

SECTEUR 0 – AMENAGEMENT D'UN PARKING PROVISOIRE – PERMIS D'AMENAGER – PA2 NOTICE

SECTEUR 0
PARKING PROVISOIRE COUBERTIN
PA2 - NOTICE



Informations relatives au document

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Auteur(s) PAV
Volume du document
Version 0

HISTORIQUE DES MODIFICATIONS

Version	Date	Vérifié par	Fonction	Signature
O	15/01/26	BBN	Directeur de projet	
1	19/01/26	JJL VGP	MOA	
2	27/01/26	BBN	Directeur de projet	

DESTINATAIRES

Nom	Entité
Valérie GUISON	SPL Pays Basque Aménagement
Jean Luc LOUIS	Ville de Biarritz

Sommaire

1	OBJET DU DOCUMENT	4
1.1	Contexte général du projet Aguilera	4
1.2	Le projet d'aménagement d'un parking provisoire sur l'emprise d'une partie du stade Coubertin	7
2	PRESENTATION DU PROJET	8
3	CADRE REGLEMENTAIRE	10
3.1	Code de l'urbanisme	10
3.2	Orientation d'aménagement	11
3.3	Schéma Directeur des Eaux Pluviales	12
4	CONTEXTE ET JUSTIFICATION	13
5	DESCRIPTION DU TERRAIN	13
6	PRESCRIPTIONS TECHNIQUES	16
6.1	Fonctionnement	16
6.2	Revêtement	16
6.3	Aménagements paysagers	17
6.4	Eclairage public	17
6.5	Assainissement	17
7	PLANIFICATION ET REALISATION	18
8	CONCLUSION	18

1 OBJET DU DOCUMENT

1.1 Contexte général du projet Aguilera

La Ville de Biarritz compte 26 583 habitants (données Communauté d'Agglomération Pays Basque, 2022) et subit une décline de sa population en raison de la régression du solde migratoire (30 000 habitants en 1999). Celle-ci est caractérisée par une forte proportion de seniors.

Biarritz est une ville à taille humaine mais cet atout principal se révèle être aussi une faiblesse. Une surface modeste, de nombreux espaces contraints, (Loi Littoral, zone de bruit de l'aéroport, site patrimonial remarquable), font que 50 % de la ville demeurent aujourd'hui inconstructibles.

Le peu de disponibilité foncière, et la renommée de la ville concourent à un prix du foncier parmi les plus élevés de France.

Cette tension foncière est marquée en matière de disponibilité de logements : La ville est aujourd'hui en carence de logements sociaux et souhaite remédier autant que possible à ce manque.

C'est pourquoi la Ville met en œuvre un projet d'aménagement du plateau d'Aguilera qui se traduira par la confortation et le développement des infrastructures sportives existantes et la réalisation de logements, majoritairement sociaux, à hauteur de 60 %.



FIGURE 1 : PLAN DE LOCALISATION DU PLATEAU D'AGUILERA

Dans le cadre de ce projet, la ville envisage également le développement qualitatif de ce quartier à travers l'aménagement d'espaces publics, d'espaces verts, de modes de déplacement doux, la réhabilitation de locaux sportifs existants et la construction d'un parking public en ouvrage de 350 à 400 places (programmation exacte en cours de définition).

Dans l'attente de la construction de cet ouvrage de stationnement, la ville a prévu de reconstituer du stationnement à l'échelle du plateau via la création d'un parking transitoire aérien qui sera aménagé en lieu et place d'une partie de l'actuel stade Coubertin : objet de la présente demande de permis d'aménager.

L'un des enjeux de ce projet, au-delà des objectifs mentionnés ci-avant, est d'inscrire l'aménagement du plateau dans une démarche environnementale qui se traduira notamment par une forte désimperméabilisation et végétalisation du site, aujourd'hui très fortement imperméabilisé.

