

**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 chargée 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 préfet de région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne, en date du 2 mars 2026, portant délégation de signature à Madame Laurence Pujo, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Occitanie ;
- Vu l'arrêté du 5 mai 2026 portant subdélégation de signature de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement aux agents de la DREAL Occitanie ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet référencé ci-après :
- **n° 016076/KK P,**
 - **projet de construction de 55 logements sociaux, de 69 villas en PSLA et de 8 terrains à bâtir sur la commune de Castelnau d'Estrétefonds,**
 - **déposée par SA PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE,**
 - **reçue le 31 mars 2026 et considérée complète le 29 avril 2026 ;**

Considérant la nature du projet :

- qui prévoit, sur une unité foncière de 3,9 ha et pour une surface de plancher de 10 271 m², la création :
 - de 55 logements sociaux, 69 villas et 8 terrains à bâtir ;
 - de voiries, de places de stationnement et de liaisons douces ;
 - d'un dispositif de gestion des eaux pluviales ;
 - d'espaces verts (15 591 m²) ;
- qui relève de la rubrique n° 39a) relative aux travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une

emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² ;

Considérant la localisation du projet :

- sur un terrain enherbé régulièrement entretenu en continuité de l'urbanisation existante ;
- en dehors de tout périmètre de protection ou d'inventaire attestant d'une sensibilité naturaliste particulière ;
- en dehors des corridors et réservoirs de biodiversité définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
- en dehors de toute zone inondable ;
- dans les périmètres de protection du Château de Castelnau-d'Estretfonds et de l'église Saint-Martin, à son extrémité Est, reconnus au titre des monuments historiques, respectivement inscrits et classés ;

Considérant que les impacts potentiels du projet sont réduits par :

- le renforcement de la trame verte locale (un axe nord-sud piéton arboré, la création d'un îlot de fraîcheur planté d'arbres de hautes tiges, une traversée Est-Ouest largement arborée) ;
- la préservation des arbres patrimoniaux le long de l'allée Camp Del Rey ;
- la création de liaisons douces ;
- la création de places de stationnement perméables ;
- le raccordement au réseau communal d'eaux usées ;

Considérant par ailleurs, la prise en compte des recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France relatives au patrimoine, au paysage naturel et urbain, à la qualité des constructions et leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant ;

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^{er}

Le projet de construction de 55 logements sociaux, de 69 villas en PSLA et de 8 terrains à bâtir sur la commune de Castelnau d'Estrétefonds, objet de la demande n° 016076/KK P, n'est pas soumis à 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

La présente décision sera publiée sur le portail internet de l'autorité environnementale : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>.

Fait à Toulouse, le 29 mai 2026

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour la directrice régionale et par délégation,
La cheffe du département Autorité environnementale

Signé

Christine CRAMPE

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 mise en ligne sur internet.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le préfet de région
DREAL Occitanie
1 place Emile Blouin - CS 10008
31 952 Toulouse Cedex 9