

SOMMAIRE DES ANNEXES

1.	LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE.....	2
2.	PLAN TOPOGRAPHIQUE DE L'ÉTAT ACTUEL.....	3
3.	EXTRAIT CADASTRAL.....	3
4.	OCCUPATION DES SOLS.....	4
5.	PHOTOS DE L'ÉTAT EXISTANT.....	7
6.	PRÉSENTATION DU PROJET.....	9
7.	EXTRAIT DU DOCUMENT D'URBANISME.....	11
8.	MILIEUX NATURELS ET INVENTAIRES.....	12
9.	CONTEXTES "ZONES HUMIDES" ET ÉCOLOGIE.....	16
10.	PRÉVENTION DU BRUIT.....	22
11.	EAUX SOUTERRAINES ET DE SURFACE.....	22
12.	RISQUES MAJEURS.....	24
13.	SITES ET MONUMENTS PROTÉGÉS.....	28
14.	AMÉNAGEMENTS DANS LE SECTEUR.....	30



1. LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

La Commune de Beaulieu-sous-la-Roche souhaite aménager un lotissement situé rue des Cormiers au Nord-est du bourg.

Ce projet se place dans un espace vert situé à côté de l'EHPAD « Résidence La Source » de la commune de Beaulieu-sous-la-Roche. Il a pour objectif la création de **7 terrains viabilisés** destinés à l'usage d'habitat, accessible depuis la rue des Cormiers et par une impasse créée dans le cadre du projet.

Le parcellaire couvre une superficie d'**environ 0,23 ha**.

Le projet dénommé "La Source" fait l'objet d'une demande de Permis d'Aménager avec demande d'examen au cas par cas pour la création de la voie communale.

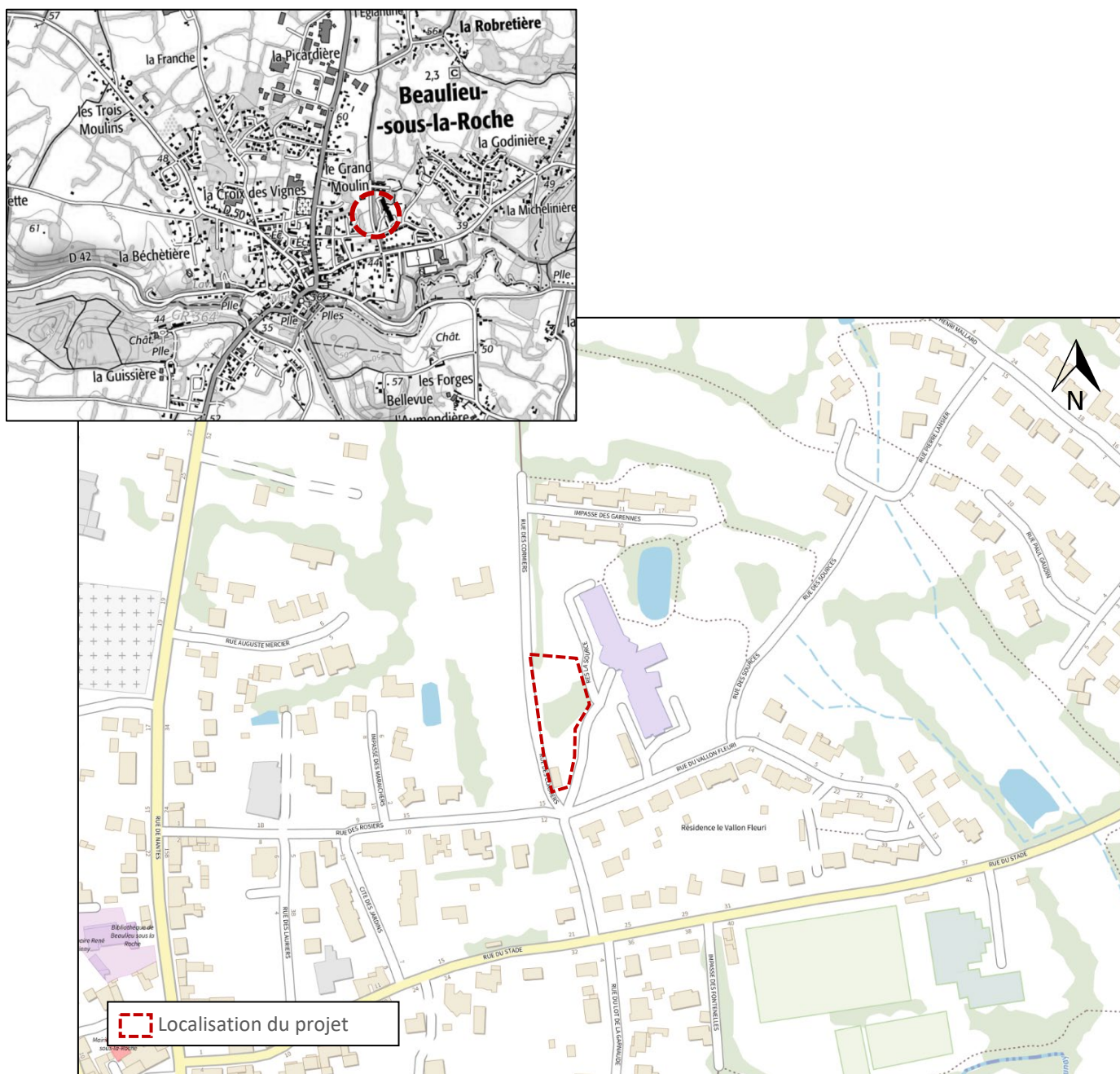
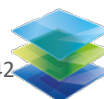


Figure 1 : Extrait du plan IGN (geoportail.fr)



2. PLAN TOPOGRAPHIQUE DE L'ÉTAT ACTUEL

Plan topographique (PA3) joint au dossier d'"annexe et plans" d'après un relevé topographique réalisé le 03/02/2026, après les travaux de défrichement et déboisement effectués par la Commune de Beaulieu-sous-la-Roche.

3. EXTRAIT CADASTRAL

Le projet est situé sur les parcelles n° 4, 5, 6p et 202p de la section AH, pour une contenance de 22a 53ca.

L'aménagement du lotissement retient une surface de 2 253 m² au Permis d'Aménager.

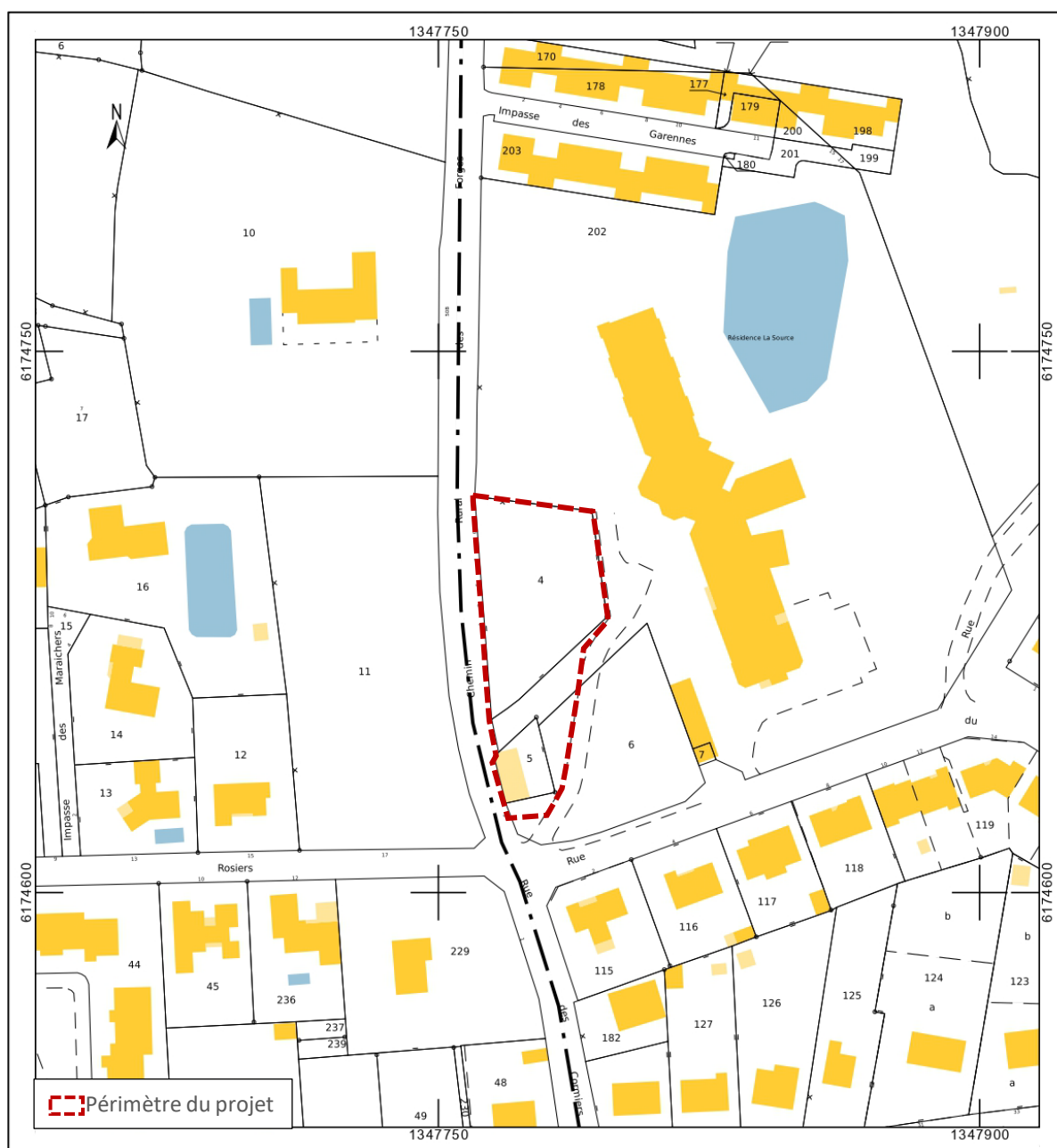
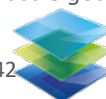


Figure 2 : Extrait du plan cadastral (Avril 2026) sur le secteur étudié, sans échelle (cadastre.gouv.fr)



4. OCCUPATION DES SOLS

Avant les travaux de défrichement et déboisement effectué par la commune de Beaulieu-sous-la-Roche en Janvier 2026, le parcellaire était occupé par une friche ligneuse. Des murs dont certains en pierre et une mare sont encore présents dans l'emprise du projet.

