



Commune des Landes Genusson (85)

Projet de lotissement « Les Jardins »

Document d'accompagnement au formulaire de demande d'examen au cas par cas du projet (R.122-2 C. Env.)

Maître d'ouvrage :	Commune des Landes Genusson, représentée par M. le Maire, M. Guy GIRARD
Maîtrise d'œuvre :	Architecte : ADAUC // VRD : CDC CONSEILS
Rédigé par :	Pierre-Luc JELINEK, gérant de la société ACCETE
Référence de contrat :	CTT-2025-09-0003
Version, Date :	Version 3 en date du 5 décembre 2025
Avancement :	Permis d'aménager – dépôt prévu en novembre 2025 Dépôt de la demande d'examen au cas par cas Demande de compléments transmise par la MRAe Pays de la Loire le 27/11/2025 Transmission de la version complétée de la demande d'examen au cas par cas – 05/12/2025 – <i>Les compléments sont inscrits en rouge dans le texte.</i>

SIGLES

AELB	Agence de l’eau Loire-Bretagne
AEP	Alimentation en eau potable
AZI	Atlas de zones inondables
BASIAS	Base de données sur les anciens sites industriels et activités de service
BASOL	Base de données sur les sites et sols pollués
BV	Bassin versant
CD 85	Conseil départemental de Vendée
C. Env.	Code de l’environnement
C. Urb	Code de l’urbanisme
CR	Chemin rural
DBO5	Demande biologique en oxygène
DCO	Demande chimique en oxygène
DDTM 85	Direction départementale des territoires et de la mer de Vendée
DN	Diamètre nominal
DREAL	Direction régionale de l’environnement, de l’aménagement et du logement
EBC	Espace boisé classé
EH	Equivalent-habitant
ENAF	Espaces naturels, agricoles et forestiers
EP	Eaux pluviales
ER	Emplacement réservé
ERC	Evitement, réduction, compensation
EU	Eaux usées
GES	Gaz à effet de serre
GEEPA	Groupe d’étude des problèmes de pédologie appliquée
HAP	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
HCT	Hydrocarbures totaux
ICPE	Installations Classées pour la Protection de l’Environnement
MES	Matières en suspension
MOA	Maître d’ouvrage
MOE	Maître d’oeuvre
MRAe	Mission Régionale d’Autorité environnementale
NGF	Nivellement général de la France
NPHE	Niveau des Plus Hautes eaux souterraines
OAP	Orientations d’Aménagement et de Programmation
PADD	Plan d’aménagement et de développement durable
PAGD	Plan d’aménagement et de gestion durable
PC	Permis de construire
PCAET	Plan Climat Air et Energie Territorial
PDU	Plan des déplacements urbains
PE	Polyéthylène
PEB	Plan d’exposition au bruit
PGRI	Plan de gestion des risques inondation
PLU	Plan local d’urbanisme
PLUi	Plan local d’urbanisme intercommunal
PLUm	Plan local d’urbanisme métropolitain
PPRI	Plan de prévention des risques inondation
PPRT	Plan de prévention des risques technologiques
Q	Débit
Qf	Débit de fuite
QMNA5	Débit mensuel minimal ayant la probabilité 1/5 de ne pas être dépassée sur une année donnée
RD	Route départementale
SAGE	Schéma d’aménagement et de gestion des eaux
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SDAGE	Schéma directeur d’aménagement et de gestion des eaux
SDIS	Service départemental d’incendie et de secours
SRADDET	Schéma d’Aménagement, de développement durable et d’égalité des territoires
SRCAE	Schéma Régional Climat Air Énergie
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
STEP	Station d’épuration

SUP	Servitude d’utilité publique
TA	Terrain aménagé
Tc	Temps de concentration
TN	Terrain naturel
TRI	Territoires à risques importants d’inondation
TVB	Trame verte et bleue
VC	Voie communale
ZAC	Zone d’aménagement concerté
ZAEP	Zonage d’assainissement des eaux pluviales
ZAEU	Zonage d’assainissement des eaux usées
ZH	Zone humide
ZICO	Zone importante pour la conservation des oiseaux
ZNIEFF	Zone naturelle d’intérêt écologique, faunistique et floristique
ZPS	Zones de Protection Spéciale (Natura 2000)
ZSC	Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000)

SYMBOLES

Ø	Diamètre
<	Inférieur à
>	Supérieur à
=	Egal à
≈	Environ égal à
€	Euro

UNITES

s	secondes
min	minutes
h	heures
j	jours
km	kilomètres
m	mètres
cm	centimètres
mm	millimètres
m²	mètres carrés
ha	hectares
L	litres
m3	mètres cubes

NORD

Les illustrations du corps du document sont fournies avec le Nord vers le haut par défaut. En cas de modification de cette règle, le Nord est indiqué.

SOMMAIRE

1 OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT 4

2 INTITULÉ DU PROJET ET LOCALISATION 4

2.1 INTITULÉ DU PROJET 4

2.2 LOCALISATION DU PROJET 4

3 PRÉSENTATION DU SITE ET DU PROJET 7

3.1 PRÉSENTATION DU SITE DE PROJET 7

3.2 PHASAGE PRÉVISIONNEL DE PROJET 12

3.3 CATÉGORIE(S) APPLICABLE(S) DU TABLEAU DES SEUILS ET CRITÈRES ANNEXÉ À L’ARTICLE R. 122-2 DU CODE DE L’ENVIRONNEMENT 12

3.4 CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU PROJET 12

3.4.1 Nature du projet, y compris travaux de démolition 12

3.4.2 Objectifs du projet 12

3.4.3 Description de la phase travaux 12

3.4.4 Description de sa phase d’exploitation 12

4 SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE DE LA ZONE D’IMPLANTATION 18

5 INCIDENCES PROBABLES NOTABLES DU PROJET ET MESURES ASSOCIÉES 28

5.1 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES RESSOURCES 28

5.1.1 Le projet engendre-t-il des prélèvements d’eau ? Si oui, dans quel milieu ? 28

5.1.2 Le projet est-il excédentaire en matériaux ? 28

5.1.3 Le projet est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ? 28

5.1.4 Le projet est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d’alimentation en eau potable / assainissement ? 28

5.2 INCIDENCES POTENTIELLES VIS-À-VIS DU MILIEU NATUREL 28

5.2.1 Le projet est-il susceptible d’entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ? 28

5.2.2 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 ? 30

5.2.3 Le projet engendre-t-il la consommation d’espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ? 30

5.3 INCIDENCES POTENTIELLES VIS-À-VIS DES RISQUES.....30

5.3.1 Le projet est-il concerné par des risques technologiques ? 30

5.3.2 Le projet est-il concerné par des risques naturels ? 30

5.3.3 Le projet est-il concerné par des risques sanitaires ? 30

5.3.4 Le projet engendre-t-il des risques sanitaires ? 30

5.4 INCIDENCES POTENTIELLES VIS-À-VIS DES NUISANCES 31

5.4.1 Le projet engendre-t-il des déplacements/des trafics ? 31

5.4.2 Le projet est-il source de bruit ? 32

5.4.3 Le projet est-il concerné par des nuisances sonores ? 33

5.4.4 Le projet engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ? 33

5.4.5 Le projet engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ? 33

5.4.6 Le projet engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ? 33

5.5 INCIDENCES POTENTIELLES VIS-À-VIS DES ÉMISSIONS 34

5.5.1 Le projet engendre-t-il des rejets dans l’air ? 34

5.5.2 Le projet engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ? 35

5.5.3 Le projet engendre-t-il des effluents ? 36

5.5.4 Le projet engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? 38

5.6 INCIDENCES POTENTIELLES VIS-À-VIS DU PATRIMOINE, DU CADRE DE VIE ET DE LA POPULATION 39

5.6.1 Le projet est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? 39

5.6.2 Le projet engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l’usage du sol ? 40

1 Objet du présent document

Le présent document accompagne le formulaire de demande d'examen au cas par cas. Il présente une étude environnementale détaillant l'analyse des incidences du projet et les mesures qui seront mises en œuvre pour tenir compte des impacts sur l'environnement et la santé humaine.

Le présent document est construit sur la même base que le formulaire de demande d'examen au cas par cas. Il permet d'entrer davantage dans les détails d'analyse.

- Intitulé du projet et localisation
- Présentation du site et du projet
- 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
- Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée
- Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles du projet

2 Intitulé du projet et localisation

2.1 Intitulé du projet

Projet d'aménagement du lotissement « Les Jardins » aux Landes Genusson (85).

Ce projet est porté par la Commune des Landes Genusson, représentée par M. le Maire, M. Guy GIRARD. La Mairie est propriétaire des parcelles cadastrales constituant le terrain d'assiette du projet.

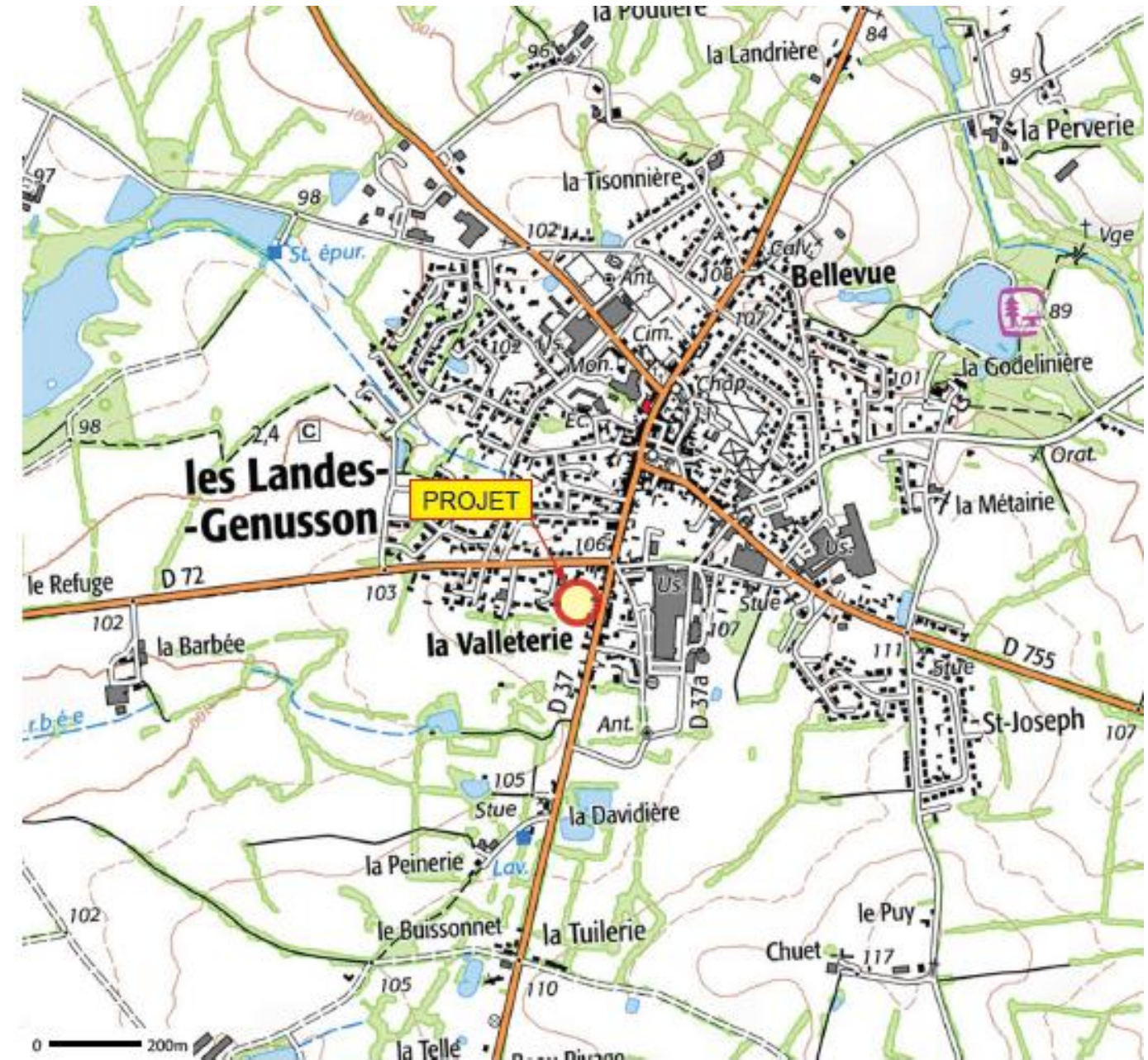
2.2 Localisation du projet

Le projet est desservi par la rue de la Vendée (D37) dans le bourg des Landes Genusson (85). Le site est positionné en arrière-rideau par rapport aux propriétés habitées riveraines de la rue de la Vendée. Il est donc localisé dans l'enveloppe urbaine de la Commune, à environ 430 m au Sud de la Mairie.

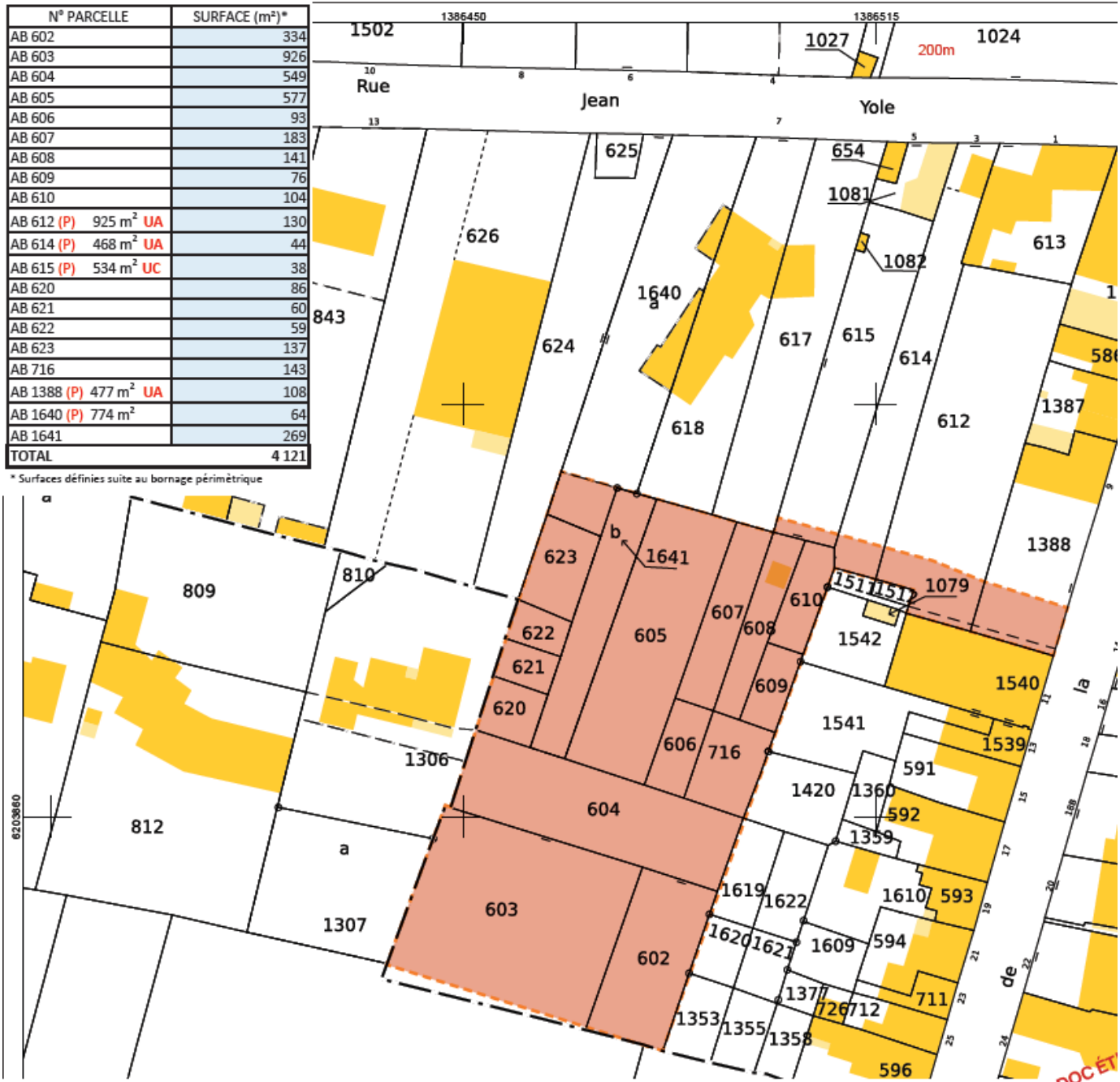
Le site est encadré ainsi :

- A l'Est : par les habitations individuelles de bourg riveraines de la rue de la Vendée
- Au Nord : par des fonds de jardins de propriétés habitées du bourg riveraines de la rue de la Vendée et de la rue Jean Yole
- A l'Ouest : par des fonds de jardins de propriétés habitées du bourg riveraines de la rue de la Vendée et de la rue Jean Yole et par des espaces verts en friche à l'arrière du centre de contrôle technique de la rue Jean Yole
- Au Sud : par des terrains agricoles (prairies améliorées de fauche)

Après bornage, le site présente une superficie de 4060 m². La superficie cadastrale est légèrement différente, annonçant 4121 m².



