



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

**Projet de lotissement « La Métairie 2 »  
sur la commune des Landes-Genusson (85-Vendée)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,  
Officier de l'Ordre national du Mérite.

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu l'arrêté, du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2025/SGAR/78 du 27 mai 2025 portant délégation de signature à madame Anne BEAUVAL, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu l'arrêté de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire N° 2025/DREAL/N° SDR-25-AG-03 du 28 mai 2025 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale au sein de la DREAL des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°003292/KK P relative au projet de lotissement « La Métairie 2 » sur la commune des Landes-Genusson, déposée par monsieur Guy Girard maire des Landes-Genusson et considérée complète le 22/05/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n° 6a de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement « Constructions de routes classées dans le domaine public routier de l'État, des départements, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale... » ;
- qui consiste à créer sur un terrain d'assiette de 9 548 m<sup>2</sup> :
  - un lotissement à vocation d'habitat, comprenant 16 lots à bâtir et 4 logements à vocation sociale ; dans le prolongement du futur service départemental d'incendie et de secours (SDIS) prévu sur 2 775 m<sup>2</sup> ;
  - une voie de desserte de 1 259 m<sup>2</sup>, d'une largeur de chaussée de 5 m ;
  - des réseaux divers associés à la viabilisation des terrains .

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- rue Pasteur, en partie est du bourg des Landes-Genusson ;
- parcelles cadastrales section D n° 1734, n° 1731 et n° 1714 au sein d'un secteur UP (dédié à l'accueil du futur SDIS) et d'un secteur AUH (prévu pour le lotissement) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de Mortagne, couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle qui permet l'accueil du projet ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel et paysager ;
- hors zones humides délimitées dans le cadre d'un diagnostic communal et reportées au PLUi ;
- non concerné par des périmètres de protection de l'eau destinée à la consommation humaine ;
- en dehors de secteurs d'aléas relatifs à un risque naturel ou technologique ;
- en dehors de tout autre zonage administratif caractéristique d'une sensibilité environnementale notable.

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

- le terrain, constitué d'une friche prairiale dans l'attente de son urbanisation, présente des enjeux limités au plan de la biodiversité principalement situés au niveau des haies périphériques ;
- seuls 16 m de haies nécessiteront d'être détruits pour la réalisation des accès, sur l'ensemble des 227 m du linéaire situé en périphérie du terrain ; une mise en défens sera prévue lors des travaux qui se dérouleront d'octobre à février ; les opérations concernant des éléments de végétation seront ainsi conduites selon un calendrier tenant compte des principaux enjeux associés à la faune inféodée à ces milieux ; le dossier n'indique toutefois pas la présence d'un écologue durant la phase de chantier pour assurer le bon respect des mesures destinées à la préservation des espèces ;

- le maintien d'une bande enherbée de 4 m de large à l'interface de la haie principale au nord sera de nature à préserver le système racinaire et à assurer la pérennité de la haie ; le projet intègre par ailleurs la reconstitution de 139 m de haie bocagère en limite sud en compléments des linaires en place ;
- les dispositions concernant les mesures de prévention destinées à éviter tout risque de pollution des eaux du sol et du sous-sol en phase chantier ;
- du fait de l'imperméabilisation induite par le projet , des dispositions liées à la gestion des eaux de ruissellement sont prévues dans le cadre des aménagements hydrauliques : réseau de collecte (noues) et bassin de rétention dimensionné pour une pluie d'occurrence décennale avec surverse vers un fossé hors du site pour les phénomènes d'intensité supérieure afin d'éviter tout risque d'inondation du lotissement ;
- la gestion des eaux usées sera assurée par le raccordement du projet au réseau d'assainissement collectif de la commune, nonobstant les éléments de 2023 du portail ministériel relatif à l'assainissement collectif qui font état d'une station d'épuration communale disposant d'une capacité nominale de 2 800 équivalents habitants (EH) pour une charge maximale en entrée de 1 689 EH, le système d'assainissement va prochainement être classé non conforme au titre de l'année 2024 en raison du dépassement de la capacité hydraulique (débit moyen entrant de 1 178 m<sup>3</sup>/j pour une capacité de 522 m<sup>3</sup>/j) ce qui doit constituer un point de vigilance en vue du raccordement du projet ;
- le projet a vocation à s'inscrire en cohérence avec les dispositions de l'OAP thématique et de l'OAP sectorielle notamment du point de vue des principes de desserte, de haies à préserver et de densité de logements ;
- la prise en compte des éventuelles prescriptions urbanistiques et architecturales, s'effectuera nécessairement dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager du projet et des permis de construire pour la construction des futurs logements ; étant rappelé que dans le cadre de ces procédures, il est de la responsabilité de la collectivité de s'assurer préalablement à toute urbanisation que les mesures destinées à assurer le traitement des eaux usées pour garantir des niveaux de rejets en adéquation avec la qualité du milieu récepteur, sont mises en œuvre.

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

### **ARRÊTE :**

#### **Article 1er :**

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet de lotissement « La Métairie 2 » sur la commune des Landes-Genusson , est dispensé d'étude d'impact.

#### **Sous réserve :**

- d'engager les actions de nature à résorber les problématiques de surcharge hydraulique du système d'assainissement collectif des eaux usées ;
- de prévoir, préalablement au démarrage du chantier, l'intervention d'un écologue de manière à assurer le respect des mesures annoncées à ce stade en matière de prise en compte des enjeux de préservation de la biodiversité du site.

## Article 2 :

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

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

## Article 3 :

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

Fait à Nantes, le 19 juin 2025

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

Signé

Annaïg LE MEUR

|                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Délais et voies de recours pour les décisions imposant la réalisation d'une étude d'impact</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

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

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

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

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

*Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent :*

*Tribunal administratif de Nantes*

*6 allée de l'Ile Gloriette*

*– CS 24 111 –*

*44041 NANTES cedex 1*

*La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours ou Télérecours citoyens accessibles à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*