Le futur lotissement est localisé au Nord-est du bourg de Beaulieu-sous-la-Roche. Les abords du parcellaire présentent :

- la rue des Cormiers et une propriété bâtie avec un espace boisé à l'Ouest
- la résidence EHPAD La Source au Nord et à l'Est
- des quartiers d'habitations au Sud (Rue des Rosiers/ Rue du Vallon Fleuri).



Figure 3 : Extrait de la photographie aérienne (google.earth.fr)



En juin 2023, un diagnostic « zones humides » a été réalisé par le bureau d'études ATLAM (cf. paragraphe 9.2). L'occupation des sols montre "un site hétéroclite en termes de recouvrement végétatif." (*dossier d'études annexé au présent document*)



Figure 4 : Extrait du diagnostic des ZH (ATLAM, Juin 2023)



En janvier 2026, la Commune a effectué des travaux de défrichement et déboisement sur environ 1 400 m² du projet. Les principales espèces supprimées sont des végétaux de friches observables dans ce secteur bocager :

- des Ronces
- des Pruneliers.

Le boisement d'environ 570 m² composé majoritairement par des Pins maritimes a également été coupé.

Le sujet de Chêne présent en limite Nord, le Saule situé au niveau de la mare ainsi que la haie (constituée de Frêne, Aubépine, ...) en bordure de la rue des Cormiers ont été conservés.

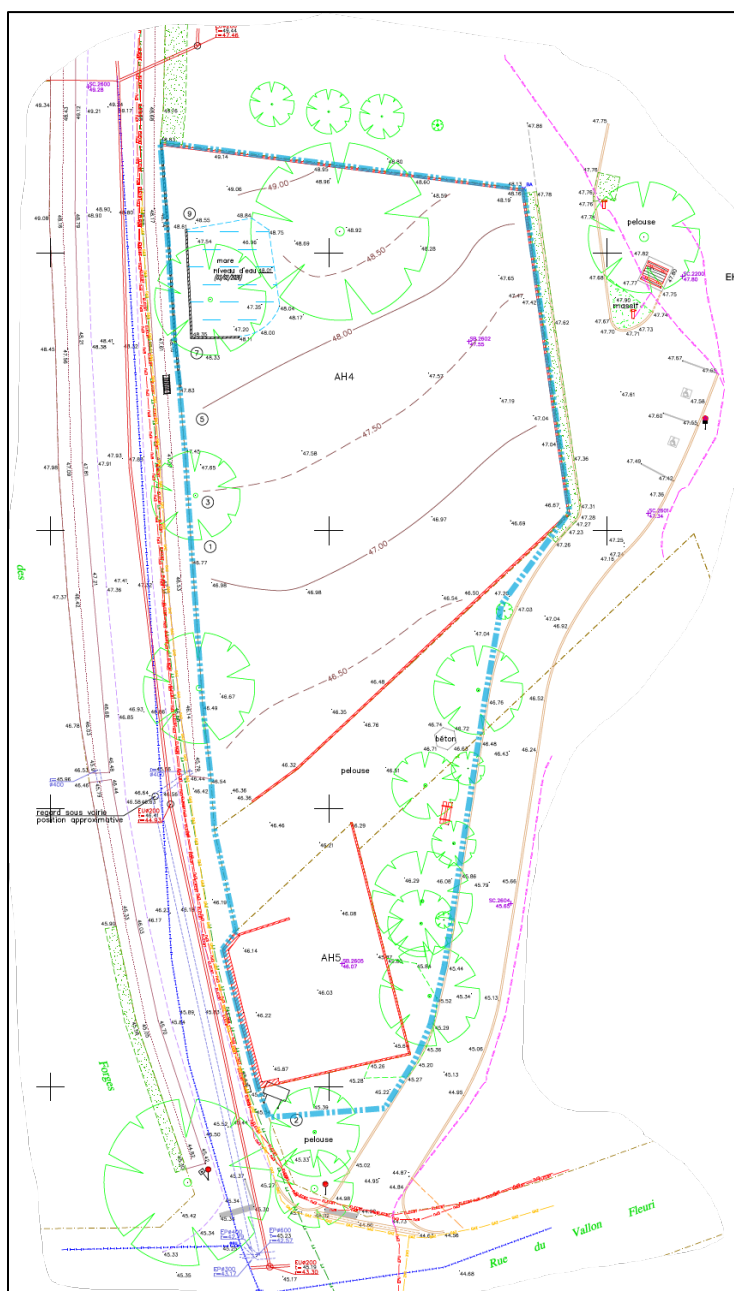


Figure 5 : Extrait du plan topographique réalisé après les travaux de défrichement et déboisement (GEOUEST, Février 2026)



5. PHOTOS DE L'ÉTAT EXISTANT

Le parcellaire étudié est occupé principalement par une ancienne friche ligneuse.

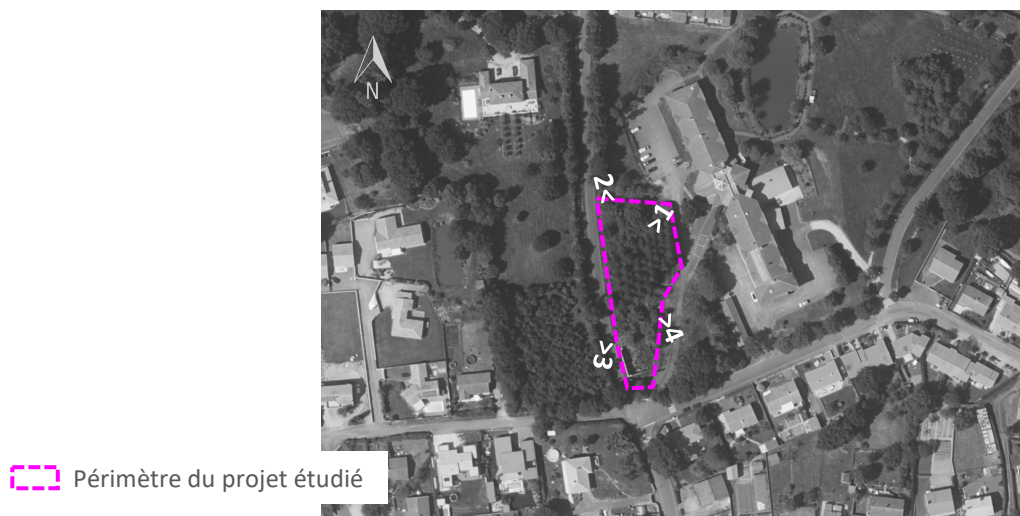


Figure 6 : Localisation des photos prises sur le site (GEOUEST, février 2026)

Photos prises en dates du 16 février 2026 (©GEOUEST).



Photo 1 depuis le Nord-est vers le Sud du parcellaire



Photo 2 depuis le Nord-ouest vers le Sud du parcellaire



Photo 3 depuis la rue des Cormiers au Sud-ouest vers le Nord du parcellaire



Photo 4 depuis la voie d'accès à l'EHPAD le Nord du parcellaire





Photo 5 sur les murs existants dans l'emprise du projet



Photo 6 sur le mur en pierre existant dans l'emprise du projet

6. PRÉSENTATION DU PROJET

6.1. Description du plan de composition du lotissement "La Source"

Ce lotissement a pour vocation d'offrir 7 terrains viabilisés destinés à l'usage d'habitat

Les lots sont desservis soit directement depuis la rue des Cormiers (lots 1 à 3), soit par une voie en impasse créée dans le cadre du projet (lots 4 à 7).

Le permis d'aménager couvre **une surface globale de 2 253 m²**.

La mare existante dans l'emprise du projet sera conservée.

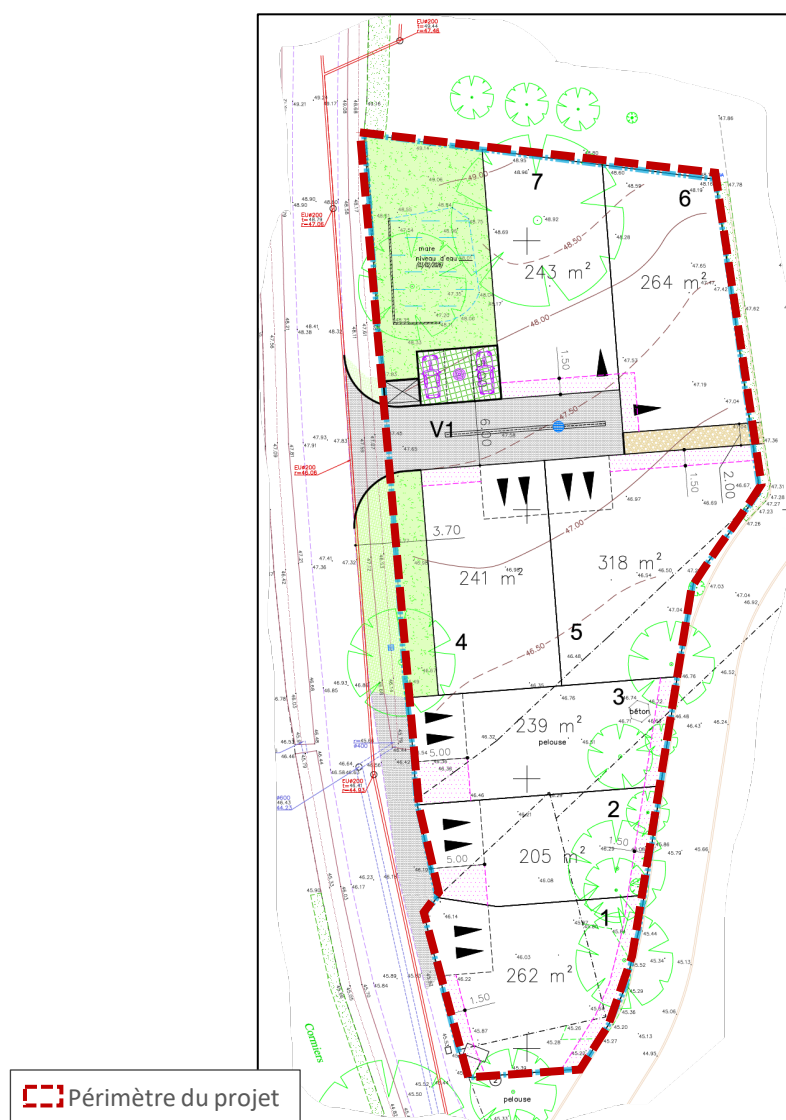


Figure 7 : Plan de composition du lotissement "La Source" (sans échelle – GEOUEST-VERSTRADA, Mars 2026)



6.2. Voie de desserte

La desserte des lots du projet sera assurée :

- directement depuis la rue des Cormiers pour les lots 1 à 3
- par une voie en impasse créée dans le cadre du projet depuis la rue des Cormiers.

