

# DU 8 RUE LAHONTINE

## BIARRITZ (64200)

## Création d'une crèche / micro-crèche

## Espace intergénérationnel, jardin partagé et dés-imperméabilisation des sols

## Maintien des ateliers artisanaux existants

### Projet porté par :

Tom Combhard – JCI Diffusion – Benoît Brasseur Plomberie

**Date : 19/01/2026**





---

## RÉSUMÉ EXÉCUTIF

Le site situé au **8 rue Lahontine à Biarritz**, actuellement propriété de l'**Établissement Public Foncier Local (EPFL)**, comprend plusieurs ateliers artisanaux, une maison d'habitation d'environ **180 m<sup>2</sup>**, ainsi qu'un parking aujourd'hui largement imperméabilisé.

Face à un projet immobilier privé susceptible de faire disparaître des activités artisanales existantes sans répondre aux besoins prioritaires du quartier, les occupants du site proposent une **alternative d'aménagement fondée sur l'intérêt général**, la sobriété foncière et la mixité des usages.

Le projet repose sur quatre axes complémentaires :

- la **création d'une crèche ou micro-crèche de quartier** par réhabilitation de la maison existante ;
- la possibilité de **scinder la maison de 180 m<sup>2</sup>** afin d'y intégrer un **local intergénérationnel** ouvert aux habitants, retraités et jeunes du quartier ;
- la **création d'un jardin partagé** par dés-imperméabilisation partielle du parking ;
- le **maintien et le rachat des ateliers artisanaux par leurs occupants**, garantissant la pérennité de l'économie locale.

***Ce projet vise à répondre simultanément aux enjeux sociaux, environnementaux et urbains de la Ville de Biarritz.***

---

## ***LOCALISATION ET PRÉSENTATION DU SITE***

Le site est situé au **8 rue Lahontine**, dans un quartier résidentiel de Biarritz, à proximité immédiate des habitations et des axes de circulation locaux.

Il se compose :

- d'une **maison indépendante** d'environ **180 m<sup>2</sup>** avec cour extérieure ;
- de **plusieurs ateliers artisanaux** actuellement occupés ;
- d'un **parking de grande capacité**, majoritairement imperméabilisé.

L'ensemble foncier est aujourd'hui la propriété de l'EPFL, les occupants étant locataires et s'acquittant de leurs loyers auprès du Trésor Public.

---

## ***LES OCCUPANTS ET LEUR RÔLE LOCAL***

Les ateliers du site sont occupés par trois entreprises artisanales :

- **Tom Combhard**
- **JCI Diffusion**
- **Brasseur Plomberie**

Ces activités, implantées localement depuis plusieurs années, participent :

- à l'emploi local,
- au maintien de savoir-faire artisanaux,
- à la vie économique du quartier.

Leur maintien sur site constitue un enjeu fort de **préservation du tissu économique de proximité**.

---

## ***CONTEXTE ET HISTORIQUE FONCIER***

Depuis près de **cinq ans**, les occupants ont engagé des démarches afin de **racheter leurs locaux**, dans une logique de stabilité et de pérennisation de leurs activités.

Ces démarches n'ont pas abouti à ce jour, dans un contexte de changement de propriétaire et de projets immobiliers portés par des acteurs privés extérieurs au territoire.

Dans ce cadre, les occupants souhaitent aujourd'hui proposer un **projet alternatif concerté**, évitant une densification excessive et répondant aux besoins réels des habitants.

---

## ***BESOINS EN PETITE ENFANCE À BIARRITZ***

La Ville de Biarritz fait face à un **manque structurel de places en crèche**, en particulier dans les quartiers résidentiels.

La création d'une **crèche ou micro-crèche de proximité** permettrait :

- de faciliter l'accès des familles à un mode de garde ;
- de limiter les déplacements motorisés ;
- de renforcer la qualité de vie et l'attractivité du quartier.