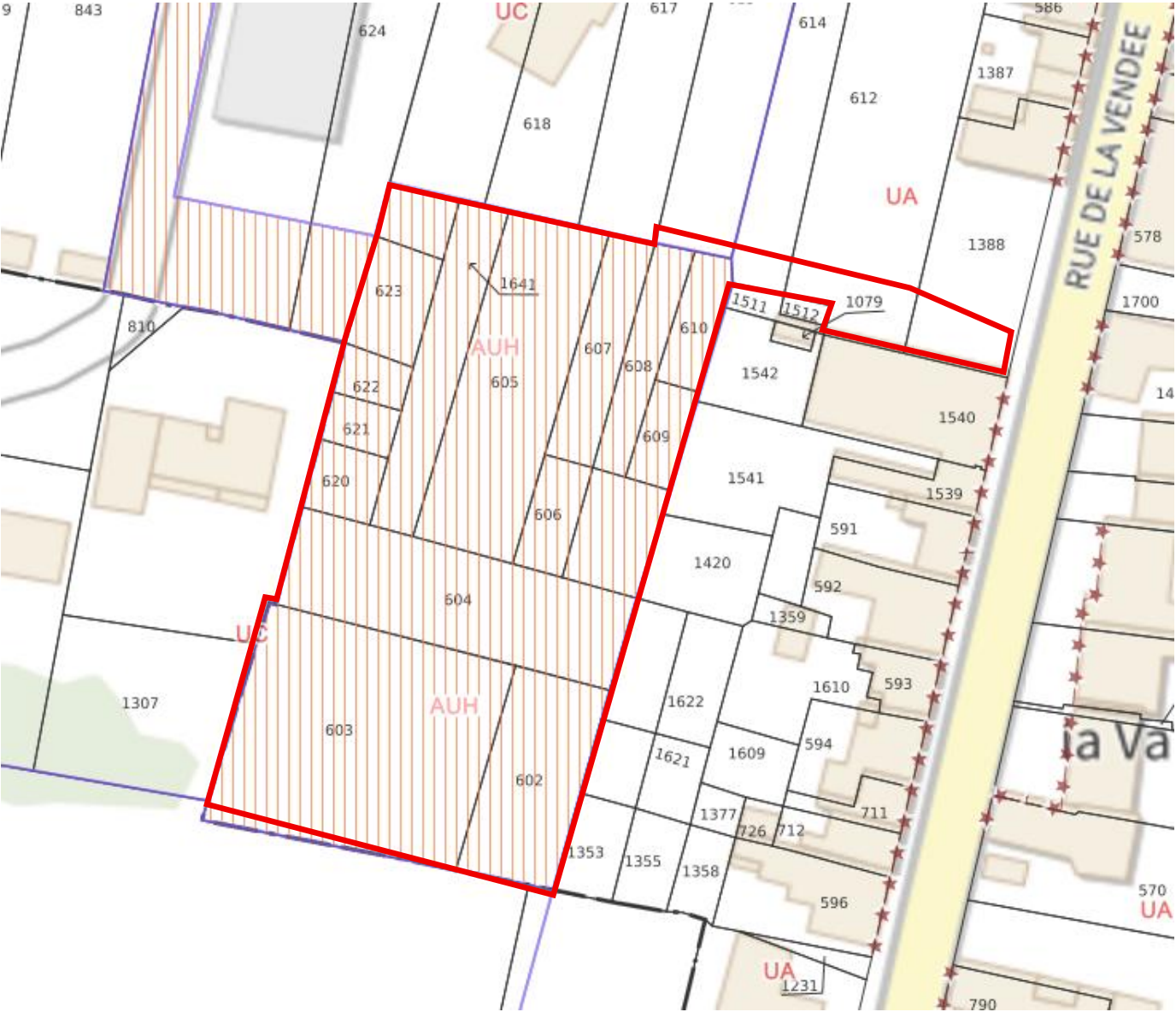
Localisation géographique du projet



Emprise cadastrale du projet

Le site est principalement localisé en zone AUH au PLUi du Pays de Mortagne en vigueur : Le secteur AUH correspond à des zones immédiatement constructibles dans le respect de l'échéancier prévisionnel à l'urbanisation inscrit dans la pièce 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – du PLUi. Ce secteur est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités compatibles avec cette dominante résidentielle attendue. Le site s'intègre sur l'OAP du site n°3 « Jean Yole ».

Il comprend par ailleurs des parties de parcelles localisées en zone UC ou UA du PLUi du Pays de Mortagne.



Extrait du règlement graphique du PLUi de Mortagne

Le site s'inscrit sur le bassin versant du ruisseau de l'Étang de la Bardée qui est présent à environ 365 m au Sud-Ouest.



[Extrait de la carte topographique dans le secteur d'étude](#)



[Localisation du projet sur fond de photographie aérienne](#)

Le site correspond actuellement à une tenue maraîchère non professionnelle de type jardins partagés. Quelques secteurs sont laissés en friche. Plus au Sud, on trouve des enclos à chèvres et des friches également. Le site connaît donc une activité humaine établie à ce jour.

3 Présentation du site et du projet

3.1 Présentation du site de projet



VUE SUD-OUEST DEPUIS L'INTERSECTION DE LA RUE JEAN YOLE AVEC LA RUE DE LA VENDÉE



VUE OUEST DEPUIS LA RUE DE LA VENDÉE



VUE NORD



VUE OUEST



DOC ÉTUDE V08 - 29.10.2025



VUE SUD



VUE NORD-OUEST



VUE NORD-OUEST



VUE SUD-EST



VUES DU CABANON



ANNEXE V08 - 29.10.2025





3.2 Phasage prévisionnel de projet

Selon les projections réalisées par la Maîtrise d’ouvrage, le calendrier prévisionnel est le suivant :

Dépôt du Permis d’aménager – Espaces communs + viabilisation	Novembre 2025
Lancement des travaux d’aménagement – Espaces communs + viabilisation	Février 2026
Fin de l’opération – Arrivée des premiers habitants	Fin 2026 / Début 2027

3.3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l’article R. 122-2 du code de l’environnement

D’une manière synthétique, les grandeurs de référence du projet sont les suivantes :

Terrain d’assiette du projet	0.41 ha
Nombre de logement créés	7 lots individuels, correspondant à une densité de 17.5 logements
Surface plancher totale créée	Environ 1680 m²
Emprise au sol des constructions	<< 1 ha
Nombre de places de stationnement publiques	10 unités « visiteurs »
Rétrocession des voiries dans le domaine public de la Collectivité	Oui
Linéaire, emprise et nature de la voirie publique créée	100 ml – 870 m² - Voie de desserte de lots en enrobés

Au regard de ces grandeurs, le projet est soumis aux réglementations suivantes :

- Demande d’examen au cas par cas au titre de la rubrique 6.a

Par ailleurs, le projet global n’est pas soumis aux rubriques 39 et 41. Enfin, le projet reste en-dessous des seuils fixés par la Loi sur l’eau.

Le projet de lotissement est soumis à Permis d’aménager au titre du Code de l’urbanisme. Chaque projet de construction sur les lots fera l’objet d’un Permis de construire au titre du même Code.

3.4 Caractéristiques générales du projet

3.4.1 Nature du projet, y compris travaux de démolition

Le projet consiste en la création d’un quartier d’habitation.
Aucune démolition d’ampleur hormis la dépose des cabanons de jardins en place n’est nécessaire dans le cadre du projet.

Les grandes phases du projet sont les suivantes :

- Février 2026 : Lancement du chantier :
 - Préparation de chantier, piquetage
 - Mise en défens des éléments de végétation conservés et libération des emprises
 - Viabilisation des lots, aménagement des espaces communs et réalisation des voiries, réalisation des ouvrages collectifs de gestion EP
 - Dépôts des permis de construire
 - Construction des maisons sur les lots libres par les acquéreurs
 - Traitement paysager et finitions

3.4.2 Objectifs du projet

L’objectif du projet est de créer de nouveaux logements au sein de l’enveloppe urbaine des Landes Genusson conformément aux orientations du PLUi et du SCoT du Bocage Vendéen. Une densité de 10 logements par hectare est visée sur l’OAP 3 « Rue Jean Yole » ; le projet en produit 17.5 logements par hectare.

Le terrain de projet classé en zone AUH est une propriété de la Commune en « presque dent creuse » entre les zones UA et UC de l’enveloppe urbaine du bourg, donnant l’occasion de densifier le centre-ville.

3.4.3 Description de la phase travaux

Les travaux comprendront :

- Les opérations de viabilisation :
 - Mise en place du chantier et de la base-vie
 - Dépose des clôtures, mises en défens de la végétation et des pans de murs en pierre préservés, bucheronnage des entités végétales supprimées
 - Terrassements généraux y compris création des ouvrages de rétention EP
 - Création des réseaux divers
 - Aménagement des voiries temporaires
 - Aménagements paysagers (intégrant notamment la replantation de haies et d’arbres isolés)
 - Finitions
- Les opérations de construction

3.4.4 Description de sa phase d’exploitation

Le programme du projet est le suivant.

TOTAL DE LOGEMENTS	7 LOGEMENTS
LOGEMENTS LIBRES	7 - Maisons individuelles

Le présent projet concerne le lotissement nommé « Les Jardins », situé rue de la Vendée en second rideau, en bourg des Landes Genusson. Ce projet présente les caractéristiques suivantes :

- Une voie à circulation à double sens (zone de rencontre) depuis la rue de la Vendée, en impasse présentant une palette de retournement.
- Parcelles cadastrées : AB 602 à 610, 612, 614, 615, 620 à 623, 716, 1388 et 1641. Le périmètre opérationnel est de 4121 m²
- Le projet est situé en secteur AUH et UC du PLUi de la communauté de communes du Pays de Mortagne, et UA pour l’accès au projet.
- Le programme présente 7 lots individuels, correspondant à une densité de 17.5 logements

1. Le terrain est libre de toute construction, à l’exception d’un cabanon de jardin démontable.
Le terrain présente une pente faible, d’environ 2 à 4% maximum, du Nord-Est vers le Sud-Ouest.
Le périmètre est entouré de parcelles privées, des limites latérales ou fond de jardin. Ces limites sont soit minérales (mur maçonné, au Nord et au Sud) ou végétales (grillage partiellement doublé de haies). Au Sud, le périmètre est contigu au secteur agricole : un secteur non aedificandi de 5.0 m de profondeur, accueille une haie plantée par l’aménageur, conformément à l’OAP.

2. Pour assurer l’insertion du projet, les dispositions suivantes seront prises :

a. La composition du projet intègre un muret en pierre existant, qui sera frangé pour créer les accès aux lots 1 à 3. Les arbres existants situés le foncier cessible, seront conservés, charge à chaque projet de composer avec ces derniers.

b. Les aménagements comprennent les éléments suivants :

- Une voie de desserte sera créée pour assurer l’accessibilité à tous les lots. Cette voie, d’une largeur de 5.0 à 6.0 m, sera traitée en zone de rencontre : piétons prioritaires, vitesse automobile limitée à 20 km/h. Dans sa partie terminale, une palette sera réalisée pour assurer le demi-tour des pompiers, voire de la gestion des ordures ménagères.
- L’ensemble des eaux pluviales sera géré par tamponnement sous les stationnements communs.
- La voirie, ainsi que les réseaux et les accès, sont à réaliser. Les espaces collectifs seront formés principalement par la voirie et des espaces verts
- Au vu de la taille du projet, il n’est pas prévu de réaliser de stationnements visiteurs.

c. Dans une logique d’optimisation du foncier en cœur de la commune des Landes Genusson, le projet urbanise un second rang de la rue de la Vendée, qui permettra de créer des logements à proximité des équipements et commerces du centre-ville.

d. Le traitement de la limite Sud du périmètre est composée d’une haie plantée par l’aménageur pour assurer la transition avec le secteur agricole. Autre que les clôtures sur rue définies au PA10.3, les autres limites (limites latérales et fond de jardin) suivront le PLUi en vigueur.

e. Les équipements à usage collectif sont l’accès au projet, la nouvelle voirie, les stationnements, les réseaux d’assainissement et les réseaux souples. L’aire de dépôt temporaire des bacs est située à l’entrée du lotissement : après avoir fait demi-tour sur la palette de retournement, le camion équipé d’un bras automatique pourra vider les bacs.

f. Gestion des eaux pluviales :

Le projet n’est pas soumis à dossier loi sur l’eau (emprise inférieure à 1 ha et pas de suppression de zone humide). Cependant, la note hydraulique jointe décrit les ouvrages nécessaires pour ne pas mettre en défaut le réseau existant situé sur la rue de la Vendée.

Le plan de composition et autres détails techniques graphiques du projet sont présentés en pages suivantes.

RÉPARTITION DES SURFACES :

CESSIBLE	: 2 900 m ²	71%
EV	: 343 m ²	8%
(compris voies douces et parkings perméables)		
VOIRIE	: 878 m ²	21%
PÉRIMÈTRE opérationnel	: 4 121 m ²	100%
Suivant bornage périmétrique réalisé		
> Dont en zone AUH	: 3 737 m ²	

Au total, 7 logements individuels libres

Surface moyenne des lots individuels : 414 m²

Densité en zone AUH : 18.7 log/ha

10 parkings publics

LÉGENDE

- PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL
- ENROBÉ
- STATIONNEMENT PAVÉS ENHERBÉS
- SURFACE CESSIBLE
- ESPACE VERT
- VOIE DOUCE
- HAIE EXISTANTE
- ARBRE EXISTANT
- HAIE PROJET
- ARBRE PROJET
- 2 PLACES DE STATIONNEMENT
PAR LOGEMENT : 5.0 x 5.0
> DIMENSION ET POSITION IMPOSÉES
- ACCÈS IMPOSÉ : LARGEUR 4.0 m
2 PLACES LIBRES SUR LE LOT
- BÂTI EXISTANT / BÂTI LÉGER
- EDF ■ TELECOM ■ AEP ○ EU
- CANDÉLABRE ○ EP



NOTICE DÉFENSE INCENDIE

1. Les conditions d'accès

L'accès au projet se fait depuis la rue de la Vendée, située à l'Est du périmètre, par une voirie créée parallèlement à une venelle piétonne existante. L'ensemble des lots est distribué par une voirie publique.

La voirie principale à créer dans le cadre du projet présente une largeur de voie utilisable de 6.0 mètres sans trottoir (voie partagée). Son extrémité aboutit à une palette de retournement présentant les dimensions nécessaires aux manoeuvres des véhicules de lutte contre l'incendie (manoeuvre en «T»).

La hauteur libre est de 3.50 mètres minimum, les candélabres sur les voies, ont une hauteur utile de 5.00 mètres.

La pente longitudinale de la voirie sera inférieure à 4%. Le profil de la voie sera avec un caniveau central ou décalé, son verser n'excédera pas 2% maximum.

L'ensemble des girations ont été testées suivant l'article C02, à savoir un rayon interne de 11 mètres minimal plus une sur-largeur ($S=15/R$).

La classe de plate-forme de la voirie est PF2 avec une structure de chaussée et de l'enrobé. Cette configuration permet de répondre à la portance de la chaussée à 130 KN, répartis 40 KN sur essieu avant suivant les études VRD.

2. La défense incendie

La défense incendie est assurée par un poteau incendie situé à l'intersection de la rue George Clémenceau avec la rue Jean Yole : couverture du projet avec une distance inférieure à 200m pour tous les lots.

NB : Le débit et la pression du poteau incendie sont à confirmer.

ACCESSIBILITÉ PERSONNES HANDICAPÉES

Les voies en impasse présentent une pente longitudinale inférieure à 4%, et des versers inférieurs à 2%.

La surface des circulations piétonnes ne présente pas d'obstacle pour la roue, la canne et le pied.

La signalétique et les systèmes d'information sont accessibles aux personnes handicapées.



LÉGENDE

- PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL
- ENRÔBÉ
- STATIONNEMENT PAVÉS ENHERBÉS
- VOIE DOUCE
- HAIE EXISTANTE
- ARBRE EXISTANT
- HAIE PROJET
- ARBRE PROJET
- 2 PLACES DE STATIONNEMENT PAR LOGEMENT : 5.0 x 5.0 > DIMENSION ET POSITION IMPOSÉES
- ACCÈS IMPOSÉ : LARGEUR 4.0 m 2 PLACES LIBRES SUR LE LOT
- BÂTI EXISTANT / BÂTI LÉGER
- EDF TELECOM AEP EU
- CANDÉLABRE EP

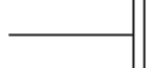


À CHARGE AMÉNAGEUR

-  Grillage gris anthracite RAL 7016, hauteur 2.00 m compris soubassement en béton de 20 cm, avec lamelles occultantes en bois de 47 mm de largeur.
-  Cette clôture qualitative sera composée d'un muret d'une hauteur de 0.80 m (compris tête de mur en béton), enduit 2 faces, complété de lames de bois horizontales, jointes. La hauteur de l'ensemble sera de 2.00 m.

NB : Un habillage des coffrets sera réalisé par l'aménageur.

À CHARGE ACQUÉREUR

-  Jusqu'au droit de l'alignement de la façade sur rue.
-  Toute clôture est interdite.
-  Si nouvelles clôtures, elles auront une hauteur maximale de 2.00 m et seront composées:
 - soit d'un grillage gris anthracite RAL 7016, compatible lamelles bois de 47 mm de large, doublé ou non d'une haie
 - soit d'un muret bahut enduit deux faces, doublé ou non d'une haie.
-  Muret à conserver. Doublé ou non d'une haie, d'une hauteur maximale de 1.50 m.