La voie de desserte s'intégrera le mieux possible à la topographie du terrain naturel.

Elle sera composée d'une chaussée partagée de 6,00 m de largeur. Trois places de stationnement en bataille et un cheminement piéton de 2,00m vers l'Est seront également aménagés sur le projet.

6.3. Aménagements paysagers

Compte tenu de l'aspect actuel des terrains, la composition du projet s'est efforcée de préserver la mare existante ainsi que la végétation située le long de la rue des Cormiers, qui comprend peu de sujets de haute tige, mais plutôt une végétation ligneuse de strate intermédiaire.

6.4. Réseaux "Eaux pluviales" et "Eaux usées"

6.4.1. Réseaux d'assainissement "eaux pluviales"

Pour chaque lot, il sera posé, en limite de propriété (sur le domaine public), une boîte de branchement par regard tabouret avec une antenne pénétrant sur un mètre à l'intérieur des lots (voir Plan PA8.2 – Assainissement EU/EP).

Pour les lots 4 à 7, les eaux pluviales des parcelles devront être gérées par un système de rétention infiltration sur l'unité foncière. Seul le rejet d'un trop-plein sera accepté dans les tabourets de branchement posés en limite de propriété.

Les dispositifs de rétention infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés afin de pouvoir gérer **un volume minimal de 2 m³ par lot**.

Les eaux de ruissellement de la voirie et des surverses des lots seront collectées par des canalisations de diamètres Ø200 à Ø400 et dirigées dans une rétention enterrée sous la voie du lotissement (buse Ø800 de 5m³). Celui-ci comportera un ouvrage régulateur en sortie et a été dimensionné en fonction des futurs besoins (débit limité à 4l/s). Les eaux seront rejetées vers le réseau existant dans la rue des Cormiers.

6.4.2. Réseaux d'assainissement "eaux usées"

Le réseau « eaux usées » recueillera les effluents usés en provenance des constructions sur l'emprise du lotissement. Elles seront captées par des collecteurs Ø 200 mm posés sous chaussée et dirigées gravitairement vers le réseau existant dans la Rue des Cormiers.

D'après les données de 2024, la station d'épuration de la Guissière (code: 0485016S0002) dispose d'une capacité nominale de 2000 EH. La charge organique moyenne reçue est de 45%.



Cependant, la charge hydraulique moyenne est supérieure à 100% sur cette année 2024. Afin d'y répondre, la Communauté de Communes du Pays des Achards poursuit son programme de renouvellement des réseaux d'eaux usées avec des travaux entrepris depuis 2022. En 2026, plusieurs travaux sont programmés sur la commune avec notamment le renouvellement du poste de relevage du PR STADE en Juillet 2026 (cf. rapport annuel 2024 et courriers de la CCPA fournis en annexe)

7. EXTRAIT DU DOCUMENT D'URBANISME

La Commune de BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE fait partie de la Communauté de Communes du Pays des Achards où l'urbanisme est régi par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal dont la dernière procédure a été approuvée le 11 mars 2026.

Le parcellaire concerné par la présente demande est classé en **zones UB**.

Une haie bocagère à préserver est identifiée en limite Ouest du projet avec la rue des Cormiers.

Ces haies remarquables existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservées.

Les coupes et abattages d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable en mairie.

Leur éventuelle suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales, devant être réalisé de préférence au sein des secteurs classés en zone naturelle (N) ou en zone agricole (A) constitutifs des continuités écologiques.

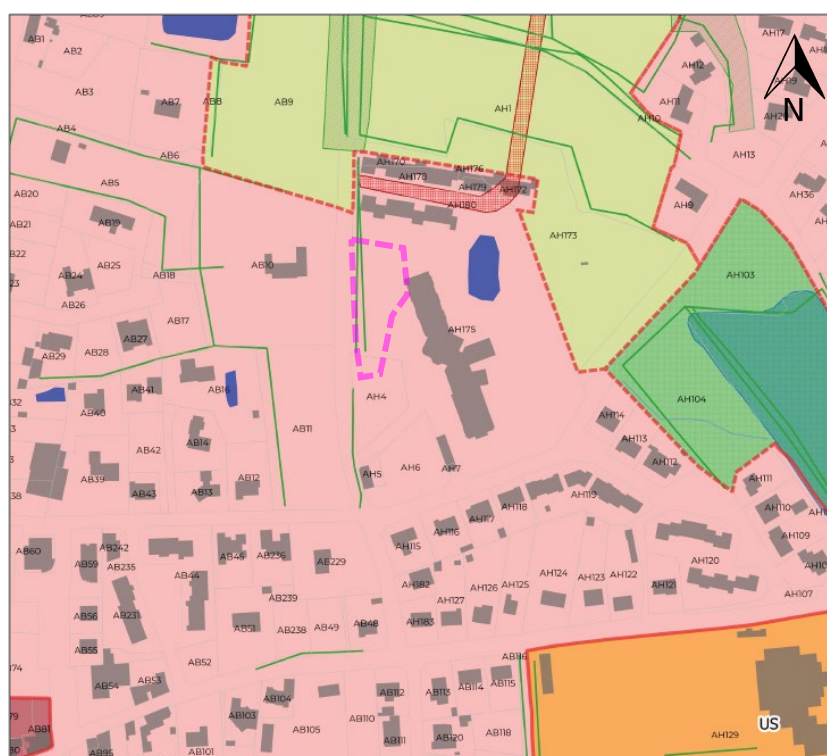


Figure 8 : Extrait du PLUi du Pays des Achards en vigueur (geoportail-urbanisme.fr)



8. MILIEUX NATURELS ET INVENTAIRES

La Commune de Beaulieu-sous-la-Roche est concernée par des inventaires et des zones de protection écologiques.

8.1. Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

8.1.1. Généralités

L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) a été lancé en 1982 par le Ministère de l'Environnement. Il avait pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Ces zones sont classées en deux types :

- les ZNIEFF de type 1 constituent des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable et doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion
- les ZNIEFF de type 2 constituent des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes et doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement.

8.1.2. Éléments sur la portée juridique des ZNIEFF

Une ZNIEFF correspond à l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs du patrimoine faunistique et floristique de notre pays, et le cœur de l'inventaire national du patrimoine naturel prévu par l'article L. 411-5 du Code de l'Environnement.

8.1.3. Détails des ZNIEFF sur le territoire communal de Beaulieu-sous-la-Roche et aux alentours du projet

La Commune de Beaulieu-sous-la-Roche est concernée par la présence d'une ZNIEFF de type 2.

Tableau récapitulatif des inventaires et zonages écologiques réglementaires sur la Commune de Beaulieu-sous-la-Roche

Périmètre	Intitulé	Situation par rapport au projet
ZNIEFF de type 2	① 520005733 "Bocage à Chêne Tauzin entre Les Sables d'Olonne et la Roche-sur-Yon"	1km à l'Ouest



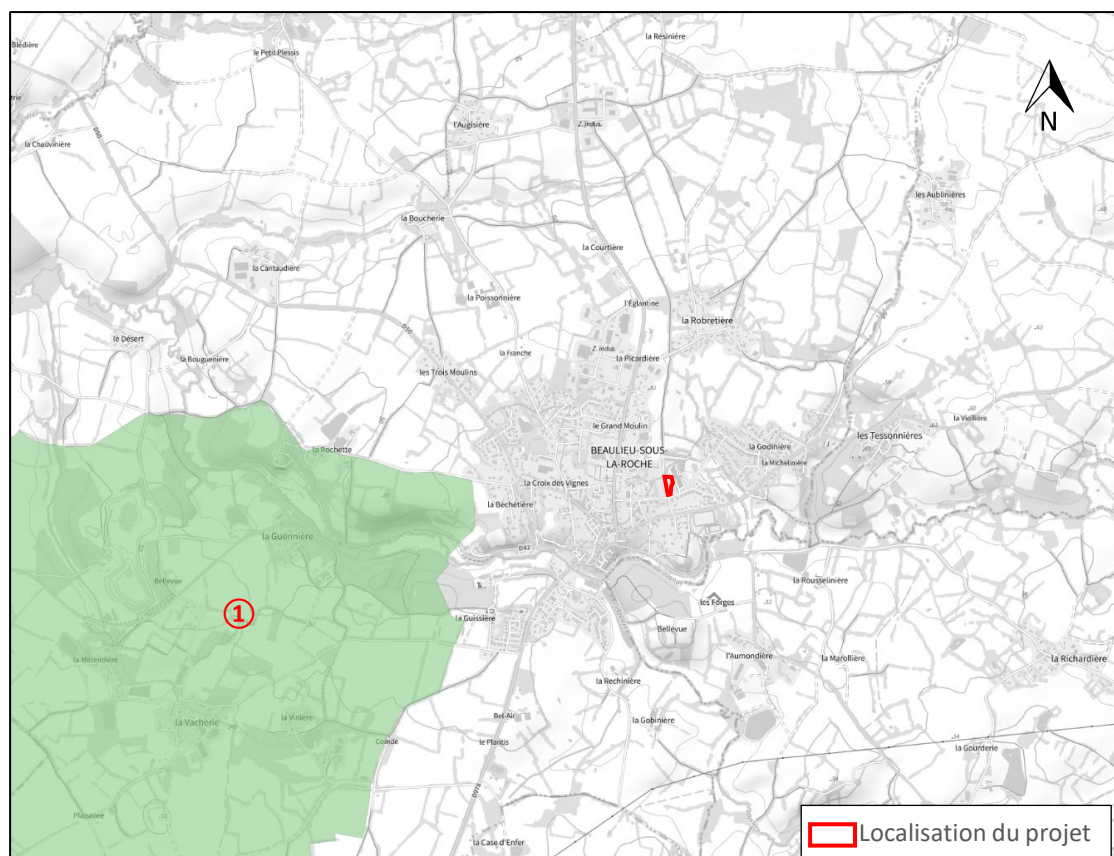


Figure 9 : Cartographie de la ZNIEFF sur la Commune de Beaulieu-sous-la-Roche (geoportail.fr)

Le projet se situe à environ 1km d'une ZNIEFF de type 2 "Bocage à Chêne Tauzin entre Les Sables d'Olonne et la Roche-sur-Yon", à l'Ouest du projet.