Le projet d'aménagement porté à l'échelle du plateau d'Aguilera a donc nécessité la mise en compatibilité du PLU de Biarritz visant à permettre l'aménagement du secteur d'Aguilera (environ 11 hectares), situé en entrée nord de la commune, à la limite de celle d'Anglet. La MECDU a été favorablement votée le 17 février 2024 par le Conseil Communautaire de la CAPB, compétente en la matière.

Cette MECDU a permis l'intégration d'une nouvelle orientation d'aménagement sur l'ensemble du parc des sports d'Aguilera afin d'encadrer la réalisation des futurs projets.

Parallèlement à la mise en compatibilité des dispositions d'urbanisme, la Ville de Biarritz a souhaité poursuivre sa réflexion, accompagnée par une équipe pluridisciplinaire composée d'urbanistes et de paysagistes, qui a permis d'aboutir à la traduction d'un plan guide pour ce projet, présenté et validé en comité de pilotage en septembre 2024.

Ce document, qui définit la philosophie et les ambitions du projet, fixe les grands principes d'organisation spatiale et urbaine du secteur. Ce plan guide a fait l'objet d'une présentation auprès des Biarrots à l'occasion de 3 réunions publiques organisées en octobre 2024.

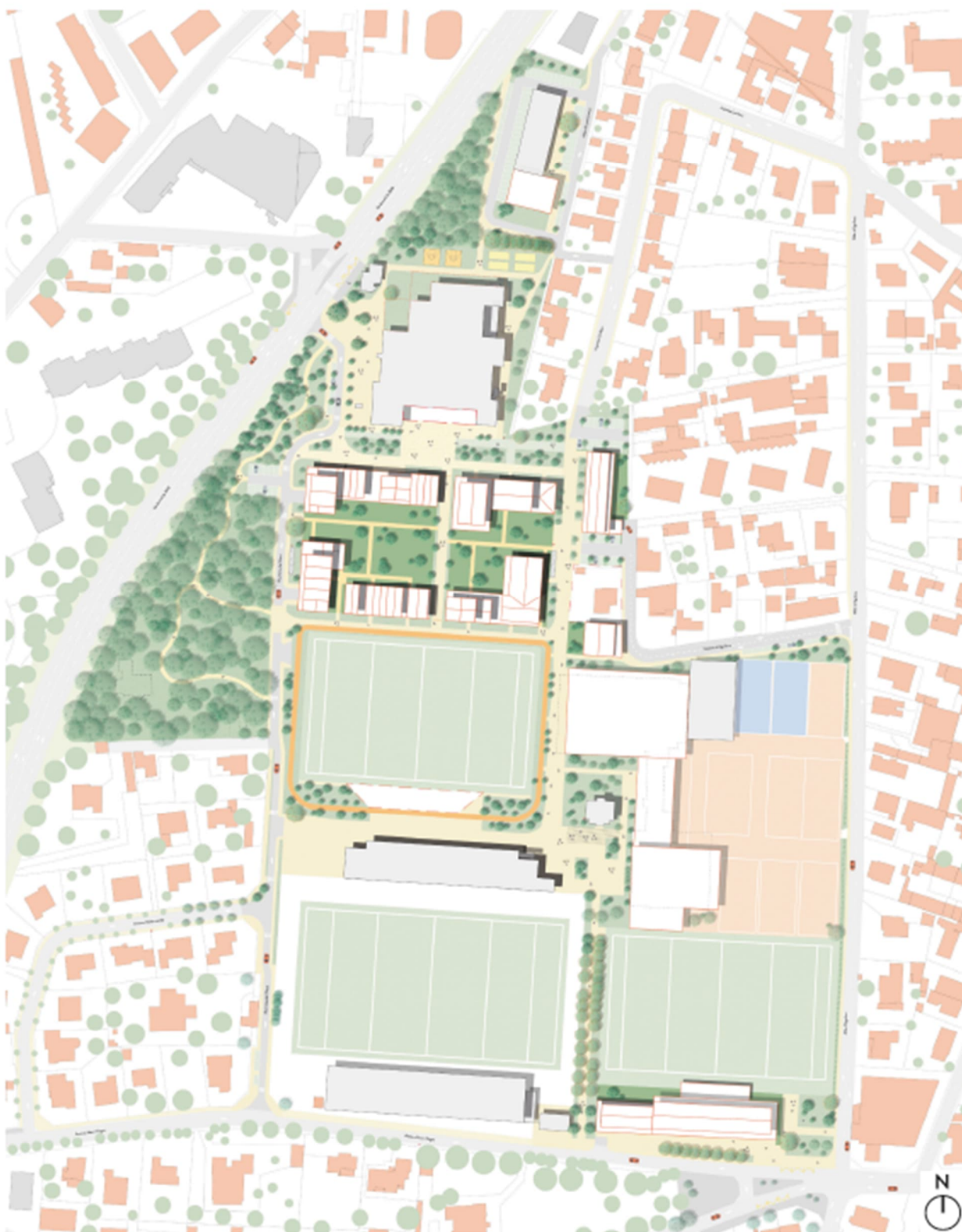


FIGURE 2 : EXTRAIT PLAN GUIDE

La présente demande de permis d'aménager concerne l'aménagement d'un parking provisoire aérien en lieu et place d'une partie de l'actuel stade Coubertin, et cela dans l'attente de la construction d'un parking souterrain qui devrait trouver place sous le futur terrain Coubertin retourné à 90°.

1.2 Le projet d'aménagement d'un parking provisoire sur l'emprise d'une partie du stade Coubertin

Conformément à l'orientation d'aménagement du secteur définie au sein du PLU de la commune, et afin notamment de permettre la cession du macro-lot 1 & 2, en nature initialement de voirie et de parc de stationnement public, la ville a organisé entre le 07 août et le 22 août 2025 une enquête publique préalable au déclassement de ces emprises.

