



Commune des Landes Genusson (85)

Projet de lotissement « La Métairie 2 »

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 // Paysage : OBIO
Rédigé par :	Pierre-Luc JELINEK, gérant de la société ACCETE
Référence de contrat :	CTT-2025-03-0002
Version, Date :	Version 1 en date du 2 mai 2025
Avancement :	Permis d'aménager – dépôt prévu Juin 2025 Dépôt de la demande d'examen au cas par cas

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 9

3.1 PRÉSENTATION DU SITE DE PROJET 9

3.2 PHASAGE PRÉVISIONNEL DE PROJET 15

3.3 CATÉGORIE(S) APPLICABLE(S) DU TABLEAU DES SEUILS ET CRITÈRES ANNEXÉ À L’ARTICLE R. 122-2 DU CODE DE L’ENVIRONNEMENT 15

3.4 CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU PROJET 16

3.4.1 Nature du projet, y compris travaux de démolition 16

3.4.2 Objectifs du projet 16

3.4.3 Description de la phase travaux (hors centre SDIS en tant que coup parti) 16

3.4.4 Description de sa phase d’exploitation 16

4 SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE DE LA ZONE D’IMPLANTATION 24

5 INCIDENCES PROBABLES NOTABLES DU PROJET ET MESURES ASSOCIÉES 32

5.1 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES RESSOURCES 32

5.1.1 Le projet engendre-t-il des prélèvements d’eau ? Si oui, dans quel milieu ? 32

5.1.2 Le projet est-il excédentaire en matériaux ? 32

5.1.3 Le projet est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ? 32

5.1.4 Le projet est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d’alimentation en eau potable / assainissement ? 32

5.2 INCIDENCES POTENTIELLES VIS-À-VIS DU MILIEU NATUREL 32

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 ? 32

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 ? 38

5.2.3 Le projet engendre-t-il la consommation d’espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ? 38

5.3 INCIDENCES POTENTIELLES VIS-À-VIS DES RISQUES.....38

5.3.1 Le projet est-il concerné par des risques technologiques ? 38

5.3.2 Le projet est-il concerné par des risques naturels ? 38

5.3.3 Le projet est-il concerné par des risques sanitaires ? 38

5.3.4 Le projet engendre-t-il des risques sanitaires ? 38

5.4 INCIDENCES POTENTIELLES VIS-À-VIS DES NUISANCES 39

5.4.1 Le projet engendre-t-il des déplacements/des trafics ? 39

5.4.2 Le projet est-il source de bruit ? 39

5.4.3 Le projet est-il concerné par des nuisances sonores ? 40

5.4.4 Le projet engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ? 40

5.4.5 Le projet engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ? 40

5.4.6 Le projet engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ? 40

5.5 INCIDENCES POTENTIELLES VIS-À-VIS DES ÉMISSIONS 41

5.5.1 Le projet engendre-t-il des rejets dans l’air ? 41

5.5.2 Le projet engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ? 42

5.5.3 Le projet engendre-t-il des effluents ? 43

5.5.4 Le projet engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? 45

5.6 INCIDENCES POTENTIELLES VIS-À-VIS DU PATRIMOINE, DU CADRE DE VIE ET DE LA POPULATION 46

5.6.1 Le projet est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? 46

5.6.2 Le projet engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l’usage du sol ? 47

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

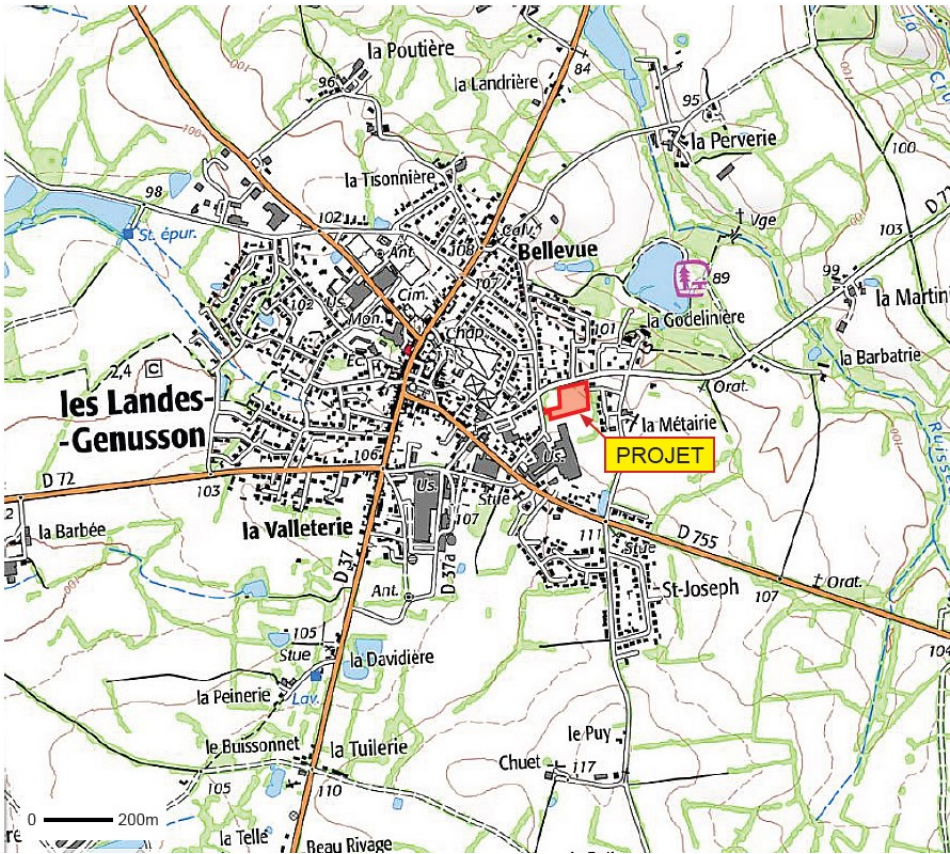
Projet d'aménagement du lotissement « La Métairie 2 » aux Landes Genusson (85).

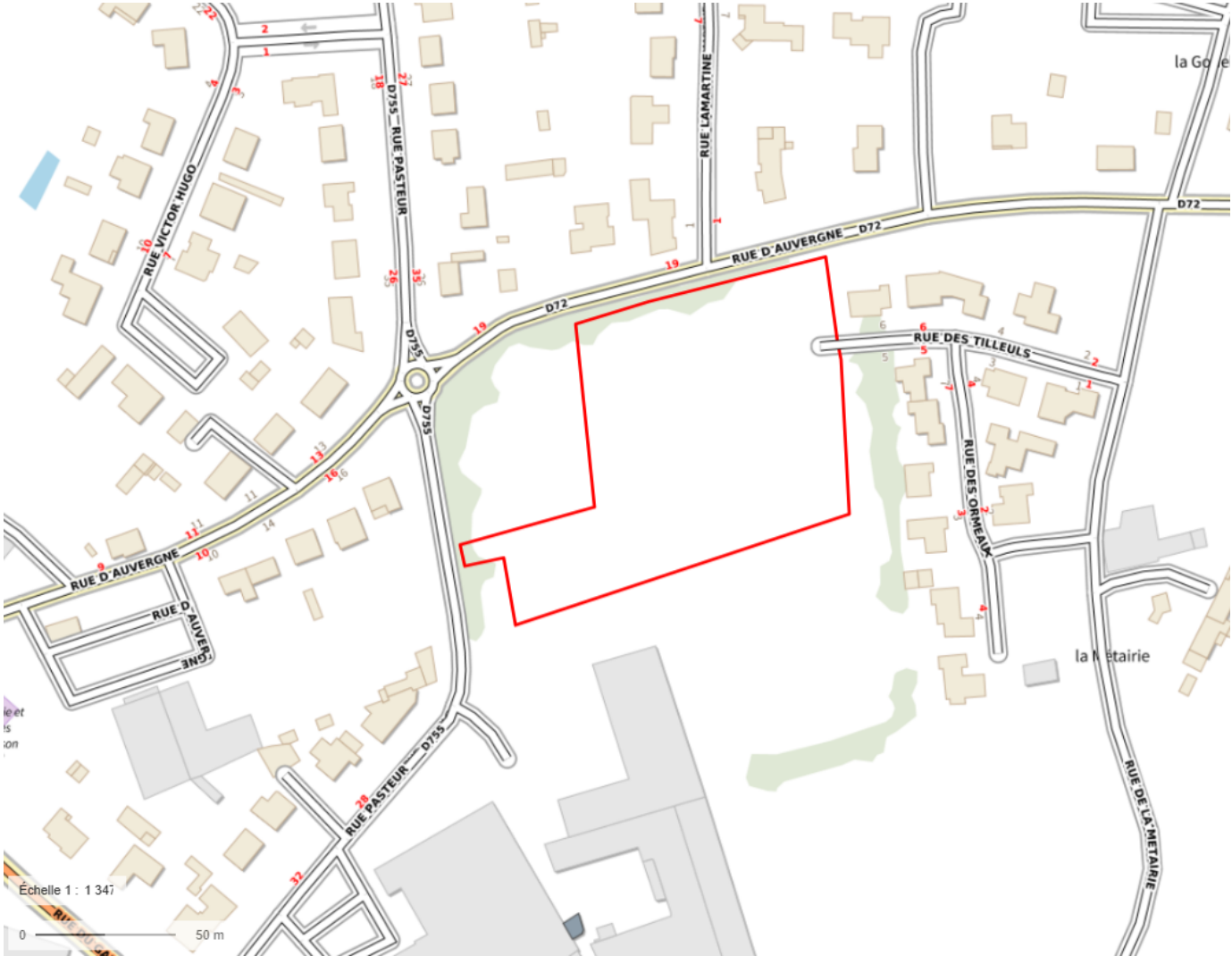
Ce projet est porté par la Commune des Landes Genusson, représentée par M. le Maire, M. Guy GIRARD. La Mairie est propriétaire des parcelles cadastrales constituant le terrain d'assiette du projet.

2.2 Localisation du projet

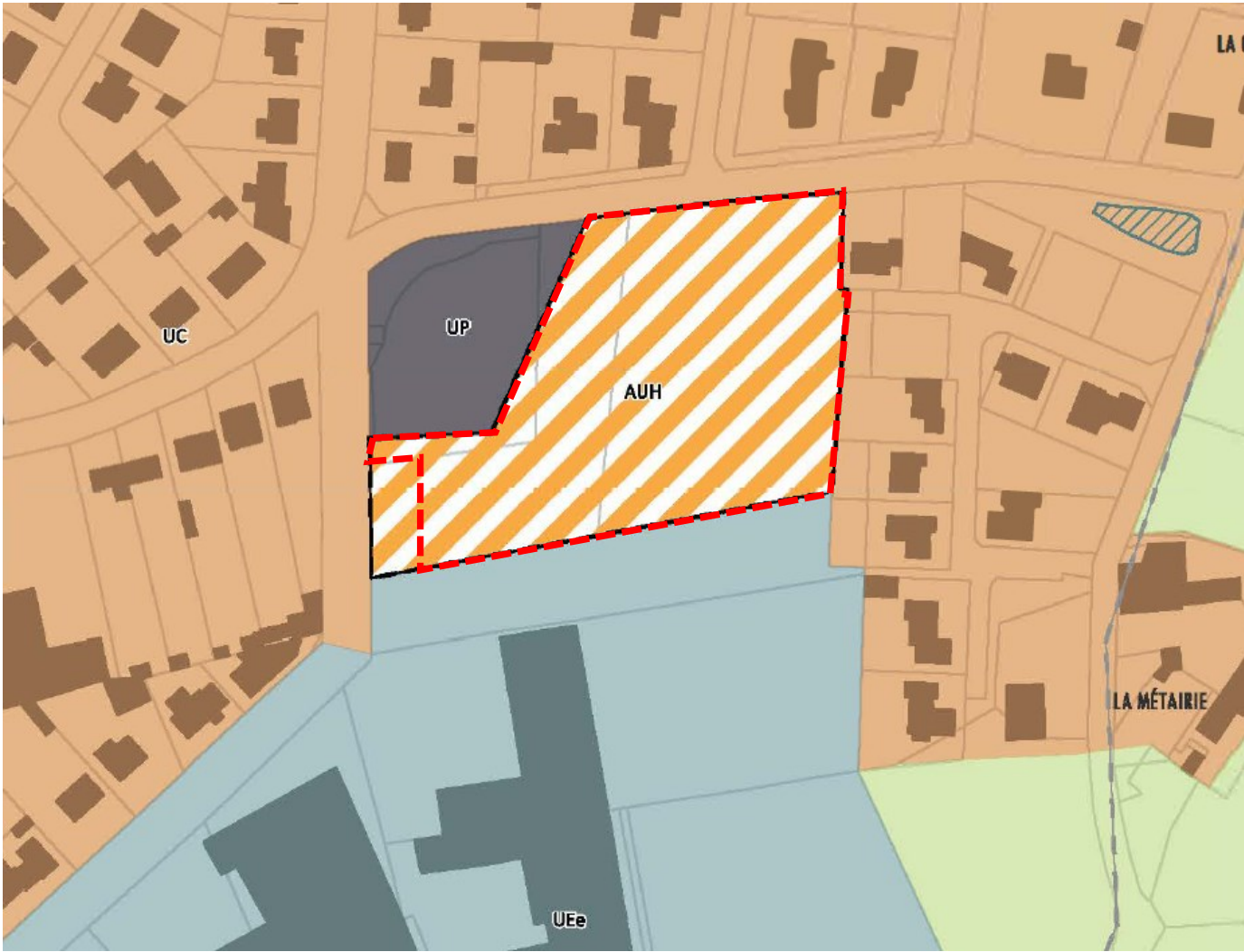
Le projet s'établit au niveau du quartier « La Métairie » aux Landes Genusson (85), entre les rues suivantes :

- A l'Ouest : la rue Pasteur
- Au Nord : la rue d'Auvergne
- A l'Est : le lotissement « La Métairie 1 » desservi par la rue des Tilleuls
- Au Sud : les terrains de l'entreprise DENIS





Le projet est classé en zone AUH au PLUi de la Communauté de communes du Pays de Mortagne.

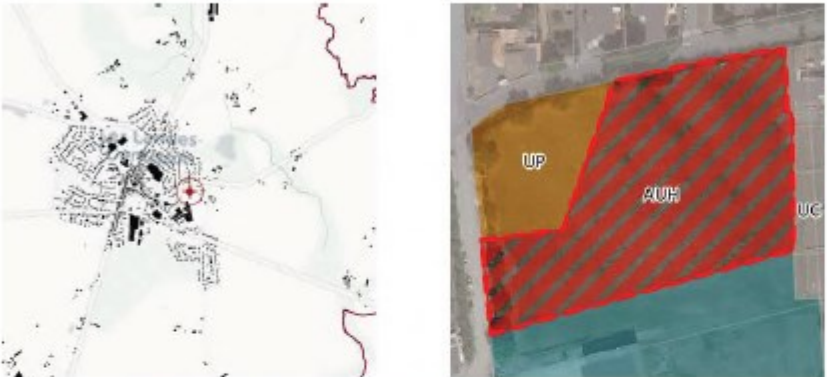


Le projet s'intègre dans l'OAP n°6 « Rue Pasteur ».