Le projet ne peut avoir d'interaction directe avec cette ZNIEFF. Placé en cœur urbanisé, il ne peut avoir d'impact sur les habitats écologiques de cette dernière.

8.2. Stratégie de Création d'Aires Protégées

8.2.1. Définition

La Stratégie de Création d'Aires Protégées est une stratégie nationale visant à améliorer la cohérence, la représentativité et l'efficacité du réseau métropolitain des aires protégées terrestres en contribuant au maintien de la biodiversité, au bon fonctionnement des écosystèmes et à l'amélioration de la trame écologique (inpn.mnhn.fr).

L'élaboration et la mise en œuvre de cette stratégie constituent une des mesures prioritaires du Grenelle de l'Environnement, définie par la loi n°2009-967 du 3 août 2009 (art.23) et **réaffirmée très récemment dans le cadre de la conférence environnementale de 2016** : les prochains objectifs de la SCAP (publication d'un bilan de la SCAP et lancement d'un nouveau diagnostic patrimonial) ont ainsi été inscrits au titre de la mesure 11b de la feuille de route pour la transition écologique 2016.



L'objectif est de placer au minimum 2 % du territoire terrestre métropolitain sous protection forte d'ici l'horizon 2019.

L'objectif qualitatif afférent est que le réseau d'aires protégées ainsi créé soit cohérent, connecté et représentatif de la protection du patrimoine naturel (biologique et géologique).

La SCAP repose sur une méthodologie nationale et un **diagnostic national du patrimoine naturel** (faune, flore et habitat) et géologique coordonné par le Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) à la demande du Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une liste nationale d'espèces et d'habitats prioritaires pour la désignation de nouvelles aires protégées a été construite en mobilisant des experts scientifiques du MNHN, de la FCBN, de l'OPIE et de l'ONEMA. Cette liste est déclinée dans le cadre d'une démarche participative régionale pour prendre au mieux en considération les enjeux de conservations.

8.2.2. Sur le territoire de Beaulieu-sous-la-Roche

Aucune SCAP n'est identifiée sur le territoire de la Commune de Beaulieu-sous-la-Roche.

8.3. Arrêté de Protection de Biotope

Les arrêtés de protection de biotope (APB ou APPB) sont des actes administratifs pris en vue de préserver les habitats des espèces protégées, l'équilibre biologique ou la fonctionnalité des milieux.

Les arrêtés de protection de biotope visent à protéger les habitats nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie d'espèces protégées.

La Commune de Beaulieu-sous-la-Roche ne comporte pas de zone désignée par un Arrêté de Protection de Biotope sur son territoire. **Le plus proche est la "VALLEE DE LA CRULIERE", localisé à 18 km à l'Ouest du projet** (Commune de Brem-sur-Mer, 85).

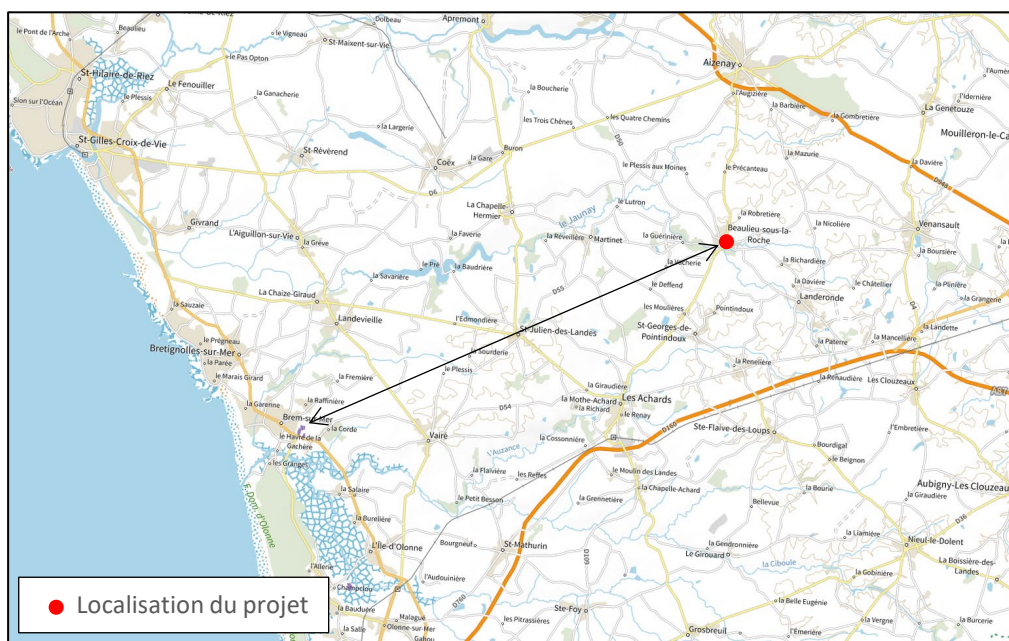
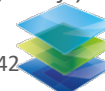


Figure 10 : Localisation du périmètre d'Arrêté de Protection Biotope le plus proche (carto.sigloire.fr)



8.4. Périmètre NATURA 2000

8.4.1. Généralités

Le réseau NATURA 2000 est un réseau européen de sites naturels protégés. Il a pour but de favoriser la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire, et d'assurer la protection de sites naturels européens. Ces prérogatives de gestion tiennent compte des exigences économiques, sociale, culturelles ainsi que des particularités locales.

Le volet réglementaire porté par la procédure NATURA 2000 concerne tous les habitats et espèces d'intérêt communautaire présents dans le site.

Sur la base des observations scientifiques, la Directive 92/43/CEE prévoit la création d'un réseau "NATURA 2000" qui regroupe l'ensemble des espaces désignés en application :

- de la Directive "Oiseaux" (1979) : les Zones de Protection Spéciale (ZPS)
- de la Directive "Habitats-Faune-Flore" (1992) : les Sites d'Intérêt Communautaire devenus ensuite les Zones Spéciales de Conservation (SIC-ZSC).

Ces Directives établissent une liste des espèces d'oiseaux, des habitats naturels et des espèces animales (autres que les oiseaux) et végétales pour lesquels les États membres doivent désigner des sites sur leur territoire afin de les conserver.

8.4.2. Sur le territoire communal et les secteurs alentours

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la Commune de Beaulieu-sous-la-Roche. Le plus proche est localisé à environ 15 km au Sud-Ouest du projet. Il s'agit du site des "Dunes, forêt et marais d'Olonne" (ZSC FR5200656 et ZPS FR5212010).



Figure 11 : Cartographie des périmètres NATURA 2000 (carto.sigloire.fr)



Le projet ne peut avoir d'interaction sur les espèces et les habitats d'espèces ayant justifié la désignation de ces sites Natura 2000 du fait de l'absence de lien direct entre eux (absence de contiguïté de périmètre, absence de corridor et trame verte et bleue entre les deux).

8.5. Parc Naturel Régional

Le Parc Naturel du Marais Poitevin est un parc naturel régional français créé en 1979, qui fut déclassé au 31 décembre 1996 en raison de l'échec de sa mission de préservation de l'environnement d'une grande zone humide. Un décret du 21 mai 2014 lui réattribue ce label.

Trois Départements dans 2 Régions sont concernés par la mise en œuvre du PNR du Marais Poitevin (FR8000050). L'organisme de gestion du Parc naturel régional (PNR) du Marais Poitevin est un Syndicat mixte.

La Commune de Beaulieu-sous-la-Roche n'est pas située dans le territoire couvert par le PNR, le projet en est éloigné de 18 km vers le Nord-Ouest.

9. CONTEXTES "ZONES HUMIDES" ET ÉCOLOGIE

Les zones humides sont des "terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année" (art. L.211-1 du Code de l'Environnement).

9.1. Contexte national et international

9.1.1. Convention internationale sur les zones humides : Convention de RAMSAR

La Convention sur les zones humides ou convention de RAMSAR est un traité intergouvernemental adopté le 2 février 1971 à Ramsar (Iran). Les signataires de cette Convention, que la France a ratifiée en 1986, ont pour objectif d'une part la constitution d'un réseau de sites d'importance internationale, les "sites Ramsar", mais aussi, plus largement, la conservation et l'utilisation rationnelle de l'ensemble des zones humides.

L'inscription d'un site à la convention de Ramsar ne crée pas d'obligations réglementaires ni d'effets juridiques spécifiques. Ramsar est un **label** qui récompense et valorise sur le plan international les territoires de zones humides riches en biodiversité ainsi que les acteurs qui contribuent à leur préservation et gestion durable.



Signataire de la Convention de Ramsar en 1971, la France a ratifié ce traité en 1986. Elle s'est alors engagée sur la scène internationale à préserver les zones humides de son territoire. A ce jour (octobre 2021), 52 sites Ramsar s'étendent sur une superficie de plus de 3,7 millions d'hectares, en métropole et en outre-mer.