LÉGENDE

-  PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL
-  ENROBÉ
-  STATIONNEMENT PAVÉS ENHERBÉS
-  VOIE DOUCE
-  HAIE EXISTANTE
-  ARBRE EXISTANT
-  HAIE PROJET
-  ARBRE PROJET
-  2 PLACES DE STATIONNEMENT PAR LOGEMENT : 5.0 x 5.0
-  > DIMENSION ET POSITION IMPOSÉES
-  ACCÈS IMPOSÉ : LARGEUR 4.0 m
-  2 PLACES LIBRES SUR LE LOT
-  BÂTI EXISTANT / BÂTI LÉGER
-  EDF
-  TELECOM
-  AEP
-  EU
-  CANDÉLABRE
-  EP



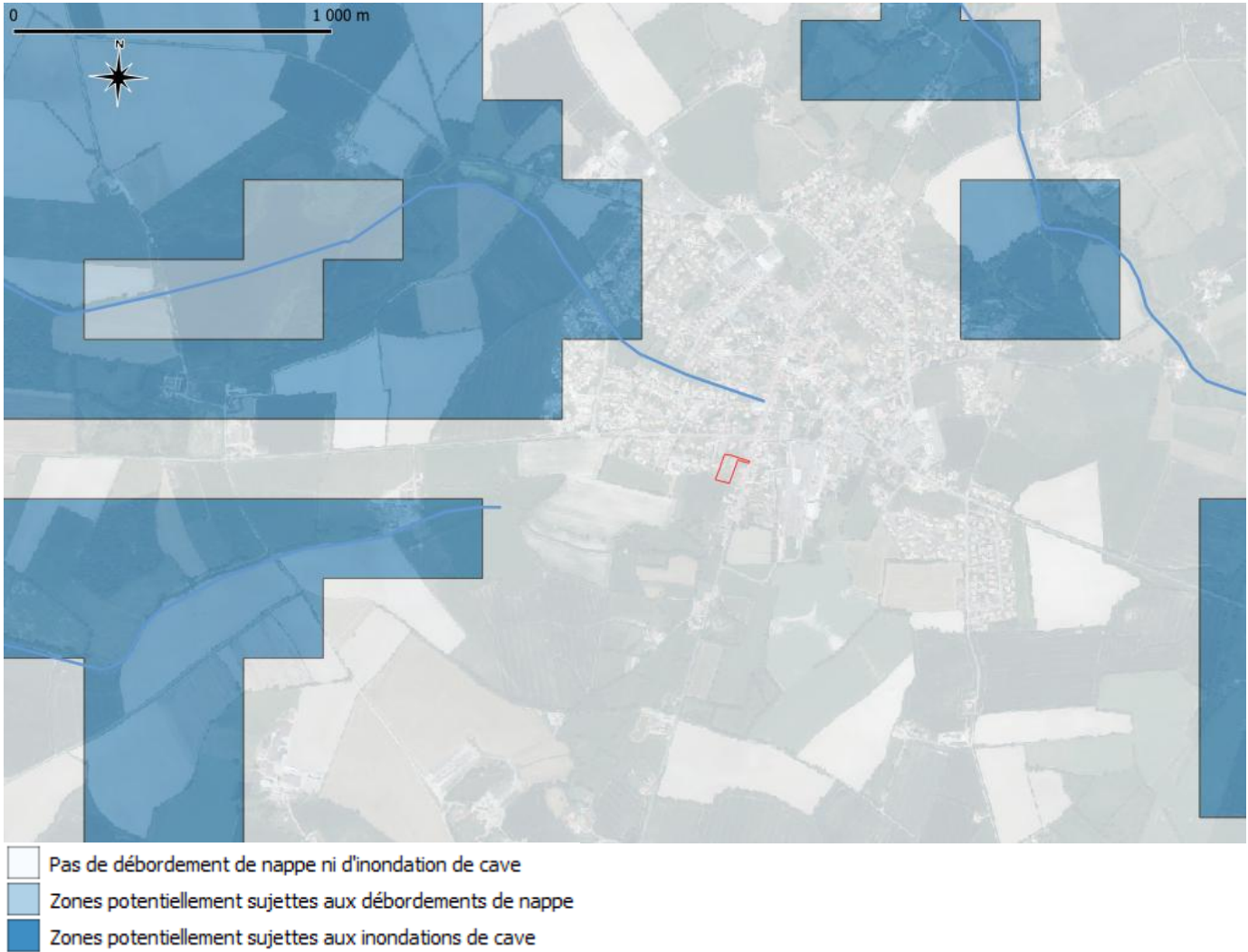
4 Sensibilité environnementale de la zone d’implantation

Thématique	Caractéristiques
Contexte climatique	- Climat de type océanique altéré - Cumul pluviométrique moyen sur la période 2021-2024 : 815.9 mm/an - Contexte de changement climatique avec notamment une hausse des températures attendue (et ses incidences indirectes) - Station météorologique de référence utilisée dans le cadre des calculs hydrauliques : La Roche-sur-Yon
Contexte géologique	- Le site est positionné à l’interface entre deux entités géologiques : - La majeure partie Nord est positionnée au droit du Socle hercynien. Domaine du Haut-bocage vendéen. Roches magmatiques post-métamorphes. Massif granitique de Mortagne-sur-Sèvre (Carbonifère supérieur). Leucogranite à deux micas, à grain moyen, à texture isométrique - La frange Sud est positionnée au droit du Socle hercynien. Domaine du Haut-bocage vendéen. Roches magmatiques post-métamorphes. Massif granitique de Mortagne-sur-Sèvre (Carbonifère supérieur). Leucogranite à deux micas, à grain moyen, à texture porphyroïde - Contexte pédologique : Sols des plateaux et interfluves légèrement convexes développés sur placages de limon des plateaux allochtones, en bocage peu dense ; limon sableux, épais à très épais, lessivés, dégradés, hydromorphes et naturellement acides "Terres douces" - Absence d’aléa retrait-gonflement des argiles (cf. figures après le tableau)
Contexte hydrogéologique	- Masse d’eau souterraine : Bassin versant de la Sèvre Nantaise (FRGG027) – Bon état quantitatif 2015 // Objectif de bon état chimique 2027 - Type de nappe : Nappe de socle libre - Usages des eaux souterraines dans le secteur : Arrosage domestique, abreuvement - Les points d’eau recensés par la BSS du BRGM autour du site dans le même contexte géologique indiquent des niveaux d’eau à moins de 1 m de profondeur jusqu’à 1.6 m de profondeur en périodes de hautes eaux de l’année 1981 - Aléa remontée de nappe nul (absence de risque d’inondation de caves ou de débordement de nappe) - Site localisé hors de périmètres de protection ou d’aires d’alimentation de captages AEP
Contexte hydrographique	- SDAGE Loire-Bretagne - SAGE Sèvre Nantaise - Masse d’eau superficielle : LA GRANDE MAINE ET SES AFFLUENTS DE LA RETENUE DE LA BULTIERE JUSQU'A LA CONFLUENCE DE LA PETITE MAINE (FRGR0549c) - Masse d’eau « Objectif moins strict » - Objectif de bon état écologique à 2027 - État chimique bon - Le site s’inscrit sur le bassin versant du ruisseau de l’Étang de la Bardée dont le cours officiel s’écoule à environ 665 m au Sud-Ouest du site. - Site positionné hors zone inondable par débordement de cours d’eau (cf. figures après le tableau)
Topographie	- Altimétries comprises entre 107 (Centre Nord du site) et 106.4 mNGF (Centre Sud-Ouest du site) - Pente générale du terrain de 0.8% orientée du Nord-est vers le Sud-ouest - Pas d’apports par ruissellements provenant de bassins versants en amont

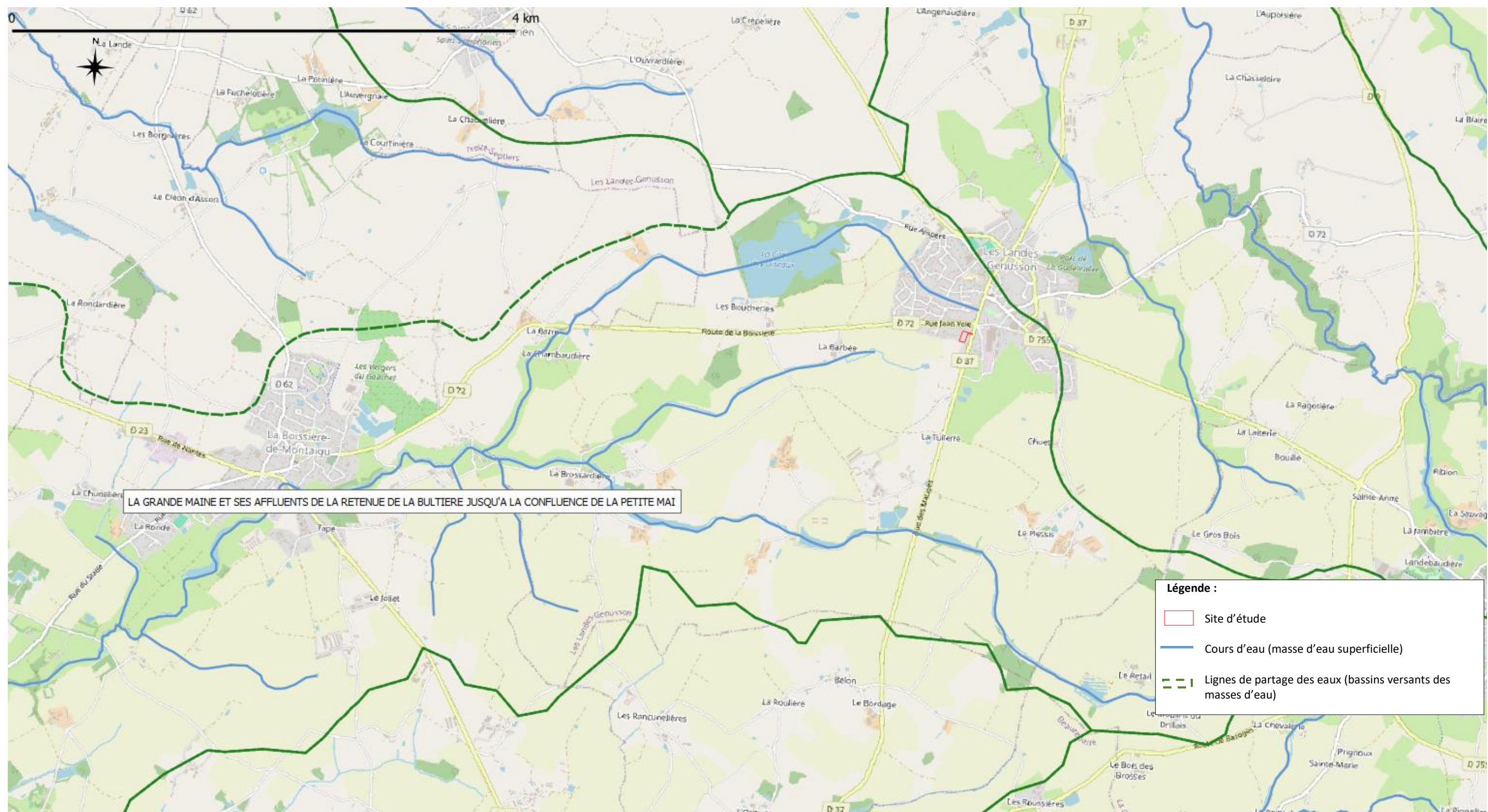
	(cf. figures après le tableau)
Réseaux	- Le site est desservi par l’ensemble des réseaux divers, notamment par le réseau d’assainissement séparatif EU/EP et le réseau d’adduction en eau potable et de défense incendie. - Des réseaux EU et EP récents sont présents au sein de la rue de la Vendée : - Un réseau EP DN400mm s’écoulant vers le Nord – Cote fil d’eau au niveau du site : 104.74 mNGF soit 1.96 m de profondeur - Un réseau EU DN200mm s’écoulant vers le Nord – Cote fil d’eau au niveau du site : 105.10 mNGF soit 1.57 m de profondeur (cf. figures après le tableau)
Pollution des sols et des eaux	- Aucune source de pollution ancienne des sols ou des eaux n’est portée à connaissance sur le site. - Plusieurs site BASIAS et un site BASOL localisés davantage vers le centre-ville au Nord-Est du site et un site BASIAS proche du site à environ 70 m au Nord-Ouest (PAL8501385 – Garage Pavageau – En activité) - Un site d’information sur les sols (SIS) est présent selon le PLUi à environ 390 m au Nord-est du site. Il s’agit de l’ancien terrain GTCM (code 85SIS08568). Ce site a été mis en sécurité ; il est aujourd’hui à l’état de site traité avec risque résiduel acceptable selon l’ARR réalisée en 2013. → Le site ne dispose pas de lien hydraulique par rapport aux sites BASIAS et BASOL et au SIS, limitant par conséquent les risques de transfert de pollution par les eaux (cf. figures après le tableau)
Zones naturelles remarquables	- ENS « La Cité des Oiseaux » localisé à environ 0.7 km au Nord-Ouest du site (sans lien hydroécologique) - ZNIEFF de type 1 « Etangs des Boucheries » localisée à environ 0.73 km au Nord-Ouest du site (sans lien hydroécologique) - Absence d’autres espaces naturels protégés, zones Natura 2000 ou zonage d’inventaire à moins de 5 km du site (cf. figures après le tableau)
Trame verte et bleue et SRCE / SRADET Pays de la Loire	- Le site est majoritairement inclus à la tâche urbaine du centre-ville des Landes Genusson, hors réservoir de biodiversité ou corridor écologique identifié au SRCE. La frange Sud correspond à l’interface entre la tâche urbaine et un grand corridor territoire correspondant aux territoires agricoles du Sud des Landes Genusson - Aucune prescription linéaire ou surfacique en rapport avec la protection de la biodiversité n’est inscrite au PLUi au droit du site. (cf. figures après le tableau)
Mesures compensatoires en faveur de la biodiversité	Aucune mesure compensatoire GEOMCE n’est enseignée sur le site ou à proximité
Zones humides	- Absence de zones humides pré-localisées dans les données du PLU, du Réseau partenarial de Données sur les zones humides ou dans le SAGE Sèvre Nantaise - Faible probabilité de zones humides au droit du site selon les cartographies nationales 2023 (cf. figures après le tableau)
Biodiversité – Faune sauvage	- Au regard de la situation du site enclavé en zone urbaine, de l’usage récréatif du site (potager, enclos à chèvres) et des perturbations anthropiques associées, et à distance de zones naturelles remarquables majeures, la sensibilité en termes de faune sauvage est très faible au droit du site. - On relèvera cependant la présence d’un vieux mur en pierres sèches marquant la limite entre la parcelle 604 et les parcelles 602 et 603. Ce vieux mur d’environ 1 m de hauteur s’étend sur 44 ml. Il présente un état moyen car il est envahi par la végétation et à certains endroits effondrés. Ce mur présente un intérêt vraisemblable pour les lézards anthropophiles protégés (Lézard des murailles, <i>Podarcis muralis</i>) mais largement représentés en secteurs fréquentés par l’Homme. (cf. figures après le tableau)
Biodiversité - Flore	- Le site présente un couvert herbacé influencé par les cultures potagères. Aujourd’hui, il s’agit d’un terrain composé de friches et de cultures potagères avec quelques alignements ou individus de fruitiers. - Le potentiel du site vis-à-vis de la flore protégée reste faible. - Peu à pas d’espèces invasives sont notées sur le site (quelques pieds de Laurier Noble dans les haies)