La maison existante, par sa surface et sa configuration, offre un **potentiel adapté** à ce type d'équipement.

---

## ***DESCRIPTION DU PROJET : CRÈCHE ET ESPACE INTERGÉNÉRATIONNEL***

La maison existante, d'une superficie d'environ **180 m<sup>2</sup>**, pourrait faire l'objet d'une **réhabilitation sans démolition**, dans une logique de sobriété foncière.

Il est proposé :

- d'y aménager une **crèche ou micro-crèche**,
- et de **scinder partiellement les espaces** afin de créer un **local intergénérationnel indépendant**, tout en conservant une cohérence d'ensemble.

### **Le local intergénérationnel**

Ce local pourrait accueillir :

- des **retraités du quartier**,
- des **jeunes**,
- ou des habitants souhaitant utiliser le **jardin partagé**.

Il constituerait un lieu :

- de rencontre,
- de transmission,
- d'activités ponctuelles,  
favorisant le lien social et les échanges entre générations.



---

## ***AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET JARDIN PARTAGÉ***

Une partie du parking actuel serait **dés-imperméabilisée** afin de créer un **jardin partagé végétalisé**.

Cet espace permettrait :

- l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;
- la réduction des îlots de chaleur ;
- la création d'un lieu de convivialité accessible aux usagers de la crèche et aux habitants.

Des cheminements doux et des espaces de repos pourraient y être intégrés, sans nuisance pour les activités artisanales.

---

## ***ORGANISATION DES STATIONNEMENTS***

Le projet prévoit :

- un **parking dédié à la crèche**, clairement identifié et sécurisé ;
- le maintien d'un **parking distinct réservé aux artisans**, garantissant la continuité de leurs activités professionnelles.

Cette organisation permet une **cohabitation fonctionnelle et apaisée** des différents usages du site.

---

## ***ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET URBAINS***

Le projet s'inscrit pleinement dans les orientations actuelles en matière d'urbanisme durable :

- limitation de l'artificialisation des sols ;
- réemploi du bâti existant ;
- mixité des usages ;
- amélioration du cadre de vie.

Il constitue une alternative crédible à une opération immobilière classique, en privilégiant l'utilité sociale et environnementale.

## ***MONTAGE FONCIER ENVISAGÉ***

Le montage proposé repose sur une logique simple et partenariale :

- **rachat des ateliers** par les artisans occupants ;
  - **Aménagement de maison et d'une partie du parking** par la ville de Biarritz ou à un opérateur de crèche ;
  - **Dés-imperméabilisation et aménagement du jardin partagé par la ville.**
  - sortie maîtrisée de l'EPFL dans le cadre de ses missions de service public.
- 

## ***INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET***

Ce projet permet :

- de répondre aux besoins en **petite enfance** ;
  - de favoriser le **lien intergénérationnel** ;
  - de préserver les **activités artisanales locales** ;
  - de lutter contre la **bétonisation excessive** ;
  - de proposer un aménagement à **échelle humaine**, intégré à son environnement.
- 

## ***CONCLUSION ET DEMANDE DE CONCERTATION***

Ce projet répond simultanément :

- au **manque de solutions de garde** à Biarritz,
- aux objectifs de **sobriété foncière** et de lutte contre l'artificialisation,
- à la **préservation de l'économie locale**.

### **Points clés à opposer**

- **✗** **Densification inutile** dans un secteur déjà contraint
- **✗** Artificialisation totale d'un foncier déjà bâti
- **✗** Suppression d'activités économiques existantes
- **✗** Absence de réponse aux besoins sociaux réels

## Le projet coche toutes les cases actuelles :

- ✓ ZAN (Zéro Artificialisation Nette)
- ✓ Réemploi du bâti existant
- ✓ Mixité fonctionnelle (artisanat + service public)
- ✓ Amélioration du cadre de vie
- ✓ Projet réversible et non spéculatif

### 👉 Message clé :

*Ce site doit servir les habitants avant de servir la rente foncière.*

Les porteurs du projet souhaitent engager une **concertation constructive** avec la Ville de Biarritz, l'EPFL et les partenaires concernés, afin d'étudier la faisabilité de cette alternative.