LES LANDES-GENUSSON

SITE N°6 : RUE PASTEUR

CONTEXTE



SURFACE OPÉRATIONNELLE
1.1 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN,
NATUREL ET PAYSAGER

Site au coeur du tissu urbain du
bourg des Landes-Genusson.

Interface entre tissu
pavillonnaire et zone d'activités
économiques au Sud.

Projet de caserne au Nord-Ouest
du site.

Relief peu marqué.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

16 à 20 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison routière traversante reliant la rue Pasteur à l'Ouest à la D74 au Nord. (Le tracé peut être discuté tant que la continuité de la liaison est garantie).
2. Aires de stationnement.
3. Espace non imperméabilisé dédié à la gestion des eaux, des réseaux.
4. Conservation de la haie.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



3 Présentation du site et du projet

3.1 Présentation du site de projet





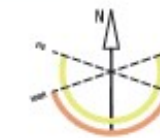
VUE DE L'ANGLE NORD-EST DU PROJET DEPUIS LA RUE D'AUVERGNE



VUE DE LA LIMITE NORD DU PROJET DEPUIS LA RUE D'AUVERGNE



VUE DE LA LIMITE OUEST DU PROJET DEPUIS LA RUE PASTEUR



DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...



ADAUC
Cyrille ROCHER architecte urbaniste
15 bis rue des Sœurs
44300 NANTES
Tél : 07 45 10 40 95
Mail : c.roc@adauc.fr

LOTISSEMENT « LA MÉTAIRIE 2 »
AUX LANDES-GENUSSON (85130)

Commune Les Landes-Genusson
15 rue d'Anjou
85 130 LES LANDES-GENUSSON
Tél : 02 51 91 62 77

PHOTOGRAPHIES DU SITE
ENVIRONNEMENT PROCHE
LES ABORDS DU PÉRIMÈTRE

DOC ÉTUDE V02 - 27.03.2025

PERMIS D'AMÉLIORER	PHASE	PAGE	Ind.
MARS 2025	PA	6.1	



VUE VERS LE SUD-OUEST



VUE VERS L'EST DEPUIS LE GIRATOIRE RUE PASTEUR



VUE VERS LE NORD-OUEST



DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...



ADAUC
Cyrille ROCHER architecte urbaniste
15 bis rue des Sœurs
44300 NANTES
Tel : 02 45 10 40 05
Mail : c.roc@adauc.fr

**LOTISSEMENT « LA MÉTAIRIE 2 »
AUX LANDES-GENUSSON (85130)**

Commune Les Landes-Genusson
15 rue d'Anjou
85 130 LES LANDES-GENUSSON
Tel : 02 51 91 62 77

**PHOTOGRAPHIES DU SITE
ENVIRONNEMENT PROCHE
LE PÉRIMÈTRE**

DOC ÉTUDE V02 - 27.03.2025

PERMIS D'AMÉNAGER	PHASE	PAGE	Ind.
MARS 2025	PA	6.2	



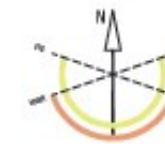
VUE VERS LE SUD



VUE VERS LE NORD



VUE VERS L'OUEST



DOC ÉTUDE V02 - 27.03.2025

DATE	MODIFICATION
...	...
...	...
...	...

INDEXE



ADAUC
Cyrille ROCHER architecte urbaniste
15 bis rue des Sœurs
44300 NANTES
Tél : 02 45 10 40 95
Mail : crr@adauc.fr

**LOTISSEMENT « LA MÉTAIRIE 2 »
AUX LANDES-GENUSSON (85130)**

Commune Les Landes-Genusson
15 rue d'Anjou
85 130 LES LANDES-GENUSSON
Tél : 02 51 91 62 77

**PHOTOGRAPHIES DU SITE
ENVIRONNEMENT PROCHE
LE PÉRIMÈTRE**

PERMIS D'AMÉNAGER	PHASE	PAGE	Ind.
MARS 2025	PA	6.3	



DATE	MODIFICATION
...	...
...	...

INDICE
...
...

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte urbaniste
15 bis rue des Sapeurs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 05
Mail : crr@adauc.fr

**LOTISSEMENT « LA MÉTAIRIE 2 »
AUX LANDES-GENUSSON (85130)**

Commune Les Landes-Genusson
15 rue d'Anjou
85 130 LES LANDES-GENUSSON
Tel : 02 51 91 62 77

PHOTOGRAPHIES DU SITE
VUE AU LOINTAIN ANNOTÉE

DOC ÉTUDE V02 - 27.03.2025

PHASE	PAGE	Ind.
PERMIS D'AMÉNAGER	PA 7.1	
MARS 2025		



DATE	MODIFICATION
01/05/2025	Version initiale

INDICE
01

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte urbaniste
44300 NANTES
Tél : 07 45 10 40 05
Mail : c.roc@adauc.fr

**LOTISSEMENT « LA MÉTAIRIE 2 »
AUX LANDES-GENUSSON (85130)**

Commune Les Landes-Genusson
15 rue d'Anjou
85 130 LES LANDES-GENUSSON
Tél : 02 51 91 62 77

**PHOTOGRAPHIES DU SITE
VUE AÉRIENNE**

DOC ÉTUDE V02 - 27.03.2025

PERMIS D'AMÉNAGER	PHASE	PAGE	Int.
MARS 2025	PA	7.2	

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	Juin 2025
Lancement des travaux d’aménagement – Espaces communs + viabilisation	Octobre 2025
Fin de l’opération – Arrivée des premiers habitants	2026

Il convient de préciser que le nouveau centre du SDIS sur la zone UP voisine du projet a déjà fait l’objet de raccordement de viabilisation. Le projet de nouveau centre SDIS constitue un projet indépendant du projet de lotissement, toutefois il dispose d’un accès principal via la voie de desserte Ouest du lotissement depuis la rue Pasteur.

Les travaux de construction du centre du SDIS ont débuté le 11 juillet 2024. Le centre est livré courant 2025. Il n’y aura donc pas de travaux en co-activité avec les travaux de viabilisation du lotissement.



Les sapeurs-pompiers des Landes-Genusson posent au pied des travaux de leur futur centre d’incendie et de secours. | OUEST-FRANCE

Ouest-France
Publié le 15/07/2024 à 18h02

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

En premier lieu, vis-à-vis de la notion de « projet » entendu au sens de l’évaluation environnementale, le projet de création du nouveau centre SDIS sur la parcelle D 1734 en zone UP voisine du lotissement apparaît indépendante de la planification du lotissement. Toutefois, disposant d’une interaction en termes d’accès véhicules, les deux projets seront ici considérés globalement vis-à-vis de la demande d’examen au cas par cas.

Donc, au titre de la notion de projet au sens de la réglementation relative à l’évaluation environnementale, l’emprise du projet est fixée à 12254 m² :

- Emprise du PA pour le lotissement « La Métairie 2 » : 9479 m²
- Emprise du nouveau SDIS : 2775 m².

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

Terrain d’assiette du projet	1.23 ha
Nombre de logement créés	16 lots à bâtir + 4 logements sociaux = 19 logements
Effectifs de pompiers	27 sapeurs-pompiers
Surface plancher totale créée	5000 m² dont 500 m² attribués au SDIS
Emprise au sol des constructions	0.43 ha maximum (zones constructibles du lotissement + 384 m² de bâtiment SDIS)
Nombre de places de parking créées en privatif	38 unités par logement
Nombre de places de stationnement publiques	19 unités « visiteurs »
Nombre de places de stationnement SDIS	19 unités « SDIS »

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.

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 n’est nécessaire dans le cadre du projet.

Les grandes phases du projet sont les suivantes :

- Viabilisation du centre SDIS (réalisé)
- Finalisation des travaux de construction du SDIS (courant 2025)
- Études géotechniques préalables
- Lancement du chantier :
 - Préparation de chantier, piquetage et intégration de l’écologue de chantier
 - Mise en défens des éléments de végétation conservés et libération des emprises
 - Viabilisation des lots et ilot, aménagement des espaces communs et réalisation des voiries, réalisation des ouvrages collectifs de gestion EP
 - Dépôts des permis de construire
 - Construction des logements sociaux, construction des maisons sur les lots libres par les acquéreurs
 - Traitement paysager et finitions
 - Retrait des équipements de mises en défens des entités végétales

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 20 logements par hectare est visée, incluant 20% de logements sociaux.

Le terrain de projet classé en zone AUH est une propriété de la Commune en dent creuse au sein du quartier urbain de la Métairie, donnant l’occasion de densifier le centre-ville.

Concernant le nouveau centre SDIS, ce dernier a été acté par le passé pour offrir des locaux modernes et plus adaptés à la composition des équipes de sapeur-pompiers (notamment au regard de la plus grande mixité des pompiers). L’ancien centre du SDIS localisé rue Général de Gaulle n’est plus adapté aujourd’hui. Il n’est pas connu le devenir de l’ancien centre de secours.

3.4.3 Description de la phase travaux (hors centre SDIS en tant que coup parti)

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 préservée, 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	19 LOGEMENTS	
LOGEMENTS LIBRES	15	- Maisons individuelles
LOGEMENTS SOCIAUX	4	20%

Le présent projet concerne le quartier d’habitation nommé « La Métairie 2 », situé rue Louis Pasteur, dans le prolongement du quartier de La Métairie 1, connecté au projet via la rue des Tilleuls. Ce projet présente les caractéristiques suivantes :

- L’accès au quartier d’habitation (entrée/sortie) se fera par la rue Louis Pasteur et la rue des Tilleuls située dans le quartier de La Métairie 1.
- Les parcelles concernées par le périmètre opérationnel sont les parcelle D1714 et D1731 partiellement. Le périmètre ne couvre pas l’intégralité de l’assiette foncière.
- Le projet est en secteur AUH du PLU-iH, modifié dernièrement le 9 novembre 2022.
- Le secteur est couvert par l’OAP n°8 nommée « Rue Pasteur » .
- Le périmètre opérationnel est de 9 479 m² suivant le bornage périmétrique réalisé.
- Conformément à l’OAP, le programme du lotissement comprend 19 logements (16 logements a minima) :
 - 15 lots libres de tailles variées,
 - 1 macro lot de 4 logements sociaux minimum

1. Le terrain est libre de toute construction : pas d’élément à démolir. Le patrimoine végétal est localisé sur la périphérie Nord du périmètre, le long de la rue d’Auvergne. Pour assurer sa conservation (cf. OAP), cette haie est intégrée dans les espaces communs.

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

a. La totalité des arbres de hautes tiges et des haies arbustives est conservée. Dans le périmètre, le long de la voie principale, des essences locales et hydrophiles seront plantées sur les espaces verts agrémentés des couvre-sols. L’ouvrage de gestion des eaux pluviales est situé au Nord Est du projet le long de la haie avec un rejet dans le fossé de la rue d’Auvergne.

b. Les aménagements comprennent :

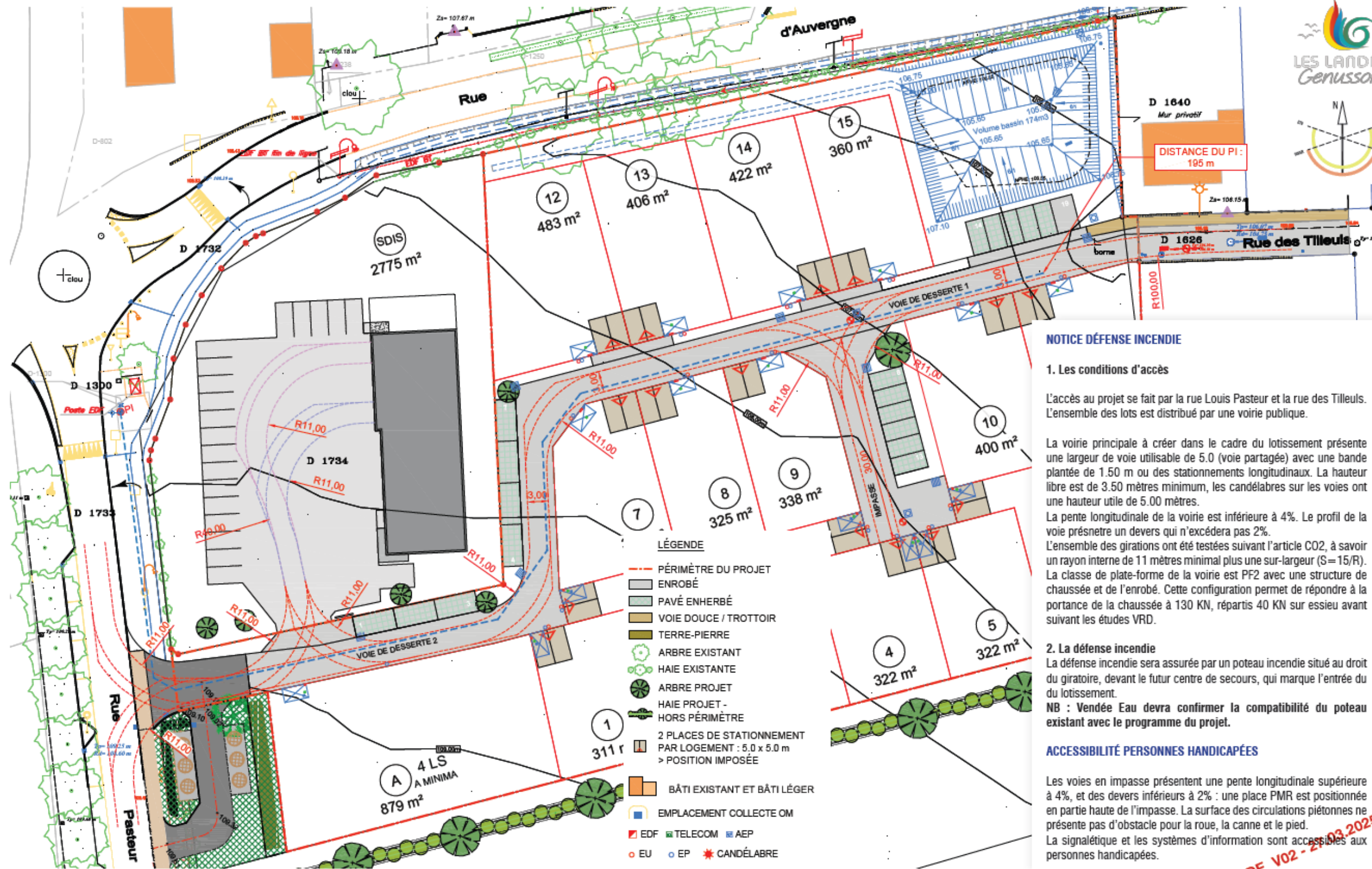
- Le projet comprend une voirie de desserte qui relie les rues Louis Pasteur et des Tilleuls. Pour optimiser le foncier et l’orientation Sud des parcelles une impasse est créée à l’Est du projet, conformément à l’OAP.
- La voie de desserte, d’une largeur de 5.00 m, est bordée de plate bandes végétalisées de 1.50 à 3.00 m de large. Une continuité avec les voies avec l’opération adjacente sera ainsi assurée, conformément à l’OAP.
- Toutes les voies du projet seront traitées en zone de rencontre : Il n’y a pas de trottoir.
- Les espaces collectifs (hors voirie) seront formés d’espaces verts concentrés autour du patrimoine végétal existant conservé.
- Au vu de la taille du projet, il est prévu de réaliser, sur l’espace public, 19 stationnements pour les véhicules légers, perméables, soit un ratio d’environ 1 place pour 1 logement.

c. L’accès du projet sera réalisé sur les rues Louis Pasteur et des Tilleuls (voies en double sens). Les accès seront suffisamment dimensionnés pour le trafic à venir, les pompiers et la gestion des ordures ménagères.

d. Le traitement en limite du périmètre sera réalisé de la manière suivante, par :

- Au Nord, un espace vert permettra la mise à distance de la haie existante et l’aménagement d’une noue,
- A l’Est, l’espace paysager accueille l’ouvrage de gestion des eaux pluviales,
- Au Sud, une frange paysagère (hors projet) sera aménagée sur le foncier voisin,
- A l’Ouest, à l’entrée du projet, une aire de point d’apport volontaire de tri sera aménagée. Au Nord de l’accès du projet, le futur centre de secours de la commune prendra place.

e. Les équipements à usage collectif sont les accès (connexion au réseau viaire existant), les nouvelles voiries, les ouvrages de récupération et régulation des eaux pluviales et les réseaux. La collecte des déchets ordinaires seront apportés au point d’apport volontaire situé à l’entrée Ouest du projet. Les sacs jaunes seront déposés sur la voie publique tous les quinzaine jours : pour les impasses, les sacs seront déposés de manière temporaire à l’entrée de ces dernières.