L'avis favorable du commissaire enquêteur, rendu le 4 septembre 2025, a conduit à la prise d'une délibération en Conseil Municipal approuvant le déclassement de ces emprises, le 24 octobre 2025.



FIGURE 2 : ZOOM SUR LE MACRO-LOT 1&2 SUR FOND ORTHO PHOTO

En septembre 2025, du fait de la désaffectation et du déclassement partiel du terrain Coubertin (sa partie nord étant en effet intégrée dans une parcelle destinée à la construction de logements), la Ville de Biarritz a procédé à un aménagement temporaire de l'ancien terrain Coubertin sur l'emprise restant publique en vue de sa sécurisation.

Les aménagements provisoires ont consisté à :

- la dépose des barrières du terrain existant,
- la mise en place de clôtures provisoires,
- la réalisation d'un revêtement en mélange terre-pierre sur l'emprise du terrain

A ce stade du projet il est maintenant envisagé d'aménager l'emprise du terrain Coubertin de façon plus pérenne pour qu'il puisse être ouvert au public, et cela dans un souci de reconstitution du nombre de place de stationnement à l'échelle du plateau (dans l'attente de la construction d'un ouvrage de stationnement souterrain). Cet aménagement reste cependant provisoire dans le cadre d'une étape temporaire du projet global, entre 2026 et 2030, l'emprise de celui-ci devant constituer à terme et partiellement le périmètre du futur parking souterrain.

Le projet s'inscrit pour partie sur la parcelle AH N°437 (anciennement AH n°377p) appartenant à la ville de Biarritz.



Le projet consiste en la création d'une aire de stationnement provisoire destiné à accueillir 276 places de stationnement pour une surface 7800 m² environ.

L'aire de stationnement sera desservie par la rue Cino Del Duca à l'ouest et par l'intermédiaire de la rampe à travers le parking existant.

