

**Arrêté préfectoral du 7 juillet 2026
portant décision d'examen au cas par cas n° 2026-018952 en application
de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement**

La préfète 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 de la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde, du 18 mai 2026 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° 2026-018952 relative à la réhabilitation du château d'Ilbarritz sur la commune de Bidart (64) ;

Considérant la nature du projet qui consiste à réhabiliter le château d'Ilbarritz, d'une surface actuelle de 23 636 m², pour y implanter un hôtel de 37 chambres, accompagné d'un restaurant de 240 places, ainsi que la création d'un parking de 140 places sur 2 niveaux, augmentant la surface imperméabilisée de 1 483 m², comprenant les aménagements associés tels que décrits dans le formulaire d'examen au cas par cas susvisé ;

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 zonage Ncu du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur de la commune de Bidart (64),
- une parcelle sur les 9 parcelles de l'assiette foncière est classée en tant qu'espace libre à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme
- à environ 70m du site Natura 2000 *Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz*
- à environ 980m du site Natura 2000 *Lac de Mouriscot*
- à environ 65m de la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et Floristique (ZNIEFF), de type II *Milieux littoraux de Biarritz à la pointe de Saint-Barde*,
- à environ 770m de la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I *Lac de Mouriscot*,
- au sein d'une commune soumise à la Loi littoral,

- au sein d'une commune couverte par un plan de prévention du bruit dans l'environnement,
- au sein d'une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels concernant l'inondation, approuvé le 09 juillet 2003, en cours de révision par arrêté préfectoral du 09 septembre 2024,
- le Château d'Ilbarritz est partiellement inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques au titre de ses façades, ses toitures, son escalier monumental, et sa salle d'orgue (arrêté du 30 mai 1990),
- au sein d'une zone sensible à l'érosion et à proximité d'un glissement de terrain ;

Considérant que les modalités de gestion des eaux pluviales et les prélèvements d'eau seront assurés par le réseau existant, définies dans le présent cas par cas ;

Considérant qu'il appartient au pétitionnaire de prendre en compte l'insertion paysagère du projet, notamment vis-à-vis des riverains et du statut de site inscrit d'une partie du château ;

Considérant que des pré-inventaires faunistiques et floristiques ont été réalisés le 19 septembre 2024, le 21 janvier 2025, le 23 juin 2025 et le 08 septembre 2025 afin d'assurer l'identification des milieux naturels, des espèces faunistiques et floristiques présents ou susceptibles de l'être ;

Considérant que des habitats d'espèces faunistiques protégées ont été identifiés au niveau du château ; que des chiroptères d'intérêt communautaire, susceptibles d'utiliser le bâti comme gîte de reproduction, de transit, d'hibernation ou de repos, ont été recensés dans le secteur et tirent parti des habitats du site Natura 2000 voisin comme territoire de chasse et de déplacement ; que la Pipistrelle commune (*pipistrellus pipistrellus*), utilisant les fissures et interstices des façades comme gîtes, ainsi que l'Oreillard gris (*plecotus austriacus*), dont l'ensemble du cycle biologique se déroule au sein du château, sont susceptibles d'être affectés par les travaux projetés ;

Considérant que les travaux de restauration des façades ainsi que la démolition de l'aile sud prévus dans le cadre du projet sont susceptibles d'entraîner la destruction de gîtes utilisés par des espèces protégées ; qu'à ce titre, le pétitionnaire devra se rapprocher des autorités compétentes afin de déterminer les procédures réglementaires applicables et, le cas échéant, solliciter l'autorisation requise au titre de la réglementation relative aux espèces protégées, incluant la mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction et, si nécessaire, de compensation ;

Considérant que le pétitionnaire s'assurera, avant le démarrage des travaux, de la présence ou de l'absence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats sur le site d'implantation et sur une aire élargie ; 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) ;

Considérant qu'il est de la responsabilité du pétitionnaire de s'assurer, par une connaissance suffisante du contexte et l'emploi de techniques appropriées, de la préservation des eaux, des sols, des zones humides et de la biodiversité ainsi que de la santé et la sécurité des tiers ;

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 que le projet est susceptible d'avoir des incidences significatives sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du site ; il convient de poursuivre l'évaluation des incidences Natura 2000 selon les dispositions de l'article R414-23 du Code de l'environnement par une évaluation approfondie à adresser auprès de l'autorité décisionnaire ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à mener des investigations complémentaires concernant la possibilité d'excaver des terres polluées ;

Considérant que les travaux se feront en plusieurs étapes pendant 20 à 24 mois :

- mise en sécurité du château et des environnants
- démolition de l'aile Sud et du terrassement pour création des chambres identifiées « SS1 » et du parking en sous-sol
- dépose soignée et réfection en atelier des éléments intérieurs et de façade à conserver
- construction de la nouvelle aile Sud et travaux d'aménagement de la partie historique de l'hôtel

Considérant que le pétitionnaire s'engage pendant la phase de travaux : à éviter les travaux pendant la période de nidification et de reproduction, ce qui aurait moins d'impact sur la faune, à éviter le raclage du sol lors des travaux préparatoires du sol, à interdire le rejet d'effluents dans le milieu, à collecter les effluents potentiellement polluants et les déchets et à les traiter dans le cadre de filières adaptées ;

Considérant qu'il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires durant la phase chantier afin de prévenir un éventuel risque de pollution du milieu et de limiter la gêne aux riverains ;

Considérant que les travaux conduiront à la production de déchets de démolition et de matériaux en déblais excédentaires, que le pétitionnaire est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, en privilégiant la réutilisation et le recyclage (articles L. 541-1 II-2°) et L. 541-2 du Code de l'environnement) ;

Considérant que les travaux sont susceptibles de faire l'objet d'une procédure Loi sur l'eau au titre d'une ou plusieurs rubriques de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du Code de l'environnement (zones humides, eaux pluviales notamment) ;

Considérant que, conformément à l'article R122-3-1 du Code de l'environnement, lorsque l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a décidé après un examen au cas par cas qu'un projet ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la décision de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ;

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^{er} :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet de réhabilitation du château d'Ilbarritz sur 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 :

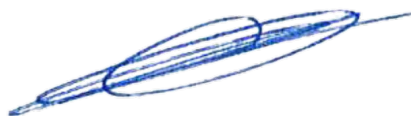
Le présent arrêté sera publié sur le site Internet <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews>.

À Bordeaux le 7 juillet 2026

Pour la préfète et par délégation,

Pour le Directeur et par délégation,

La Cheffe du Pôle Projets de la Mission Évaluation Environnementale



Élodie COUPE

Voies et délais de recours

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.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable doit être formé dans un délai de deux mois. Il doit être adressé à :
Madame la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine
Esplanade Charles-de-Gaulle
33077 Bordeaux-Cedex

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO¹. Il doit être adressé à :
Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux
9 rue Tastet
CS 21490
33063 Bordeaux-Cedex

¹ Sauf conditions dérogatoires