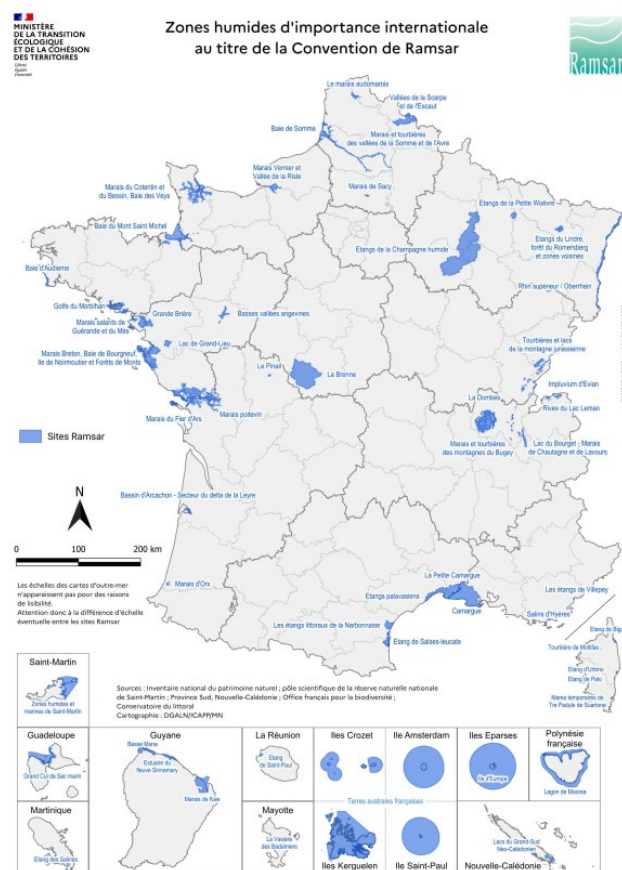


Figure 12 : Cartographie des sites RAMSAR (zones-humides.org)

3 sites RAMSAR sont désignés en partie sur le territoire :

- à environ 20 km au Nord-ouest du projet. Il s'agit du "Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts".



Numéro du site : 2283
Désignation : 2 février 2017
Superficie : 55 826 ha
Gestionnaires : Syndicat mixte de la Baie de Bourgneuf
Localisation : sur le littoral de la région Pays-de-la-Loire, en limite des départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée.

- à environ 27 km au Sud-est, le site "Marais Poitevin" a été nouvellement inclus (23 nov. 2023) et désigné comme zone humide où s'applique la Convention de RAMSAR.



Numéro du site : 2531
Désignation : 23 novembre 2023
Superficie : 69 034 ha
Gestionnaire : Parc naturel régional du Marais poitevin
Localisation : sur la façade atlantique, à mi-chemin entre le nord et le sud de la France.



- à environ 32 km au Nord du projet. Il s'agit du "Lac de Grand-Lieu".



Numéro du site : 714

Désignation : 1er février 1995

Superficie : 6 300 ha

Gestionnaires : Syndicat du bassin versant de Grand-Lieu / Société nationale de protection de la nature / Fédération régionale des chasseurs

Localisation : à 15 km au Sud-Ouest de Nantes, en Loire-Atlantique.

Le site RAMSAR le plus proche est localisé au Nord-Ouest du projet. Il s'agit du " Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts " (n°2283).

Marais Breton, Baie de
Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et
Forêt de Monts



Figure 13 : Localisation des sites RAMSAR les plus proches du site d'étude (geoportail.gouv.fr)

9.1.2. Les zones humides d'importance majeure (ZHIM)

Une carte des zones humides sur le territoire français a été élaborée par le SOeS (Service de l'Observation et des Statistiques) avec l'appui du Muséum national d'histoire naturelle à partir de couches géographiques disponibles au plan national en 2009. Ont été utilisés, l'inventaire des ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type I et II à caractère humide de première génération, l'occupation du sol issue de l'inventaire biogéographique CORINE Land Cover 2006 et la liste des SIC (site d'intérêt communautaire) comprenant des habitats humides.

La Zone Humide d'Importance Majeure la plus proche est située à environ 15 km à l'Ouest du projet. Il s'agit de la zone "Marais d'Olonne".



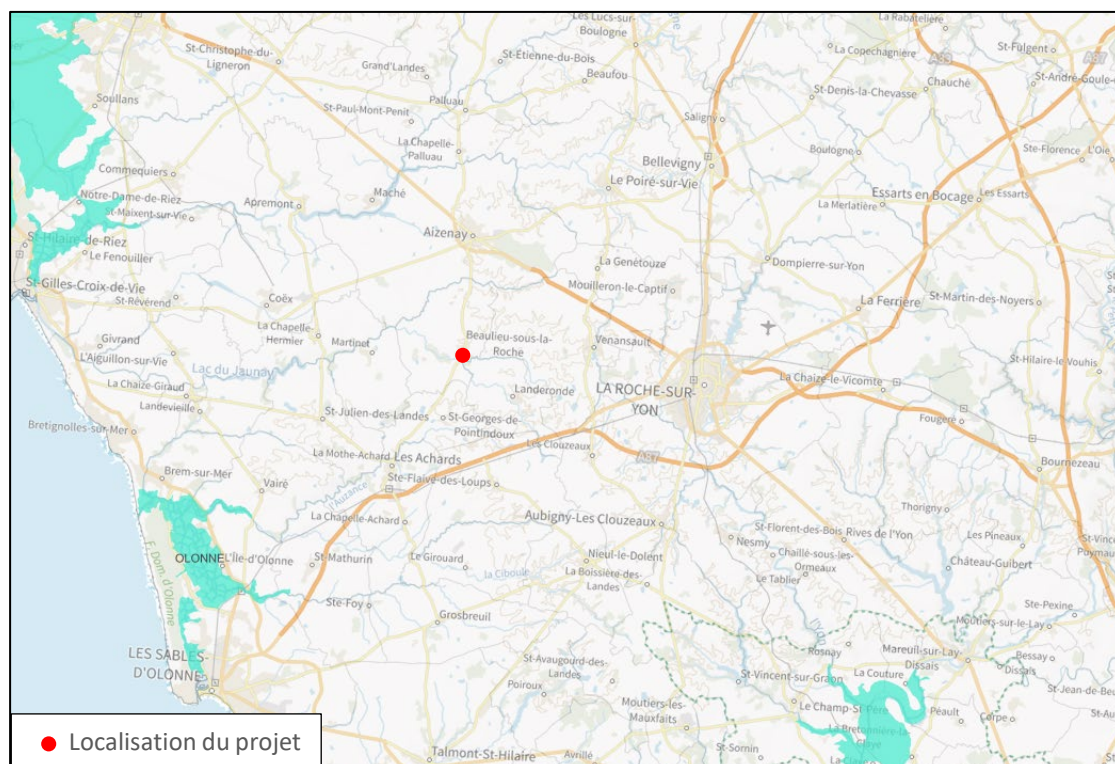


Figure 14 : Carte des sites désignés en "Zone humide d'importance majeure" sur le territoire vendéen (carto.sigloire.fr)

9.1.3. Les zones humides pré-localisées par la DREAL

Le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides est un outil animé par le syndicat mixte du Forum des Marais Atlantiques. Les objectifs fondamentaux poursuivis par le réseau et les partenaires sont :

- l'amélioration de la connaissance à la fois des acteurs et de leurs actions mais également des zones humides ;
- le renforcement du fonctionnement en réseau des acteurs pour la valorisation collective de l'information géographique ;
- la création d'une interface de consultation de données et d'informations géographiques sur les zones humides et les rivières (prise en compte du bassin versant).

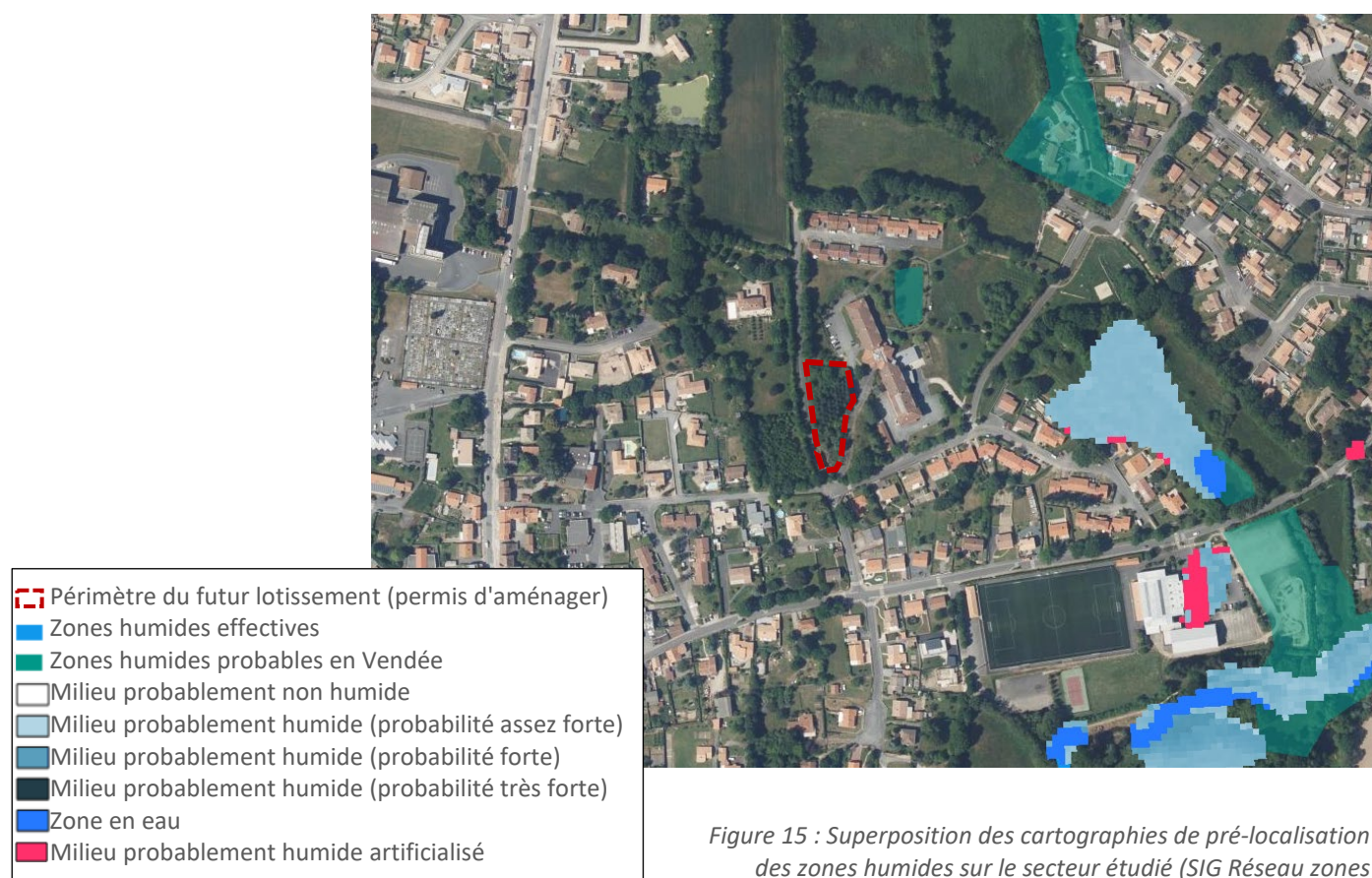
Cette dernière dresse la **cartographie des zones humides inventoriées** par les membres et les partenaires du réseau ainsi que des données s'y rapportant (eau, environnement, acteurs...). De nombreuses couches d'information sont disponibles, sur des secteurs variés. Pour le territoire de la Vendée, 3 de ces couches sont particulièrement pertinentes :