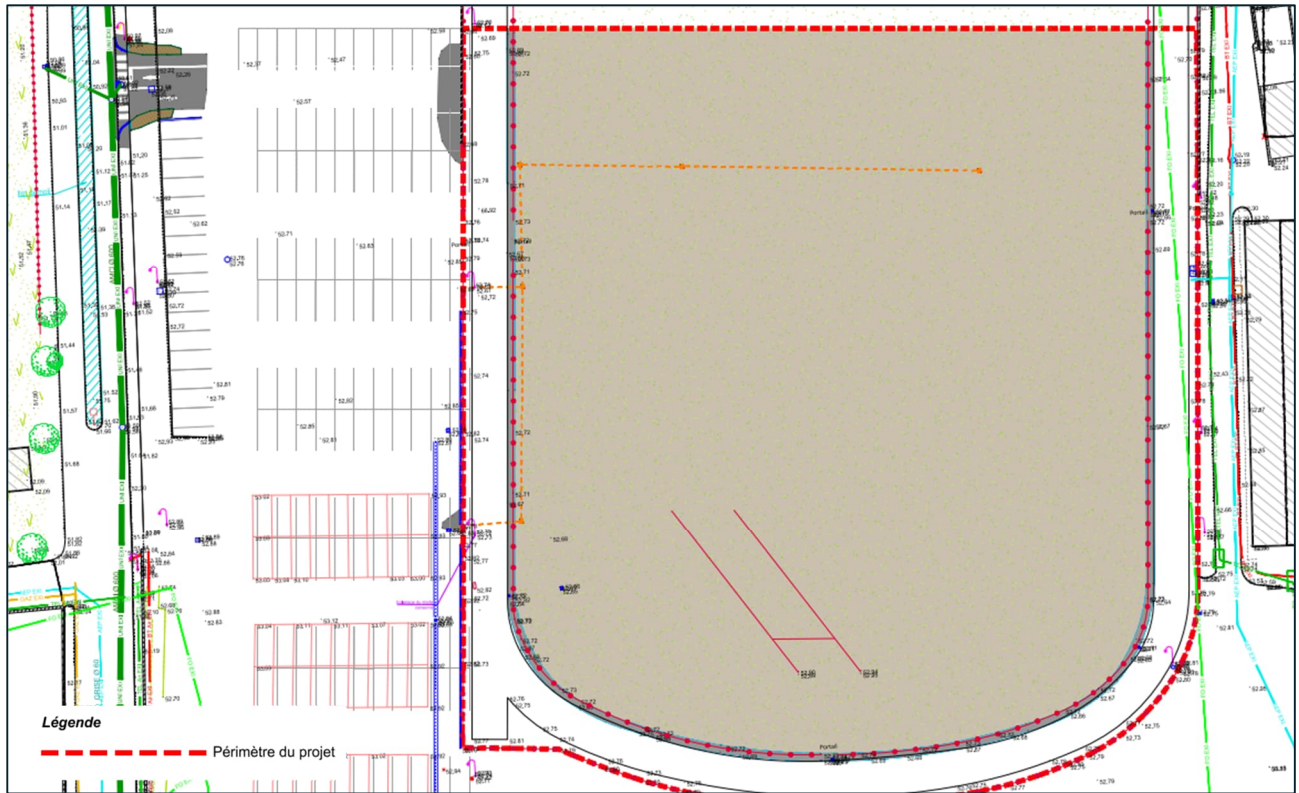


FIGURE 5 : PLAN DE L'EMPRISE DU PROJET

3 CADRE REGLEMENTAIRE

3.1 Code de l'urbanisme

Le projet objet de la présente notice porte sur la création d'une aire de stationnement ouverte au public soumise a permis d'aménager en application de l'article R. 421-19, j) du code de l'urbanisme, dont la demande est présentée sur le fondement des dispositions du règlement de la zone Up du PLU en vigueur sur la commune de Biarritz.

