



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

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 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, préfet de la Haute-Garonne, du 3 juillet 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 6 juillet 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°021220/KK P ;**
 - **restructuration du quartier Pasteur à Frontignan (Hérault) ;**
 - **déposée par Hérault Logement ;**
 - **reçue et considérée complète le 22 juillet 2026 ;**

Considérant la nature du projet :

- qui consiste en la rénovation urbaine et la densification du quartier résidentiel de l'avenue Pasteur sur une emprise foncière de 1,58 ha, via la mise en œuvre d'un chantier d'une durée globale d'environ 8 ans répartie selon les 4 phases suivantes :
 - la démolition du bâtiment n° 1405.10 (10 logements) puis la construction du bâtiment n° 1.1 avec 34 nouveaux logements (phase 1) ;

- la démolition des bâtiments n°1401-1 à 1401-4 et 1403 (48 logements) puis la construction des bâtiments n° 3.1 et 3.2 avec 72 nouveaux logements (phase 2) ;
- la démolition des bâtiments n° 1405.9, 1408.6 et 1408.8 (60 logements) puis la construction des bâtiments n° 2.1 et 2.2 avec 48 nouveaux logements (phase 3) ;
- la démolition du bâtiment n° 1404 (30 logements) puis la construction du bâtiment n° 2.3 avec 36 nouveaux logements (phase 4) ;
- qui comprend dans le cadre de ces différentes phases de travaux :
 - la création de 190 nouveaux logements collectifs, en remplacement des 150 existants, dans des bâtiments allant du R+2 au R+4 ;
 - l'aménagement de 167 places de stationnement en rez-de-chaussée ou en sous-sol ;
 - la construction d'équipements de proximité (ex : salle associative, loge...) ;
 - l'aménagement d'une venelle centrale, de cheminements piétons, de parcs, d'espaces de jeux ou encore de zones de rencontre ;
 - la suppression de 44 arbres, le maintien de 29 sujets et la plantation de 100 nouveaux arbres sur l'espace public, étant précisé qu'il est aussi prévu la conservation et la plantation d'arbres dans le cadre des aménagements paysagers des nouvelles constructions ;
 - la création de noues paysagères et de bassins de rétention paysager afin de gérer les eaux pluviales et d'améliorer le cadre de vie du site ;
- qui s'inscrit dans une démarche globale de requalification urbaine, sociale et environnementale d'un quartier résidentiel de centre urbain dont les constructions existantes sont « *vieillissantes* » et présentent « *de nombreuses pathologies confirmées par des expertises* » ainsi qu'une « *forte sinistralité* » ;
- qui relève des rubriques n° 39.a et 41.a du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement ;

Considérant la localisation du projet :

- au sein du quartier résidentiel de l'avenue Louis Pasteur situé sur toute ou partie des parcelles cadastrales « CN 0374 » et « CN 0544 », sur le territoire de la commune de Frontignan ;
- au sein d'un site largement urbanisé et anthropisé mais qui présente ponctuellement des gîtes potentiels (interstices toiture, arbres) pour l'avifaune et les chiroptères (espèces protégées) selon les diagnostics écologiques réalisés dans le cadre du projet ;
- en dehors des zones inondables définies par le plan de prévention des risques naturels d'inondation du bassin versant de l'étang de Thau, approuvé le 25 janvier 2012 ;
- en dehors de zones naturelles d'intérêts écologiques, faunistiques et floristiques (ZNIEFF), de sites Natura 2000 ou encore de sites classés au titre du Code 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 :

- que le projet vise à améliorer le cadre de vie des habitants avec notamment :
 - la création de nouveaux bâtiments présentant une meilleure qualité énergétique (isolation, confort thermique) ;
 - la désimperméabilisation du site (passant de 10 145 m² à 7 610 m² de surfaces imperméabilisées) ;
 - la création de noues végétalisées et de bassins de rétention paysager permettant l'amélioration du fonctionnement hydraulique du site ainsi que sa qualité paysagère ;
 - la mise en place de cheminements doux ;
- que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre des mesures visant à éviter, réduire, voire compenser lesdits impacts, en phase chantier et en phase exploitation :
 - mise en application d'une charte de chantier à faible nuisances ;
 - arrosage régulier des zones de terrassement pour limiter l'envol des poussières ;
 - encadrement strict des horaires de chantier pour réduire les nuisances sonores ;
 - tri et valorisation des déchets de chantier, en lien avec les filières agréées ;
 - désamiantage préalable des bâtiments concernés, selon les protocoles réglementaires ;
 - conservation et la transplantation d'arbres existants lorsque cela est possible ;
 - utilisation d'une palette végétale diversifiée et composée d'essences méditerranéennes ;
 - gestion différenciée des espaces verts, adaptée aux usages et aux cycles naturels ;
 - limitation des nuisances lumineuses et sonores, notamment en bordure des zones sensibles ;

Considérant par ailleurs :

- que les travaux de démolition et d'abattage d'arbres sont susceptibles d'impacter des espèces protégées potentiellement présentes sur le site (chiroptères, oiseaux) ;
- qu'en cela, le projet devra faire l'objet d'une demande de dérogation « espèces protégées » au sens de l'article L.411-2 du code de l'Environnement ;
- que le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre les mesures qui seront prescrites dans le cadre de cette procédure et propose par exemple :
 - l'adaptation du calendrier des travaux vis-à-vis des périodes sensibles pour les espèces protégées présentes sur le site (ex : nidification, reproduction) ;
 - l'accompagnement du chantier par un écologue, le contrôle d'absence d'espèces protégées et la défavorabilisation en amont des travaux de démolition ;

- l'installation de gîtes à chiroptères et de nichoirs à oiseaux pérennes intégrés directement dans la construction des nouveaux bâtiments, utilisables avant la démolition des gîtes ;

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 restructuration du quartier Pasteur à Frontignan (Hérault), objet de la demande n°021220/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 Montpellier, le 6 août 2026

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour la directrice régionale et par délégation,
La cheffe de la division autorité environnementale Est,

Signé

Cécile DASSONVILLE

Voies et délais de recours

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle 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, en application des dispositions du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut pas faire l'objet d'un recours contentieux ; comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant le projet.

Le recours gracieux doit être déposé via le téléservice de l'évaluation environnementale accessible à l'adresse suivante :

<https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>

ou par courrier à :

Monsieur le préfet de région

DREAL Occitanie

1 place Emile Blouin - CS 10008

31 952 Toulouse Cedex 9