NOTICE DÉFENSE INCENDIE

1. Les conditions d'accès

L'accès au projet se fait par la rue Louis Pasteur et la rue des Tilleuls. L'ensemble des lots est distribué par une voirie publique.

La voirie principale à créer dans le cadre du lotissement présente une largeur de voie utilisable de 5.0 (voie partagée) avec une bande plantée de 1.50 m ou des stationnements longitudinaux. 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 est inférieure à 4%. Le profil de la voie présente un devers qui n'excèdera pas 2%.

L'ensemble des girations ont été testées suivant l'article CO2, 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 sera assurée par un poteau incendie situé au droit du giratoire, devant le futur centre de secours, qui marque l'entrée du lotissement.

NB : Vendée Eau devra confirmer la compatibilité du poteau existant avec le programme du projet.

ACCESSIBILITÉ PERSONNES HANDICAPÉES

Les voies en impasse présentent une pente longitudinale supérieure à 4%, et des devers inférieurs à 2% : une place PMR est positionnée en partie haute de l'impasse. 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.

DOC ÉTUDE V02 - 27/03/2025

NB: Les surfaces des lots sont indicatives. Les surfaces définitives seront données après le bornage réalisé par un géomètre-expert.

DATE	MODIFICATION
...	...
...	...
...	...

INDICE
...
...
...



ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis rue des Sulpins
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : c.rog@adauc.fr

LOTISSEMENT « LA MÉTAIRIE 2 »
AUX LANDES-GENUSSON (85130)

Commune Les Landes-Genusson
15 rue d'Anjou
85 130 LES LANDES-GENUSSON
Tel : 02 51 91 82 77

NOTICE DE PRÉSENTATION
DÉFENSE INCENDIE

1 / 500 PHASE PAGE IND.
PERMIS D'AMÉNAGER
MARS 2025 PA 2.2

RÉPARTITION DES SURFACES :

CESSIBLE	: 6 675 m ²	71%
EV (compris voies douces+park, perméables)	: 1 545 m ²	16%
VOIRIE	: 1 259 m ²	13%
PÉRIMÈTRE opérationnel	: 9 479 m ²	100%

• 15 lots individuels

Soit une surface moyenne des lots individuels : 386 m²

• 1 ilot de 4 logements Locatifs Sociaux (ilot A)

Soit 19 logements au total

Soit une densité de 20 log/ha



NB: Les surfaces des lots sont indicatives. Les surfaces définitives seront données après le bornage réalisé par un géomètre-expert.

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...



ADAUC
Cyrille ROCHER architecte-urbaniste
15 bis rue des Gouppes
44300 NANTES
Tel : 07 46 10 45 95
Mail : c.roc@adauc.fr

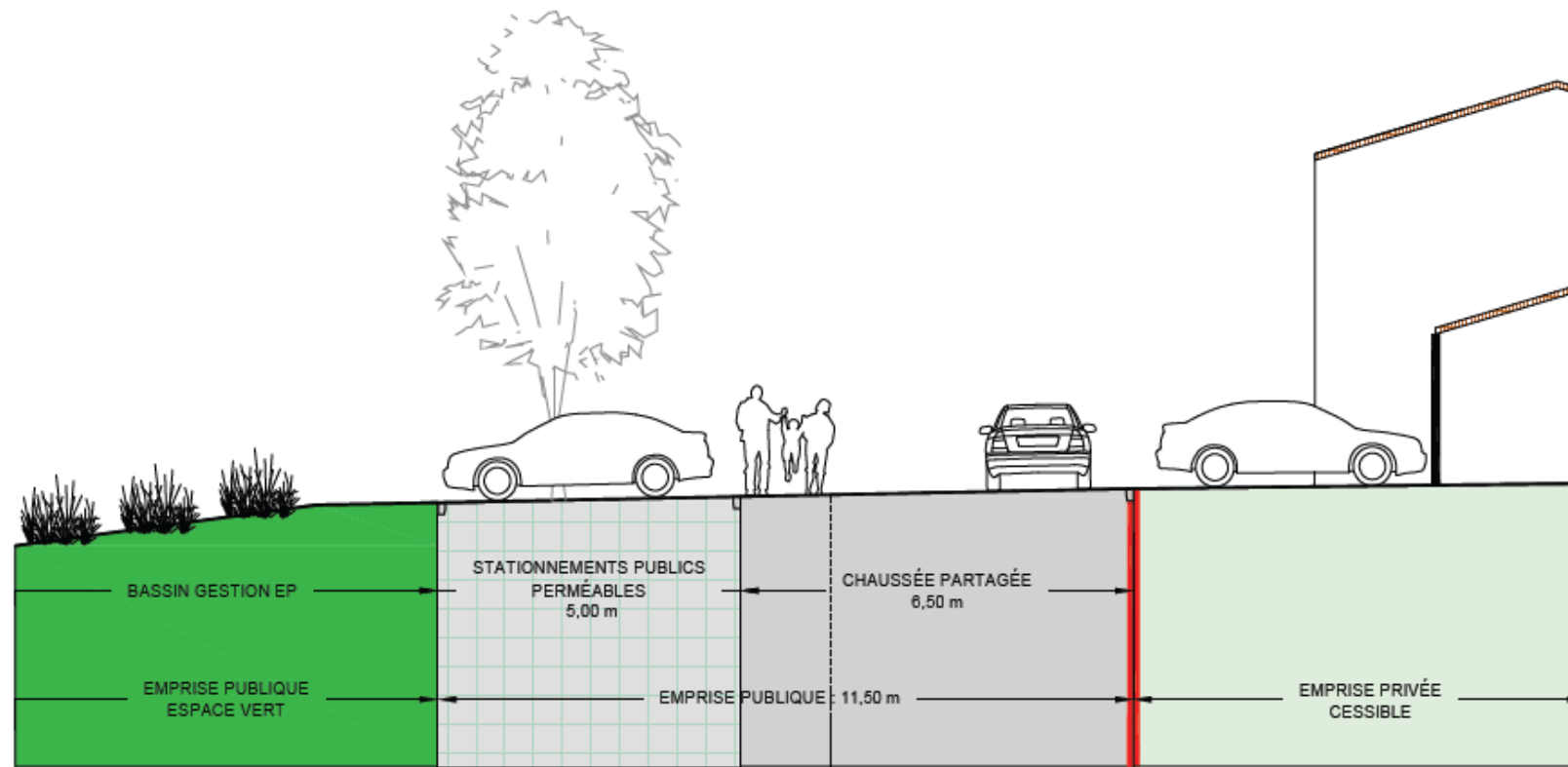
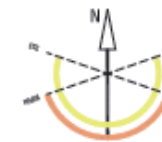
LOTISSEMENT « LA MÉTAIRIE 2 »
AUX LANDES-GENUSSON (85130)

Commune Les Landes-Genusson
15 rue d'Anjou
85 130 LES LANDES-GENUSSON
Tel : 02 51 91 62 77

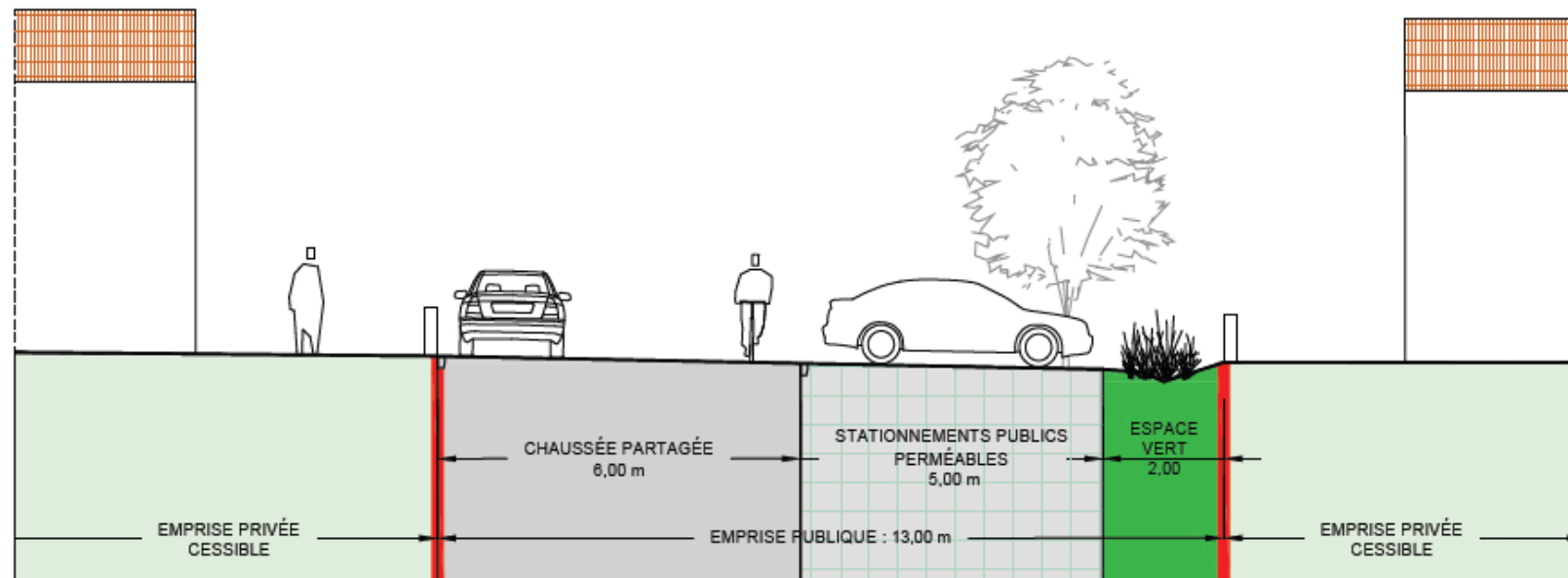
PLAN DE COMPOSITION

DOC ÉTUDE VUE 27.03.2025

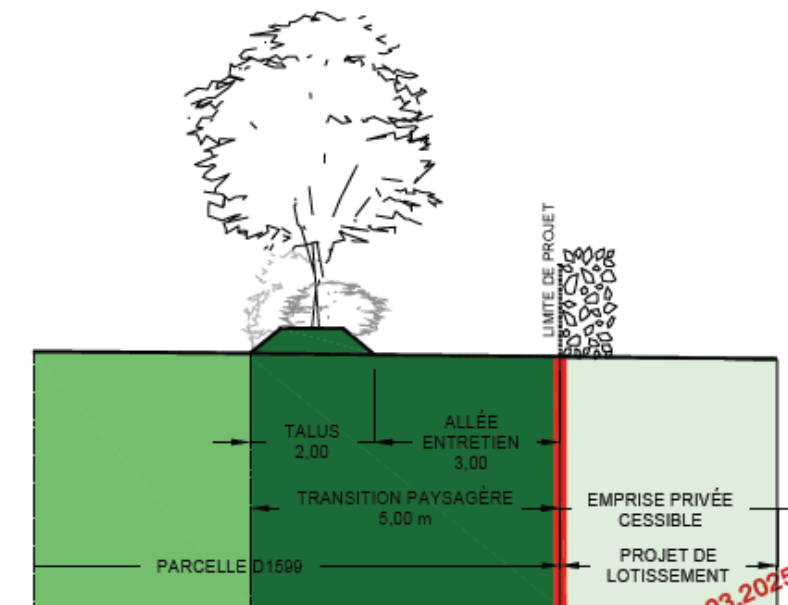
1 / 500 PHASE - PAGE IND.
PERMIS D'AMÉNAGER
MARS 2025
PA 4 .A



COUPE C - VOIE DE DESSERT AVEC STATIONNEMENTS PERPENDICULAIRES ET BASSIN GESTION EP



COUPE D - IMPASSE AVEC STATIONNEMENTS PERPENDICULAIRES ET ESPACE VERT



COUPE E - TRANSITION PAYSAGÈRE AU SUD DU PÉRIMÈTRE

DOC ÉTUDE V.P. 27.03.2025

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...

