



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRÊTÉ
portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement

Projet de lotissement « Les Jardins »
sur la commune des Landes-Genusson (85-Vendée)

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite.

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3-1 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2025/SGAR/78 du 27 mai 2025 portant délégation de signature à madame Anne BEAUVAL, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu l'arrêté de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire N° 2025/DREAL/N° SDR-25-AG-07 du 12 décembre 2025 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale au sein de la DREAL des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°009093/KKP relative au projet de lotissement « Les Jardins » sur la commune des Landes-Genusson, déposée par son maire monsieur Guy GIRARD et considérée complète le 05/12/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la catégorie n° 6a de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement « Constructions de routes classées dans le domaine public routier de l'État, des départements, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale... » ;
- qui consiste à créer sur un terrain d'assiette de 4 121 m² :
 - un lotissement à vocation d'habitat destiné à la construction de 7 logements individuels, pour une surface de plancher d'environ 1 680 m² ;
 - une voirie de desserte à double sens en impasse d'un linéaire de 100 m, d'une largeur de 5 à 6 m et de 870 m² de surface ;
 - des réseaux divers associés à la viabilisation des terrains et des aménagements paysagers.

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- Rue de la Vendée ; parcelles, cadastrales: section AB, n°602 à 610, 612, 614, 615, 620 à 623, 716, 1388 et 1641 aux Landes-Genisson ;
- sur des terrains situés en second rideau des habitations situées en bordure de la Rue de la Vendée, en centre-bourg ;
- sur des terrains constitués principalement de jardins potagers, d'une zone herbacée avec quelques jeunes arbres fruitiers ainsi qu'un enclos à chèvre en friche séparé par un muret de pierres sèches ;
- en zone urbaine (Ua et Uc) et à urbaniser (AUh) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de Mortagne, zones qui permettent l'accueil du projet mais qui nécessitent toutefois une adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de ce secteur en ce qui concerne ses modalités d'accès, adaptation prévue dans une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager.

CONSIDÉRANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé humaine ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- le projet vise à mobiliser un espace disponible en « dent creuse au sein du bourg », à urbaniser de manière privilégiée par rapport à une extension urbaine ;
- de par sa situation, le terrain est à proximité immédiate des différents réseaux auxquels il est nécessaire d'être raccordé;
- les travaux de viabilisation du lotissement sont d'ampleur et de durée limitées ; toutefois ils nécessitent la démolition de 24 m des 44 m du muret de pierres sèches constituant un habitat naturel potentiel pour le lézard des murailles ;
- il est prévu la dépose douce des pierres par l'entreprise avant le démarrage du chantier sous contrôle du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre ainsi que la reconstitution d'un pierrier d'un linéaire de 44 m en limite sud dans une zone non constructible, de 5 m de large, destinée également à accueillir une haie à l'interface avec l'espace agricole au sud du projet ;

- il est rappelé que les articles L.411-1 et 411-2 du Code de l'environnement proscrivent toutes atteintes aux espèces protégées et à leurs habitats. Ainsi, il appartient au porteur de projet d'encadrer la réalisation de son projet afin d'éviter tout impact résiduel sur les espèces protégées et de justifier de l'entier respect des dispositions du Code de l'environnement, le cas échéant au travers d'une procédure de demande de dérogation à la protection des espèces et de leurs habitats ;
- la gestion des eaux pluviales est prévue par l'intermédiaire de deux bassins de rétention enterrés, reliés au réseau de collecte de la Rue de la Vendée, le système sera dimensionné pour une pluie d'occurrence trentennale ;
- la gestion des eaux usées sera assurée par le raccordement du projet au réseau d'assainissement collectif de la commune, les éléments de 2023 du portail ministériel relatif à l'assainissement collectif indiquent un système d'assainissement considéré conforme en équipement et en performance ; la station d'épuration des Landes Genusson dispose d'une capacité nominale de 2 800 équivalents habitants (EH) pour une charge maximale en entrée de 1 689 EH, la charge de 21 EH supplémentaire générée par le projet apparaît pouvoir être traitée ;
- la prise en compte des éventuelles prescriptions urbanistiques et architecturales, s'effectuera nécessairement dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager du projet et des permis de construire pour la construction des futurs logements, étant rappelé qu'il est de la responsabilité de la collectivité de s'assurer préalablement à toute urbanisation que les mesures destinées à assurer le traitement des eaux usées sont mises en œuvre pour garantir des niveaux de rejets en adéquation avec la qualité du milieu récepteur.

CONSIDÉRANT ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, n'est pas de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

ARRÊTE :

Article 1er :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet de lotissement « Les Jardins » sur la commune des Landes-Genusson, est dispensé d'étude d'impact.

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis. Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si ledit projet, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3 :

La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à monsieur Guy GIRARD maire Des Landes Genusson et publié sur le site Internet suivant : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire>

Fait à Nantes, le 5 janvier 2026

Pour le préfet de région Pays de la Loire
et par délégation,
pour la directrice régionale de
l'environnement
de l'aménagement et du logement,
La cheffe du Service Connaissance des
Territoires et Évaluation (SCTE)

Signé

Annaïg LE MEUR

Délais et voies de recours pour les décisions imposant la réalisation d'une étude d'impact

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Lorsqu'elle soumet un projet à la réalisation d'une évaluation environnementale, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux mais doit, sous peine d'irrecevabilité, donner lieu à un recours administratif préalable obligatoire (RAPO) dans ce même délai de deux mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire devront être réalisées à partir du portail de l'évaluation environnementale à l'adresse suivante :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/>

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la décision expresse ou implicite rejetant le recours administratif préalable obligatoire.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent :

Tribunal administratif de Nantes

6 allée de l'Île Gloriette

– CS 24 111 –

44041 NANTES cedex 1

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours ou Télérecours citoyens accessibles à partir du site www.telerecours.fr.