



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 08-07-2026 /

Dossier complet le : 08-07-2026 /

N° d'enregistrement : 020626/KK P

1 Intitulé du projet

Parc Habite

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

JARDINS HABITES - FRONTIGNAN

Raison sociale

jardins habites frontignan

N° SIRET

92879242300016

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

Romanelli

Prénom(s)

laurent

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement., 39B	

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet consiste en la réalisation d'une opération résidentielle autour du Mas de Chave, a Frontignan - La Peyrade, sur une emprise d'environ 8,57 ha, en zone 1AUa du PLU opposable, composée de 430 logements dont 38% sociaux et 40% à accession aidée (logements locatifs intermédiaires et logements BRS). Les logements seront réalisés en 11 macro-lots en R+1 à R+3. Le lot 9 est constitué de 16 logements individuels. Le projet s'accompagne de 749 places de stationnement (659 pour les logements et 90 visiteurs). Le Mas de Chave sera démoli intégralement, laissant place en partie à des bâtiments de logements et un espace ouvert, végétalisé, en continuité de l'allée d'arbres d'axe Nord-Sud, préservée.

4.2 Objectifs du projet

Les objectifs du projet sont : - de proposer une gamme de logements allant du T2 au T4, dont 16 maisons en T4 ; - de proposer des logements sociaux et en accession aidée (logements locatifs sociaux, intermédiaires et logement en Bail Reel Solidaire) ; - de créer un parc paysager, en partie Sud, d'environ 24 000 m² (2,4 ha) La SDP du projet est de 29 450 m² et représente 16.532 m² d'emprise au sol.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

En phase de travaux, le projet sera réalisé par la construction progressive des voiries, des ouvrages de retention, et des bâtis résidentiels par lot, individuels et collectifs.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

En phase d'exploitation, le fonctionnement principal du projet passe : - par l'utilisation du quartier comme espace résidentiel, avec des allées et venues des habitants et par l'accès au parc paysager ; - par la gestion des espaces publics et des ouvrages hydrauliques afin d'en assurer leur état et leur parfaite mobilisation. A ce jour, le démantèlement n'est pas prévu, le projet correspondant à un quartier d'habitations pérennes, durable et dont l'exploitation et le fonctionnement sont prévus à très long terme.

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

a un permis de construire valant division; a un dossier loi sur l'eau en regime de declaration .PLU fait l'objet d'une revision generale et une declaration de projet valant mise en compatibilite du PLU est en cours.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Superficie : logements stationnements	(85690 (8,569), ha) (430, nombre) (749, nombre)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :
Lieu-dit :
Localité :
Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : °E ° ' " Lat. : °N ° ' "

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

PLU approuve le 26 septembre 2018 (1ere revision). Le projet est en zone 1AUa. Modification n°1 du PLU approuvée le 6 février 2025. Revision allégée n°1 prescrite le 4 décembre 2025.

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

☐ Oui ☒ Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☐ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☒	☐	Commune de Frontignan - La Peyrade
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de l'Herault, echeance 3, a ete approuve par arrete prefectoral le 24 fevrier 2023. L'avenue du Marechal Juin, au sud du site de projet fait etat d'un classement sonore des infrastructures terrestres de transport de categorie 4 (30 m)
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	PPRi du bassin versant de l'etang de Thau, sur la commune de Frontignan, approuve le 25 janvier 2012. PPRt de l'etablissement BP-GDH (depot de carburant classe Seveso seuil haut), approuve le 14 octobre 2014.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	Le site de projet n'est pas concerne par le PPRi et le PPRt.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Site Natura 2000 les plus proches : - 1,7 km à l'Ouest : Etang de Thau et lido de Sete à Agde, Herbiers de l'étang de Thau ; - 2,3 km à l'Est : Etangs palavasiens et Etang de l'Estagnol, Etangs palavasiens ; - 1,6 km au Sud : Cote languedocienne - 2,3 km au Sud-est : Posidonies de la cote palavasienne
D'un site classé ?	☐	☒	