- **"Zones humides effectives"** : cette donnée géographique multipartenaire présente un **inventaire (non exhaustif) des zones humides** (ou potentiellement humides dans certains cas) sur l'ensemble des bassins hydrographiques Adour-Garonne, Loire-Bretagne, Seine-Normandie, Artois-Picardie et Rhin-Meuse. Les données proviennent de plusieurs sources, et notamment d'inventaires locaux, de numérisation à partir d'orthophotoplans ou des périmètres de syndicats de marais.
- **"Zones humides probables en Vendée"** : cette donnée est le résultat d'une étude régionale de pré-localisation des marais et des zones humides menée par la Direction



Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de la Loire en 2007. Ce travail a été établi sur le SIG MAPINFO par **photo-interprétation et croisement des données existantes** (BD Ortho 2001 et 2006, MNT, réseau hydrographique, cartes géologiques, ...).

- **"Pré-localisation des zones humides – 2023 (avec seuil)"** : cette donnée est le résultat d'un travail mené par une équipe pluridisciplinaire (LETG-UMR 6554 CNRS-Université de Rennes 2 - PatriNat (OFB-MNHN) - Institut Agro Rennes-Angers - INRAE - Agence de l'eau RMC - Tour du Valat), visant à établir **une cartographie à l'échelle nationale des probabilités de présence de zone humide** en tout point du territoire. La cartographie utilisée ne fait apparaître que les zones humides dont la **probabilité de présence dépasse un seuil significatif**.



Selon cette cartographie, **aucune zone humide probable n'est localisée sur le parcellaire**.

9.2. L'inventaire à l'échelle du SAGE Vie & Jaunay et du PLUiH

La Commune de Beaulieu-sous-la-Roche a fait l'objet d'un inventaire des zones humides dans le cadre du SAGE Vie et Jaunay, qui est intégré au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'habitat (PLUi) du Pays des Achards.

La cartographie du PLUi ne révèle la présence d'aucune zone humide sur ces parcelles situées en zone UB mais cet inventaire n'a peut-être pas été mené sur cette parcelle dont le foncier était une propriété privée.



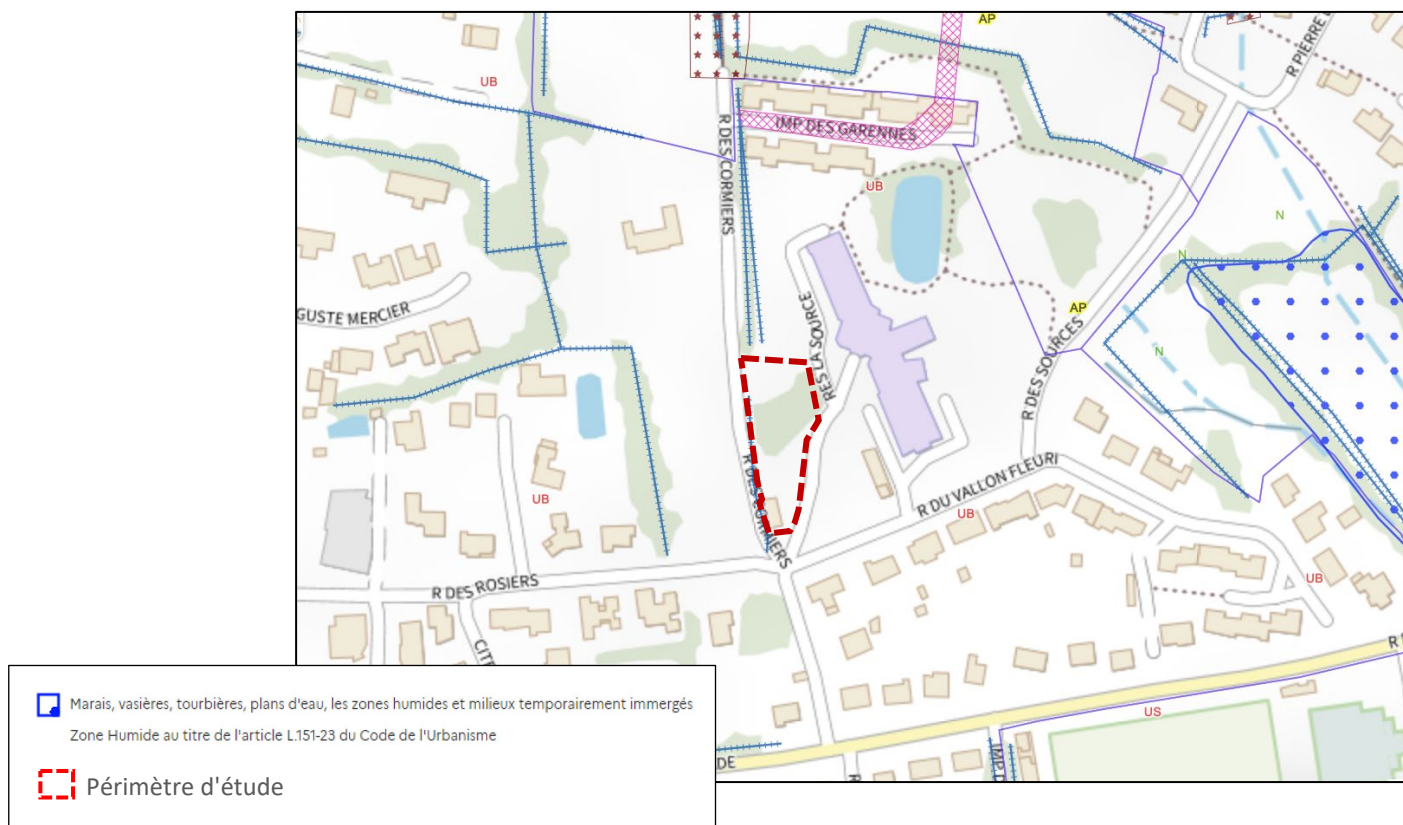


Figure 16 : Extrait du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'habitat du Pays des Achards (geoportail-urbanisme.gouv.fr)

9.3. Diagnostic réglementaire des Zones Humides

Dans le cadre d'une étude faisabilité, le bureau d'étude ATLAM a réalisé un diagnostic réglementaire des zones humides sur le parcellaire en Juin 2023 (cf. diagnostic joint au dossier).



10. PRÉVENTION DU BRUIT

Un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) des infrastructures routières et autoroutières de l'État dans le Département de la Vendée a été piloté par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer 85 (DDTM), avec l'assistance du centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) Ouest.

L'Arrêté Préfectoral n°01/DDE/221 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit concernant : Une voie communale de Montaigu et **les routes départementales** à l'exception des sections situées sur le territoire des communes de Challans, Château d'Olonne, Fontenay-le-Comte, Les Herbiers, Olonne sur Mer, La Roche sur Yon, Les Sables d'Olonne.

Ce plan fournit des cartographies du bruit qui permettent d'identifier les infrastructures routières particulièrement concernées par cet enjeu.

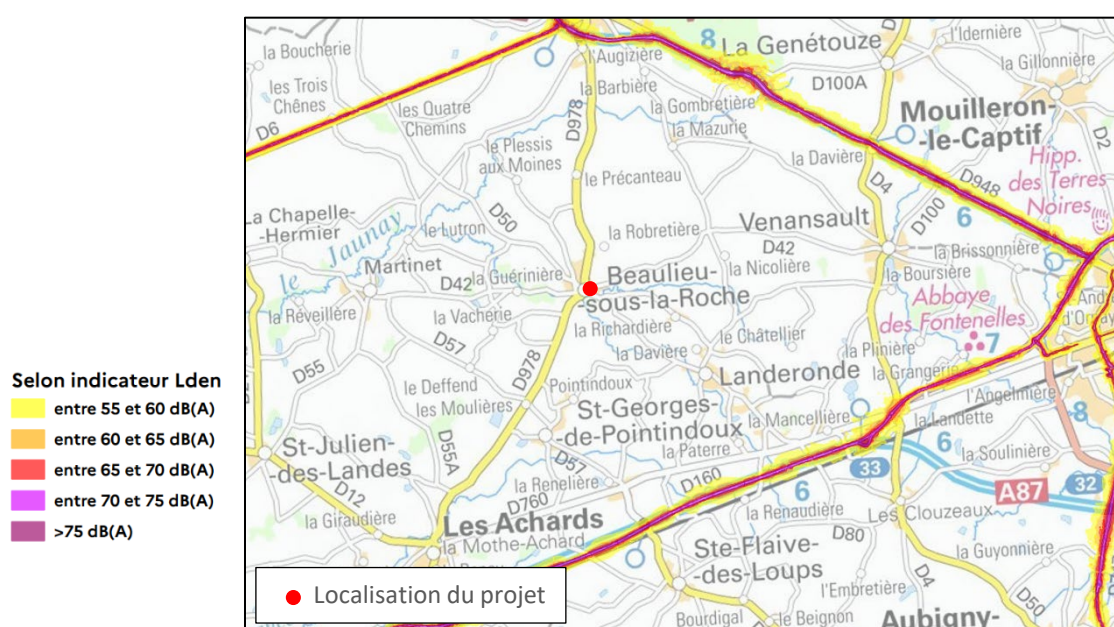


Figure 17 : Carte d'exposition au bruit en Vendée (en Lden, le jour)

La Commune de Beaulieu-sous-la-Roche n'est pas concernée par un Plan ou des mesures de prévention du Bruit dans l'environnement.