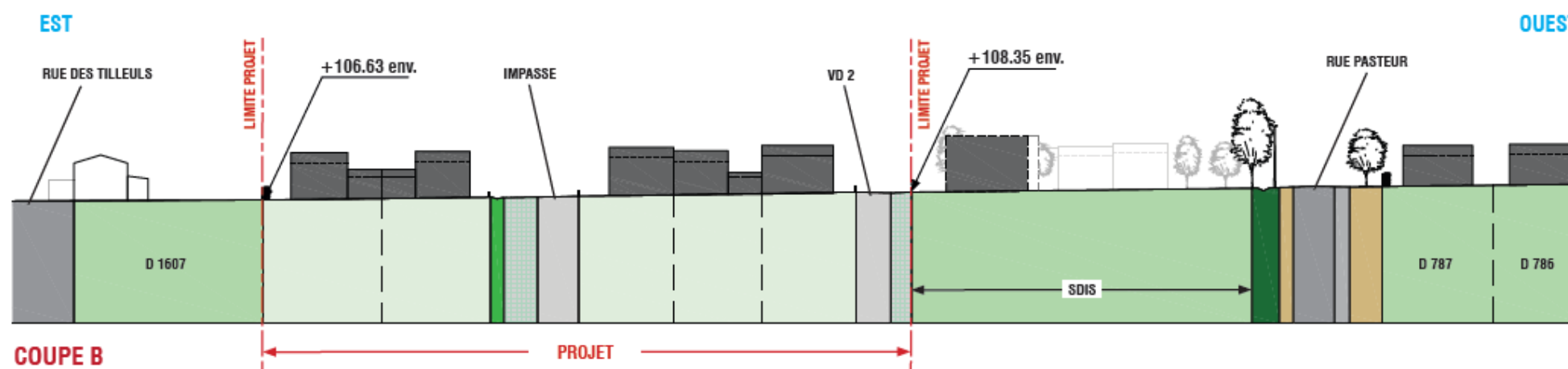
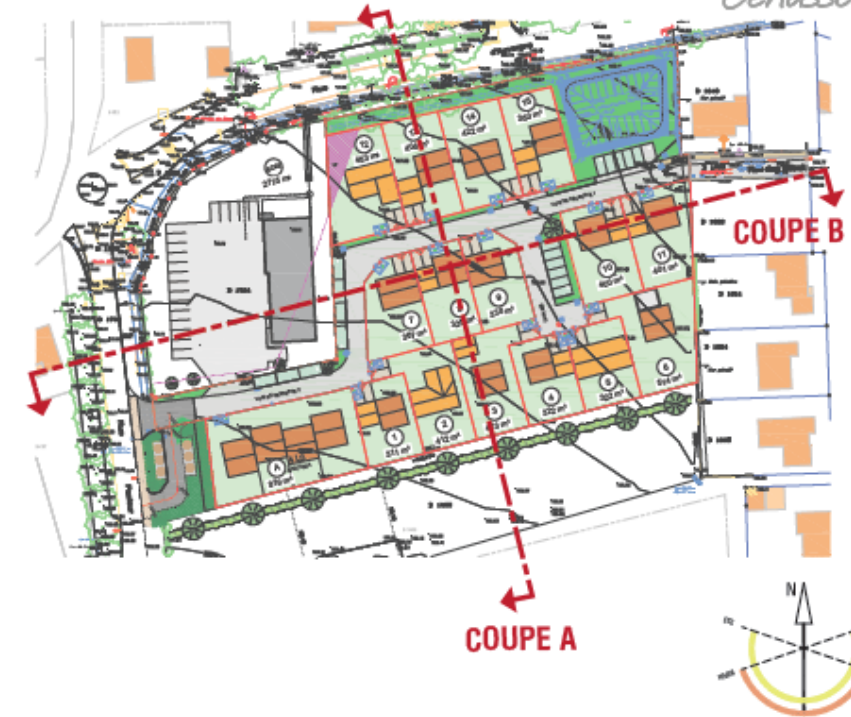
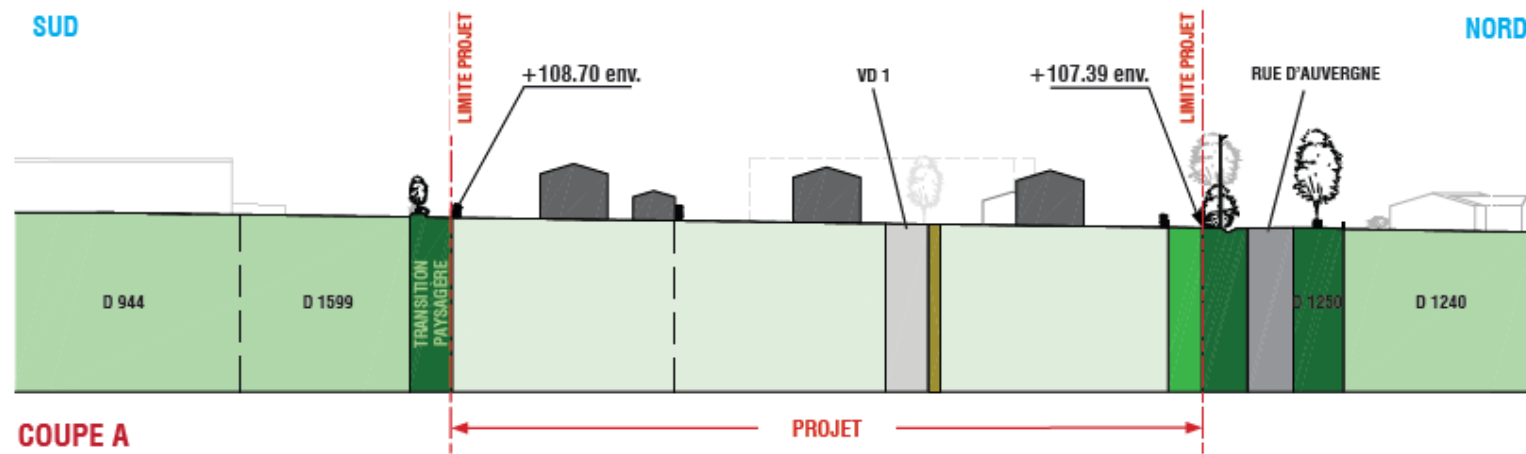
ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis rue des Soupires
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 45 95
Mail : c.rocher@adauc.fr

LOTISSEMENT « LA MÉTAIRIE 2 »
AUX LANDES-GENUSSON (85130)

Commune Les Landes-Genusson
15 rue d'Anjou
85 130 LES LANDES-GENUSSON
Tel : 02 51 91 82 77

COUPES DE PRINCIPES
VOIE DE DESSERT, IMPASSE, TALUS

1 / 100 PHASE - PAGE IND.
PERMIS D'AMÉNAGER
MARS 2025
PA 4.C



DOC ÉTUDE V02 - 27.03.2025

DATE	MODIFICATION
...	...
...	...
...	...

INDICE
...
...
...

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urb
15 bis rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : c.rog@adauc.fr

**LOTISSEMENT « LA MÉTAIRIE 2 »
AUX LANDES-GENUSSON (85130)**

Commune Les Landes-Genusson
15 rue d'Anjou
85 130 LES LANDES-GENUSSON
Tel : 02 51 91 62 77

**COUPES DU PROJET
SUR LE TERRAIN NATUREL**

1 / 750	PHASE	PAGE	IND.
PERMIS D'AMÉNAGER		PA 5	
MARS 2025			



**LOTISSEMENT « LA MÉTAIRIE 2 »
AUX LANDES-GENUSSON (85130)**

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

EMPLACEMENT COLLECTE OM

EDF TELECOM AEP

EU EP CANELABRE

DOC ÉTUDE VUE 27.03.2025

1/500 PHASE - PAGE ind.

PERMIS D'AMENAGER

MARS 2025 PA 10.2

LÉGENDE

CLÔTURES À CHARGE AMÉNAGEUR

Grillage gris anthracite RAL 7016, hauteur 2.00 m.
Compris soubassement en béton de 20 cm, avec lamelle occultante en bois.

Charge aménageur : muret hauteur 0.80 m enduit 2 faces,
avec tête de mur en béton.

Charge acquéreur : dispositif à claire-voie.
Hauteur de l'ensemble 1.80 m maximum.

CLÔTURES À CHARGE ACQUÉREUR

Clôture allant jusqu'au droit de l'alignement
de la façade sur rue.

Toute clôture est interdite.

Si clôtures, elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.80 m maxi, enduit 2 faces
- soit d'une ganivelle d'une hauteur de 0.80 m maximum.

Si clôtures, elles auront une hauteur maximum de 2.00 m
et seront composées :

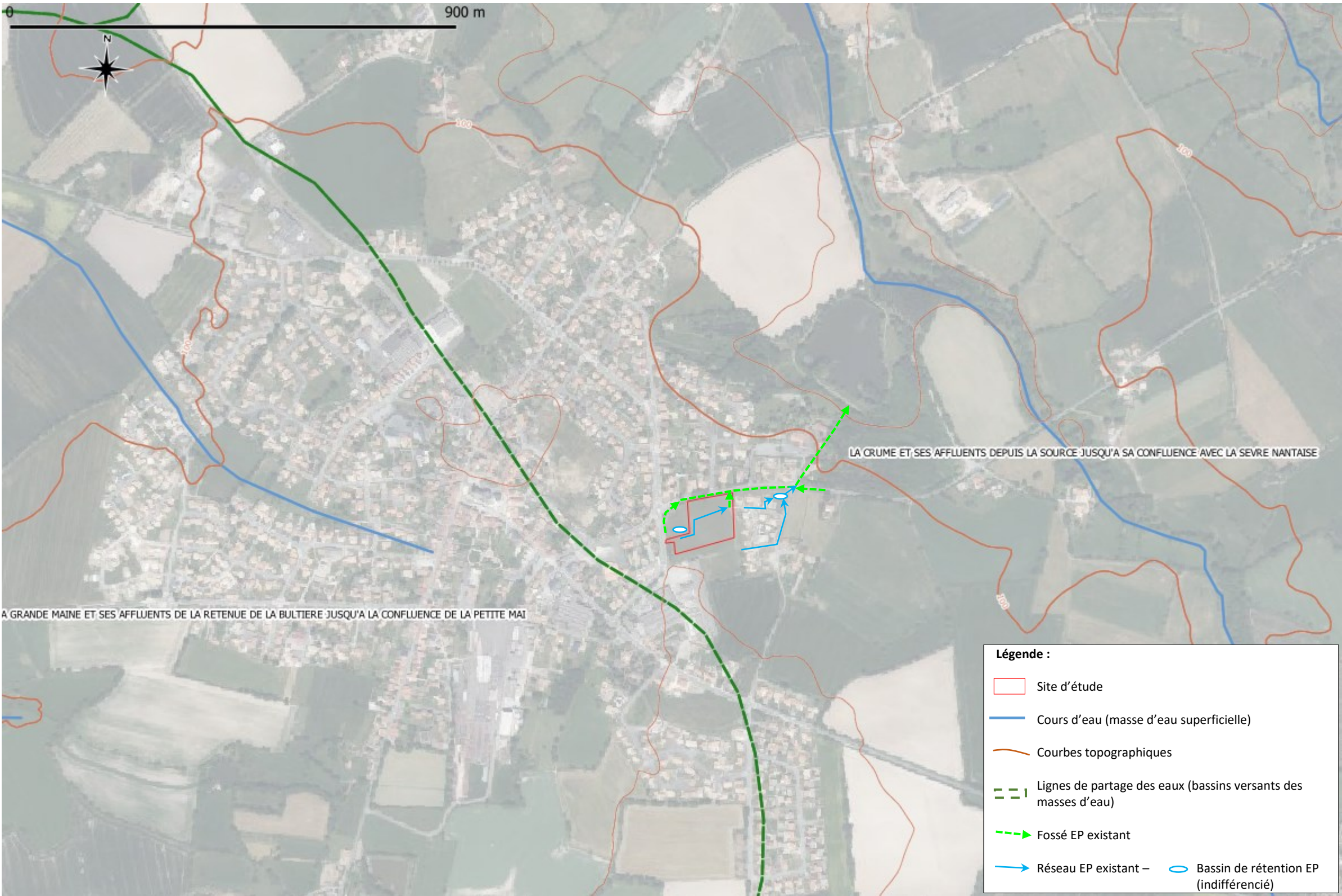
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie,
- soit d'un muret enduit 2 faces, doublé ou non d'une haie.



4 Sensibilité environnementale de la zone d’implantation

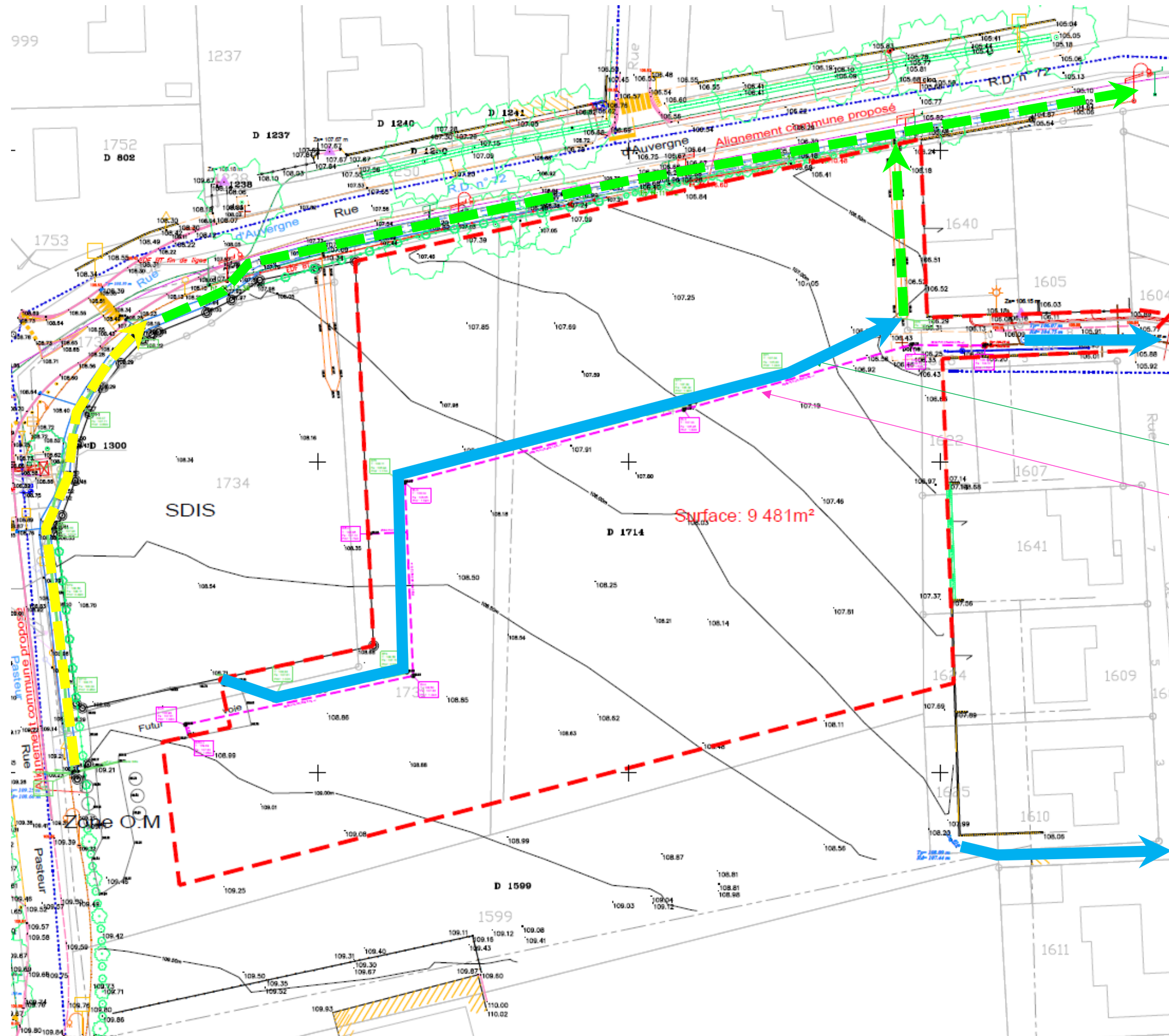
Thématique	Caractéristiques
Contexte climatique	- Climat de type océanique altéré - Cumul pluviométrique moyen sur la période 2021-2024 : 815.9 mm/an - Contexte de changement climatique avec notamment une hausse des températures attendue (et ses incidences indirectes) - Station météorologique de référence utilisée dans le cadre des calculs hydrauliques : La Roche-sur-Yon
Contexte géologique	- 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 - Contexte pédologique : Sols des plateaux granitiques du haut bocage, à recouvrement limoneux et résiduels pliocènes, en bocage ; moyennement à peu épais, limon sablo-argileux progressivement plus argileux, naturellement acides - Absence d’aléa retrait-gonflement des argiles
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 - 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 CRUME ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LA SEVRE NANTAISE (FRGR2068) - État écologique moyen - État chimique bon - Cours d’eau récepteur des écoulements superficiels du site : ruisseau du Gaudineau, affluent de la Crûme. Cours d’eau localisé à 690 m à l’Est du site (cf. figures après le tableau) - Site positionné hors zone inondable par débordement de cours d’eau - Lien hydraulique entre le site et le réseau hydrographique : lien indirect via le réseau EP de la Commune (distance à vol d’oiseau entre le site et le ruisseau du Gaudineau : 690 m)
Topographie	- Altimétries comprises entre 109.49 mNGF (angle Sud-Ouest du site) et 106.24 mNGF (angle Nord-Est du site) - Pentes moyennes du terrain de l’ordre de 1.9% (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. - Le projet prévoit un raccordement et un maillage sur l’ensemble des réseaux divers excepté pour les eaux pluviales. existants.