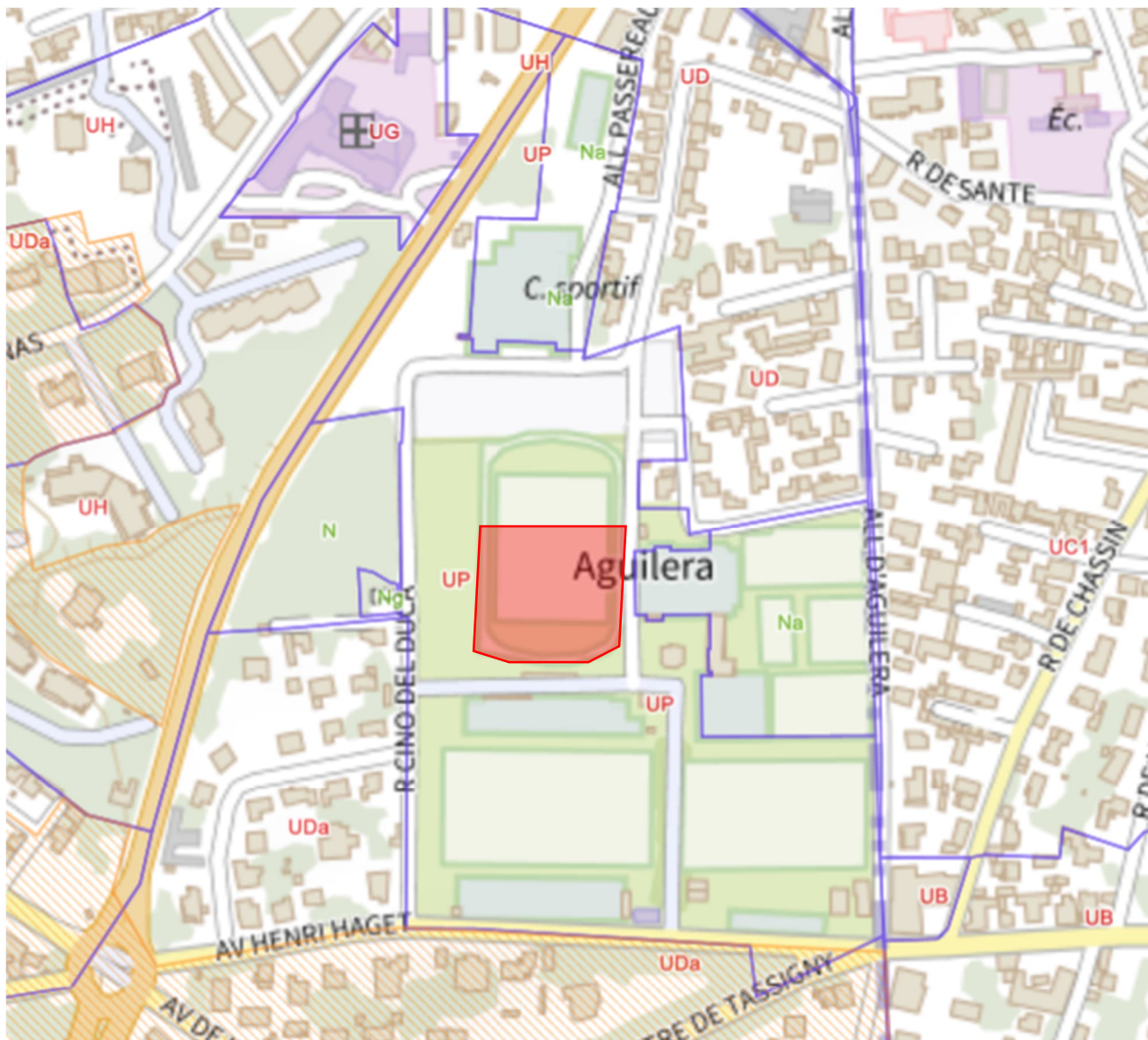


FIGURE 6 : LOCALISATION DU PROJET SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

3.2 Orientation d'aménagement

L'orientation d'aménagement du plateau d'Aguilera adoptée via la MECDU de février 2024 concerne la zone UP et le secteur Na du parc sportif d'Aguilera ainsi que la zone N et le secteur Ng du Bois du Mont-Orient.