Ils se tiennent à disposition pour présenter le projet de vive voix et approfondir les aspects techniques, fonciers et institutionnels.

## TRANSITION ÉCOLOGIQUE – PROJET 8 RUE LAHONTINE (BIARRITZ)

■ BÂTI EXISTANT	Réhabilitation de la maison existante (180 m²) – sobriété foncière
■ ■ ÉNERGIES RENOUVELABLES	Panneaux solaires • Cumulus solaire • Géothermie (étude)
■ GESTION DE L'EAU	Récupération des eaux de pluie pour WC & jardin partagé
■ SOL & BIODIVERSITÉ	Dés-imperméabilisation • végétalisation • îlots de fraîcheur
■ ■ COMPOSTAGE	Bac à biodéchets accessible aux habitants du quartier
■ PÉDAGOGIE & LIEN SOCIAL	Sensibilisation enfants • jeunes • aînés
■ AIDES PUBLIQUES	ADEME • Collectivités • Fonds européens (FEDER)

## ***Transformation de la maison existante en crèche / micro-crèche et espace intergénérationnel, ainsi qu'une partie du parking en jardin partagé***

La transformation de la maison existante du **8 rue Lahontine**, d'une superficie d'environ **180 m<sup>2</sup>**, en **crèche ou micro-crèche**, avec la possibilité d'y intégrer un **local intergénérationnel associatif de quartier et un jardin partagé**, s'inscrit pleinement dans une démarche de **transition écologique fondée sur l'adaptation de l'existant**, plutôt que sur la construction neuve.

## **Réhabilitation du bâti existant**

Le projet privilégie :

- la **conservation et l'adaptation de la structure existante**, limitant l'empreinte carbone liée à la démolition et à la reconstruction ;
- l'amélioration des performances thermiques du bâtiment (isolation, menuiseries, ventilation), afin de réduire durablement les consommations énergétiques.

Cette approche répond aux principes de **sobriété foncière et énergétique** promus aux niveaux local, national et européen.

---

## **Production d'énergie renouvelable**

Selon les études de faisabilité techniques à mener, plusieurs solutions peuvent être envisagées :

- **Panneaux solaires photovoltaïques** en toiture, permettant une production locale d'électricité pour les usages de la crèche et du local intergénérationnel ;
- **Cumulus solaire** pour la production d'eau chaude sanitaire, particulièrement adaptée aux besoins d'une crèche ;
- **Géothermie de faible profondeur**, si la configuration du sol et du site le permet, afin d'assurer une partie du chauffage et du rafraîchissement du bâtiment.

**Ces dispositifs contribueraient à réduire significativement la dépendance aux énergies fossiles et les charges de fonctionnement.**



## Gestion durable de l'eau

Le projet prévoit la mise en place d'un système de **récupération des eaux de pluie**, permettant :

- l'alimentation des **toilettes de la crèche** et du **local intergénérationnel** ;
- l'arrosage du **jardin partagé**.

Cette gestion alternative de l'eau participe à :

- la préservation de la ressource,
  - la réduction des rejets vers le réseau,
  - une meilleure résilience du site face aux épisodes climatiques extrêmes.
- 

## Dés-imperméabilisation et biodiversité

La transformation d'une partie du parking existant en **jardin partagé** permet :

- de réduire les surfaces imperméabilisées ;
  - de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales ;
  - de limiter les îlots de chaleur urbains ;
  - d'introduire de la végétation favorable à la biodiversité locale.
- 

## Sensibilisation et lien social : compostage et pédagogie

À l'entrée du jardin partagé, il est envisagé d'installer un **bac de collecte de déchets compostables**, accessible aux habitants du quartier.