11. EAUX SOUTERRAINES ET DE SURFACE

11.1. Captage d'eau pour l'alimentation en eau potable

Le captage d'eau potable le plus proche du site du projet et qui est actuellement utilisé est la retenue d'Apremont. Il est localisé à environ 9 km au Nord-Ouest du projet. Le projet n'est pas localisé dans aucun des périmètres de protection désigné pour cette retenue.

Le projet n'est localisé dans aucun des périmètres de protection définis autour des points de captage d'eaux souterraines.



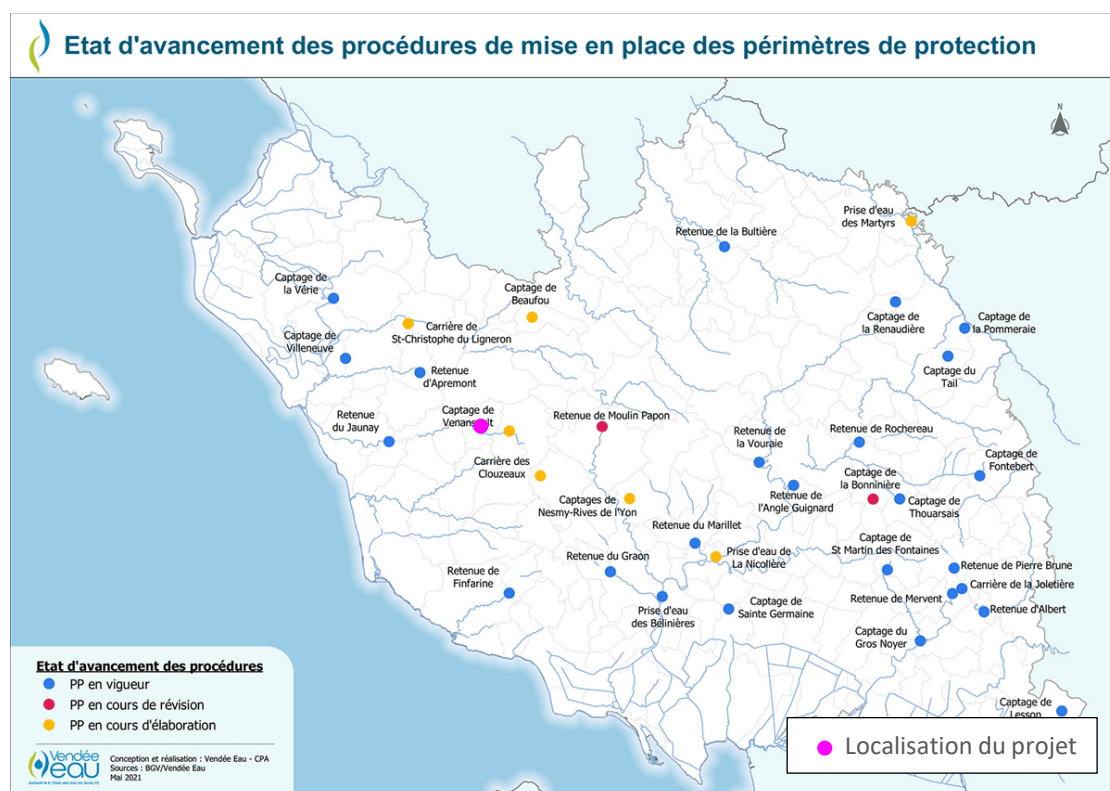


Figure 18 : Carte des captages et retenues d'eau pour l'alimentation en eau potable en Vendée (Mai 2021, vendee-eau.fr)

11.2. Zones de répartition des eaux (ZRE)

"Une "zone de répartition des eaux" est caractérisée par une insuffisance quantitative chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE constitue **le moyen pour l'État d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource**, grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvements.

Elle constitue un **signal fort de reconnaissance d'un déséquilibre durablement instauré entre la ressource et les besoins en eau**. Elle suppose en préalable à la délivrance de nouvelles autorisations, l'engagement d'une démarche d'évaluation précise du déficit constaté, de sa répartition spatiale et si nécessaire de sa réduction en concertation avec les différents usagers, dans un souci d'équité et un objectif de restauration d'un équilibre."

Selon la cartographie des zones de répartition des eaux en Pays de la Loire, **une ZRE est identifiée sur Noirmoutier et une autre ZRE recouvre tout un territoire présent sur le versant du Lay**. Le projet n'est pas situé **dans le périmètre d'une de ces zones**, il n'y aura aucun impact sur ces ZRE.



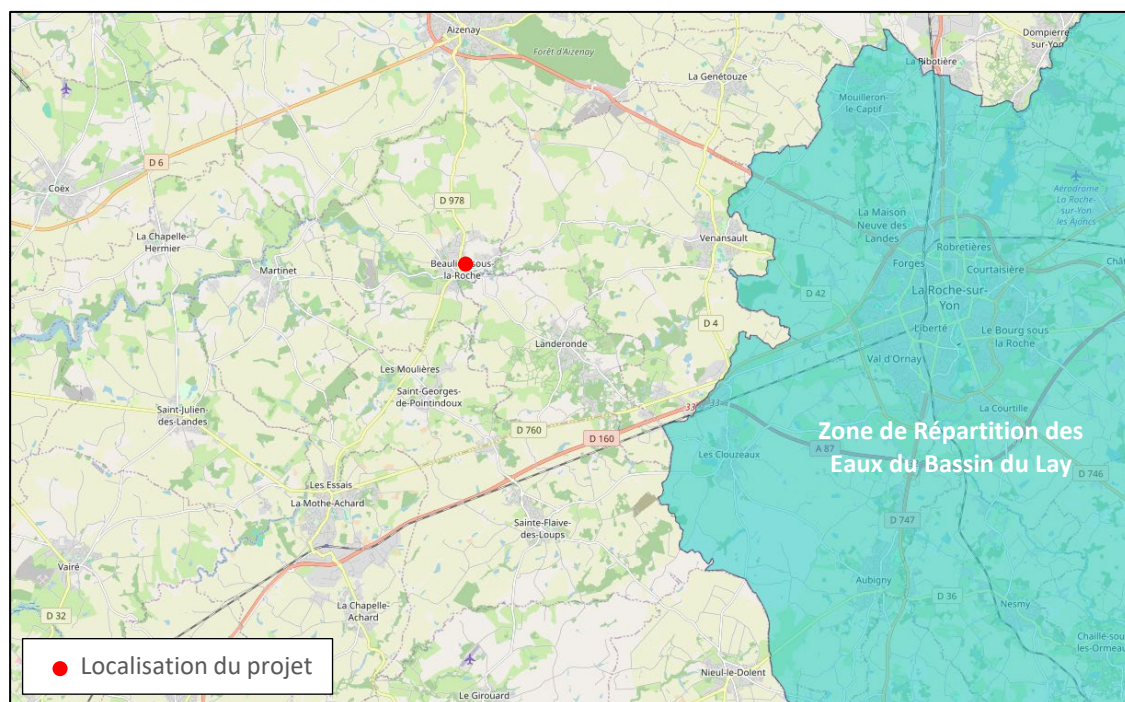


Figure 19 : Zone de répartition des eaux du bassin versant du Lay (en bleu)
(geoportail.biodiversite-nouvelle-aquitaine.fr)

12. RISQUES MAJEURS

Le risque majeur est la possibilité qu'un événement d'origine naturelle ou anthropique, dont les effets peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionne des dommages importants et dépasse les capacités de réaction de la société.

12.1. Documents d'informations et d'alerte : Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)

12.1.1. Dossier Départemental des Risques Majeurs

Face aux catastrophes naturelles ou technologiques, les hommes ont des réactions qui mêlent souvent un sentiment de fatalité à un rejet du risque. Or, le risque existera toujours mais tout doit être mis en œuvre pour en réduire la probabilité et les conséquences éventuelles. Le **Dossier Départemental des Risques Majeurs** est un dossier présentant ces risques, réalisé par département, les moyens de les prévenir, leurs faire face et de les contourner. La dernière version du DDRM de Vendée en date de 2024.

La **Commune de Beaulieu-sous-la-Roche** est concernée par les risques présentés ci-dessous dans le tableau.



Code INSEE	Communes	Risques littoraux		Risque inondation	Risque mouvement de terrain		Risque sismique	Risque feu de forêt	Risque météorologique	Risque radon	Risque industriel	Risque rupture de barrage	Risque transport de matière dangereuse	Risque minier	Risque radiologique
		Submersion marine	Erosion littorale		Cavité/éboulement	Retrait/gonflement des argiles									
85016	Beaulieu-sous-la-Roche														

12.1.2. Risques naturels

Risque "Inondation"

L'inondation peut être d'origine terrestre ou marine.

Le terme "inondation" est défini à l'article 221 de la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 (loi dite "Grenelle 2") qui précise qu'une inondation est *"une submersion temporaire par l'eau de terres émergées, quelle qu'en soit l'origine, à l'exclusion des inondations dues aux réseaux de collecte des eaux usées, y compris les réseaux unitaires"*.

Le risque d'inondation est donc la combinaison de la probabilité de survenue d'une inondation et de ses conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, les biens, dont le patrimoine culturel, et l'activité économique.

On distingue quatre types de phénomènes engendrant des inondations :

- la **montée lente des eaux** en région de plaine par débordement d'un cours
- la remontée de la nappe phréatique
- la crue torrentielle consécutive à des averses violentes
- le **ruissellement pluvial** renforcé par l'imperméabilisation des sols et les pratiques culturales limitant l'infiltration des précipitations.

La Commune de Beaulieu-sous-la-Roche est concernée par un **Atlas des Zones Inondables (AZI) du Jaunay et de la Vie**.