	- Des réseaux EU et EP récents sont présents sur le site : - Un réseau EP DN400mm récupérant les rejets EP du nouveau centre SDIS (ce dernier dispose d’ouvrage de gestion des eaux pluviales sur sa parcelle – Rétention et rejet à débit de fuite limité 1 L/s) - Un réseau EU DN200mm desservant le nouveau centre SDIS et assurant le raccordement sur le réseau EU existant en aval rue des Tilleuls (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 ce site. - Un site d’information sur les sols (SIS) est présent selon le PLUi à environ 150 m à l’Ouest 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 est positionné en latéral hydraulique par rapport au SIS, limitant par conséquent les risques de transfert de pollution par les eaux - A proximité du site, seule l’entreprise DENIS est classée en site BASIAS (PAL8502412) en tant que fabrique de meubles et vernissage en activité depuis 1953. Le site ne présente pas de relation hydraulique avec le terrain de l’entreprise DENIS. (cf. figures après le tableau)
Zones naturelles remarquables	- ENS « La Cité des Oiseaux » localisé à environ 1 km à l’Ouest du site (sans lien hydroécologique) - ZNIEFF de type 1 « Etangs des Boucheries » localisée à environ 1 km à l’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 accolé à la tâche urbaine du centre-ville des Landes Genusson, hors réservoir de biodiversité ou corridor écologique identifié au SRCE - Aucune prescription linéaire ou surfacique en rapport avec la protection de la biodiversité n’est inscrite au PLUi au droit du site. Toutefois, la haie existante en limite Nord du site le long de la rue d’Auvergne doit être conservée selon l’OAP. (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 (cf. figures après le tableau)
Biodiversité – Faune sauvage	- Au regard de la situation du site en zone urbaine et à distance de zones naturelles remarquables majeures, et considérant le passif agricole du terrain et l’intense activité humaine du secteur, la sensibilité en termes de faune sauvage est très faible au droit du site. - Seule la haie arborée en limite Nord pourrait présenter un intérêt pour les oiseaux et reptiles anthropophiles, justifiant sa protection à travers l’OAP.
Biodiversité - Flore	- Le site présente un couvert herbacé influencé par les cultures de ray-grass passées. Aujourd’hui, il s’agit d’une friche prairiale qui fait l’objet de fauches. - Le potentiel du site vis-à-vis de la flore protégée reste modéré à faible. - Peu à pas d’espèces invasives sont notées sur le site (quelques pieds de Laurier Noble dans les haies)



Contexte hydrographique

Page 26 sur 47



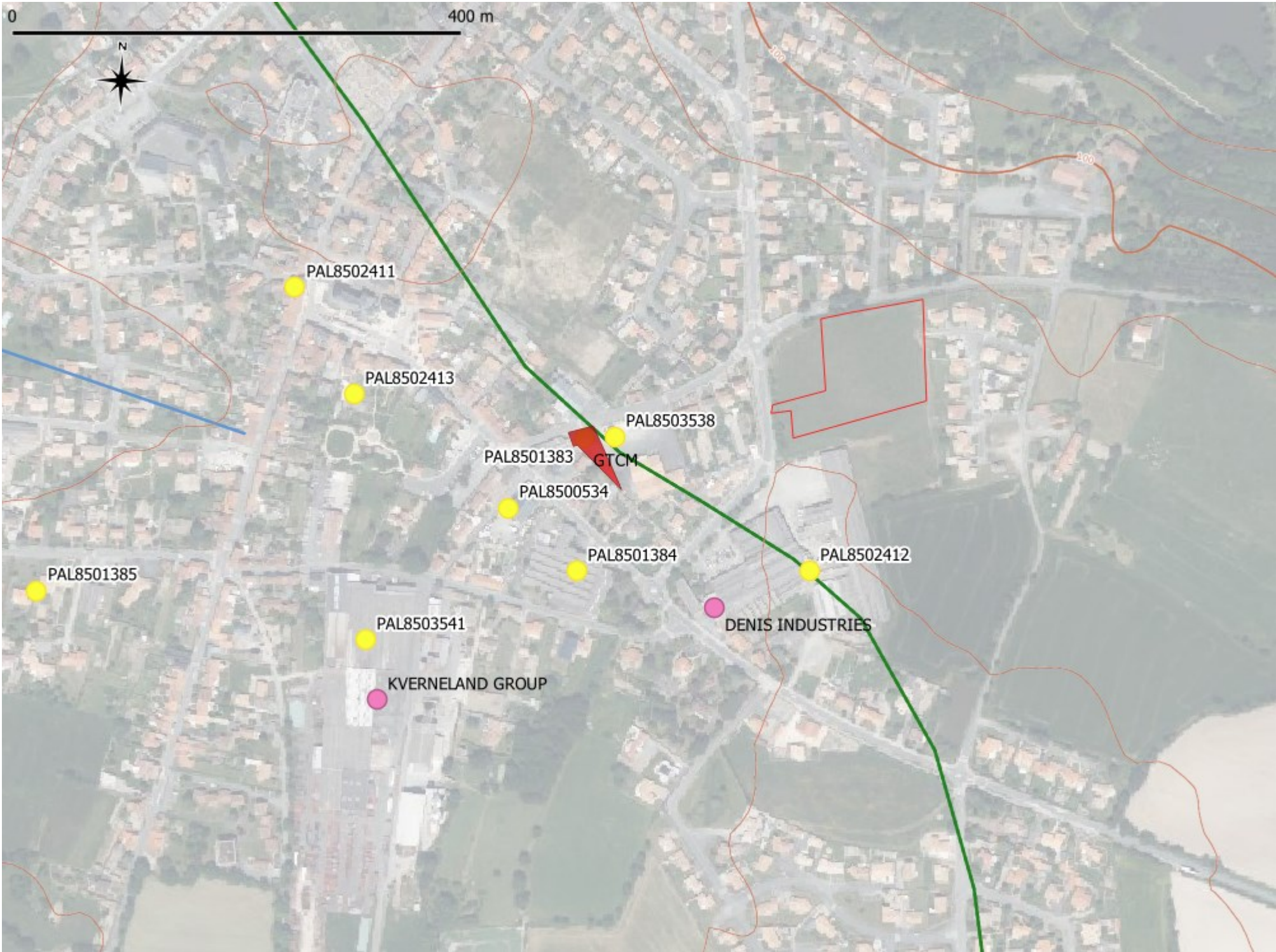
Plan topographique de l'état actuel du site et de ses abords directs

Réseau EP posé en 2024 dans le cadre
de la viabilisation du centre SDIS

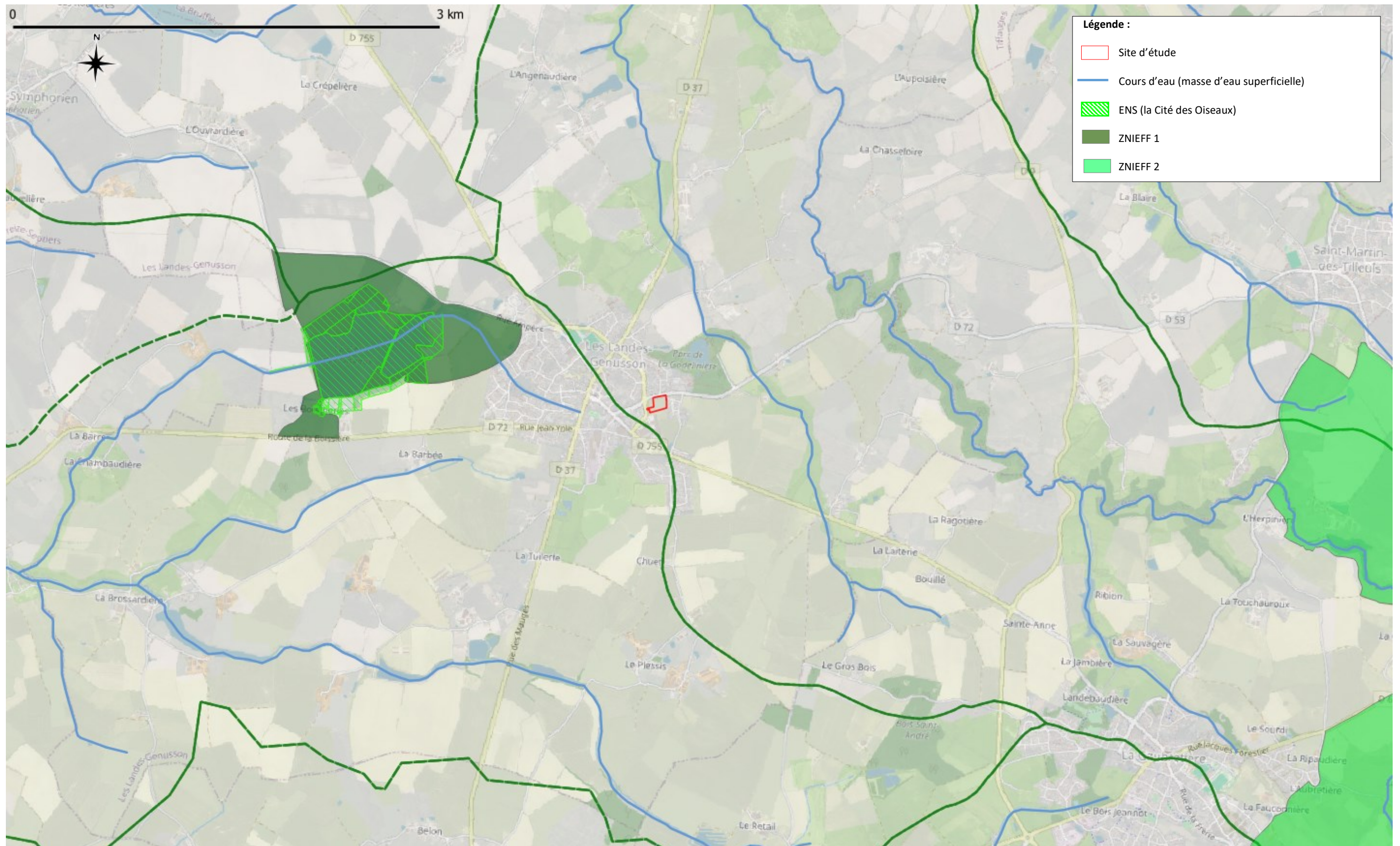
Réseau EU posé en 2024 dans le cadre
de la viabilisation du centre SDIS

Légende :

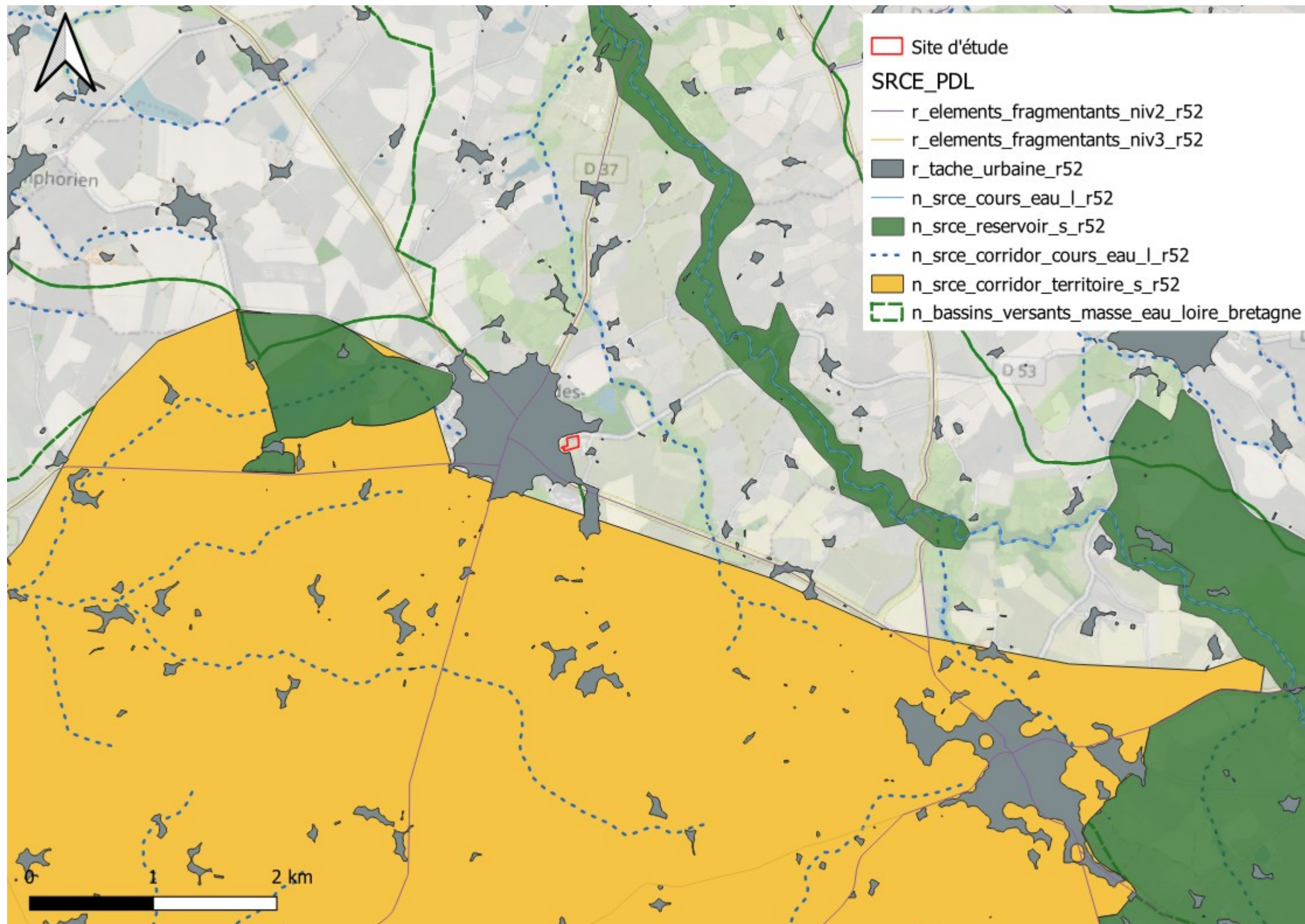
-  Réseaux EP existants
-  Fossé EP existant
-  Fossé EP busé existant



