



**Arrêté préfectoral du 13 mars 2026  
portant décision d'examen au cas par cas n° 2026-012812 en application  
de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement**

**Le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine**

Vu le Code de l'environnement, notamment la section première du chapitre II du titre II du livre premier, et plus particulièrement ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3-1 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017, fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement modifié par l'arrêté du 16 janvier 2023 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires ;

Vu l'arrêté du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde, du 3 janvier 2024 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Vincent JECHOUX, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2026-012812 relative au projet de requalification urbaine du secteur des Trois couronnes dans la commune de Bidart (64) ;

**Considérant la nature du projet** qui consiste à réaliser, sur un site d'environ 1,6 ha occupé par 2 parkings publics aériens et 4 pavillons l'opération d'aménagement Horizon Trois couronnes sur un périmètre d'environ 1,6 ha comprenant la création de 72 à 83 logements en résidence principale, dont 70 % de logements sociaux avec une surface de plancher comprise entre 4900 et 5500 m<sup>2</sup>, 800 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée, un pôle médical de 1 175 m<sup>2</sup> (pharmacie et maison de santé pluridisciplinaire), environ 1000 m<sup>2</sup> d'espaces publics végétalisés dont 3 placettes et un parc paysager, ainsi qu'un espace de stationnement semi-enterré de 120 places ; l'ensemble avec les aménagements associés tels que décrits dans le formulaire d'examen au cas par cas susvisé ; étant entendu qu'une phase préalable de démolition est nécessaire ;

**Considérant** que ce projet relève du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement ; Étant précisé que toute modification substantielle du projet, tel que présenté dans la demande, nécessiterait un nouvel examen ;

**Considérant la localisation du projet :**

- en zone UA du Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Côte basque Adour, en continuité de l'urbanisation ;
- juxte le site Natura 2000 *Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz* ;

- à environ 200 m de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type II *Milieux littoraux de Biarritz à la Pointe de Sainte-Barbe* ;

**Considérant** qu'à ce stade, la traversée de la RD810 pour lier le bourg centre et le secteur des écoles semble le point faible du maillage souhaité des espaces publics ; que le dossier devra concrètement définir des travaux nécessaires à l'apaisement du trafic ;

**Considérant** qu'au titre de l'art L.103-2 du Code de l'urbanisme, les projets de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation préalable ;

**Considérant** que le pré diagnostic réalisé par le bureau d'études Biotope révèle la présence d'espèces faunistiques protégées et/ou patrimoniales dans l'aire d'étude éloignée ainsi que celle du Lotier hispide en matière de flore ;

**Considérant** qu'en cas de présence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, le pétitionnaire devra respecter la réglementation relative aux espèces protégées (articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'environnement), en recherchant l'évitement, puis la réduction des atteintes aux espèces protégées, et en cas d'impact résiduel et sous réserve que le projet satisfasse aux conditions dérogatoires limitatives, obtenir un arrêté préfectoral de dérogation pour destruction des espèces protégées et/ou de leurs habitats avant démarrage des travaux ; étant précisé que le pétitionnaire procédera à une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et de leurs habitats ;

**Considérant** que le projet prévoit des mesures d'évitement et de réduction d'impacts :

- relevé faune/flore préalable aux travaux, réalisé par un écologue ;
- ouvrages pluviaux de compensation de l'imperméabilisation conformes aux prescriptions de la communauté d'agglomération Pays Basque (volume et débit) gestion de la pollution par décantation ;
- expertise chirotérologique avant démolition des bâtiments ;
- conservation de la majeure partie des espaces en pleine terre ;
- plantation d'espèces indigènes ;
- mise en place de clôtures aussi perméables que possible pour permettre le passage de la petite faune ;
- adaptation du calendrier des travaux en dehors des périodes de reproduction ;
- suivi de la réussite des mesures compensatoires ;

**Considérant** que les incidences du projet sur l'eau et les milieux aquatiques seront étudiées et examinées dans le cadre de la procédure relative aux installations, ouvrages, travaux et activités en application des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement ;

**Considérant** que les eaux de ruissellement de chantier et les eaux usées des zones d'entretien seront collectées et dirigées vers des retenues temporaires ;

**Considérant** que le projet doit être en conformité avec les préconisations du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Côtiers Basques en vigueur afin d'assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques et la préservation des zones humides ;

