



**Décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement**

Le préfet de région, en tant qu'autorité en charge de l'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement,

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 ;
- Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;
- Vu l'arrêté du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté 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 ;
- Vu l'arrêté du préfet de région Occitanie, en date du 23 décembre 2024, portant délégation de signature au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet référencé ci-après :
  - **n°2024 – 013590** ;
  - **opération d'aménagement « Jardins habités » sur la commune de Frontignan (Hérault)** ;
  - **déposée par la SARL « Jardins habités – Frontignan »** ;
  - **reçue le 26 juillet 2024 et considérée complète le 16 janvier 2025** ;

**Considérant la nature du projet :**

- qui consiste en la réalisation d'une opération d'aménagement mixte (logements et activités) dénommée « Jardins habités » sur un terrain d'assiette de 8,57 ha, comprenant ;
  - l'aménagement de 8 macro-lots offrant environ 324 logements ;
  - l'aménagement d'un lot constitué d'une quinzaine de logements individuels ;
  - l'aménagement d'un macro-lot autour du mas de Chave offrant 102 hébergements au sein d'une résidence seniors, un restaurant et des espaces dédiés à de l'activité ;
  - la création de voiries et de 724 places de stationnements dont environ 178 visiteurs ;
  - l'aménagement d'un parc paysager de 2,4 ha comprenant des bassins de gestion des eaux pluviales et la végétalisation du site avec la plantation de 1 000 arbres ;
- qui comprend la démolition de l'aile est du mas de Chave, les ailes sud et ouest devant être préservées, réhabilitées et intégrées au projet ;
- qui relève des rubriques n°39 et 41 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement ;

### **Considérant la localisation du projet :**

- lieu-dit « Mas de Chave », sis avenue du mas de Chave sur le territoire de la commune de Frontignan ;
- au sein de la zone « 1AUa » du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, définie comme un secteur destiné à être urbanisé sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble après révision ou modification du PLU ;
- au sein d'un site occupé essentiellement par des vignes mais également par un ensemble bâti (mas de Chave) ainsi que par des formations arbustives et arborées en bordure des cultures qui concentrent les principaux enjeux écologiques selon l'analyse réalisée dans le cadre du dossier ;
- en dehors des zones inondables définies par le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) du bassin versant de l'étang de Thau approuvé le 25 janvier 2012 ;
- en dehors des zones concernées par le plan de prévention des risques technologiques (PPRt) relatif à l'établissement « BP-GDH » approuvé le 14 octobre 2014 ;
- en dehors de zones naturelles d'intérêts écologiques faunistiques et floristiques (ZNIEFF), de sites Natura 2000 ou encore de sites classés au titre des codes de l'environnement ou du patrimoine ;

### **Considérant que les impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine ne devraient pas être significatifs** compte tenu :

- des engagements du maître d'ouvrage à mettre en place des mesures d'évitement, de réduction voire de compensations de ces impacts, dès la conception du projet, en phase chantier et en phase exploitation, notamment :
  - la conservation du bâtiment principal du mas de Chave avec le maintien d'ouvertures sous les toits, notamment sur la façade sud-ouest, pour le gîte du Faucon crécerelle et des chiroptères identifiés sur le site ;
  - le maintien des haies arbustives et arborées (notamment de la haie principale reliant le mas à l'avenue du Maréchal Juin) ainsi que des pierriers susceptibles d'abriter des reptiles patrimoniaux, en limites sud-ouest et nord-est du site d'étude ;
  - l'approvisionnement, le stockage et la maintenance des engins de chantier en dehors des milieux sensibles, sur des zones imperméabilisées et isolées des écoulements extérieurs ;
  - le stockage des carburants et des produits polluants en dehors des milieux sensibles et dans des doubles cuves ;
  - la présence de kit antipollution sur l'ensemble du chantier ;
  - la réalisation des travaux d'élimination des végétaux, d'élagages d'arbres, de destruction de bâtiments (ex : cabanon désaffecté) ou encore de terrassements en septembre-octobre, afin d'éviter les périodes écologiques les plus sensibles ;
  - la lutte contre la prolifération d'espèces exotiques envahissantes en phase chantier ;
  - le suivi du chantier par un expert écologue ;
  - l'utilisation de revêtements perméables pour les cheminements piétons, les stationnements et la voirie complétés par la mise en place d'ouvrages de gestion des eaux de ruissellement engendrées par les nouveaux aménagements ;
  - la végétalisation du site (parc paysager, plantation de 1 000 arbres et de haies...) ;
- que l'adéquation besoins / ressources en eau potable et en assainissement est assurée pour les nouveaux habitants selon l'analyse réalisée dans le cadre du dossier ;

**Considérant que le projet devra se conformer aux prescriptions établies dans le cadre de la procédure requise au titre des articles R. 214-1 et suivants du Code de l'Environnement (« dossier Loi sur l'Eau ») ;**

**Considérant en conclusion** qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

### **Décide**

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

Le projet d'opération d'aménagement « Jardins habités » sur la commune de Frontignan (Hérault), objet de la demande n°2024 – 013590, n'est pas soumis à étude d'impact.

Cette décision vaut retrait de la décision implicite de soumission à évaluation environnementale en l'absence de décision dans le délai de trente-cinq jours, à compter de la saisine, prévue par le Code de l'environnement.

#### **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**

La présente décision sera publiée sur le système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Montpellier,

Pour le préfet de Région et par délégation,  
Pour le directeur régional et par délégation,  
La cheffe de la division autorité environnementale Est

<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 mise en ligne sur internet.*

**Le recours gracieux** doit être adressé à :

Monsieur le préfet de région  
DREAL Occitanie  
1 rue de la Cité administrative Bât G  
CS 80 002 – 31 074 Toulouse Cedex 9