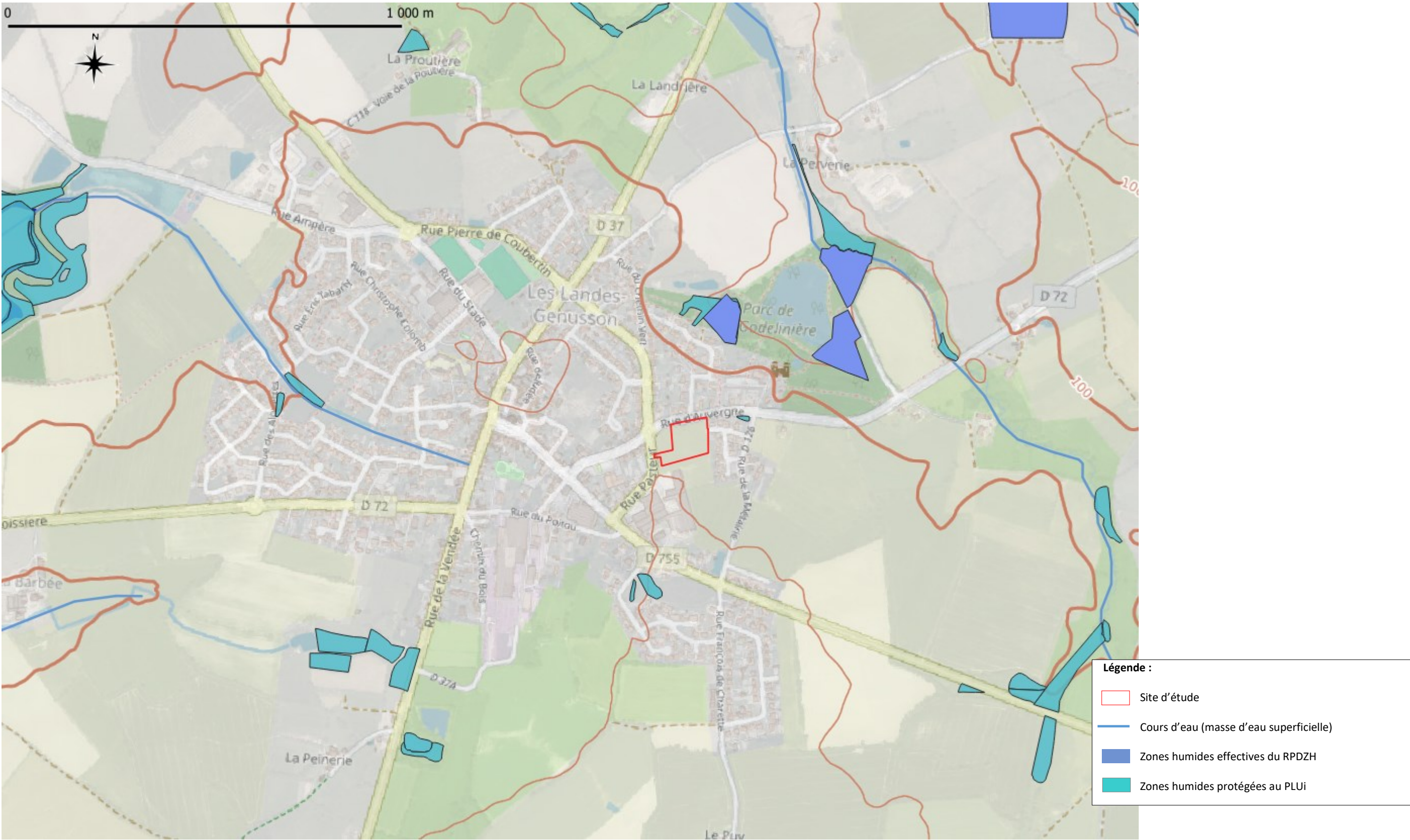
Localisation des sites et activités pouvant générer des nuisances en termes de pollution



Zones naturelles remarquables autour du site



Extrait du SRCE Pays de la Loire



Inventaires des zones humides du territoire en centre-ville des Landes Genusson

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, aucun prélèvement d’eaux souterraines n’est attendu.

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.

Se reporter à la partie 5.1.4 pour obtenir les chiffres.

5.1.2 Le projet est-il excédentaire en matériaux ?

Pour ce type d’aménagement urbain, les volumes de terres en excès sont souvent un fait. Il s’agit de la terre végétale décapée au démarrage des travaux en général.

Dans le cadre du projet, aucun décapage profond n’est à prévoir, réduisant ainsi le stock excédentaire. Par ailleurs, le nivellement des voiries et espaces communs du projet est basé sur le principe de recherche d’un équilibre entre déblais et remblais, de manière à éviter l’évacuation hors site de matériaux. Ainsi, les terres en excès seront utilisées pour réaliser des merlons (notamment le merlon en limite Sud du site permettant de ne pas intercepter les eaux de ruissellement provenant de l’amont), aménagements paysagers et régallages en fonds de noues et bassin de rétention du lotissement.

Dans une politique de réutilisation des terres sur la commune, il sera recherché des filières de réemploi de la terre végétale en excès.

Ces mesures permettront de réduire significativement les volumes d’évacuation de matériaux vers les centres conventionnels.

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 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 19 logements d’habitation permanente
- La relocalisation du centre SDIS comprnenant à ce jour un effectif de 27 sapeurs-pompiers

PROGRAMMATION	RATIOS UTILISÉS	GRANDEUR DU PROJET	ESTIMATION DU NOMBRE D'ÉQUIVALENT HABITANTS
LOGEMENT	1 habitant = 1 EH	57 habitants *	57 EH
SDIS	1 sapeur-pompier = 1 EH	27 sapeur-pompiers	27 EH
TOTAL			84 EH

* Hypothèse haute : 3 personnes par logement

Le projet représente donc 84 EH au total, induisant, sur la base d’un ratio de 120 L/jour/EH :

- Consommation d’eau potable : +10 m3/jour
- Rejet d’effluents vers l’assainissement collectif : +10 m3/jour

Remarque : S’agissant d’une relocalisation du centre SDIS sur la commune, les consommations et rejets d’eaux usées du SDIS ne doivent pas réellement être considérées comme des consommations et rejets supplémentaires. Par ailleurs, à ce jour, aucune destination pour l’ancienne caserne de pompiers n’est définie.

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 19 logements neufs, soit 19 abonnés domestiques en plus par rapport à la référence 2023, le projet va induire une augmentation de 1544 m3/an en consommation d’eau potable, soit +2%. 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 le centre SDIS, la modernisation de ce dernier par rapport à l’ancienne caserne va vraisemblablement permettre de réaliser des économies d’eau (réseau de plomberie neuf, équipement hydroéconomes, 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 1111 EH. 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 sur une friche prairiale correspondant à un terrain anciennement agricole (cultures de ray-grass). Le couvert herbacé apparaît commun et peu diversifié. Le terrain est quasiment assimilable à une grande dent creuse dans l’enveloppe agglomérée des Landes Genusson. En effet, le terrain est joutxé par des zones d’habitation plus ou moins anciennes, une entreprise et des routes départementales irriguant le centre-ville.

Au regard du SRCE Pays de la Loire et des zonages de biodiversité, le site est déconnecté des grands réservoirs biologiques et corridors écologiques locaux et reste à distance des zones naturelles remarquables, ainsi que des cours d’eau et zones humides associées.

Seule une haie arborée en limite Nord du site, composée de jeunes chênes, pruneliers, aubépines et ronces présente un intérêt potentiel pour la faune sauvage (passereaux et reptiles anthropophiles). Cette dernière doit être conservée selon l’OAP « rue Pasteur ».

En limite Ouest et Nord-Ouest, la Commune a procédé récemment en la plantation d’une nouvelle haie en remplacement de l’ancienne disparue. Celle-ci est en cours de structuration et reste protégée.

Enfin, une haie monospécifique (presque alignement d’arbre au regard de la quasi-absence de strate arbustive entre les arbres) de pruneliers en limite Ouest est également existante. Une partie des sujets sont morts ou dépérissant.



Nouvelle haie replantée en limite Nord-Ouest



Couture de la nouvelle haie sur la haie existante en limite Ouest



Couture de la nouvelle haie sur la haie existante en limite Nord



Haie existante en limite Nord



- Légende :
- Emprise du projet
 - Friche prairiale psot-agricole
 - Haies pré-existantes
 - Haies en voie de disparition
 - Jeune haie plantée
 - Fossé existant
 - Fossé busé existant

En phase travaux

En premier lieu, les impacts directs de la phase de travaux sur le cadre biologique concernent :

- Les atteintes physiques directes à la végétation et aux espèces faunistiques au niveau de l'emprise du chantier
- La pollution lumineuse

Après l'anticipation des risques d'impacts directs, les impacts indirects des travaux pourraient être les suivants :

- Le risque de destruction d'individus d'espèces faunistiques protégées ou non** : cela concerne le risque d'écrasement par des engins de chantier, de mutilation involontaire à l'occasion des opérations au niveau ou à proximité des entités végétales du site (haies, boisements, arbres isolés)
- Le dérangement de la faune fréquentant le site et ses environs par la présence d'engins, le bruit, les vibrations lors des chantiers**

Le secteur d'étude est une zone relativement bruyante et à l'activité humaine relativement importante du fait des routes, des zones d'habitation voisines et des activités au Sud. Ce contexte est défavorable à une grande partie de la faune sauvage et ce sont principalement les espèces les plus anthropophiles qui peuvent utiliser le site.

On retiendra par principe que pendant les travaux, la faune présente sur le site pourra être perturbée par les nuisances sonores et les vibrations générées lors des terrassements. Une bonne partie de la faune est susceptible de s'éloigner du chantier à cause de la circulation d'engins.

L'éclairage nocturne des chantiers pourrait également entraîner une mortalité indirecte chez les insectes nocturnes en modifiant leur cycle journalier, et un dérangement pour toute la faune nocturne. Cela constitue de fait un enjeu fort.

- Les conséquences des incidences potentielles des chantiers sur le milieu aquatique (dégradation de la qualité des eaux, perturbations des habitats humides) et la faune-flore associée :**

Le risque d'impact porte sur les éventuelles pollutions (fuites de liquides hydrauliques, de carburants, d'huiles etc.) vers les masses d'eau situées en aval éloigné. Afin d'éviter ce risque, un panache de mesures « classiques » sera mis en place lors des phases de chantier au titre des mesures d'évitement et de réduction.

Il convient de noter que le chantier de construction du SDIS engagé depuis 2024 constitue aujourd'hui une source d'éloignement de la faune ayant pu fréquenter le site auparavant.

Mesures d'évitement et de réduction en phase travaux

Respect de la phénologie des espèces

La période de réalisation des travaux impactant pour les entités végétales et les espèces animales associées sera de octobre à février inclus. Aucun travaux de nuit ne sera permis, évitant tout éclairage nuisible sur la zone de chantier.

Périodes indicatives à respecter pour les travaux												
Travaux liés au milieu bocager	Jan-vier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sep-tembre	Octobre	Novembre	Décembre
Défrichement, élagage, abattage des arbres (enjeux avifaune nicheuse)												
Défrichement, élagage, abattage des arbres (enjeux chiroptères)												
Défrichements, terrassements (enjeux reptiles)												
Période préférentielle pour les travaux au regard des enjeux												
Période assez favorable pour les travaux : travaux à éviter												
Période très défavorable pour les travaux (risque d'impact ou d'échec) : interdiction de réaliser les travaux												

Périodes sensibles indicatives pour la faune sauvage en fonction de la nature des travaux

L'application de cette mesure permettra :

- ✓ **D'éviter le risque de destruction de potentiels individus** du fait des interventions au droit et à proximité des haies.
- ✓ **D'éviter le risque de destruction de nichées d'oiseaux** (nids, œufs, jeunes non volants), en particulier pour les éventuelles espèces nicheuses sur la zone du projet
- ✓ **D'éviter la destruction ou la perturbation en période de reproduction d'autres espèces** (chiroptères, de l'avifaune et du reste de la faune terrestre)

→ **Le chantier de viabilisation du lotissement débutera à partir d'octobre/novembre 2025 et se prolongera vraisemblablement jusqu'en début d'année 2026. De cette manière, c'est la période la moins défavorable pour la faune qui verra les travaux de viabilisation. Par ailleurs, les quelques travaux à proximité des haies périmétriques seront réalisés dès octobre/novembre 2025, période préférentielle pour réduire les risques d'impact sur les espèces pouvant fréquenter ces habitats (notamment avifaune et reptiles).**

→ **Aucune phase de chantier nocturne ne sera mise en œuvre.**

→ **16 ml de la haie peu qualitative (alignement de jeunes pruneliers sans strates arbustive) en limite Ouest sont supprimés pour implanter les accès principaux au projet (desserte du lotissement et du centre SDIS, et accès pour les véhicules de réputation).**

A l'échelle du linéaire total de haies périmétrique à l'état initial (227 m), le projet induira donc la suppression d'environ 7% du linéaire. À ce titre, une mesure compensatoire est prévue et présentée ci-après.