Cet équipement aurait un double objectif :

- **environnemental**, par la valorisation des biodéchets ;
- **pédagogique**, en sensibilisant :
  - les enfants de la crèche,
  - les jeunes,

- les aînés,  
à la nécessité de **mieux consommer, réduire les déchets et préserver les ressources.**

Ce dispositif renforcerait le caractère **intergénérationnel et éducatif** du projet.

## ***Le jardin partagé comme support d'échanges pédagogiques à l'échelle de la ville***

Le projet de **crèche / micro-crèche et jardin partagé du 8 rue Lahontine** a vocation à s'inscrire dans une dynamique plus large, en lien avec **l'ensemble du tissu éducatif et associatif de la Ville de Biarritz.**

Le **jardin partagé** ne serait pas uniquement un espace de proximité, mais un **outil pédagogique vivant**, ouvert et évolutif, au service de la sensibilisation à la **permaculture**, à **l'agriculture**, à **l'alimentation et au respect du vivant.**

---

### **1. Un projet en lien avec les structures éducatives**

Le jardin partagé pourrait accueillir des **temps d'échanges, de découvertes et d'ateliers** en lien avec :

- les **écoles maternelles et élémentaires** de Biarritz ;
- les **collèges** ;
- les **autres crèches et micro-crèches** de la ville ;
- les **Ikastola** dans une logique d'ouverture culturelle et linguistique ;
- les structures **périscolaire et centres de loisirs.**

***Ces échanges pourraient prendre la forme de :***

- visites pédagogiques,
- ateliers de jardinage,
- plantations saisonnières,

- observation du cycle du vivant,
  - initiation à la permaculture.
- 

## 2. Un support concret pour l'éducation à l'environnement

Le jardin partagé permettrait d'aborder de manière concrète :

- les cycles naturels (eau, sol, plantes),
- la biodiversité,
- l'agriculture locale,
- l'alimentation durable,
- la réduction des déchets (compostage).

Cette approche par le **faire et l'observation** est particulièrement adaptée :

- aux enfants,
  - aux adolescents,
  - mais aussi aux adultes et aux seniors.
- 

## 3. Un lieu d'échange avec le tissu associatif local

Le projet pourrait s'appuyer sur le **réseau associatif existant** de la ville, notamment :

- associations environnementales,
- associations de jardiniers,
- structures de sensibilisation à l'alimentation,
- associations intergénérationnelles,
- acteurs de l'économie sociale et solidaire.

### ***Ces partenariats permettraient :***

- l'animation régulière du jardin,
  - la transmission de savoir-faire,
  - l'organisation d'événements ouverts au public (ateliers, temps festifs, journées pédagogiques).
- 

## **4. Une pédagogie intergénérationnelle**

Le jardin partagé deviendrait un **lieu de rencontre entre générations** :

- les enfants de la crèche découvrent la nature,
- les jeunes participent à des projets collectifs,
- les aînés transmettent leurs connaissances agricoles et culinaires.

Cette transmission favorise :

- le lien social,
  - la valorisation des savoirs,
  - la lutte contre l'isolement.
- 

## **5. Un outil au service des politiques éducatives et climatiques de la Ville**

Ce dispositif s'inscrit pleinement dans :

- l'éducation à la transition écologique,
- les projets éducatifs territoriaux (PEDT),
- les politiques de santé publique et d'alimentation,
- les engagements climatiques et environnementaux de la Ville de Biarritz.

👉 Le jardin partagé devient un **support pédagogique mutualisé**, au service de toute la collectivité.