**Considérant** que selon le dossier, il n'a pas été identifié de zones humides au droit de l'enveloppe du projet suite à des campagnes d'investigation portant sur les critères végétation et pédologique conformément à la réglementation en vigueur ;

**Considérant** les enjeux actuellement connus de gestion des eaux pluviales urbaines (recherche d'atténuation de l'aggravation des phénomènes d'inondation et des pollutions des milieux, adaptation au changement climatique), il appartient au pétitionnaire de rechercher des solutions alternatives

adaptées au projet et intégrées à l'aménagement urbain : en limitant notamment l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux poreux, en favorisant la multi fonctionnalité des espaces extérieurs, et en dépolluant les eaux pluviales ; étant précisé que des sondages ont révélé la présence d'eau entre 1,2 et 1,6 m de profondeur ; que les interactions possibles avec la nappe restent à étudier ;

**Considérant** qu'il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires durant la phase chantier afin de limiter la gêne aux riverains et prévenir un éventuel risque de pollution ; qu'il lui appartient également de se conformer aux exigences de sécurité vis-à-vis du risque incendie ;

**Considérant** que le pétitionnaire devra prendre attache auprès du SDIS afin de s'assurer que son projet prend suffisamment en compte le risque incendie ;

**Considérant** que le pétitionnaire devra prévoir, en phase chantier et exploitation, des aménagements empêchant la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires favorisant la prolifération des moustiques ;

**Considérant** que le projet est soumis à une procédure au titre de la loi sur l'eau, à l'obtention d'un permis de construire, que dans le cadre de ces procédures, seront vérifiées la compatibilité du projet avec les principaux enjeux relevés (notamment la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur, le volet paysager, la gestion des eaux pluviales et d'éventuelles zones humides, les risques) ; étant précisé que dans le cadre du dossier loi sur l'eau, il conviendra d'analyser l'impact du projet sur les eaux souterraines et ce, à la fois en phases travaux et définitive ;

**Considérant** que le porteur de projet s'assurera de l'absence de risque d'impact de son projet en tenant compte des effets cumulés potentiels avec d'autres projets, sur les enjeux relevant des paysages, de la biodiversité, des zones humides, et des risques ; qu'il pourra prendre connaissance à cet égard des projets en cours sur son secteur en consultant le site internet [https://carto.sigena.fr/1/autorite\\_environnementale\\_na.map](https://carto.sigena.fr/1/autorite_environnementale_na.map) ; qu'il pourra bénéficier ultérieurement d'analyses d'effets cumulés sur certains sites remarquables à une échelle appropriée ; étant précisé la présence d'un lotissement à proximité du présent projet ;

**Considérant** que la présente décision ne dispense pas le projet des obligations réglementaires, en particulier de celles relatives à l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 ;

**Considérant** qu'il ressort des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, compte tenu des réglementations spécifiques encadrant son autorisation, que le projet ne relève pas de l'annexe III de la directive 2014/52/ UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;

## **Arrête :**

### **Article 1<sup>er</sup> :**

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet de requalification du secteur des Trois couronnes dans la commune de Bidart (64) n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

### **Article 2 :**

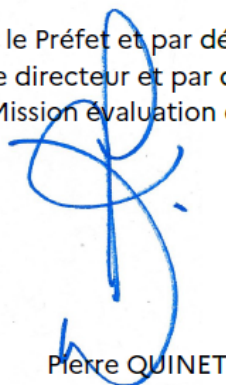
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

### Article 3 :

Le présent arrêté sera publié sur le site Internet <https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/presentation-projets-examen-au-cas-par-cas-a14042.html>.

À Bordeaux le 13 mars 2026

Pour le Préfet et par délégation  
Pour le directeur et par délégation  
Le chef de la Mission évaluation environnementale



Pierre QUINET

|                                   |
|-----------------------------------|
| <b>Voies et délais de recours</b> |
|-----------------------------------|

**La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.**

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine  
Esplanade Charles-de-Gaulle  
33077 Bordeaux-Cedex

Le recours hiérarchique doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :

Ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche  
Hôtel de Roquelaure  
246 boulevard Saint-Germain  
75007 Paris

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO<sup>1</sup>. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux  
9 rue Tastet  
CS 21490  
33063 Bordeaux-Cedex

---

<sup>1</sup> Sauf conditions dérogatoires