



BIARRITZ

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION
N°CU06412226B0699

Le Maire de BIARRITZ,

Vu l'arrêté de délégation de fonctions et de signature N°DGS_26_065 en date du 15/04/2026 à Mme Borotra Sophie, 4ème Maire-Adjoint en matière d'urbanisme

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à Biarritz (64200), 19 Lieu-dit Perspective de la Côte des Basques et cadastré BE 0017, présentée le 17/06/2026 par SCP ABC AVOCAT SCP ABC AVOCAT, Mme CLAUDIO Yasmina, demeurant 24 avenue de marhum à 64100 Bayonne, enregistrée sous le numéro CU06412226B0699,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 410-1, R. 410-1 et suivants,

Vu la loi littoral en date du 3 Janvier 1986,

Vu l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2023 prononçant, pour la commune de Biarritz, la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération Pays Basque Seignanx approuvé par le Conseil Syndical du 11 décembre 2025,

Vu la délibération en date du 04/03/2015 par laquelle l'Agglomération Côte Basque Adour a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi),

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) débattu le 21/12/2016 et le 07/12/2024,

Vu la délibération en date du 17 février 2024 par laquelle l'Agglomération Côte Basque Adour a approuvé le schéma directeur des eaux pluviales,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 décembre 2003, modifié le 1er octobre 2004, le 7 avril 2005, le 3 novembre 2006, le 3 octobre 2008, le 23 avril 2010, le 4 novembre 2011, le 29 juin 2012, le 19 juillet 2013, le 17 décembre 2014, le 9 novembre 2015, le 23 septembre 2017, 15 décembre 2018, le 20 juillet 2019, le 02 octobre 2021, le 23 mars 2024 et le 27/09/2025;
Vu les révisions simplifiées du Plan Local d'Urbanisme n°1, n°2 approuvées le 16/11/2007 et n°3 le 13/02/2009;

Vu la MECDU "Aménagement du secteur Aguiléra" approuvée le 17 février 2024;

Vu le Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé le 12/02/2020 par la création de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), conformément à la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine promulguée le 7 juillet 2016,

Vu le règlement de l'AVAP,

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 10 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2: Dispositions d'urbanisme applicables

Le bien est situé dans la zone UAs du plan local d'urbanisme de la commune, consultable sur <https://www.biarritz.fr/mes-demarches-desmartzak/urbanisme/plu-en-ligne>

Une servitude de hauteur est instituée sur la parcelle.
Aucun emplacement réservé ne concerne le bien.

Conformément, à l'article L153-11 du Code de l'urbanisme, lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, un sursis à statuer pourra être opposé dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, notamment pour la réalisation de logements sociaux ou la suppression de la vocation commerciale ou artisanale du rez de chaussée des immeubles donnant sur les rues commerçantes du centre de Biarritz.

Les dispositions de la loi littoral peuvent limiter la constructibilité de certains secteurs (bande des 100m, espaces proches du rivage, espaces en discontinuité de l'Agglomération).

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

Les articles L111-6, L111-11, R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.

En cas de constructibilité de la parcelle, tout éventuel projet devra, de par son aspect extérieur, son architecture, son implantation, s'intégrer dans le paysage naturel et urbain environnant.

Article 3: Droits de Prémption

Le bien est situé dans une zone soumise au droit de préemption urbain (D.P.U.) non renforcé. Le titulaire du droit de préemption est, sous réserve de délégation, le Préfet des Pyrénées Atlantiques.

Le bien n'est pas situé dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.).

Le bien est situé dans la zone soumise au droit de préemption sur les baux commerciaux, les fonds artisanaux et fonds de commerce, conformément au périmètre délimité par la délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2016.

Article 4: Opérations

Le bien n'est pas situé dans une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.).

Article 5: Servitudes d'utilité publiques

Le bien est situé dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Biarritz créé le 12/02/2020 . Nota : L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture du Patrimoine (AVAP) est devenue un SPR au jour de sa création. Il

est consultable sur <https://www.biarritz.fr/mes-demarches-desmartxak/patrimoine/avap-en-ligne>.

Dans le périmètre d'un SPR, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis (Article L632-1 du Code du Patrimoine).

Le règlement de l'AVAP prescrit des dispositions relatives à la mise en valeur du patrimoine bâti existant et à la qualité architecturale des constructions nouvelles. Elles portent notamment sur : les pierres, les enduits, les menuiseries de fenêtres et de portes, les volets, les ferronneries, les couvertures ... En particulier, concernant les menuiseries, dans certains cas, le règlement peut imposer le respect des dispositions d'origines (matériaux, couleurs, dessins, dimensions, profils, proportions de carreaux)

Batiment de 3e catégorie protégé au titre du SPR.

Servitude de hauteur R+9 instituée au titre du SPR.

Le demandeur est informé que le bien est situé dans un secteur affecté par le bruit suivant l'arrêté préfectoral du 3 juin 2019.