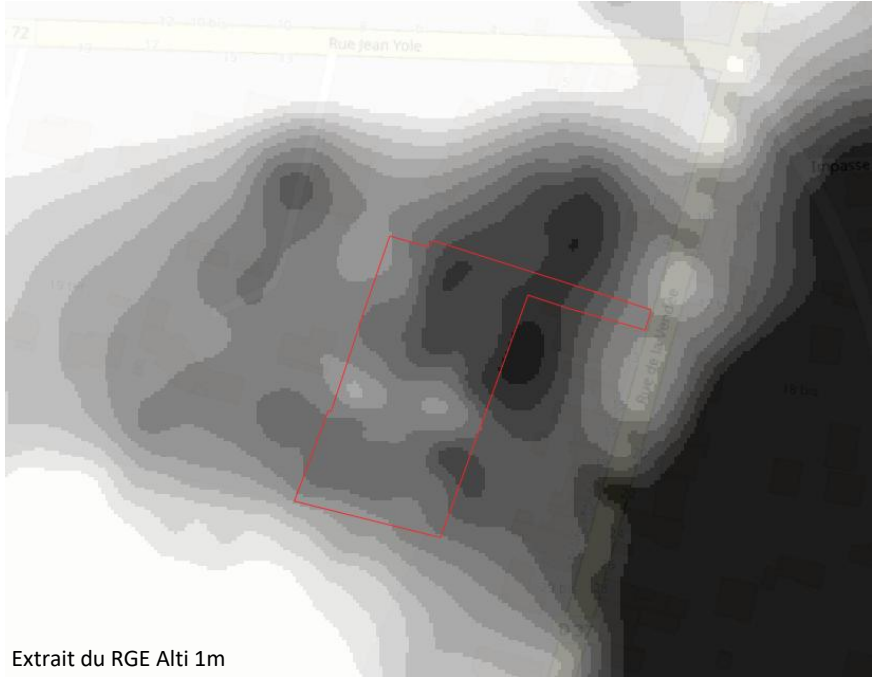
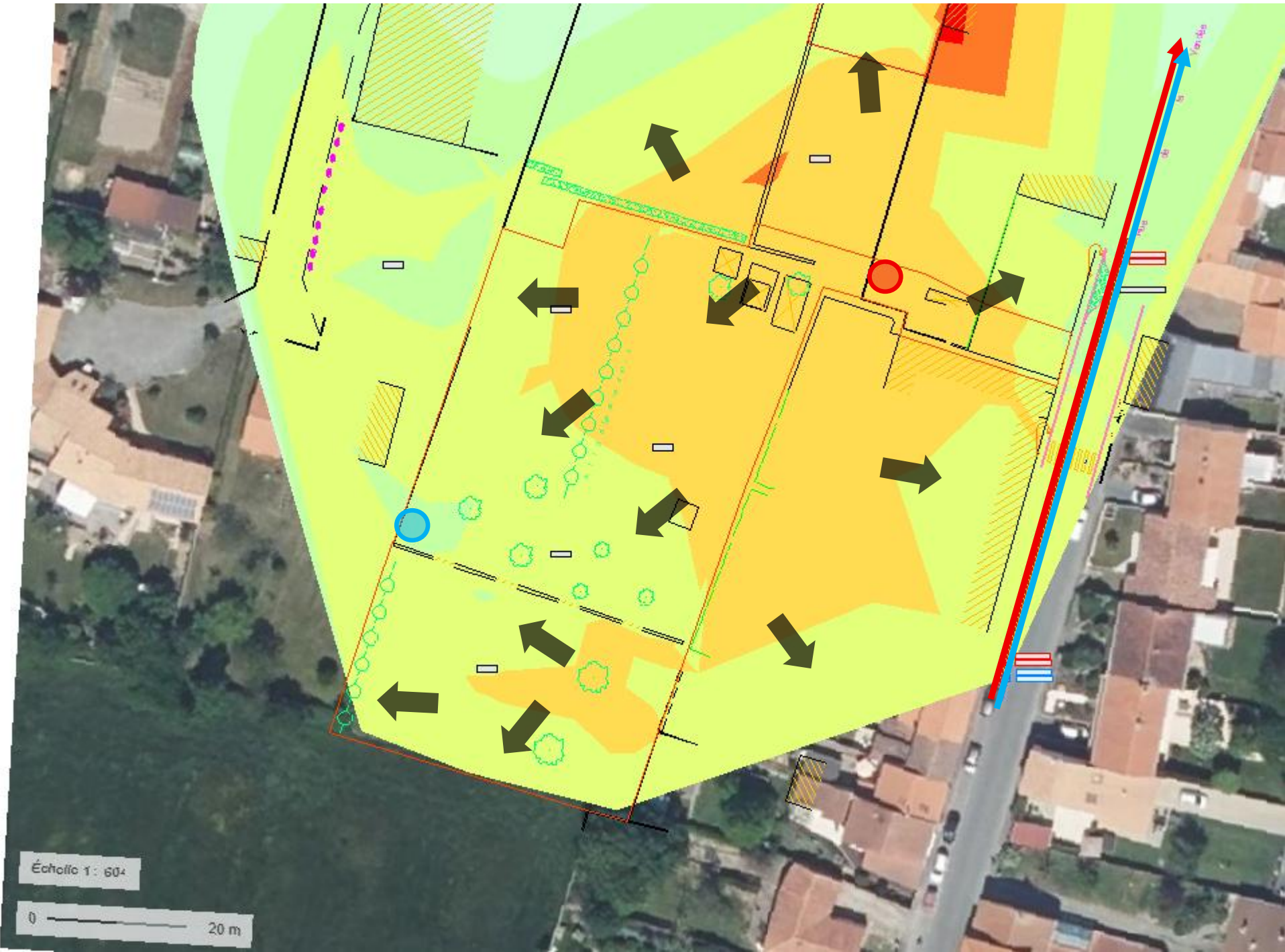
[Extrait de la carte géologique](#)



[Extrait de la cartographie de l'aléa remontée de nappe](#)



[Contexte hydrographique](#)



Extrait du RGE Altitude 1m

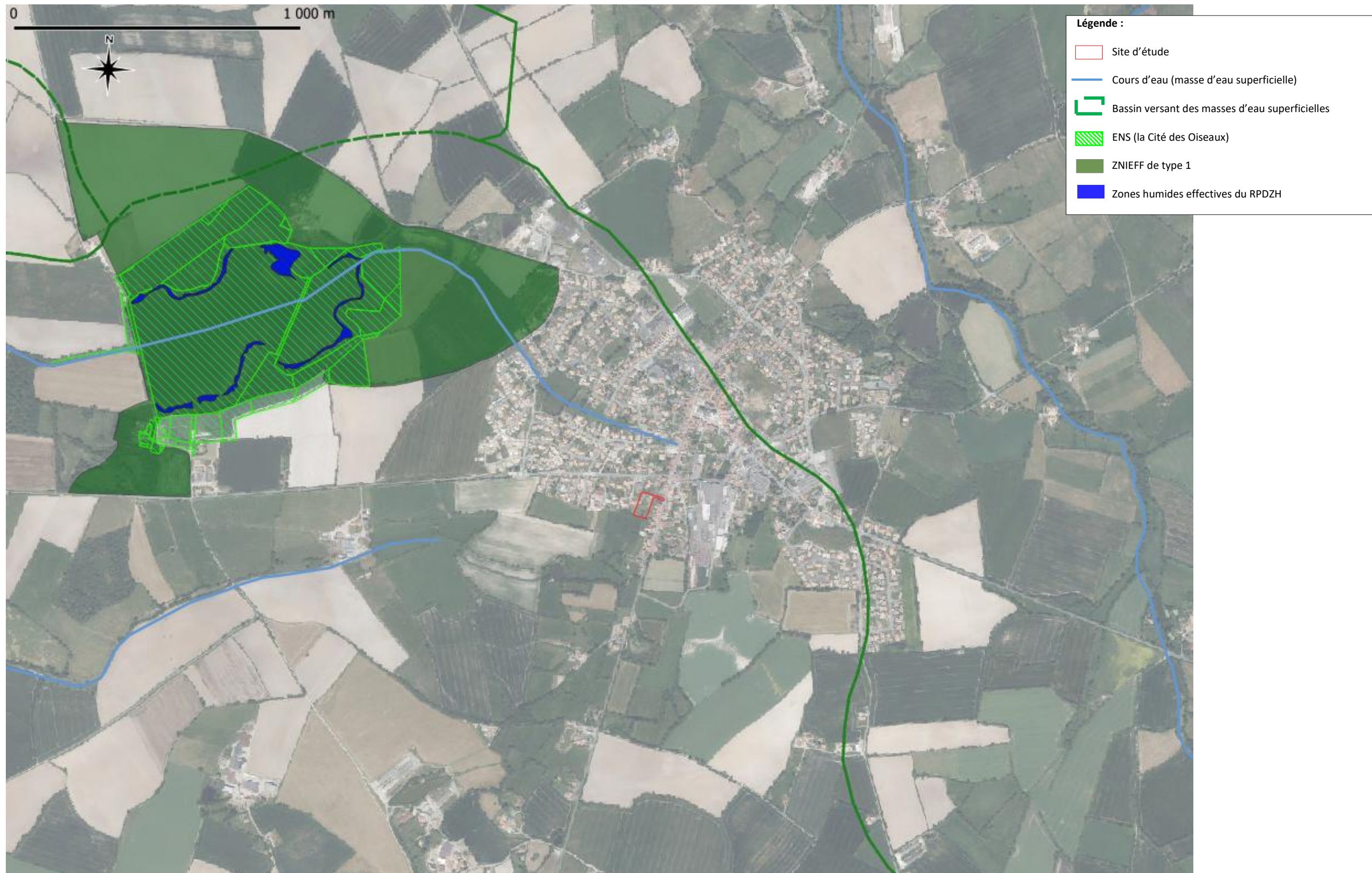
Plages d'altitude	
■	107.25 - 107.5
■	107.0 - 107.25
■	106.75 - 107.0
■	106.5 - 106.75
■	106.25 - 106.5
■	106.0 - 106.25

➡ Sens des ruissellements ● Point haut du site ● Point bas du site ➡ Réseau EU existant ➡ Réseau EP existant

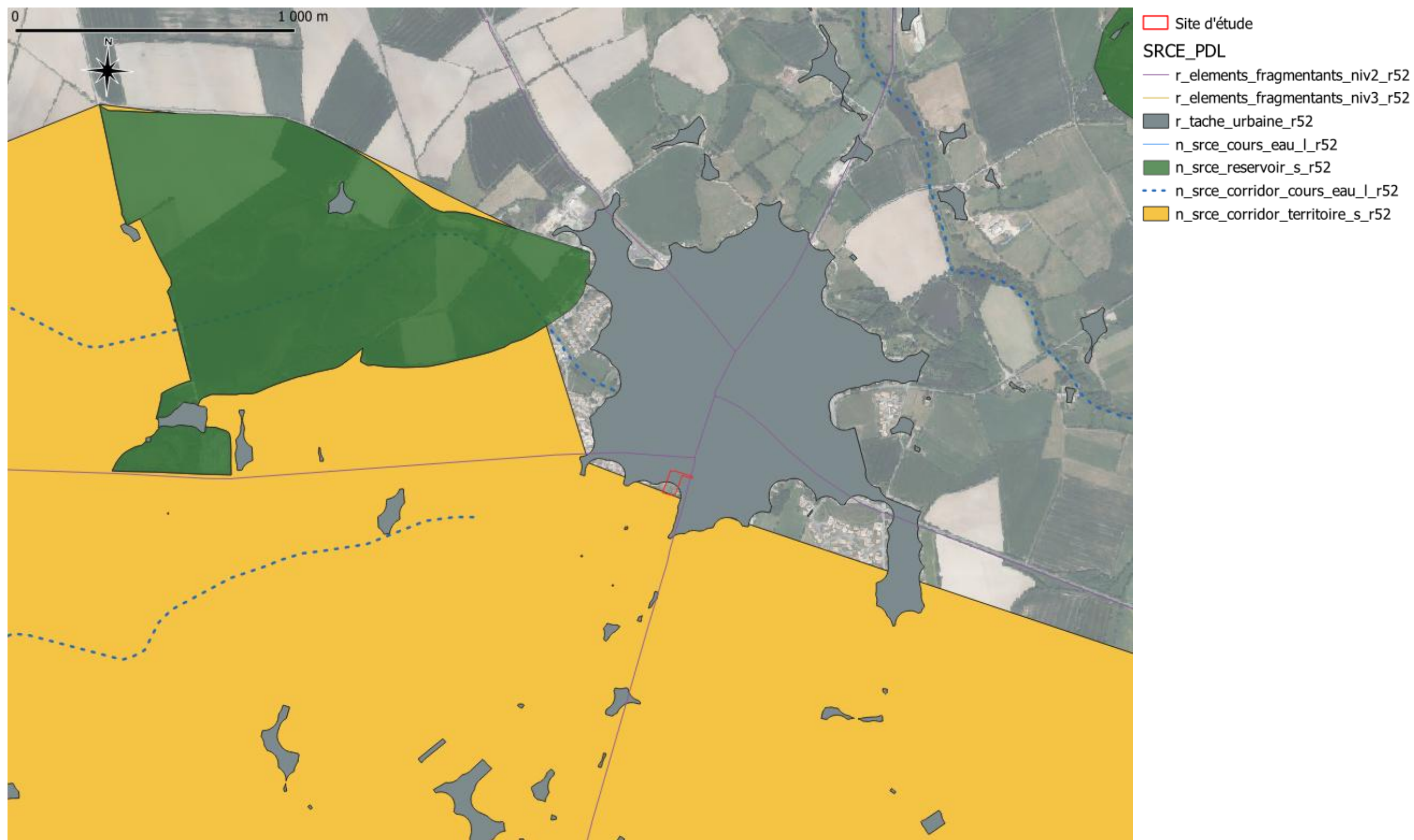
Topographie du site



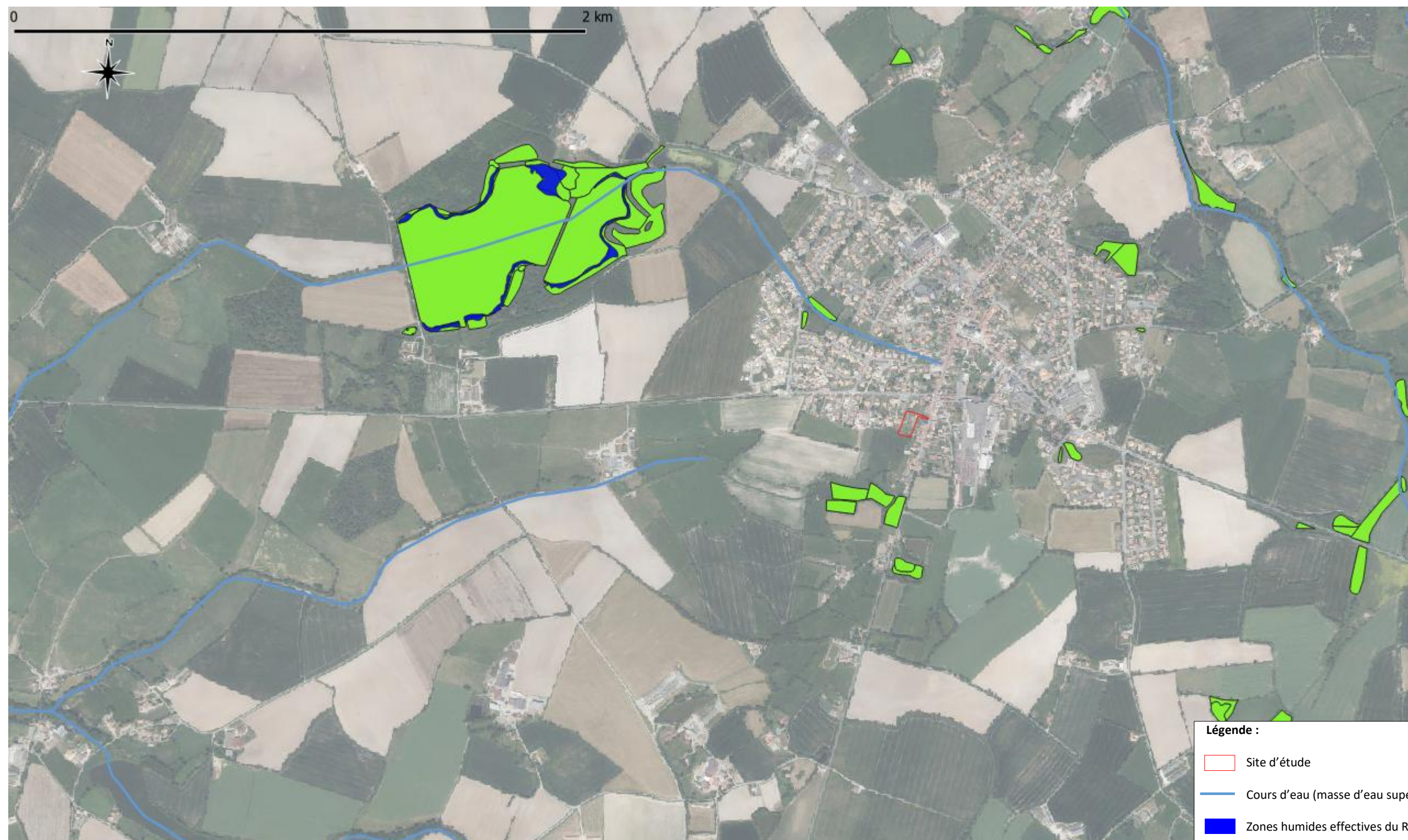
Localisation des sites et activités pouvant générer des nuisances en termes de pollution



[Zones naturelles remarquables autour du site](#)



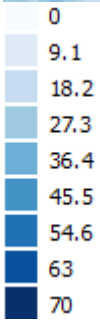
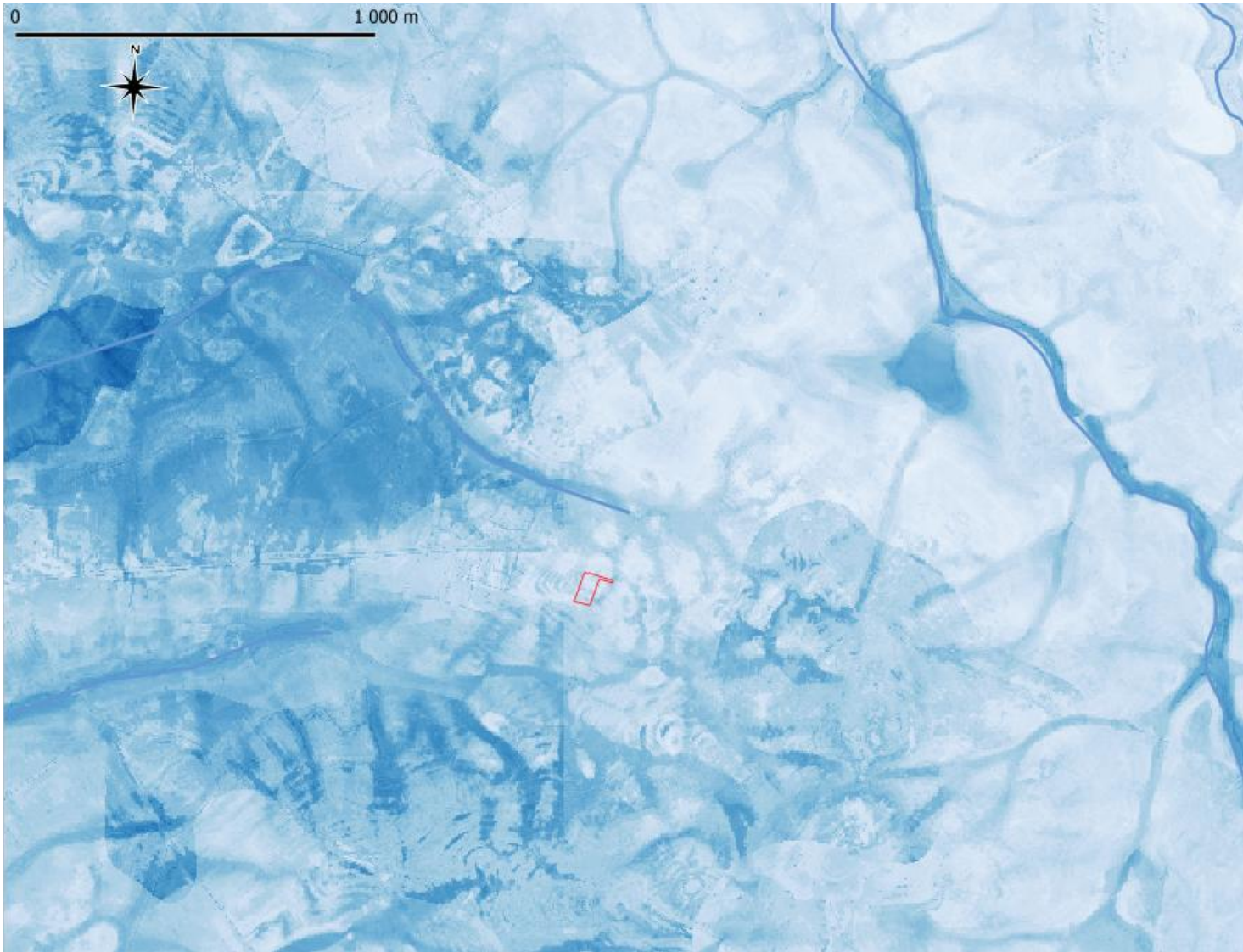
[Extrait du SRCE Pays de la Loire](#)



