

Schématisation du pôle tennis + USB :

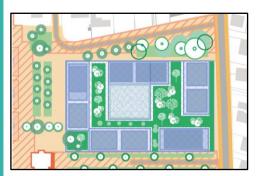


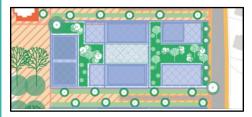
- Démolition des locaux de l'USB et du pôle tennis
- Reconstruction USB et tennis dans nouveau pôle
- Construction tribunes et vestiaire pour le terrain de Bendern
- 4 Réhabilitation du Jaï Alaï

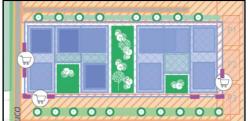


Les logements

> 350 logements environ







- 27 logements en R+2 max
- 2 98 logements
- 3 116 logements
- 4 79 logements
- **5** 30 logements



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





Les trois scénarios envisagés







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

Atelier #1

Les équipements sportifs et la vie associative

Mercredi 19 octobre

Atelier #2

L'aménagement des espaces publics

Lundi 24 octobre

Atelier #3

La qualité de vie : logements, services et mobilité

Jeudi 27 octobre

Réunion publique

pour présenter le scénario choisi

Décembre 2022

Bilan de la concertation

1^{er} trim. 2023

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





Maider AROSTEGUY

Maire de Biarritz