Parmi les orientations figurant à l'OAP le sujet du stationnement est évoqué avec les objectifs suivants :

- Réorganiser les circulations et les accès sur le site,
- Aménager un réseau de cheminements doux sur l'ensemble du site,
- Créer des stationnements adaptés aux activités
- Favoriser les accès aux transports collectifs,



Et en matière de paysage et d'environnement :

- Dans les boisements, préserver les arbres constitutifs d'habitats pour les espèces protégées,
- Conserver les espaces verts existants (pelouse,

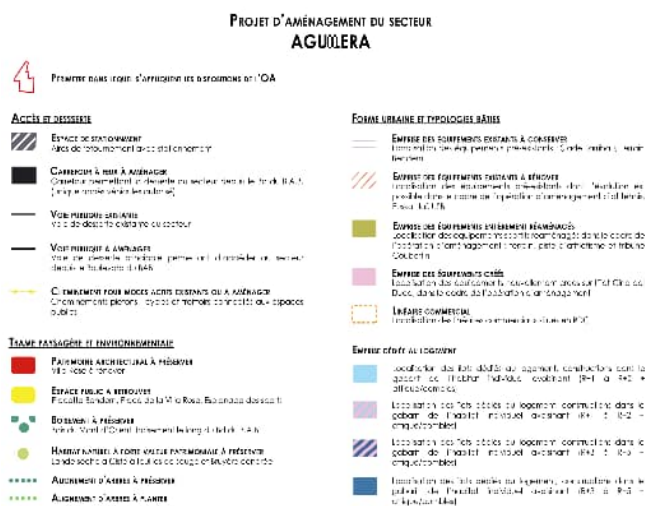


FIGURE 7 : OAP DU PLATEAU D'AGUILERA

3.3 Schéma Directeur des Eaux Pluviales

Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales de la CAPB prescrit que tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m² imperméabilisé ou semi-imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha.

Le terrain Coubertin actuel est drainé sur l'intégralité de sa surface par l'intermédiaire d'un réseau transversal de drain en diamètre 65mm, un collecteur périphérique en diamètre 160 mm situé en bordure de terrain recueille les eaux et se rejette dans un exutoire au niveau du parvis de la tribune Blanco.



FIGURE 8 : EXTRAIT DOE DES TRAVAUX REALISES EN 2019

Le revêtement en mélange terre pierre engazonné retenu pour le futur parking provisoire ne conduit pas à la création d'une surface imperméabilisée supplémentaire par rapport à l'existant. Le dispositif de drainage et de collecte des eaux pluviales existant ne sera pas modifié dans le cadre du projet.

A terme, le plan guide prévoit la construction d'un ouvrage souterrain de stationnement totalement imperméabilisé en lieu et place du parking provisoire et d'une partie du parking existant côté ouest. Une gestion spécifique des eaux pluviales liée à cet ouvrage sera étudiée lors de sa conception.

4 CONTEXTE ET JUSTIFICATION

La création de ce parking provisoire répond à un besoin spécifique principalement lié aux événements sportifs organisés sur le plateau d'Aguilera.

Ce projet constitue un équipement d'urbanisme temporaire qui sera en service entre 2026 et 2030, et qui est indispensable pour maintenir la capacité de stationnement déjà présente sur le plateau d'Aguilera.

L'aménagement est conçu de façon à être compatible avec le contexte environnant, aussi bien sur les plans paysagers qu'environnemental en favorisant notamment la plantation d'arbres et le maintien d'un revêtement infiltrant.

5 DESCRIPTION DU TERRAIN

L'emprise du projet est constituée à la fois de l'emprise du terrain Coubertin existant mais également de l'emprise de la piste d'athlétisme. Il est bordé à l'ouest par un parking public au sud par le parvis de la tribune Blanco du stade de rugby, à l'est par la voie Nord sud prolongeant l'impasse Larribau et au nord par le futur macro-lot 1 et 2.