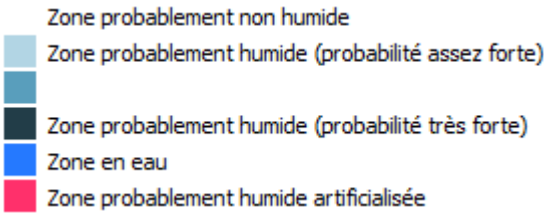
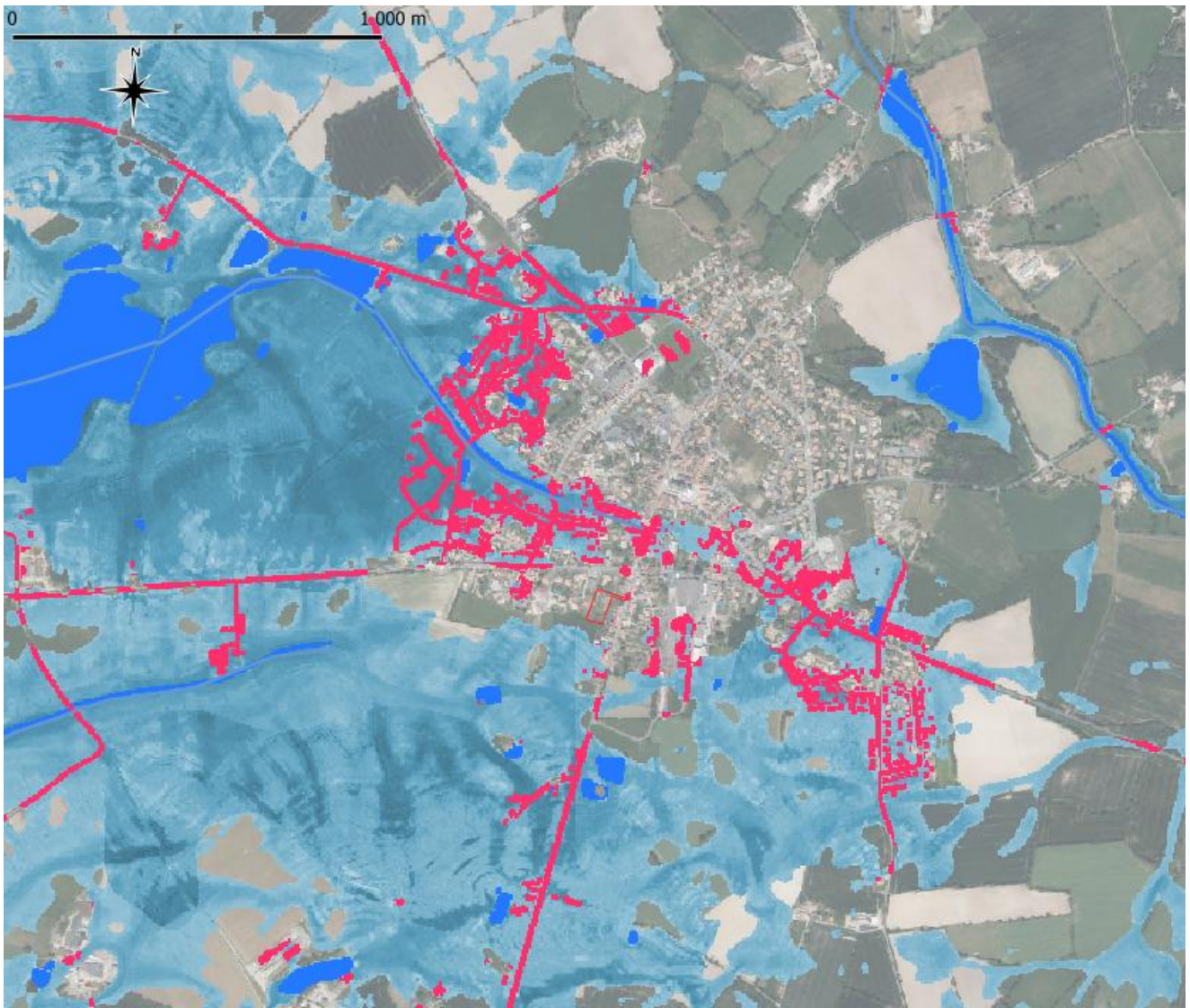
Légende :

- Site d'étude
- Cours d'eau (masse d'eau superficielle)
- Zones humides effectives du RPDZH
- Zones humides protégées au PLUi

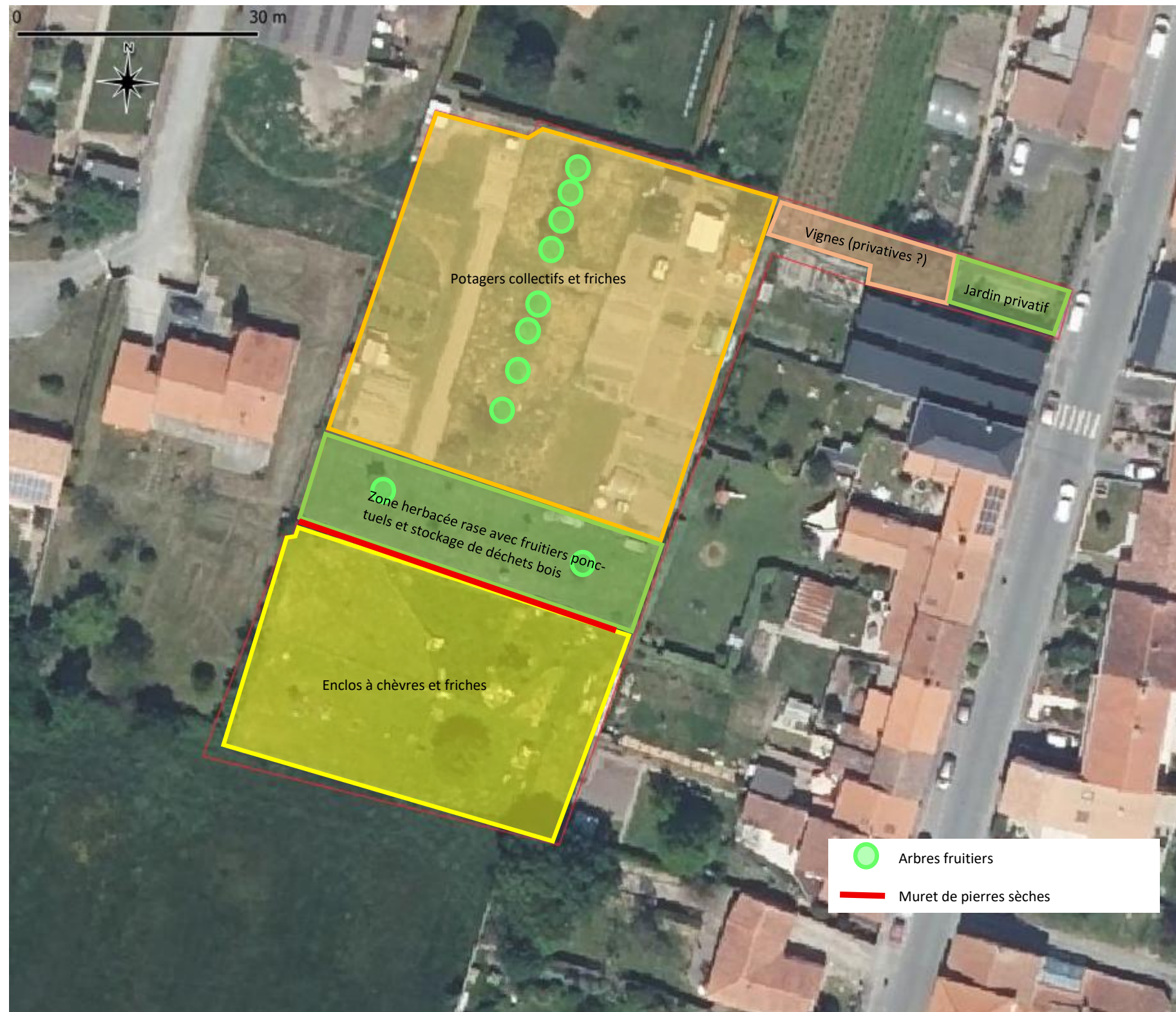
[Inventaires des zones humides du territoire en centre-ville des Landes Genusson](#)



Cartes de potentialités de présence de zones humides non seuillée (source : OFB/MNHN)



Cartes de potentialités de présence de zones humides seuillée (source : OFB/MNHN)



Occupation des sols en octobre 2025

5 Incidences probables notables du projet et mesures associées

D’une manière volontaire, ce chapitre reprend littéralement les items du formulaire officiel.

5.1 Incidences potentielles sur les ressources

5.1.1 Le projet engendre-t-il des prélèvements d’eau ? Si oui, dans quel milieu ?

En phase travaux

En phase travaux, un prélèvement temporaire d’eaux souterraines peut éventuellement être nécessaire pour épuiser les fouilles de pose des réseaux et ouvrages enterré en cas de nappe haute (réseaux d’assainissement, ouvrages de rétention EP par exemple). Les réseaux les plus profonds peuvent atteindre 2.11 m de profondeur.

Le cas échéant, ces prélèvements seront temporaires et de faibles intensités étant donné le contexte hydrogéologique du site (domaine de roche à faible transmissivité). Les rejets d’eaux pompées seraient alors connectés sur le réseau EP local ou vers des zones basses du site sans enjeux humains en aval.

S’ils devaient survenir, ces pompages temporaires ne seraient pas de nature à réduire significativement le stock d’eaux souterraines. A noter d’ailleurs qu’il n’existe pas d’usages domestique, industriel ou agricole notables à proximité du site, ni d’usage public (AEP) dans le secteur d’étude.

Enfin, il convient de rappeler qu’il n’existe a priori aucune pollution des sols, ou par extension de la nappe, au droit du site, laissant raisonnablement supposer qu’un éventuel rejet d’eaux d’exhaure vers le réseau EP ou vers les zones agricoles en aval ne saurait constituer un risque de transfert de pollution vers les milieux aquatiques hors du site.

Cela dit, si l’Entreprise de travaux et/ou le Maître d’œuvre du chantier de première phase constataient une anomalie au niveau des eaux de nappe qui seraient pompées (odeurs ou couleurs suspectes, turbidité excessive, etc.), alors le chantier serait stoppé pour entreprendre, en concertation avec la DDTM 85 et la Collectivité, des analyses spécifiques visant à mettre en œuvre les moyens nécessaires.

En phase exploitation

En phase exploitation, des prélèvements d’eau potable distribuée par le réseau AEP public est attendu. Aucun prélèvement d’eaux souterraines ou d’eau superficielles n’est nécessaire pour le bon fonctionnement du projet.

Considérant la profondeur des réseaux EP et notamment des bassins de rétention enterrés, il conviendra d’étancher les ouvrages de stockage pour ne pas risquer d’induire un drainage de la nappe vers les réseaux EP en période de hautes eaux.

5.1.2 Le projet est-il excédentaire en matériaux ?

Seules des stocks de sols ou de roche altérée excédentaires sont à prévoir du fait de l’implantation d’ouvrages de rétention enterrés. Ce stock peut être évalué grossièrement à 150 m3 (volume total des bassins EP enterrés et quelques volumes de terre végétale).

La terre végétale sera stockée sur site pour ré-emploi sur le projet ou ailleurs sur la commune. Les stocks de sols profonds ou de roche altérée seront soit réutilisé en techniques paysagères sur site ou sur la commune, soit évacués en filière agréée (carrière).

D’une manière générale, le meilleur équilibre déblai-remblai est recherché.

5.1.3 Le projet est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?

Le projet ne sera pas significativement déficitaire en matériaux.

5.1.4 Le projet est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d’alimentation en eau potable / assainissement ?

En phase exploitation, le projet prévoit :

- la création de 7 logements d’habitation permanente

PROGRAMMATION	RATIOS UTILISÉS	GRANDEUR DU PROJET	ESTIMATION DU NOMBRE D’ÉQUIVALENT HABITANTS
LOGEMENT TOTAL	1 habitant = 1 EH	21 habitants *	21 EH
			21 EH

* Hypothèse haute : 3 personnes par logement

Le projet représente donc 21 EH au total, induisant, sur la base d’un ratio de 120 L/jour/EH :

- Consommation d’eau potable : +2.5 m3/jour
- Rejet d’effluents vers l’assainissement collectif : +2.5 m3/jour

En 2023, le rapport sur le prix de l’eau et la qualité du service public de l’eau potable produit par Vendée Eau indique une production de 49 050 610 m3 d’eau pour desservir 458 867 abonnés sur 255 communes de Vendée.

A l’échelle du Pays de Mortagne, en 2023, la commune des Landes Genusson se voit facturer un volume total de 80033 m3, soit -1% par rapport à l’année d’avant. Le nombre total d’abonnés en 2022 et 2023 était de 985.

En considérant la création de 7 logements neufs, soit 7 abonnés domestiques en plus par rapport à la référence 2023, le projet va induire une augmentation de 912.5 m3/an en consommation d’eau potable, soit environ 1%. Cette augmentation des consommations est négligeable au regard des capacités de production en place.

A noter cependant que le règlement du lotissement incite les acquéreurs à recourir à la récupération des eaux pluviales de toitures pour la réutilisation dans le cadre de la réglementation en vigueur (arrosage, lavage surfaces extérieures, etc.).

Concernant l’assainissement, le projet est intégré dans l’enveloppe des zones desservies par l’assainissement communal collectif. Les eaux usées sont donc collectées par des réseaux EU séparatifs s’écoulant en direction de la station d’épuration communale.

Selon les rapports du Ministère à fin 2023, la station d’épuration des Landes Genusson dispose d’une capacité nominale de 2800 EH pour une charge d’entrée maximale de 1689 EH, soit une capacité résiduelle de l’ordre de 1000 EH (prise en considération des autres opérations de création de logements neufs sur la Commune depuis). Cet équipement public, ainsi que le réseau de collecte répondent à tous les objectifs de conformité (en termes d’équipement, de performance et de collecte).

Au regard de l’augmentation de la production d’eaux usées domestiques du fait du projet, la station d’épuration apparaît encore suffisamment dimensionnée.

Aucune incidence notable sur les consommations d’eau et sur l’assainissement n’est donc identifiée du fait du projet.

5.2 Incidences potentielles vis-à-vis du milieu naturel

5.2.1 Le projet est-il susceptible d’entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?

Le projet s’installe dans un environnement principalement urbain, à la lisière du domaine agricole du Sud de la Commune. Les perturbations anthropiques sont donc considérées comme importantes au droit du site et ses abords. En outre, le site est régulièrement occupé par l’Homme du fait de l’activité de potagers collectifs en place. Hors des carrés de potagers ou des enclos à chèvres, les friches sont constituées d’une végétation commune. Les arbres fruitiers sont relativement jeunes et ne présentent qu’un intérêt limité.



Le site n'est positionné à proximité d'aucune zone naturelle remarquable ni au droit d'aucun corridor écologique local.

Aucun habitat naturel ou semi-naturel sensible n'est donc suspecté sur le site.

Toutefois, un muret de pierres sèches est présent sur la partie Sud du site.



Ce dernier peut en revanche constituer un habitat intéressant pour les Lézards anthropiques communs comme le Lézard des murailles. A ce titre, il est prévu de mettre en place les actions suivantes :

- Dépose douce des tronçons de muret non conservé
- Reconstitution d'un pierrier linéaire avec les pierres déposées en limite Sud de l'opération, en zone non aedificandi et en accompagnement de la haie bocagère plantée par l'aménageur.

La reconstitution d'un pierrier linéaire à distance des logements et équipements prévus dans l'opération, avec une bonne exposition au Sud sera profitable aux espèces de Lézards pouvant fréquenter éventuellement le site.



