



BIARRITZ

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 15/07/2021 complétée le : 02/08/2021	N° PC06412221B0097
---	--------------------

Par : Demeurant à :	NICOLAS CATHERINE 29 CHEMIN DE LANDE 33500 Arveyres	Surface de plancher créée: 142 m <sup>2</sup> Nb de logements créés : 0
Pour :	CRÉATION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE ET D'UNE PISCINE.	Destination : HABITATION
Sur un terrain sis à : Parcelle(s) :	102 Rue d'Espagne BK 0306	

LE MAIRE DE BIARRITZ,

Vu la demande de permis de construire susvisée, dont l'avis de dépôt a été affiché en Mairie le 19/07/2021;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants.

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 et le 20 juillet 2019.  
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.

et notamment le règlement de la zone **UBa** et ses articles **UB7** et **UB11**,

Vu le Code du Patrimoine et notamment les articles L.632-1 et L.632-2,

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,

Vu l'avis DEFAVORABLE du service Architecte des Bâtiments de France en date du 02/09/2021;

CONSIDERANT l'article UB7 relatif aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives,

CONSIDERANT l'article UB7 indiquant qu'au-delà de la bande des 16 mètres les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à 2 mètres au moins des limites,

CONSIDERANT QUE sur la façade Sud, le projet n'est implanté ni en limite ni à 2 mètres,

CONSIDERANT QUE le projet ne respecte pas l'article UB 7,

CONSIDERANT l'article UB11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords,

CONSIDERANT l'article UB11 stipulant que l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales;

CONSIDERANT QUE le bâtiment est protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie du règlement du Site Patrimonial Remarquable,

CONSIDERANT QUE sur ces bâtiments est interdite la modification des ouvertures existantes et / ou la création de nouvelles ouvertures sauf si celles-ci s'inscrivent dans une composition de façade en lien avec l'époque de construction de l'édifice,

CONSIDERANT QUE l'extension est assez complexe et ne correspond pas au style de l'immeuble (décrochements, différents volumes de toitures, création de terrasses (type loggia),

CONSIDERANT QUE l'extension latérale, coté Est notamment, à la fois supprime le passage libre pour accéder à l'arrière du terrain et à la fois supprime le caractère de "Villa" avec son jardin latéral arrière,

CONSIDERANT QUE les additions arrières et latérales font perdre la simplicité "originelle" de la Villa (parallélépipède avec couverture à deux pans),

CONSIDERANT QUE cette extension est incompatible avec le volume simple de cette maison biarrote,

CONSIDERANT QUE la maison en retrait de la rue, a perdu sa clôture urbaine,

CONSIDERANT QU'il y aurait lieu de restituer une grille urbaine et son portail afin de reconstituer la clôture urbaine biarrote initiale afin de respecter le continuum urbain et le paysage urbain des propriétés adjacentes ainsi que leurs clôtures traditionnelles,

CONSIDERANT QU'un nouveau projet sera réétudié avec les orientations réglementaires suivantes :

- Adopter un volume de construction simple, sans décrochement et moins dense,
- La façade postérieure sera droite
- Les menuiseries seront en bois, avec un dessin propre à cette architecture,
- Eviter l'extension en façade principale du volume de l'escalier
- Exclure la création de terrasses (patio) en creux, dites "tropéziennes"
- Réduire la plage autour du bassin (afin d'imperméabiliser le moins possible le terrain), utiliser un matériau au sol non réfléchissant. Le liner de la piscine sera de teinte blanc cassé, beige sable ou gris afin de limiter l'impact visuel du dispositif dans le paysage environnant.

CONSIDERANT, au vu des mètres carrés créés, qu'il conviendra de réétudier le stationnement du projet de façon à se conformer à l'article UB12 du PLU, soit 2 places de stationnement par logement d'habitation individuelle sur la parcelle recevant la construction,

## A R R E T E

LE PERMIS DE CONSTRUIRE EST REFUSE pour le projet décrit dans la demande susvisée

BIARRITZ, le 03/09/2021

P/Le Maire



**Maud CASCINO**  
**Ajointe déléguée à l'Urbanisme**

*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

### **INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif de PAU d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Cette saisine peut être réalisée par le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), ou par envoi papier de la requête, ou encore par le dépôt sur place au tribunal. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat.

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



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles de Nouvelle Aquitaine  
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Pyrénées-Atlantiques

Mairie de Biarritz  
BP 58  
64200 BIARRITZ

Dossier suivi par : SUKEY PAGOT

Objet : demande de permis de construire

A Bayonne, le 02/09/2021

numéro : pc12221b0097

adresse du projet : 102 RUE D'ESPAGNE 64200 BIARRITZ

nature du projet : Construction neuve + Piscine

déposé en mairie le : 15/07/2021

reçu au service le : 26/07/2021

servitudes liées au projet : LCAP - site patrimonial remarquable -

demandeur :

MME NICOLAS CATHERINE ET  
BERTRAND  
29 chemin de Lande  
33500 ARVEYRES

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable. Les articles L.632-1 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

**Ce projet, en l'état, n'étant pas conforme aux règles applicables dans ce site patrimonial remarquable ou portant atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur, l'architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord. Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.**

Motifs du refus (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

Le projet envisagé en contradiction avec le règlement, serait de nature à porter atteinte au site patrimonial remarquable de Biarritz:

- Le bâtiment est protégé en 2ème catégorie du règlement de l'AVAP, sur ces bâtiments est interdit la modification des ouvertures existantes et/ou la création de nouvelles ouvertures sauf si celles ci s'inscrivent dans une composition de façade en lien avec l'époque de construction de l'édifice.

L'extension est assez complexe et ne correspond pas au style de l'immeuble (décrochements, différents volumes de toitures, création de terrasses (type loggia) en façade principale), incompatible avec le volume simple de cette maison biarrote.

Un nouveau projet sera étudié en accord avec les orientations réglementaires suivantes:

- Adopter un volume de construction simple et sans décrochement, moins dense.
- La façade postérieure sera droite.
- Les menuiseries seront en bois, avec un dessin propre à cette architecture.
- Éviter l'extension en façade principale du volume de l'escalier.
- La création de terrasses (patio) en creux, dites "tropéziennes" est interdite.

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A NOTRE  
ARRÊTÉ EN DATE DE CE JOUR  
BIARRITZ, LE

**REFUSÉ**

- 3 SEP. 2021

- Réduire la plage autour du bassin (afin d'imperméabiliser le moins possible le terrain), utiliser un matériaux au sol non réfléchissant. Le liner de la piscine sera de teinte blanc cassé, beige sable ou gris afin de limiter l'impact visuel du dispositif dans le paysage environnant.

L'architecte des Bâtiments de France



Charlotte POCORULL

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de refus d'autorisation de travaux fondé sur le présent refus d'accord,, le demandeur peut former un recours administratif auprès du préfet de région (direction régionale des affaires culturelles). Ce recours est obligatoire et préalable à l'introduction d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent. Il doit être effectué par lettre recommandée avec avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus. Si le demandeur souhaite faire appel à un médiateur issu de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture dans le cadre de ce recours, il doit le préciser lors de sa saisine.

Le contrôle de la conformité des travaux sera réalisé en collaboration avec l'architecte des Bâtiments de France en application des articles L.462-2 et R.462-7 du code de l'urbanisme.

REFUSÉ