Le terrain est intégralement plat, à une cote altimétrique de 52,70 m NGF. Un système de drainage est déjà présent sous l'emprise du terrain à une profondeur d'environ 50 cm. Les eaux pluviales sont ensuite conduites vers le réseau unitaire DN400 présent entre le terrain et la tribune Blanco, canalisation qui se rejette ensuite dans le réseau unitaire présent sous la rue Cino Del Duca.



FIGURE 9 : VUE DU TERRAIN VERS L'EST



FIGURE 10 : VUE DU TERRAIN VERS L'EST



FIGURE 11 : VUE DU TERRAIN VERS L'OUEST



FIGURE 12 : VUE DE LA PISTE D'ATHLETISME



FIGURE 13 : VUE VERS LA TRIBUNE BLANCO

6 PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

6.1 Fonctionnement

L'aire de stationnement sera desservie en double sens par la voie Cino Del Duca et la rampe créée en septembre 2025. Un cavalier en enrobé déjà réalisé permettra l'accès à la voie périphérique desservant les places de stationnement et s'inscrivant sur les emprises de la piste d'athlétisme.



FIGURE 14 : RAMPE ET CAVALIER

L'aire de stationnement s'organise à partir d'allées de 5.50 mètres de large. Les places s'organisent tête-bêche de part et d'autre des allées. Les places mesurent 5 mètres de long par 2,30 mètres de large. Elles sont enherbées. Il n'y a pas de séparateur latéral.

Les séparations en fond de places sont constituées par une succession de bordures encastrées dans le mélange terre-pierre et peinte en blanc.

6.2 Revêtement

Pour le revêtement, il a été privilégié la perméabilité et la réversibilité ; seule l'emprise de la piste d'athlétisme et une voie est ouest en limite nord seront revêtues en enrobé, les allées centrales et les places de stationnement seront en terre-pierre engazonnée.

Des places de stationnements PMR existent quant à elles sur un espace à proximité directe sur le parking ouest existant et sont suffisamment nombreuses pour couvrir l'intégralité du besoin et les obligations réglementaires.

6.3 Aménagements paysagers

Sur l'emprise totale du parking, Il est prévu la plantation de 74 arbres soit un ratio d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés en pleine-terre dans des fosses de plantation contraintes d'environ 1,00 m3 enveloppées d'un filtre anti-racinaire facilitant ainsi la transplantation ultérieure, ces végétaux ayant pour vocation à terme d'être replantés sur les espaces publics du plateau d'Aguilera.

Les essences seront choisies dans la palette végétale du projet global.

Arbres

Quercus ilex



Ulmus sapporo gold



Fraxinus angustifolia
Raywood



Acer rubrum



FIGURE 15 : ESSENCES DU PROJET GLOBAL

6.4 Eclairage public

L'éclairage public sera assuré à la fois par les mats existants du terrain qui ont vocation à être conservés et par de nouveaux mats doubles d'une hauteur de 8,00m.

6.5 Assainissement

Les avaloirs existants en bordure de la piste d'athlétisme seront remplacés par des grilles plates pour améliorer la capacité d'absorption. Le réseau existant ne sera pas modifié.

7 PLANIFICATION ET REALISATION

Les objectifs en termes de planification et réalisation sont les suivants :

- Durée de travaux : 2 mois
- Exploitation : surveillance quotidienne, entretien périodique, remise en état du site régulièrement
- Fin d'exploitation : à la construction du parking souterrain,

8 CONCLUSION

Ce projet de parking provisoire constitue une solution pratique et transitoire, répondant à un besoin identifié tout en respectant les exigences urbanistiques, environnementales et de sécurité. Son aménagement sera réalisé avec le souci de limiter les impacts visuels et écologiques, et en conformité avec le Code de l'urbanisme.