Mise en défens des zones préservées

Au démarrage des travaux, les clôtures non conservées du site seront soigneusement et délicatement déposés de manière à ne pas porter atteinte aux arbres et arbustes des haies. Dès que les clôtures auront été déposées, l'ensemble des linéaires de haies conservées sera balisé en prévention et mises en défens afin d'éviter tout risque de destruction accidentelle. Les zones de stockage de matériaux et des engins de chantier seront donc adaptées à cette mise en défens.

La mise en défens vise à mettre en protection l'ensemble des zones non concernées par les travaux, notamment les linéaires de haies.

La technique pourra consister en des filets, des barrières bois, grillages ou équivalent. L'objectif est d'interdire strictement la pénétration de la zone mise en défens par les engins de chantier, le personnel de chantier, et d'interdire l'entreposage de matériaux ou de matériel.

Seront mis en défens :

- ✓ **Les linéaires de haies conservées en limite Nord et en limite Ouest**

Le plan suivant permet de localiser les zones de mises en défens.



Légende :

- Zone mise en défens
- Accès autorisé au chantier
- Linéaires de haies supprimé à l'échelle du site (16 m sur 227 m)
- Circulation interdite en phase chantier, hors mise en place des protections de végétation et réalisation des travaux de voiries et VRD

Plan de protection des espaces préservés et zones d'impact prévus

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 :

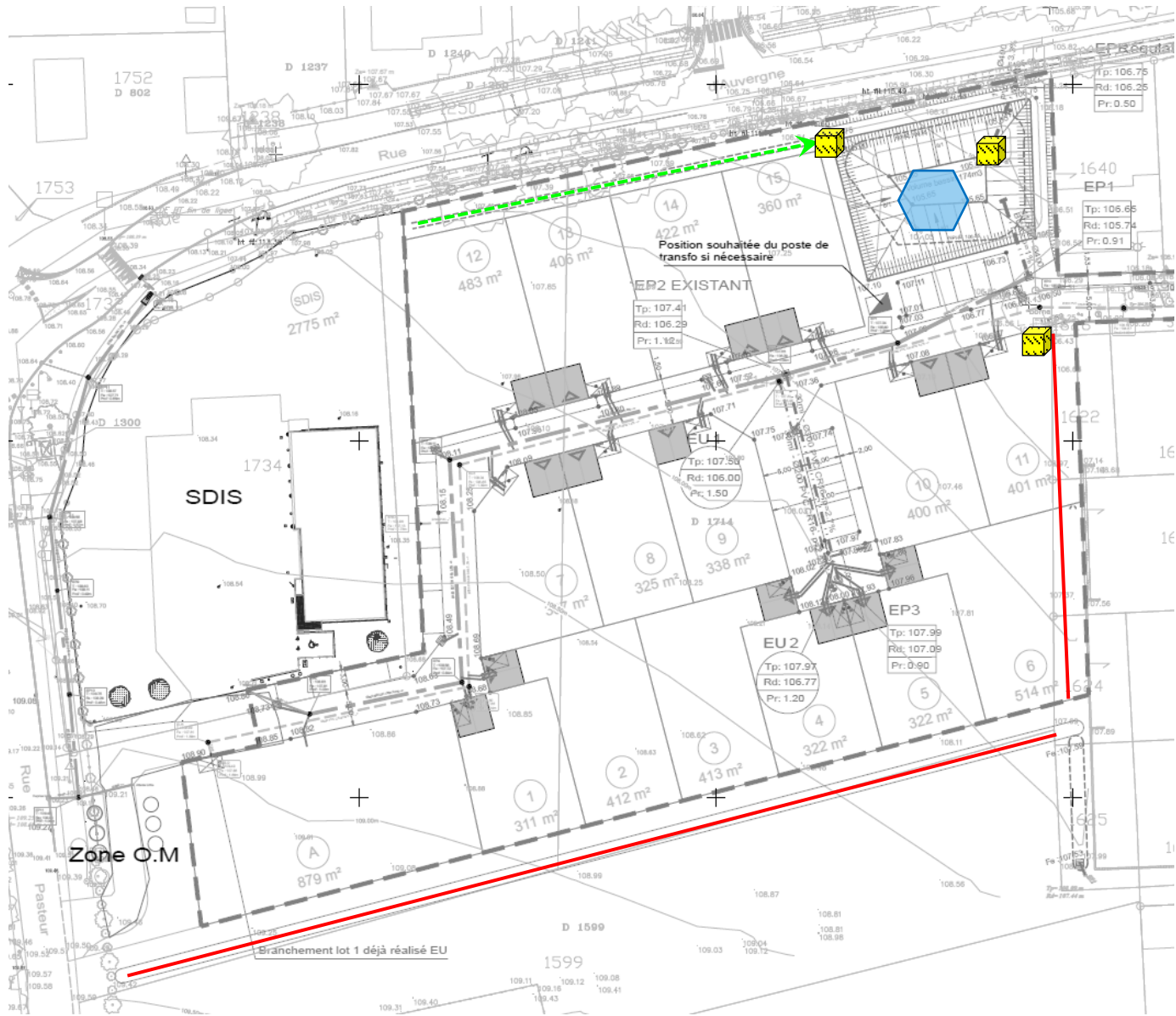
- Aux installations de chantier, et en particulier aux aires de stationnement et d'entretien des engins de chantier, ou bien encore aux zones de stockage des carburants, des granulats et des déchets à l'origine de fuites ou d'écoulements accidentels
- A la circulation des engins (huiles, hydrocarbures)
- 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

Les ouvrages de collecte et de rétention EP aériens seront réalisées au démarrage du chantier sous forme temporaire ou définitive. Les talus seront réalisés avec des matériaux d'apports sains (provenant du site autant que possible) pour collecter les eaux. Un filtre-paille sera entreposé devant chaque sortie d'ouvrage de rétention pour assurer la rétention des MES et fines entraînées par les ruissellements sur les surfaces de chantier.

Le plan suivant indique la position des filtres-paille (ou équivalent).



- Ouvrage de rétention
- Noues principales (en phase chantier)
- Talus ou noue temporaire à créer (30 cm de hauteur max.)
- Filtres-pailles

Plan de gestion EP prévisionnel à maintenir pendant toute la durée du chantier (y compris entretien / remplacement au besoin)

Cette action sera complétée par une surveillance de la qualité des eaux rejetées depuis les ouvrages EP temporaires, notamment leur charge en MES / fines, leur turbidité (la qualité des eaux au niveau du fossé de la rue d'Auvergne sera un bon indicateur). En cas de découverte de rejets d'eaux trop chargées, l'Entreprise devra définir avec le Maître d'ouvrage et son Maître d'œuvre un système alternatif plus performant.

Au titre des mesures de réduction complémentaires (qui s'avèreront utiles autant pour la faune que pour le cadre de vie des personnes) :

- Les nuisances sonores liées au chantier seront réduites en respectant les principes suivants :
 - Conformité des engins de travaux
 - Respect des plages horaires d'activité autorisées (pas de travaux nocturnes)
- Lors des travaux de défrichage et de mise en défens, il conviendra de procéder en la suppression des espèces végétales exotiques identifiées au sein des haies : le laurier palme (Prunus laurocerasus) est présent ponctuellement sur le site

Après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, il apparaît que les effets résiduels du projet sur le milieu naturel sont très faibles, réduisant significativement les risques d'atteintes aux populations faunistiques potentiellement présentes.

Mesures prises en faveur de la végétation et des habitats naturels favorables aux espèces faunistiques

En phase exploitation

En phase exploitation, il convient de préciser que 16 ml de haie en limite Ouest auront été définitivement supprimés. À ce titre, une mesure compensatoire est prévue et présentée ci-après.

Au titre des mesures de réduction, une bande enherbée d'une largeur de 4 m est conservée en espace public entre les lots 12 à 15 et la haie en limite Nord, permettant ainsi de protéger durablement le système racinaire et les fonctions écologiques associées à la haie.

Dans la continuité, le bassin de rétention aérien paysager de l'opération est implanté en point bas du terrain à proximité de la haie Nord permettant ainsi d'assurer un recul des espaces artificialisés du projet par rapport aux abords de la haie.

Enfin, l'éclairage des voiries du lotissement sera réduit au maximum, de manière à réduire l'impact sur la trame noire et les espèces faunistiques nocturnes. 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 :

- Sélection de luminaires compatibles avec les principes suivants :
 - 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 bécquillages, palettes, ... (stockages extérieurs)	20 lux	UGRL < 20
Chemins 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
 - Les haies arborées préservées ne seront pas éclairées
 - Les haies préservées au niveau de l'aire de réputation en entrée Ouest du lotissement ne seront pas éclairées

- Aucun éclairage dirigé vers les haies arborées préservées en limite Nord

Au titre des mesures compensatoires intégrées du fait de l'incidence résiduelle, même faible, sur la haie Ouest, le projet intègre la plantation d'une haie sur talus directement au Sud de l'opération, hors emprises privatives. La haie reconstituée sera de type bocagère, ou champêtre, constituée de strates arborées, arborescentes et herbacées. Le linéaire planté atteindra 139 ml. Les espèces introduites seront sélectionnées pour leur caractère indigène et adapté au secteur. Des espèces mellifères pourront utilement être intégrées.



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 friches prairiales post-agricoles.

Ces prairies sont en partie gérées par fauche. Aucune exploitation agricole à proprement parler n'y est cependant déclarée.

La zone est classée en zone UP (centre SDIS) et en zone AUH (lotissement) au PLUi du Pays de Mortagne, donc sa vocation est principalement réservée à l'habitat et aux équipements publics.

En ce qui concerne la consommation au niveau de l'agglomération, les objectifs du SCOT en termes de consommations d'espaces sont respectés par le PLUi et le projet s'inscrit dans le processus de lutte contre l'étalement urbain.

Enfin, il convient de préciser que le projet prévoit une densification importante puisqu'il vise une production de logements équivalente aux ambitions de l'OAP, sur une emprise beaucoup plus faible étant donné les choix faits en faveur de la protection de la biodiversité (recul par rapport aux haies à protéger au titre de l'OAP).

➔ **Le projet génère donc une consommation d'un peu plus de 1 ha d'espaces pseudo-naturels en enveloppe agglomérée des Landes Genusson, conformément aux orientations du PLUi du 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.

Les prairies sont entretenues par fauches plus ou moins régulières. Aucune activité culturale ne semble y avoir été pratiquée ces dernières années, réduisant les probabilités de présence de produits phytosanitaires dans les sols.

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

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'Ouvre 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'Ouvre 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 Maîtres d'Ouvre et les entreprises en fonction des sites et seront approuvés par le Maître 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, notamment sur la rue Pasteur qui est un axe déjà passant du fait de sa position en centre-ville, et la rue des Tilleuls qui est une voie de desserte du lotissement « La Métairie 1 ».

→ Mesure de réduction :

- ❖ La circulation d'engins sur la rue Pasteur et sur la rue des Tilleuls sera réduite à son strict minimum. Une signalisation de trafic d'engins de chantier y sera conservée pendant toute la durée des travaux. La visibilité et les faibles vitesses de circulation sur cet axe ne semblent pas nécessiter davantage de précautions.
- ❖ Une signalisation routière sera mise en place également sur la rue d'Auvergne 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 Pasteur sur le trottoir opposé sera mise en place.
- ❖ 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.

En phase exploitation

Le projet va générer un TMJA supplémentaire de maximum 200 véhicules/jour en considérant 2 véhicules par logement et un rythme de 4 déplacements par jour et en considérant les déplacements liés au personnel du nouveau centre SDIS.

Par ailleurs, le rythme de sortie des camions de sapeur-pompiers ne peut être évalué, fonction du rythme des interventions sur l'année.

D'une manière globale, étant localisé en centre-ville, et représentant un nombre de véhicules supplémentaires limité, le projet n'est pas de nature à générer une hausse de trafic significative par rapport à l'état actuel. Par ailleurs, l'existence de 2 accès au site de projet permettra de répartir les flux.

Les vitesses de circulation seront limitées à 30 km/h sur l'emprise du lotissement, et maintenue à 30 km/h sur la rue Pasteur et la rue des Tilleuls.

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 ?

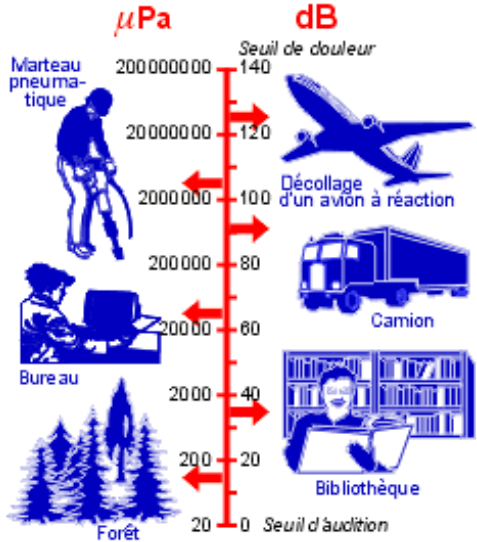
En phase travaux

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)
- ❖ Les travaux n’auront néanmoins pas tous lieu en même temps ni au même endroit et n’impacteront ainsi pas les riverains de façon permanente sur toute cette période.

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 ?

Les axes routiers existants au Nord (rue d’Auvergne) et à l’Ouest (rue Pasteur) ne sont pas classés en infrastructures routières bruyante ou générant des nuisances sonores.

L’activité de l’entreprise DENIS ne génère que très peu de bruit en journée. L’activité du nouveau centre SDIS pourra générer des sorties de véhicules et/ou camions pompier mais de manière ponctuelle et non régulière. Les véhicules du SDIS seront directement envoyés vers la rue Pasteur, sans transiter par le lotissement.

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 Sud du lotissement ne génère pas de nuisances olfactives.

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 ?