L'isolement étant devenu une règle de construction, il appartient au pétitionnaire de réaliser ou de faire réaliser le calcul d'isolement en respectant les prescriptions du Titre 2 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Le bien n'est pas frappé d'alignement

Zone de sismicité : en application de l'arrêté préfectoral du 09/03/2011, la commune est classée en zone sismique 3 (zone modérée)

Aléa des risques liés au retrait et gonflement des sols argileux : le degré de l'aléa est consultable en ligne sur le site : www.georisques.gouv.fr.

Au titre de l'arrêté préfectoral du 09/03/2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels et technologiques majeurs, le bien n'est pas compris dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.

Ci-joint en annexe liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle depuis 1982.

Article 6: Lotissement

Le bien n'est pas situé dans un lotissement.

Article 7: Dossiers liés aux terrains

Les références ci-dessous correspondent aux permis de construire (PC) délivrés et aux procédures d'infractions (DI) engagées sur la parcelle. Cette liste est exhaustive:

Article 8: Formalités

Obligation de dépôt d'un **permis de démolir** (article R421-27 du code de l'urbanisme, délibération du 28 septembre 2007)

Obligation de dépôt d'une déclaration préalable pour l'**édification d'une clôture** (R421-12 du code de l'urbanisme, délibération communautaire du 21/09/2007)

Obligation dépôt d'une déclaration préalable pour **travaux de ravalement de façade** (article R421-17-1 du code de l'urbanisme, délibération communautaire du 30/09/2014)

Toute location de courte durée d'un logement est soumise à **une autorisation de changement d'usage** en Mairie. Le changement d'usage est soumis au principe de compensation en application du règlement adopté par la Communauté d'Agglomération Pays Basque

Obligation dépôt d'une demande d'autorisation pour **changement d'enseigne**

Obligation dépôt d'une demande d'autorisation pour tout nouvel aménagement d'un **local recevant du public**.

Article 9: Divers

Les renseignements d'urbanisme éventuellement demandés simultanément à la demande de certificat d'urbanisme sont donnés dans le présent certificat. Concernant l'assainissement les réponses seront formulées directement par la Communauté d'Agglomération Pays Basque. La commune n'a pas instauré un contrôle de l'assainissement obligatoire dans le cadre de la vente des biens immobiliers

Non Protégé: l'immeuble cadastré section BE 0017 porte le numéro 19 Lieu-dit Perspective de la Côte
Ou :

Termites : arrêté préfectoral de zone en date du 16 août 2001 définissant l'ensemble de la commune comme zone contaminée par les insectes xylophages.

Salubrité : l'immeuble concerné n'a fait l'objet d'aucun arrêté d'insalubrité ou d'interdiction d'habiter.

Saturnisme : Les locaux entrent dans le champ d'application de l'article L 32.5 du Code de la Santé Publique (Saturnisme). Date de l'arrêté préfectoral : 12 février 2001.

Un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948.

Article 10: Taxes et Participations

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'Aménagement Communale, taux : 5 %
- Taxe d'Aménagement Départementale, taux : 2,50 %
- Taxe Redevance d'archéologie préventive, taux : 0,40 %

La Commune n'a pas institué la taxe forfaitaire sur la cession de terrains devenus constructibles.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du Code de l'Urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour le financement de l'assainissement collectif (délibération de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour du 29/06/2012).

Biarritz, le 17/06/2026

P/o le Maire



CAVOVENTES.FR

Adjointe déléguée à l'Urbanisme

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

Durée de validité

Conformément à l'article L410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Prolongation de validité

Conformément à l'article R410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R410-3 du Code de l'Urbanisme.

Délais et voies de recours

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

ANNEXE

Liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle depuis 1982 :

OBJET	DATE ARRETE	PARU AU JO LE
Dommages résultant inondations et action du vent : 6 au 10 novembre 1982	30 novembre 1982	02 décembre 1982
Dégâts liés à l'action des vagues : du 30 janvier 1990	14 mai 1990	24 mai 1990
Inondations et coulées de boue : du 2 au 3 septembre 1991	21 août 1992	23 août 1992
Inondations et coulées de boue : du 11 mai 1995	24 octobre 1995	31 octobre 1995
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : du 25 au 29 décembre 1999	29 décembre 1999	30 décembre 1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : de juillet à septembre 2003	30 mars 2006	02 avril 2006
Inondations et coulées de boue : du 4 au 5 novembre 2005	05 mai 2006	14 mai 2006
Inondations, coulées de boue et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : du 24 au 27 janvier 2009	28 janvier 2009	29 janvier 2009
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues survenus du 8 au 10 novembre 2010	30 mars 2011	6 avril 2011
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues du 2 février 2014	07 juillet 2014	09 juillet 2014
Inondations et choc mécanique lié à l'action des vagues du 4 mars 2014	28 juillet 2014	06 août 2014
Inondations et choc mécanique lié à l'action des vagues du 6 janvier 2014 au 7 janvier 2014	23 mai 2018	22 juin 2018
Inondations et coulées de boue du 16 juillet 2018	15 avril 2019	04 mai 2019