Figure 20 : Atlas des zones inondables en Vendée (geo.data.gouv.fr)

Placé à une altitude d'environ 47m NGF, le projet est situé en dehors des zones inondables identifiées par l'AZI du Jaunay et de la Vie.

Risque "Séisme"

Comme tout projet en Vendée, le projet peut subir **les risques sismiques** (failles présentes sur l'Est du Département) ainsi que les aléas météorologiques (tempêtes, orages...).

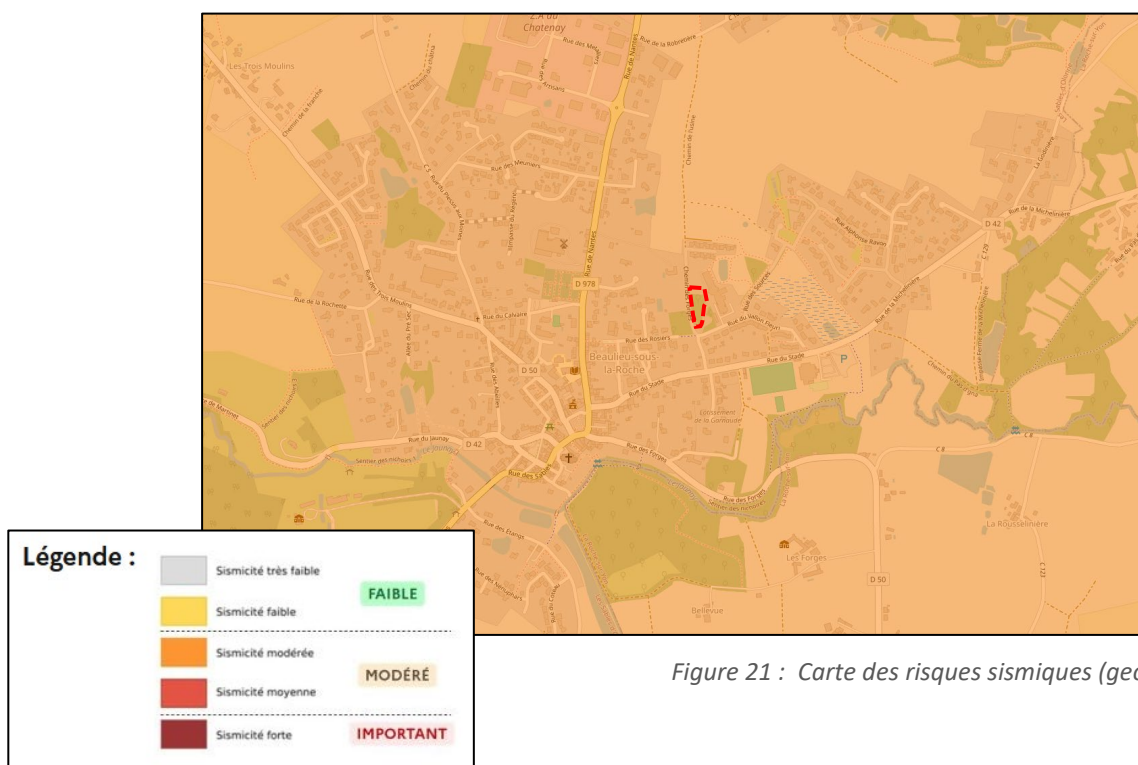


Figure 21 : Carte des risques sismiques (georisques.gouv.fr)



Risque "Retrait gonflements des argiles"

La carte des aléas montre que le projet n'est pas situé dans une zone d'exposition au risque.

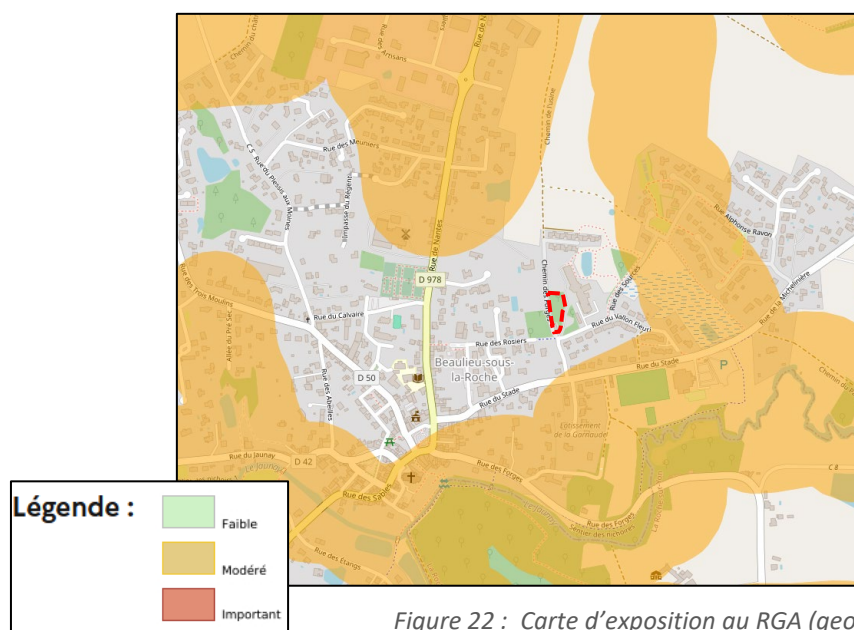


Figure 22 : Carte d'exposition au RGA (georisques.gouv.fr)

Risque "Météorologique"

Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau).

De cette confrontation naissent notamment des vents pouvant être très violents. On parle de tempête lorsque les vents dépassent 89 km/h (soit 48 nœuds, degré 10 de l'échelle de Beaufort).

Le projet est autant concerné par ce risque que n'importe quel aménagement sur le secteur.

Risque "Radon"

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

Une exposition régulière, pendant de nombreuses années, à des concentrations excessives de radon accroît le risque de développer un cancer du poumon (le Radon est classé dans le groupe 1 de la classification du Centre International de Recherche sur le Cancer-CIRC). Il est admis que cet accroissement est proportionnel à la concentration de radon dans l'air inhalé et au cumul des expositions.

Le risque "Radon" est important sur le territoire communal.





Figure 23 : Carte du potentiel radon (georisques.gouv.fr)

12.1.3. Risques technologiques

Risque "Transport de Matières Dangereuses"

Le projet peut être concerné par le risque "Transport de Matières Dangereuses". Cependant, il n'est pas situé proche d'une voie routière structurante ou d'une zone traversée par une canalisation de gaz naturel.

13. SITES ET MONUMENTS PROTÉGÉS

13.1. Sites classés et sites inscrits

Le **site classé** est une protection forte qui correspond à la volonté du strict maintien en l'état du site désigné, ce qui n'exclut ni la gestion ni la valorisation. Le classement est prononcé par arrêté du ministre de l'Environnement ou décret en Conseil d'Etat. Il a pour conséquence que tout propriétaire ou occupant est tenu à la délivrance d'une autorisation pour toute modification de l'aspect d'un site (travaux d'urbanisme, remembrement, abattage d'arbres,...). La décision de délivrance appartient au Préfet pour les "petits travaux" (art. R421-1, art. R422-1 et 2 du Code de l'Urbanisme) ou au ministre de l'Environnement dans les autres cas (permis de construire,...) après avis de la Commission Départementale des Sites.

Le **site inscrit** constitue une garantie minimale de protection en soumettant tout changement d'aspect du site à déclaration préalable. L'inscription est prononcée par arrêté du ministre de l'Environnement. Elle a pour conséquence que tout propriétaire ou occupant doit informer l'administration quatre mois à l'avance de leur intention de procéder à des travaux autres que



ceux qui correspondent à l'exploitation courante des fonds ruraux et à l'entretien normal des constructions.

La Commune de Beaulieu-sous-la-Roche ne comporte aucun Site inscrit sur son territoire. Le plus proche est celui de " Château de la Métairie et de son parc " (85 SI 19) inscrit depuis 1972, localisé à environ 16 km au Nord-est (Commune du Poiré-sur-Vie).

La Commune ne comporte aucun Site classé sur son territoire. Le plus proche est celui de "La forêt d'Olonne et la Havre de la Gachère" (85 SC 28), localisé à environ 19 km au Sud-ouest (Commune des Sables d'Olonne).

Le projet n'est pas situé au sein ou à proximité d'un site classé ou inscrit, il n'est pas donc pas concerné par les restrictions, demandes ou recommandations dues à ces protections.



Figure 24 : Carte des sites inscrits et classés aux alentours du projet (carto.sigloire.fr)

13.2. Monuments historiques

Le territoire national contient nombre de monuments historiques, recensés pour la plupart dans la base de données Mérimée (DREAL Pays de la Loire).

Riche d'environ 160 000 notices, la base **Mérimée** recense le **patrimoine monumental français** dans toute sa diversité : architecture religieuse, domestique, agricole, scolaire, militaire et industrielle. Elle est mise à jour périodiquement.

La commune de Beaulieu-sous-la-Roche ne comporte aucun Monument inscrit ou classé sur son territoire.



14. AMÉNAGEMENTS DANS LE SECTEUR

Projet(s) de lotissement d'habitation :

Le dernier lotissement « Le Clos du Régent » (privé) aménagé sur le secteur de Beaulieu-sous-la-Roche est situé au Nord du bourg de la commune, la première phase des travaux (viabilisation) a été réalisé en 2023 et les constructions sont actuellement en cours.

D'autres lotissements communaux ont été aménagés au Sud de la Commune de Beaulieu-sous-la-Roche :

- Lotissement "Les Coteaux de l'Idavière 3" – PA accordé en 2020 et travaux achevés en 2023
- Lotissement " Les Coteaux de l'Idavière 2" – PA accordé en 2017 et travaux achevés en 2022

Projet(s) divers nécessitant une demande de permis :

- pour les projets soumis à demande d'examen au cas-par-cas :
 - en 2022, Création d'un boisement de terres agricoles, au Nord de la commune
 - en 2021, Forage pour irrigation d'arbres fruitiers et maraichage en agroforesterie, à l'Est de la commune.

Aucun des autres projets situés sur la Commune de Beaulieu-sous-la-Roche n'a d'interaction avec le projet d'aménagement du lotissement "La Source" : ils sont éloignés du projet (au Sud ou au centre du bourg), terminés en travaux et n'ont pas de lien direct spatial ou desserte.