***« Le jardin du 8 Lahontine a vocation à devenir un lieu ressource pour l'ensemble du tissu éducatif et associatif de Biarritz, favorisant l'apprentissage de la permaculture, de l'agriculture et du respect du vivant, dès le plus jeune âge et tout au long de la vie. »***

---

## **Un projet éligible aux aides publiques**

La dimension écologique du projet permet d'envisager un recours à plusieurs **dispositifs d'aides financières**, notamment :

- **Aides de l'État :**
  - ADEME (rénovation énergétique, énergies renouvelables),
  - dispositifs liés à la transition écologique des bâtiments publics et assimilés ;
- **Aides des collectivités territoriales** (Région, Département) ;
- **Fonds européens :**
  - FEDER (Fonds Européen de Développement Régional),
  - programmes liés à la transition énergétique et à la sobriété foncière.

Ces dispositifs pourraient contribuer à rendre le projet **économiquement soutenable** et exemplaire.

---

## **Quels seraient les avantages et bénéfices pour la Ville de Biarritz ?**

La transformation du site du 8 rue Lahontine permettrait à la Ville de Biarritz de soutenir un projet :

- socialement utile,
- écologiquement responsable,
- financièrement optimisé,
- et reproductible à l'échelle d'autres quartiers.

Ce projet associe **petite enfance, transition écologique, lien social et urbanisme durable**, dans une logique d'intérêt général.

## 1. Un projet qui répond à un besoin réel de la population

- **Manque avéré de places en crèche** à Biarritz, particulièrement dans certains quartiers résidentiels.
- Soutien direct aux **familles, jeunes actifs et personnels essentiels** (santé, éducation, artisans...).
- Amélioration de l'**attractivité résidentielle** de la ville sans artificialisation supplémentaire.

👉 La Ville agit concrètement pour la qualité de vie quotidienne, pas seulement pour l'image.

---

## 2. Une transition écologique concrète, visible et mesurable

Contrairement à des projets abstraits, celui-ci permet :

- la **réhabilitation d'un bâti existant** (zéro artificialisation nette),
- la **dés-imperméabilisation** d'un parking,
- la création d'un **îlot de fraîcheur urbain**,
- l'intégration d'**énergies renouvelables**,
- une **gestion alternative de l'eau** (pluie, infiltration, réutilisation).

👉 La Ville peut démontrer des **résultats concrets** en matière de transition écologique, directement observables par les habitants.

### 3. Un projet exemplaire face aux enjeux climatiques

Pour Biarritz, ville littorale exposée :

- réduction des **îlots de chaleur urbains**,
- meilleure gestion des eaux pluviales face aux épisodes extrêmes,
- amélioration de la **résilience urbaine**.

👉 Le projet devient un **site pilote**, reproductible dans d'autres quartiers.

---

### 4. Un fort bénéfice social et intergénérationnel

Le projet crée :

- un **lieu de vie**, pas seulement un équipement,
- des interactions entre **enfants, parents, jeunes, seniors**,
- un **jardin partagé** comme espace de rencontre,
- des actions pédagogiques autour de l'écologie et de l'alimentation.

👉 Cela renforce le **lien social**, la prévention de l'isolement et le sentiment d'appartenance au quartier.

---

### 5. Une pédagogie écologique dès le plus jeune âge

- Sensibilisation des enfants à la nature, à l'eau, au compost, au vivant.
- Transmission intergénérationnelle des savoirs (jardiner, recycler, consommer autrement).
- Implication des habitants via le compost et le jardin.

👉 La Ville investit dans une **écologie du quotidien**, durable dans le temps.

## 6. Un projet économiquement responsable pour la collectivité

- Coûts de fonctionnement **réduits** grâce aux énergies renouvelables.
- Possibilité de **cofinancements importants** (État, Europe, Région).
- Valorisation d'un foncier existant sans coûts lourds de voirie ou de réseaux.

👉 Un bon usage de l'argent public, avec effet levier.

---

## 7. Une alternative crédible à un projet immobilier contesté

- Apaisement des tensions locales.
- Réponse aux inquiétudes des riverains.
- Image d'une municipalité à l'écoute, capable de soutenir des **alternatives intelligentes**.

Merci.

Tom, Jean-Claude et Benoît.