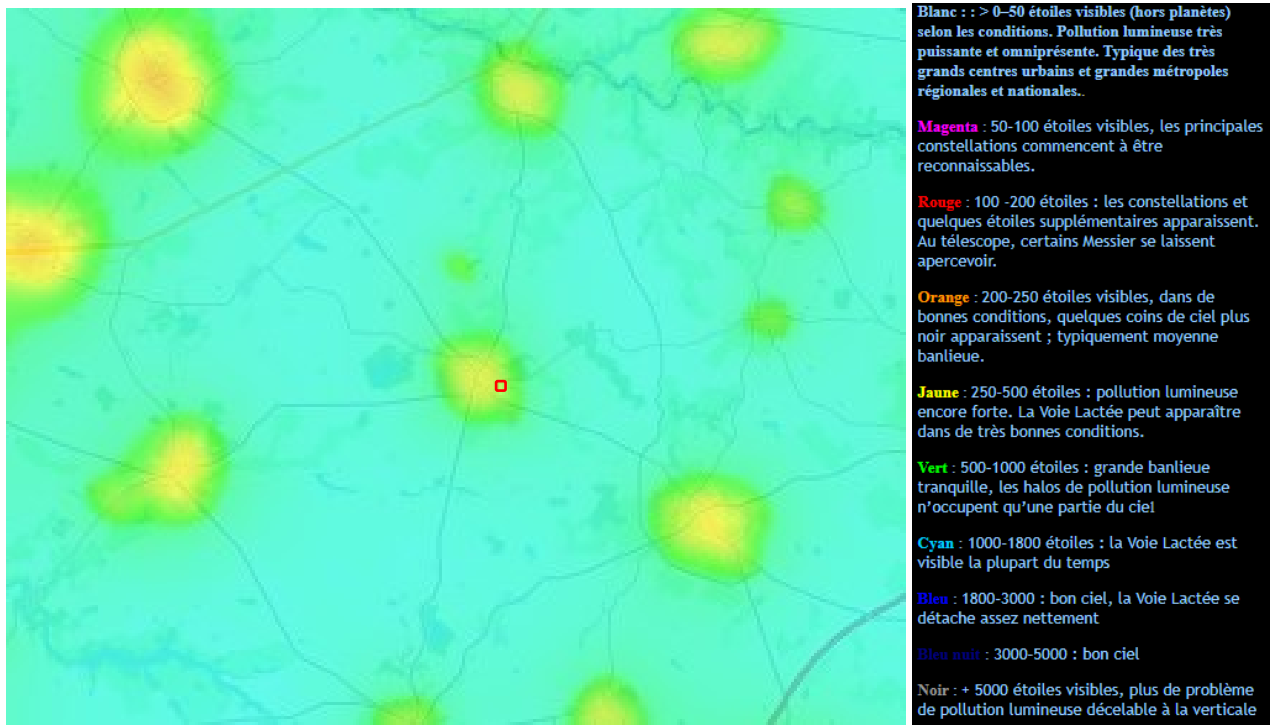
En phase travaux

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 rues d’Auvergne et Pasteur 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
- Les haies arborées préservées ne seront pas éclairées
- Les haies préservées au niveau de l'aire de réputation en entrée Ouest du lotissement ne seront pas éclairées
- Aucun éclairage dirigé vers les haies arborée préservées en limite Nord

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^e 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

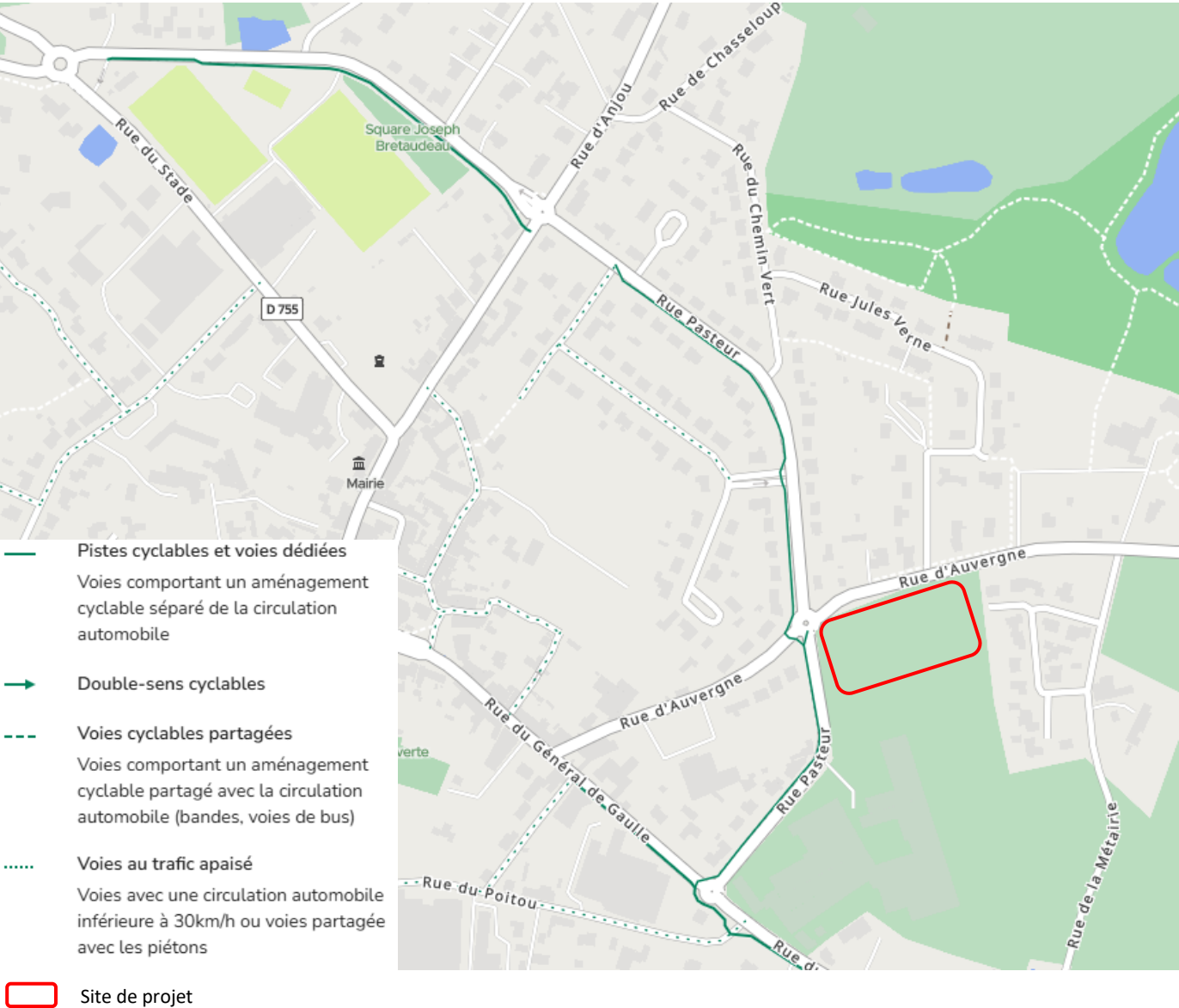
En phase exploitation

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

- La création d'un nouveau centre SDIS et de 19 logements va entraîner une demande supplémentaire en énergie (il convient de nuancer cette affirmation pour le nouveau centre SDIS qui sera moins énergivore que l'ancien centre)
- Le projet va entraîner une hausse du trafic routier dans le secteur et donc des émissions de gaz d'échappement
- Le projet va entraîner 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, avec un objectif 2025 pour les logements sociaux
 - Application des principes bioclimatiques de construction, tout en luttant contre les îlots de chaleur estivale et promouvant les îlots de fraîcheur
- ❖ La réutilisation du bois du site et le recours au bois pour la fabrication du mobilier extérieur
- ❖ Le recours à des équipements de type Pompes A Chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire
- ❖ La promotion des énergies renouvelables en complément de la production d'énergie principale (panneaux photovoltaïques en toitures du nouveau centre SDIS)
- ❖ La promotion des déplacements doux en favorisant en particulier l'offre en stationnements vélos dans chaque bâtiment. Ce levier est d'autant plus efficient que le projet s'insère dans un secteur desservi par les voies cyclables permettant de rallier plusieurs pôles d'attractivité locaux (cf. figure ci-dessous)
- ❖ La conservation de la plupart des linéaires de haies du site, 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 ?

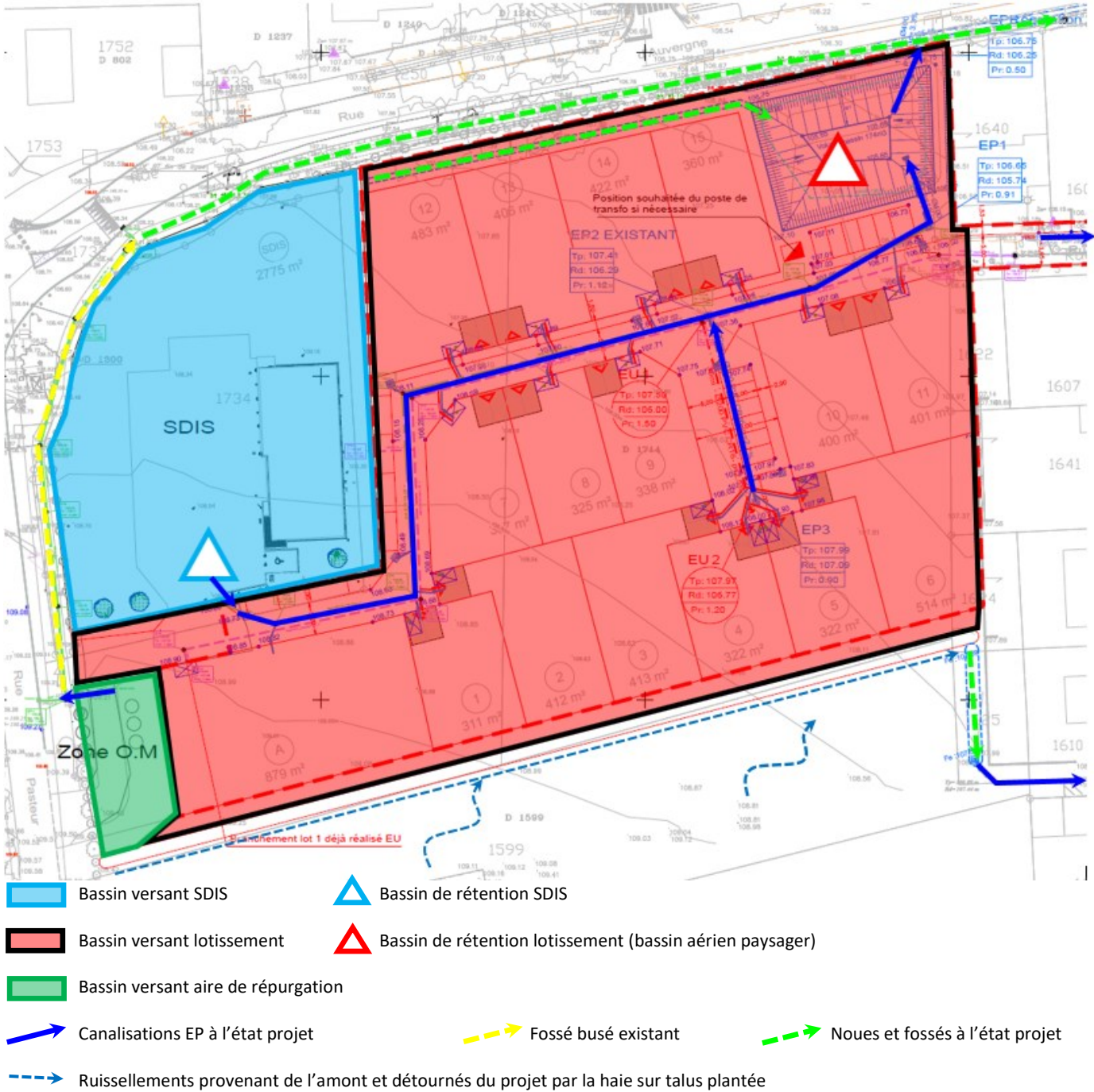
En phase travaux

Se reporter au risque de rejet d'effluents en paragraphe suivant.

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.

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



L'augmentation du niveau d'imperméabilisation des sols du projet est forte par rapport à l'état actuel (10% à 50%).

Au titre des mesures de réduction :

- Limitation des surfaces imperméabilisées au strict minimum et en promouvant dès que possible le recours à des revêtements semi-perméables ou perméables (places de stationnement « visiteurs » du lotissement, parking et bâtiment SDIS adapté en taille aux besoins tout en conservant des espaces verts à plus de 54% de l'emprise du terrain, traitement des bords de voiries de l'aire de répurcation en pavés enherbés)
- Création d'un bassin de rétention EP dédié au nouveau centre SDIS (débit de fuite 1 L/s pour une pluie T=10ans)
- Création d'un bassin de rétention aérien paysager EP dédié au lotissement et dimensionné selon la notice hydraulique du PA (volume de 174 m3 // Débit de fuite = 2.85 L/S // T=10 ans)
- Limitation du recours aux canalisations enterrées dès que possible : une noue gère les eaux pluviales rejetées par les lots 12 à 15
- Isolement du projet vis-à-vis des ruissellements provenant de l'amont (Sud du site) par la création d'une haie sur talus au Sud du projet

L'augmentation du coefficient de ruissellement du terrain est donc compensée par la création d'ouvrages de rétention. De cette manière, pour les rejets d'eaux pluviales à l'échelle du projet global seront plus faibles à l'état projet qu'à l'état actuel.

En revanche, pour les pluies de périodes de retour supérieures à la pluie de dimensionnement (T=10 ans), des dispositions sont prises pour éviter les inondations des biens et personnes en aval hydraulique du site. Une surverse de sécurité au niveau du bassin de rétention du lotissement est ainsi prévue pour diriger les volumes en excès vers le fossé de la rue d'Auvergne, protégeant ainsi les habitations du lotissement de « la Métairie 1 » à l'Est.

La note hydraulique du PA lotissement est transmise en Annexe volontaire.

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 déjà évoquées dans le cadre de la protection des habitats et espèces naturels 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 pour chaque aire de chantier. Des aménagements hydrauliques temporaires simples (rustiques) seront réalisés, permettant de collecter et de diriger les eaux pluviales vers le bassin de rétention EP du lotissement qui sera réalisé dès le démarrage des travaux sur les espaces communs. Les points de rejet vers le bassin et la sortie du bassin lui-même 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, notamment les stocks de terres polluées conformément aux préconisations de l'assistant à Maîtrise d'ouvrage en charge du suivi des travaux de dépollution ;
- ❖ 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 géogrille + cailloux
- 14 - Filtre géogrille-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)
 PAPIERS 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 côté Rue Pasteur. Les acquéreurs des lots, devront déposer leurs d’ordures ménagères à cet endroit. Cet emplacement devra toujours être dans un état de propreté impeccable, 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 33.6 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. Enfin, il ne dispose pas de co-visibilité avec des éléments du patrimoine architectural ou culturel local.

La localisation du site en entrée de ville par la rue d'Auvergne induit une vigilance particulière de la part des élus. A ce titre, plusieurs dispositions ont été intégrées pour permettre la meilleure insertion du projet dans son environnement paysager direct :

- Conservation de la haie en limite Nord
- Traitement architectural du bâti pour assurer une homogénéité avec les quartiers proches
- Plantation de grands arbres et de haies au sein du projet

D'une manière globale, le projet devrait assurer une bonne intégration paysagère, permettant en outre de raccorder le tissu urbain entre la rue Pasteur et le lotissement « La Métairie 1 ».

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 de la friche prairiale actuelle en quartier d'habitation avec l'intégration du nouveau centre du SDIS. Cependant le projet ne porte atteinte à aucune activité agricole en place. Seules des opérations de fauches plus ou moins régulières y sont pratiquées.

Le projet permet de densifier le caractère urbain entre le centre-ville et les lotissements existants plus à l'Est, conformément aux orientations du PLUi du Pays de Mortagne



Nantes, le 02/05/2025

Pour ACCETE, Pierre-Luc JELINEK