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Par sa nature résidentielle, le projet n'engendre pas de prélèvements d'eau, au-delà des besoins en eau supplémentaire pour l'AEP (voir page suivante adéquation besoins-ressources).
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Aucun drainage nécessaire pour le projet.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet sera faiblement excédentaire en matériaux par les déblais nécessaires au creusement des bassins de retention.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☐	☒	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	Les habitants supplémentaires (environ 946 sur la base de 430 logements x 2,2 hab par ménage) seront consommateurs d'eau et engendreront des rejets d'eaux usées nouveaux. Toutefois, les ressources sont à ce jour suffisantes pour l'alimentation en eau de la commune, d'après le rapport d'activités du SBL en 2022. La station de traitement des eaux usées des Eaux-Blanches, dont la capacité de traitement a été augmentée de 125 l/s
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le projet s'établit majoritairement sur un espace à faible enjeu écologique, en raison de la présence de vignes intensives très peu favorables à la biodiversité. Les principaux enjeux écologiques avérés se concentrant dans les rares formations arbustives et arborescentes en bordure des cultures, ainsi que dans le Mas, sont préservés ou compensés par la mise en œuvre de mesures FDC. Voir annexe 8 pour plus de détails.
Milieu naturel	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	Au vu de la situation entre 1,6 et 2,3 km du premier site Natura 2000, et de la nature du site de projet en matière d'habitats naturels (vignes essentiellement), le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur le réseau des sites Natura 2000 (principalement de type aquatique : étangs, mer).
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☒	☐	Le projet, par l'occupation du secteur du Mas de Chave sur environ 8ha, s'établit majoritairement sur des espaces en vignes, non urbanisés à ce jour (non boisés). La zone est classée 1AU au PLU. La zone est considérée comme vignoble au titre de l'occupation des sols Corine Land Cover 2018 et OCS GE 2021-2023.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☒	☐	Le projet est concerné, comme l'ensemble de la commune, par les risques de : - séisme : aléa faible - tempête - canicule - radon : aléa faible Il n'est pas concerné par les risques d'inondation ou de submersion
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	Le projet est a l'origine de nouveaux déplacements et de nouveaux trafics, issus des déplacements des 946 nouveaux habitants.
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	Le projet est principalement source de bruit lors des phases de chantier. En phase de fonctionnement, la zone generera une ambiance sonore liee a un quartier, non fortement bruyante (sans activite) mais superieure a l'etat
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Le projet generera de nouvelles emissions lumineuses liees aux espaces publics et aux lumieres des espaces residentiels.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	Le projet est concerne par les emissions lumineuses des quartiers et voiries proches aux alentours.
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	Par sa nature residentielle, le projet ne genere pas de rejets majeurs dans l'air (par exemple de type industriel), au dela des rejets en phase de travaux (GES, poussieres), puis des gaz a effet de serre issus des vehicules motorises des residents et usagers du quartier.
Émissions	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☐	☒	
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Les effluents produits correspondent aux nouveaux rejets d'eaux usées des futurs habitants, qui seront collectés par le réseau d'assainissement collectif et dirigés vers la station de traitement des eaux usées des Eaux-Blanches à Sète. Dans une autre mesure, le projet engendre de nouveaux rejets d'eaux pluviales issus des nouvelles imperméabilisations.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	La production de déchets est de deux types : - en phase de travaux issus des chantiers et gérés par les entreprises et la maîtrise d'œuvre ; - en phase d'exploitation correspondant aux déchets ménagers et assimilés des résidents.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	L'usage du sol va évoluer sur la totalité de l'emprise projet : - d'une activité viticole vers un usage résidentiel sur une majeure partie du site (bâtiments, voirie...) ; - d'une activité viticole vers 2,4 ha de parc paysager (dont bassins de rétention), soit environ 28% du site.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Au vu de la situation entre 1,6 et 2,3 km du premier site Natura 2000, et de la nature du site de projet en matière d'habitats naturels (vignes essentiellement), le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur le réseau des sites Natura 2000 (principalement de type aquatique : étangs, mer). Le projet fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau en régime de déclaration.

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Voir Annexe 8 - Effets du projet et mesures ERC mises en œuvre par le maître d'ouvrage

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Avec l'engagement du maître d'ouvrage d'appliquer les mesures ERC en phase travaux et en phase d'exploitation, il n'apparaît pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale pour les aménagements envisagés. En effet : - les incidences sur la biodiversité après mise en œuvre des mesures E, R et C sont non significatives ; Les alignements arbores sont évités, les effets issus du Mas de Chave démolit fait l'objet de mesures de réduction et de compensation ne remettant pas en cause la pérennité des espèces ; - la disponibilité des réseaux (AEP et EU) est démontrée ; - la zone ne présente pas de risques majeurs, l'imperméabilisation induite est compensée sur site et rejetée par infiltration, le ruissellement est géré ; - le maître d'ouvrage s'engage au respect et à l'application des mesures ERC (annexe 8).

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	☐
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	☐
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	☐
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	☐
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	☐
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☐

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1		☐
2		☐
3		☐
4		☐
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☒

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Nom ostalier

Prénom coralie

Qualité du signataire directrice d'operation

À montpellier

Fait le 07-07-2026

Signature du (des) demandeur(s)