Plan de mesures en faveur des habitats potentiellement favorables au Lézard des murailles

Enfin, considérant le niveau de conservation peu défavorable de l'espèce de Lézard suspectée dans ce contexte urbain, et considérant la mesure de récréation d'un habitat favorable, l'impact écologique ou sur la biodiversité n'apparaît pas significatif d'une manière globale à l'échelle du site.

5.2.2 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 ?

Le projet est situé à au moins 30 km de la première zone Natura 2000. Le projet ne dispose d'aucun lien hydroécologique avec ces zones Natura 2000. **Aucune incidence sur les zones Natura 2000 les plus proches n'est à signaler.**

5.2.3 Le projet engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?

Le projet s'installe au droit de potagers domestiques collectifs avec quelques zones de friches correspondant à des « jachères » au droit de certaines tables de cultures. On recense également des enclos à chèvres en partie Sud du site, plus ou moins en friches également. Peu d'arbres sont présents au droit du site si ce n'est quelques jeunes fruitiers. Le site s'établit dans l'enveloppe urbaine du centre-ville des Landes Genusson.

Le site est donc principalement anthropique, en milieu urbain, avec une activité humaine en son droit. Il ne s'agit donc pas d'ENAF au sens de l'analyse des habitats en présence.

Le site n'est pour autant pas construit, ni équipé de voiries. En ce sens, il peut correspondre à une zone urbaine non construite donc pouvant entrer dans la classification « ENAF » au sens de l'urbanisme. Si tel est le cas, la transition de cet éventuel ENAF vers une zone d'habitation en zone urbaine des Landes Genusson a été appréhendée dans le cadre du PLUi, et du montage de l'OAP associée. Aucune consommation excessive d'ENAF n'est associée à l'urbanisation de ce secteur, restant compatible avec les objectifs fixés par la Loi ZAN, le SCOT Bocage Vendées et le PLUi Pays de Mortagne.

5.3 Incidences potentielles vis-à-vis des risques

5.3.1 Le projet est-il concerné par des risques technologiques ?

Le projet n'est pas concerné par des risques technologiques recensés dans les bases de données de l'État ou de la Communauté de communes du Pays de Mortagne.

5.3.2 Le projet est-il concerné par des risques naturels ?

Le projet n'est pas concerné par des risques naturels recensés dans les bases de données de l'État ou de la Communauté de communes du Pays de Mortagne.

5.3.3 Le projet est-il concerné par des risques sanitaires ?

Selon l'examen des données bibliographiques des différentes bases de données communales à supra-communales, le site n'est positionné au droit d'aucune zone sur laquelle un risque sanitaire aurait été identifié.

5.3.4 Le projet engendre-t-il des risques sanitaires ?

Santé et sécurité pendant les travaux

D'une manière générale, le chantier sera soumis aux dispositions de la loi n°93-1418 du 31 décembre 1993 concernant la sécurité et la protection de la santé des travailleurs, du décret n°94-1159 du 26 décembre 1994 relatif à l'intégration de la sécurité et à l'organisation de la coordination et du décret n°95-543 du 4 mai 1995 relatif au collège interentreprises de sécurité, de santé et de conditions de travail.

Les marchés de réalisation remis aux entreprises imposeront le respect de la réglementation en vigueur. Par la suite, le Maître d'Ouvrage, ainsi que les Maîtres d'Oeuvre veilleront à contrôler périodiquement le respect des engagements lors de l'exécution des travaux. Ce contrôle passera par des visites sur sites lors des manœuvres, une analyse de la traçabilité des réalisations, ou un contrôle des installations de sécurité.

Il est à noter que la sécurité du chantier concernera aussi bien les usagers et les riverains de l'espace public que le personnel travaillant sur le chantier.

Les impacts attendus sur la sécurité des usagers et des travailleurs seront de natures suivantes :

- Les causes d’insécurité au sein du chantier sont multiples, mais principalement liées à la circulation des engins et à l’existence de fouilles engendrant des risques de chute. En application de la réglementation existante, un coordinateur SPS sera nommé et un PGSPS, et ses déclinaisons par entreprise que sont les PPSPS, devront être élaborés, validés et leur exécution surveillée.
- Les causes d’insécurité aux abords du chantier sont multiples. Elles sont généralement dues à la confrontation entre engins de chantier, circulation générale et circulation piétonne.
- Les voiries servant d’accès au chantier peuvent être rendues glissantes en raison des dépôts de matériaux.

➔ **Au titre des mesures générales d’évitement :**

D'une façon générale, les travaux devront être exécutés en prenant toutes précautions pour ne pas endommager les ouvrages adjacents (bâtiment, revêtement de trottoir, plantations, etc.) et les réseaux locaux lors de la circulation des engins mécanique, la manutention ou le dépôt des matériaux et fournitures. En tout état de cause, l'Entreprise demeurera responsable des dégâts causés par l'exécution de ses travaux.

L'Entreprise sera responsable, jusqu'à l'expiration du délai de garantie, du maintien en bon état de service des voies, réseaux, clôtures et installations de toute nature, publique ou privées, affectés par ses propres travaux. Elle devra de ce fait, faire procéder à tous travaux de réparation, réfection ou nettoyage nécessaires

Les chantiers seront clôturés par un dispositif matériel fixe (de type grilles lestées) s'opposant efficacement aux chutes de personnes, aux chocs et aux intempéries (vent notamment).

Les clôtures des zones de chantier n’apporteront aucune gêne à l’environnement : elles assureront une bonne visibilité des obstacles, elles n’empièteront pas sur l’environnement (pas de saillie), elles ne seront pas susceptibles de blesser un utilisateur ou du public (pas d’arêtes vives, de pointes saillantes, d’échardes, etc.).

Les dispositifs de clôture seront conformes aux textes et règlements en vigueur. Ils seront entretenus pendant la durée des travaux. Par ailleurs, le Maître d’OEuvre protégera systématiquement :

- ✓ Les chaussées, caniveaux, regards, tampons, avaloirs, bordures, revêtements et autres ouvrages utilisés ou franchis sur le domaine public aux abords du chantier par ses engins ou ses personnels
- ✓ Les arbres et haies protégés qui pourraient subir des dégradations liées aux travaux
- ✓ Les réseaux qui pourraient subir des dégradations liées aux travaux.

Les informations légales obligatoires seront affichées sur des panneaux bien visibles placés sur les dispositifs de clôture des chantiers ou à proximité. Les emplacements seront déterminés par les différents Maitres d’OEuvre et les entreprises en fonction des sites et seront approuvés par le Maitre d’Ouvrage. Les supports aériens de ces panneaux réglementaires d’information seront placés en bordure des voies sans gêner la circulation ou en limite des propriétés riveraines sans jamais y empiéter.



Exemple de panneau d’interdiction de pénétrer

L'entrepreneur met en place, préalablement à l'ouverture des chantiers, une pré-signalisation et une signalisation de positions réglementaires, y compris accessoires lumineux si nécessaire. Les entreprises disposeront des panneaux « CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC » aux extrémités des zones de chantier.

Les services de secours et d’assistance (SDIS, secours médical d’urgence, ambulances, police, gendarmerie) pourront accéder en tous lieux du chantier en urgence. L’accessibilité au chantier sera donc maintenue en permanence. Si nécessaire, un agent de sécurité pourra veiller à la sécurité de jour. De nuit, le chantier sera fermé et les accès sécurisés.

L’entreprise retenue devra rédiger, avant le début des travaux, un Plan de Respect de l’Environnement (PRE) et un Schéma d’Organisation, de Gestion et d’Élimination des Déchets (SOGED) qui répondent point par point à la notice de respect de l’environnement du maître d’ouvrage.

Risque « amiante »

Sans objet

Risque « pollution des sols »

Sans objet

Risque « champs magnétiques »

Sans objet

5.4 Incidences potentielles vis-à-vis des nuisances

5.4.1 Le projet engendre-t-il des déplacements/des trafics ?

En phase travaux

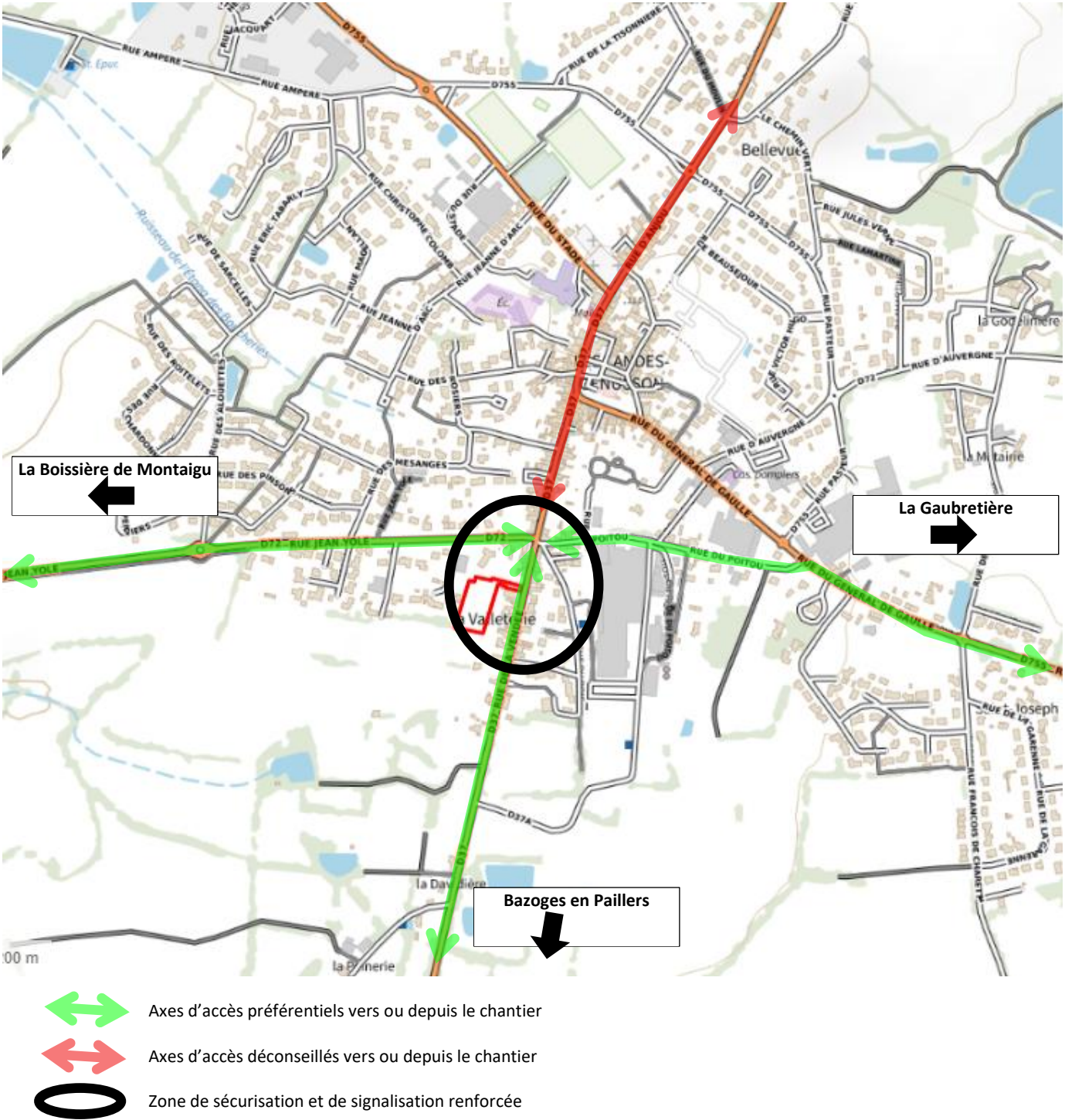
Au cours de la période de chantier, les travaux vont générer un flux de camions et véhicules de chantier.

En outre, le projet aura une incidence temporaire sur le trafic routier sur les axes desservant le site de projet (rue de la Vendée notamment).

➔ **Mesure de réduction :**

- ❖ La circulation d’engins sur la rue de la Vendée sera réduite à son strict minimum. Une signalisation de trafic d’engins de chantier y sera conservée pendant toute la durée des travaux. Une attention particulière sera portée sur la sortie du chantier sur la rue de la Vendée ; un équipement adapté sera mis en place pour signaler la sortie d’engins de chantier aux usagers de la route à l’approche du chantier. Un miroir pourra utilement être mis en place à la sortie du chantier pour que les engins sortant du site puissent vérifier la présence de voitures circulant ou de piétons/vélos arrivant.
- ❖ Une signalisation routière sera mise en place également sur la rue de la Vendée et les accès au chantier seront clairement mis en évidence. En tout état de cause, une signalisation détournant les piétons et cycles de la rue sur le trottoir opposé sera mise en place.
- ❖ Les camions et engins de chantier éviteront autant que possible la traversée du centre-ville des Landes Genusson, en choisissant des itinéraires plus fluides et moins impactant pour les habitants (privilégier les accès par les rues de la Vendée et Jean Yole par exemple)
- ❖ D’une manière plus classique :
 - Le concepteur recherchera à limiter la quantité de déchets évacuées du site en proposant des solutions de valorisation en technique routière et aménagements paysagers.
 - Établissement d’un plan de circulation avant le démarrage du chantier et communication à tous les intervenants pendant toute la durée des chantiers + Affichage du plan de circulation sur le site
 - Limitation des vitesses de circulation sur site et aux abords du site (max. 20 km/h sur site et réduction des vitesses à 30 km/h sur les axes circulés à hauteur des accès chantier)
 - Installation de panneaux de signalisation informant les habitants et promeneurs/cyclistes du chantier et des sorties de poids-lourds.

L’application des bonnes mesures de sécurité relatives aux chantiers en ville permettra de réduire le risque d’accident et de nuisances prolongées associés à la circulation d’engins de chantier.



Plan de circulation préférentiel en dehors du chantier

En phase exploitation

Le projet va générer un TMJA supplémentaire de maximum 56 véhicules/jour en considérant 2 véhicules par logement et un rythme de 4 déplacements par jour.

D’une manière globale, étant localisé en centre-ville, et représentant un nombre de véhicules supplémentaires réduit, le projet n’est pas de nature à générer une hausse de trafic significative par rapport à l’état actuel.

Les vitesses de circulation seront limitées à 20 km/h sur l’emprise du lotissement, et maintenue à 30-50 km/h sur la rue de la Vendée.

Enfin, il est à noter que la proximité du centre-ville, des écoles et des pôles d’attractivité associés permet d’envisager la réduction du recours à la voiture par les futurs habitants. Les modes doux seront ainsi privilégiés en raccordement sur le maillage existant.

Dans ce contexte, il ne semble pas nécessaire de prévoir de mesures spécifiques.

5.4.2 Le projet est-il source de bruit ?

En phase travaux

Au cours des travaux, la circulation d’engins et de camions de chantier, les opérations de libération des emprises, bucheronnage, provoqueront une dégradation de l’ambiance acoustique du secteur. Il convient de rappeler que le secteur est déjà une zone relativement bruyante du fait des infrastructures routières proches.

Pour comparaison, il convient de rappeler que le bruit ambiant est généralement supérieur à 30 dB(A). Les 100 premiers mètres autour des activités bruyantes sont donc les plus contraignants.

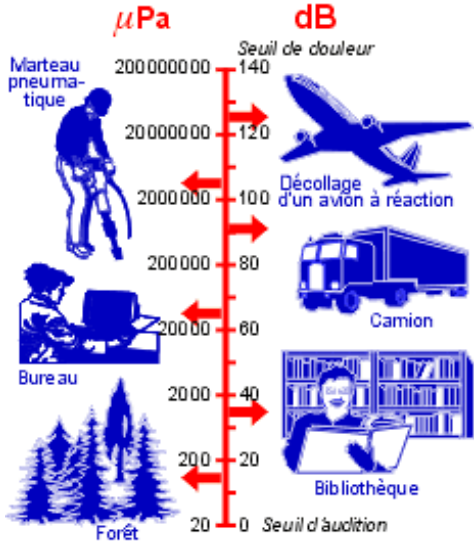
Pour comparaison, rappelons que le bruit ambiant à terre est généralement supérieur à 30 dB(A) :

- 100 dB(A) : marteau piqueur à 5 mètres ;
- 90 dB(A) : bruit de circulation ;
- 60 dB(A) : conversation courante ;
- 40 dB(A) : extérieur calme ;
- 20 dB(A) : extérieur très silencieux ;
- 0 dB(A) : seuil d’audibilité de l’oreille humaine.

Les riverains du site pourront subir ces dérangements le temps des chantiers les plus proches.

Cette incidence est temporaire. Cependant des mesures particulières seront mises en place :

- ❖ Les riverains seront informés du déroulement du chantier
- ❖ l’Entreprise veillera à utiliser des matériels dont le niveau sonore en fonctionnement est conforme à la législation et réglementation en vigueur. En particulier, les Entreprises respecteront la réglementation en vigueur :
 - Art. R1334-36. - Si le bruit mentionné à l'article R1334-31 a pour origine un chantier de travaux publics ou privés, ou des travaux intéressant les bâtiments et leurs équipements soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation, l'atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme est caractérisée par l'une des circonstances suivantes :
 - « 1° Le non-respect des conditions fixées par les autorités compétentes en ce qui concerne soit la réalisation des travaux, soit l'utilisation ou l'exploitation de matériels ou d'équipements »,
 - « 2° L'insuffisance de précautions appropriées pour limiter ce bruit »,
 - « 3° Un comportement anormalement bruyant ».
- ❖ Respect des horaires de chantier pour les travaux bruyants (8 h – 18 h)



En phase exploitation

Le projet, de par sa nature, n’est pas susceptible de générer des nuisances sonores. En particulier la réglementation en termes de bruits de voisinage (dans les lieux publics ou privés) devra être respectée (article R. 1336-5 du Code de la santé publique).

Dans ce contexte, il ne semble pas nécessaire de prévoir de mesures spécifiques.

5.4.3 Le projet est-il concerné par des nuisances sonores ?

Aucune des voies proches du site, ou d’une manière générale sur l’enveloppe urbaine des Landes Genusson n’est classée en infrastructure sonore ou de fait l’objet d’un classement par arrêté préfectoral.

Le PLUi du Pays de Mortagne ne signale aucune zone affectée par le bruit généré par des infrastructures de transport terrestre dans les envions du site.

Dans ce contexte, il ne semble pas nécessaire de prévoir de mesures spécifiques.

5.4.4 Le projet engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?

L’entreprise DENIS présente au Nord-Est du lotissement ne génère pas de nuisances olfactives et reste éloignée du site.

5.4.5 Le projet engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?

Sans objet.

5.4.6 Le projet engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?

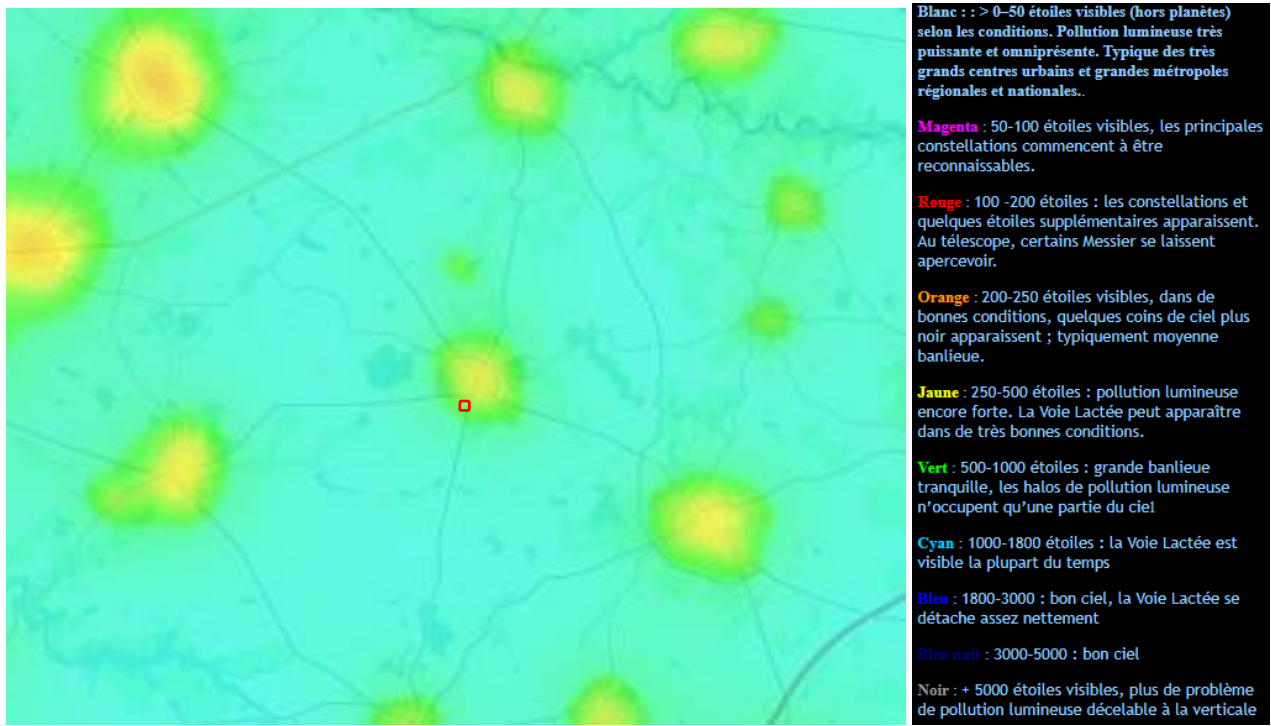
En phase travaux

En phase travaux, le projet ne sera pas source d’émissions lumineuses en raison des mesures d’évitement suivantes :

- ❖ Travaux de nuit non autorisés
- ❖ Éclairage des zones de chantier la nuit interdite
- ❖ En dehors des périodes d’activités sur le site (20h – 8h), l’éclairage sera absent

En phase exploitation

En phase de vie du projet, un réseau d’éclairage public sera mis en place et émettra donc davantage de lumière qu’à l’état actuel. A l’état actuel, le site est en zone jaune à verte du fait de sa position dans l’enveloppe urbaine agglomérée des Landes Genusson. En particulier, les les rue de la Vendée et Jean Yole sont équipées de l’éclairage public.



Niveau de pollution lumineuse au droit du secteur d’étude (Source : Association AVEX)

Au regard des préoccupations vis-à-vis de la trame noire, de la faune sauvage et de la maîtrise de l’énergie, des principes de base seront mis en place au titre de mesures de réduction :

- ❖ L’éclairage public sera également adapté aux différentes fonctionnalités du projet. L’éclairage en période nocturne a des effets négatifs sur plusieurs espèces animales. Il convient donc de circonscrire la lumière à la zone que l’on souhaite éclairer. Les mesures suivantes seront mises en place :
 - Un angle de projection de la lumière ne passant pas 70° à partir du sol
 - Des sources lumineuses munies de capots réflecteurs pour éviter la diffusion mais aussi pour des raisons de confort
 - Un verre luminaire plat plutôt qu’un verre bombé
 - Une hauteur de mat minimisée en fonction de l’utilisation
 - Eclairage type LED (ou Sodium) avec un UGR (niveau d’éblouissement) < 20
 - Température de couleur inférieure à 3000 K conformément à l’arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses

Type de zone	Éclairage moyen	UGR maximum
Aires de béquillages, palettes, ... (stockages extérieurs)	20 lux	UGRL < 20
Cheminements piétons (prise en compte (PMR)	20 lux	UGRL < 20
Passages piétons	50 lux	UGRL < 20
Parkings PL	10 lux	UGRL < 20
Parkings VL	10 lux	UGRL < 20
Voiries PL et VL	10 lux	UGRL < 20

- ❖ **Maîtrise des durées d’éclairage :**
- L’éclairage pourra être arrêté de nuit en fonction des saisons

○ La nouvelle haie bocagère recréée en limite Sud de l’opération ne sera pas éclairée
- Dans ce contexte, le projet s’il induit une légère augmentation de la pollution lumineuse du secteur n’est pas de nature à générer un impact notable sur cette thématique.

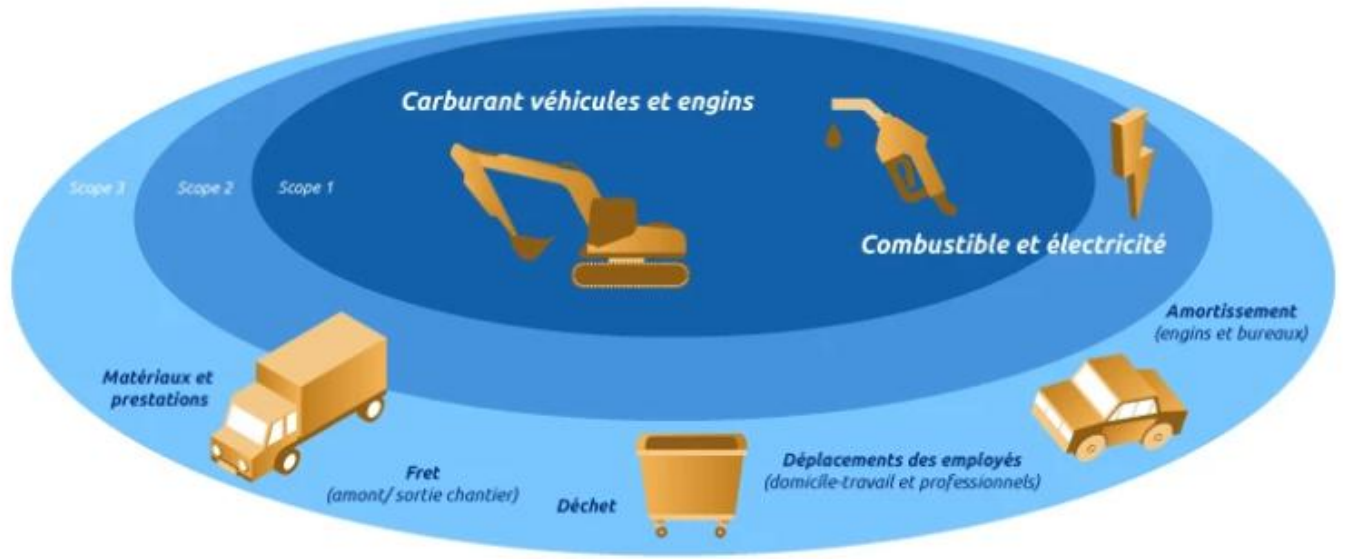
5.5 Incidences potentielles vis-à-vis des émissions

5.5.1 Le projet engendre-t-il des rejets dans l’air ?

En phase travaux

Le bilan carbone du bâtiment et de la construction est le 3° poste d’émissions de gaz à effet de serre (GES) en France et représente en 2021, 43,8 millions de tonnes éq. CO2 (Source : INSEE, 2022). Trois principaux postes d’émissions pris en compte dans la démarche de bilan carbone pour le secteur du bâtiment :

- Les émissions directes (scope 1) : Il concerne les émissions de GES directement induites par l'activité de l'organisation. Par exemple, sont comptabilisées les émissions des procédés industriels, la combustion d’énergies fossiles (pétrole, gaz, charbon, tourbe...) impliquée dans la fabrication d'un produit, la combustion de carburant ...
- Les émissions indirectes – Energie (scope 2) : Il concerne les émissions de GES liées aux consommations d’énergie indirectement nécessaire à la fabrication du produit (consommation d’électricité, de vapeur, froid ou chaleur via des réseaux de distribution...)
- Les émissions indirectes – Hors énergie (scope 3) : Il concerne toutes les autres émissions de GES qui ne sont pas directement liées à l'activité de l'organisation, mais qui résultent d'autres étapes du cycle de vie du produit. Par exemple, sont comptabilisés les achats de matériaux, les amortissements, les déplacements des employés, le fret amont/aval, les déchets directs...



D’une manière plus concrète par ailleurs, les opérations de terrassements, l’évacuation des terres polluées par voie routière, les opérations de construction des bâtiments et infrastructures, génèreront des émissions atmosphériques du fait :

- Des envolées de poussières dues aux travaux

➤ Des émissions de monoxyde de carbone, dioxyde de carbone, oxydes d’azote, composés organiques volatils et métaux lourds (plomb, cadmium, vanadium) liées à la circulation des engins de chantier et des poids lourds (chargement et le transport des matériaux
- ➔ Les mesures de réduction associées sont les suivantes :
- ❖ Inscrire la préparation du chantier dans le champ de la Stratégie Nationale Bas Carbone comprenant l’objectif de promotion des matériaux décarbonés (ciment, acier, bitume).

❖ Les véhicules de chantier respecteront les normes d’émission en matière de rejet atmosphérique. Les conditions de maintenance et d’entretien des véhicules seront également contrôlées. Il sera conseillé autant que possible d’augmenter l’usage des combustibles alternatifs (biocarburants de synthèse, GTL, électricité) par rapport aux combustibles fossiles

❖ Sensibiliser le personnel de chantier à l’écoconduite en systématisant un changement de pratiques tant pour les véhicules que pour les engins. Dans ce sens, il sera recherché une maximisation des équipements de type « stop and start » en évitant le fonctionnement au ralenti des véhicules et engins, notamment lors du chargement des camions d’évacuation de terres

❖ Limitation des mouvements de camions pour l’évacuation de déblais au profit d’une revalorisation sur site (éclats de roche, terres, branchages, etc.)

❖ Sur le périmètre du site en chantier, les matériaux seront collectés et stockés à l’abri du vent et les zones de stockage seront protégées (bâchage, signalisation...) afin de prévenir toute dispersion de matières dans l’air

❖ Afin de limiter la pollution de l’air et les dépôts sur la végétation aux alentours qui pourraient en résulter, le Maître d’Ouvrage fera arroser les zones de travaux par temps sec et venteux pour éviter l’envol des poussières sur les zones de circulation

En phase exploitation

Le projet va entrainer de nouvelles sources d’émissions de GES par rapport à l’usage actuel du site en raison des critères suivants :

- La création de 7 logements neufs en maisons individuelles va entrainer une demande supplémentaire en énergie (réduite)
- Le projet va entrainer une hausse du trafic routier dans le secteur et donc des émissions de gaz d’échappement (réduite)
- Le projet va entrainer une augmentation de l’imperméabilisation des sols

➔ Plusieurs mesures de réduction sont proposées dans un objectif de réduction des émissions de GES et des conséquences climatiques associées :

- ❖ Un objectif en termes de performance énergétique des bâtiments :
 - Respect des critères de la RE 2020 pour les logements
 - Application des principes bioclimatiques de construction
- ❖ Le recours à des équipements de type Pompes A Chaleur pour la fourniture d’électricité
- ❖ La promotion des énergies renouvelables en complément de la production d’énergie principale (panneaux photovoltaïques en toitures ou chauffe-eau solaires par exemple)
- ❖ La promotion des déplacements doux en particulier du fait de la proximité immédiate du centre-ville et des services associés
- ❖ La plantation d’une nouvelle haie bocagère sur 44 ml en limite Sud de l’opération, ce qui joue un rôle dans le maintien des puits de carbone existants sur site

5.5.2 Le projet engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?

En phase travaux

Lutte contre les pollutions de chantier

L’aménageur stipulera lors de la consultation des entreprises de travaux l’importance de respecter les principes de **chantier à faible impact environnemental, ou « chantier vert »**. Cela fait appel aux méthodes aujourd’hui normalement classiques permettant d’éviter les incidences principales sur l’environnement. Dans le cadre de la phase chantier, un **système de management environnemental** (Plan d’Assurance Environnement) sera mis en place dans l’objectif de maîtriser et réduire les impacts liés aux opérations de chantier.

Généralement, la phase de travaux peut engendrer des pollutions occasionnelles des ressources en eau souterraines et superficielles, d’origine mécanique ou chimique liées :

- Aux installations de chantier, et en particulier aux aires de stationnement et d’entretien des engins de chantier, ou bien encore aux zones de stockage des carburants, des granulats et des déchets à l’origine de fuites ou d’écoulements accidentels
- A la circulation des engins (huiles, hydrocarbures)
- D’autre part, aux rejets de matières en suspension (MES) entraînées par ruissellement des eaux de pluie sur les matériaux récemment mobilisés, notamment lors des travaux de terrassement.

Les mesures classiques préconisées pour éviter, réduire et si possible compenser les autres effets négatifs du chantier figurent dans le tableau suivant.

Phases de travaux	Cibles	Impacts	Dispositions
Plates-formes et installations principales de chantier	Eau	Pollution par des fines	❖ Séparation des activités et des circulations afin d’éviter des accidents ❖ Stockage des surplus de décapage des talus dans des dépôts couverts afin d’éviter le ruissellement et l’entraînement de fine sur l’aire de chantier
Gestion de déchets	Eau, sol	Pollution par hydrocarbures	❖ Collecte sélective des déchets et filières agréées ❖ Utilisation de bennes et conteneurs couverts ❖ Nettoyage régulier des abords de chantier
Gestion des hydrocarbures et des produits polluants	Sols, eau	Pollutions hydrocarbures	❖ Collecte des huiles usées de vidange et des liquides hydrauliques et évacuation au fur et à mesure dans des réservoirs étanches, conformément à la législation en vigueur ❖ Interdiction de stocker sur le site des hydrocarbures ou des produits polluants susceptibles de contaminer la nappe souterraine et les eaux superficielles (et tout produit dangereux d’une manière générale) ❖ Interdiction de laisser tout produit, toxique ou polluant sur site en dehors des heures de travaux, évitant ainsi tout risque de dispersion nocturne, qu’elle soit d’origine criminelle (vandalisme) ou accidentelle (perturbation climatique, renversement)

Manipulation des hydrocarbures	Sols, eau	Pollutions hydrocarbures	❖ Élaboration d’un plan d’urgence en cas de pollution accidentelle par hydrocarbure et en cas d’incendie ❖ Présence de produits absorbants (kit-antipollution) dans les véhicules d’entretien
Ravitaillement en carburants des engins	Sol, cours d’eau, nappe	Pollution par fines et hydrocarbures	❖ Pas de lavage d’engin sur le chantier sans récupération et traitement des eaux polluées ❖ Interdiction de tout entretien ou réparation mécanique sur l’aire du chantier ❖ Maintien en parfait état des engins intervenant sur le chantier
Mise en œuvre des ouvrages de génie civil	Sols, eau	Pollution par des laitances de béton	❖ Bonne organisation du chantier lors du banchage ❖ Exécution hors épisode pluvieux et hors d’eau

En phase exploitation

En phase exploitation, les rejets liquides considérés sont les eaux pluviales urbaines. L’aménagement va entraîner une redistribution des eaux pluviales par rapport à l’état actuel en augmentant significativement le coefficient d’imperméabilisation et de ruissellement global de l’opération, et donc les débits rejetés aux exutoires et la quantité des polluants chroniques des eaux pluviales urbaines véhiculés.

Une note hydraulique accompagnera le dossier de Permis d’aménager du projet. La gestion des eaux pluviales sera réglementée sur le lotissement au regard des contraintes suivantes :

- Socle rocheux à faciès granitique à faible profondeur faiblement propice à une infiltration aisée des eaux pluviales
- Faible disponibilité foncière au droit des espaces communs pour l’implantation d’ouvrages d’infiltration performants en termes de facteurs de concentration
- Présence de la nappe d’eaux souterraines à faible profondeur en périodes de hautes eaux malgré le faible aléa de remontée de nappe dans le secteur

Les hypothèses retenues dans le cadre du projet de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

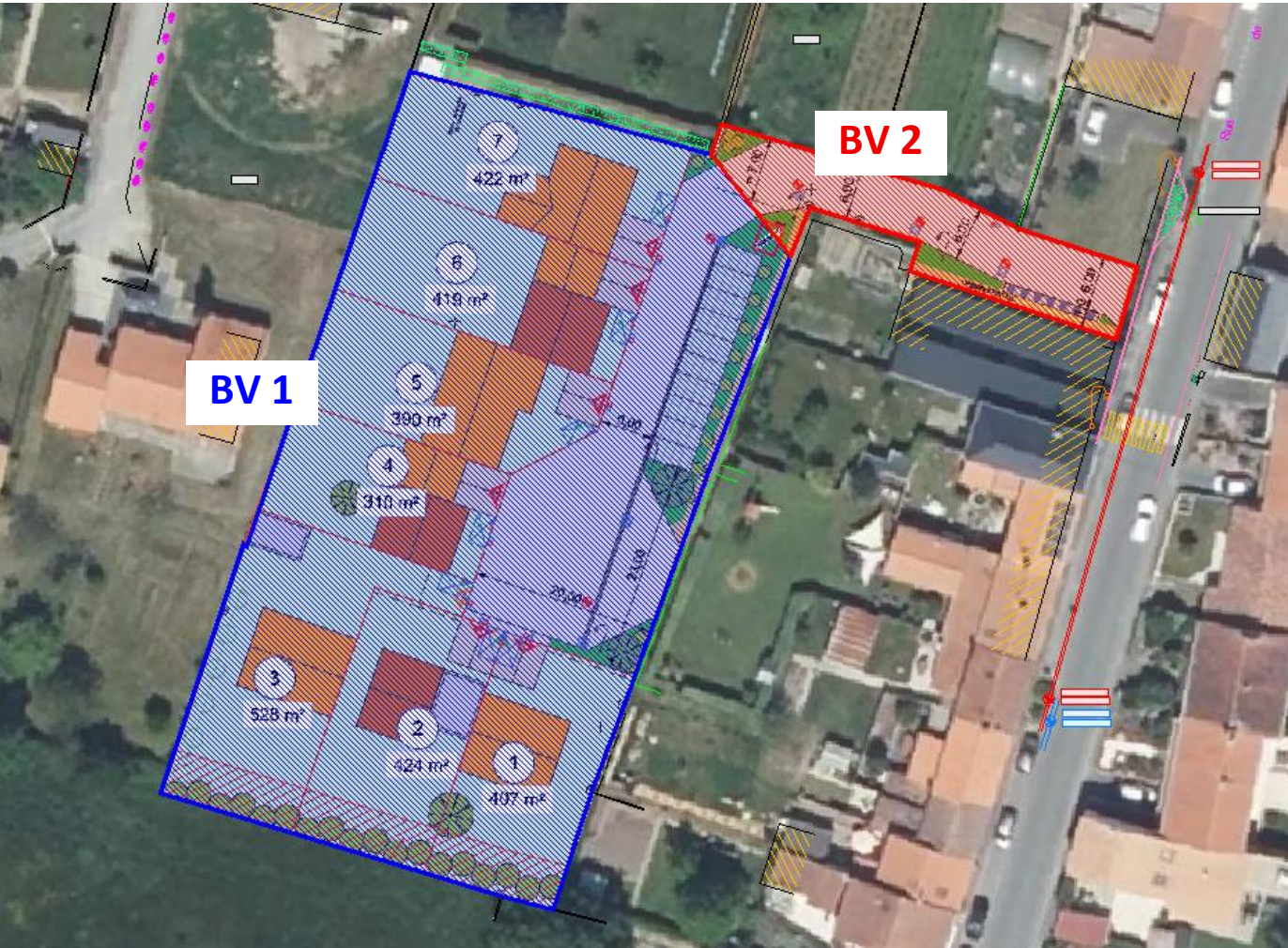
- Absence de zonage pluvial en vigueur sur le territoire de la Collectivité
- Prise en considération d’une pluie de période de retour T=30 ans en respect de la norme NF EN 752-2 et de la prise en compte des effets du changement climatique sur l’intensité des pluies
- Régulation des débits de fuite vers les exutoires superficiels à 3 L/s/ha maximum
- Présence d’un réseau EP séparatif dans la rue de la Vendée présentant les caractéristiques suffisantes pour collecter le débit de fuite du projet
- Absence de risque d’inondation par débordement de cours d’eau ou remontée de nappe dans le secteur d’étude
- Absence de dysfonctionnement chronique du réseau EP collectif des Landes Genusson
- Principes de promotion de la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales sur le territoire du Pays de Mortagne

Le projet mettre donc en œuvre les principes suivants :

- Promotion de la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales à l’échelle des lots selon le guide de la Communauté de communes du Pays de Mortagne
- Collecte des eaux de ruissellement des espaces publics et des eaux pluviales provenant des lots en prenant en considération la pluie T=30 ans
- Mise en place de deux bassins de rétention enterrés à structures alvéolaires disposant d’un indice de vide 95% minimum et permettant d’atteindre les performances suivantes :
 - Volume utile : 144 m3
 - Drain longitudinal visitable et curable de diamètre 200 mm minimum sur chaque ouvrage
 - Débit de fuite : 1.2 L/s
 - Ouvrage de régulation du débit de fuite en sortie d’opération équipé ainsi :
 - Surprofondeur de décantation d’au moins 40 cm pour retenir les matières en suspension et autres déchets plus lourds que l’eau

- Installation de coudes à effet siphon dans chaque regard d’injection de la voirie pour retenir les éventuels hydrocarbures
 - Vanne de confinement manuellement manoeuvrable pour contenir les éventuelles pollutions accidentelles pouvant survenir sur le lotissement
 - Surverse de sécurité intégrée pour permettre le débordement des volumes excédentaires vers le réseau EP de la rue de la Vendée
- Exutoire : raccordement sur le réseau EP de la rue de la Vendée – Cote de raccordement : 104.43 mNGF

Le découpage du projet suivant permet de mesurer l’incidence du projet sur les rejets d’eaux pluviales par rapport à la situation actuelle :



	BV 1	BV 2
Emprise du bassin versant (m²)	3752.5	368.5
Emprise des lots (m²) – Cr = 60%	2900	0
Emprise de voiries imperméables (m²) – Cr = 90%	570.5	295
Emprise de surfaces semi-perméables (m²) – Cr = 60%	155.5	25.5
Emprise d’espaces verts (m²) – Cr = 15%	126.5	48
Coefficient de ruissellement moyen T=30 ans	63%	78%
Débit de fuite (L/s) – 3 L/s/ha	1.1	0.1 (débit de fuite réel : 1.2 L/s)
Coefficients de Montana station météorologique de La Roche-sur-Yon T=30 ans	6 min – 2 h a = 7.189 b = 0.557	2 h – 24 h a = 21.773 b = 0.816
Volume de rétention objectif T=30 ans (m3)	127	17
Exutoire	Bassin de rétention du BV 2	Réseau EP rue de la Vendée
Nature de l’ouvrage de stockage EP	Bassin de rétention à structures alvéolaires 95% de vides	Bassin de rétention à structures alvéolaires 95% de vides

Le plan d’assainissement EP/EU est transmis en annexes volontaires.

5.5.3 Le projet engendre-t-il des effluents ?

En phase travaux

Les risques de pollution par une pollution directe sont essentiellement liés au déversement accidentel de produits polluants liés à l’entretien et/ou au fonctionnement des engins de chantier. La gravité de ses conséquences est très variable en fonction de la nature et de la quantité de produit déversé, mais aussi du lieu de déversement (délais et facilité d’intervention), et de la ressource susceptible d’être contaminée. Les risques de pollution par le ruissellement des eaux pluviales sont essentiellement liés aux aires de stockage des matériaux, aux bases travaux, aux emprises travaux. Ce ruissellement entraîne des particules fines et conduit à une augmentation de la turbidité dans les eaux superficielles.

→ Des mesures classiques également bénéfiques dans le cadre de la protection des espaces naturels en aval du site sont prévues :

- ❖ Afin que les eaux de ruissellement ne se chargent trop en matières en suspension en phase travaux, les aires de stockage seront de taille réduite et limitées autant que possible aux emprises des chantiers.
- ❖ Les dépôts de matériaux usagés ou neufs seront très limités dans le temps puisque l’approvisionnement en matériaux et l’évacuation des produits enlevés en flux tendu sera privilégiée.
- ❖ Un dispositif de collecte et de décantation des eaux pluviales avant rejet sera mis en place sur l’aire de chantier. Des aménagements hydrauliques temporaires simples (rustiques) seront réalisés, permettant de collecter et de diriger les eaux pluviales vers une zone de décantation avant rejet vers les exutoires naturels du site.
- ❖ Les points de rejet vers les exutoires de la ou des zones de décantation des eaux de ruissellement seront systématiquement équipés d’un filtre type filtre-paille ou équivalent
- ❖ Pour prévenir et traiter d’éventuelles pollutions accidentelles, il sera notamment exigé des entreprises intervenantes de prendre les dispositions suivantes :
 - Remettre un Schéma Organisationnel du Plan Assurance Environnement (SOPAE) lors de son offre qui précisera les principes des moyens, des méthodes et des ouvrages de protection qu’elle entend mettre en oeuvre ;
 - Remettre un Plan d’Assurance Environnement lors de l’attribution de son marché ;
 - Avoir en quantité suffisante des produits de neutralisation ou absorbants pour tout cas de pollution potentielle ;
 - Stocker les terres et déchets polluants à l’intérieur des emprises du chantier dans des zones affectées à cet usage ;
 - Porter une attention particulière lors des opérations de remplissage des engins roulants.
 - Être équipé d’un kit anti-pollution.
 - Bacs de décantation sur la base chantier ;
 - Interdiction de travailler pendant de forte période pluvieuse
 - Bâcher les terres excavées, en particulier pour éviter le transfert de fines ou MES vers les exutoires, ou pour éviter la prolifération d’espèces végétales invasives.
- ❖ En fin de travaux, le nettoyage du chantier et les abords de la voie sera effectuée en éliminant les déchets et dépôts de toute nature susceptibles d’être entraînés dans les eaux superficielles, dans le sous-sol ou les nappes.



Illustration 8 - Merlons de protection des milieux aquatiques contre les eaux de ruissellement.

Illustration 9 - Fossés de collecte des eaux de chantier à faible pente



Illustration 10 - Fossés de collecte des eaux de chantier, avec dispositif de réduction de la vitesse (blocs en cascade) pour les fortes pentes



Quelques exemples de réalisations :

- 12 - Filtre à paille en aval d'un bassin
- 13 - Filtre à géogridle + cailloux
- 14 - Filtre géogridle-géotextile
- 15 - Filtre à cailloux
- 16 - Filtre coco
- 17 - Filtre TETRA

Source : CEREMA, Conception des ouvrages d'assainissement provisoires en phase chantier - Retour d'expériences

Exemple de construction de filtre à partir de treillis soudé provenant du chantier de construction d'un ouvrage d'art.



En phase exploitation

Les seuls effluents rejetés en phase d’exploitation seront des eaux usées domestiques. A ce titre, le projet est raccordé sur le réseau EU collectif des Landes Genusson. Les effluents seront pris en charge par la station d’épuration collective qui dispose des capacités suffisantes.

5.5.4 Le projet engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?

En phase travaux

La phase travaux va générer divers déchets de BTP.

- ➔ Les mesures d’évitement strict ne sont pas envisageables, nécessitant surtout des principes de réduction :
- ❖ Le Maître d’ouvrage pourra missionner un prestataire spécialisé dans la gestion des déchets de chantier
 - ❖ **Fourniture du SOGED** par les entreprises de chantier et mise à disposition des **équipements de tri et de sensibilisation/information** auprès du personnel de chantier :
 - Obligation de trier les sept catégories de déchets suivantes :**
 - les fractions minérales (gravats, béton, brique, tuile, ardoise, céramiques...)
 - les plastiques
 - le métal
 - le verre
 - le papier et le carton
 - le bois
 - le plâtre
 - Obligation de trier à part des autres déchets :**
 - les déchets dangereux (hors amiante)
 - les déchets d’amiante
 - ❖ **Promouvoir les principes d’économie circulaire** dans le BTP en favorisant le recyclage, les logiques d’approvisionnement durable et d’achats responsables
 - ❖ **Revalorisation et confinement sur site d’une partie des terres et des roches brisées**

Par ailleurs, les mesures classiques du chantier propre seront respectées à savoir :

- ❖ Intinction de brûler des déchets sur le chantier
- ❖ Nettoyage régulier du chantier
- ❖ Évacuation des bennes pleines

Catégorie de tri	Production en kg/m2 SHOB	Filières et coûts globaux de l'élimination en euros HT / tonne (location bennes et transport compris)
 INERTES	Logements: 13,5	Réemploi sur place:.....coût nul Recyclage:.....de 10 à 19 euros HT / t Décharge:.....de 10 à 31 euros HT / t
 METAUX	Logements collectifs: 0,45 Logements individuels: pas (ou très peu) de métaux	Recyclage: coût nul, la plupart du temps.
 BOIS	Logements: 1,3	Incinération et valorisation énergétique: de 19 à 183 euros HT / t Recyclage:.....de 0 à 91 euros HT / t
 DECHETS MELANGES	(DIB) Logements collectifs: 5,7 Logements individuels: 7,7	Décharge de classe 2:.....de 122 à 290 euros HT/t Incinération (avec valorisation énergétique ou non): 122 euros HT / t (environ)
 PLÂTRE	(cloisons/ doublages) 2,3	Décharge:.....106 euros HT/ t (environ) Recyclage:.....58 euros HT / t (environ)
 PAPIRS CARTONS	0,25	Recyclage:.....coûts très variables en fonction du cours de reprise des cartons

[Ratios de production de déchets lors de la construction de logements \(source : ADEME\)](#)

En phase exploitation

En phase de vie du quartier, les déchets produits seront essentiellement des déchets ménagers qui seront gérés selon le processus de tri des déchets de la Collectivité. Dans le cadre du projet, la collecte se fera via une aire d’apport volontaire des ordures ménagères, à l’entrée du lotissement. Les acquéreurs des lots, devront déposer leurs d’ordures ménagères à cet endroit. Cet emplacement devra toujours être dans un état de propreté satisfaisant, aucun dépôt sauvage sur l’opération et autour de ces emplacements ne sera admis.

La quantité de déchets ménagers et assimilés hors déchets inertes produite par un habitant est d’environ 400 kg/an. Dans le cadre du projet, on peut donc attendre une production annuelle de ce type de déchets s’élevant à 8.4 tonnes à l’échelle du projet. L’agglomération adaptera ses capacités de collecte et de valorisation au fur et à mesure des années d’installation des nouveaux habitants du quartier.

- ➔ Des pistes de réduction des déchets sont envisageables en cohérence avec la politique du Pays de Mortagne en la matière :
- ❖ Promouvoir le principe de compostage auprès de tous les nouveaux arrivants
 - ❖ Informer et sensibiliser au sein des zones de stockage de déchets ménagers sur les filières existantes :
 - Solutions locales pour le réemploi et la réparation des objets (ressourceries, etc.)
 - Réduction et tri des déchets, réduction du gaspillage alimentaire
 - Mode de consommation et de valorisation



5.6 Incidences potentielles vis-à-vis du patrimoine, du cadre de vie et de la population

5.6.1 Le projet est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?

Le projet n'est positionné à proximité d'aucun bâtiment ou monument historique, ou site classé ou inscrit. Il est également éloigné des périmètres de protection des monuments historiques les plus proches (aucun monument historique dans le centre-ville). Enfin, il ne dispose pas de co-visibilité avec des éléments du patrimoine architectural ou culturel local recensé au PLUi au titre des prescriptions ponctuelles.



La localisation du site en entrée de ville mais en second rideau par rapport aux habitations riveraines de la rue de la Vendée ou de la rue Jean Yole n'induit pas de risque de dégradation de l'entrée de ville par rapport à l'existant.

Aucune mesure paysagère spécifique n'est requise à ce titre.

5.6.2 Le projet engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l’usage du sol ?

Le projet consiste en effet en une reconversion d’une zone de potagers domestiques collectifs et enclos à chèvres en quartier d’habitation. Le projet ne porte atteinte à aucune activité agricole, forestière, industrielle en place.

Le projet permet de densifier au sein de l’enveloppe urbaine du centre-ville, conformément aux orientations du PLUi du Pays de Mortagne.

A noter que le projet n’apparaît pas exactement conforme avec l’OAP en vigueur car celle-ci fait actuellement l’objet d’une adaptation par procédure de modification simplifiée du PLU. A ce titre, et en anticipation vis-à-vis de la prochaine évolution du PLUi, le mode d’accès au projet de lotissement est adapté pour les raisons suivantes, non prises en compte dans l’OAP encore en vigueur :

- Répondre positivement aux obligations du schéma communal de défense extérieure contre l'incendie, avec une voirie plus courte et un accès plus proche des bornes d'incendie,
- Réduire la voirie, ce qui réduit l'impact notamment l’impact économique du projet et l’impact sur l’artificialisation du sol.



Nantes, le 05/12/2025

Pour ACCETE, Pierre-Luc JELINEK