Pays de Pouzauges
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Plan local d'urbanisme intercommunal

Pays de Pouzauges

Déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du PLUi

Notice explicative

Version pour enquête publique



LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

Sommaire

Cadre de la procédure 3
Le PLUi de la communauté de communes du Pays de Pouzauges 3
Objets de la modification 3
Cadre réglementaire 4
Cadre de l'évaluation environnementale 5
Description du projet 7
Contexte et problématiques 7
L'entreprise Mariuzza 7
Un site qui nécessite des évolutions 9
Évolutions nécessaires 11
Une évolution sur place privilégiée à une délocalisation 11
Une évolution du site qui doit permettre sa réorganisation globale 12
Caractéristiques de la zone d'extension 13
Justification de l'intérêt général 16
Emplois créés ou pérennisés 16
Retombées économiques pour le territoire 16
Absence d'alternative et justification du caractère impératif de la localisation du projet 16
Modifications apportées au PLUi 18

Cadre de la procédure

Le PLUi de la communauté de communes du Pays de Pouzauges

La communauté de communes du pays de Pouzauges est dotée d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), en vigueur depuis son approbation en conseil communautaire le 14 janvier 2020. C'est ce document qui remplace les plans locaux d'urbanisme (PLU) communaux et les cartes communales auparavant en vigueur.

Le PLUi a déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution depuis son approbation :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 23 juin 2021
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 8 février 2022
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 7 février 2023
- Révision allégée n°1 approuvée le 4 avril 2023
- Modification simplifiée n°4 approuvée le 23 septembre 2025
- Modification de droit commun n°1 approuvée le 16 décembre 2025
- Déclaration de projet n°1 approuvée le 16 décembre 2025
- Modification de droit commun n°2 (en cours)
- Modification simplifiée n°5 (en cours)
- Modification de droit commun n°3 (en cours)
- Modification de droit commun n°4 (en cours)

La présente notice explicative a pour objet de détailler les changements apportés au PLUi par la déclaration de projet n°2, valant mise en compatibilité du PLUi.

Objets de la modification

La présente déclaration de projet a pour objet de permettre l'extension de l'entreprise de menuiserie Mariuzza, implantée sur la commune du Boupère. L'opération vise à réorganiser l'activité du site, par la création d'aménagements et bâtiments complémentaires. Cette réorganisation nécessite une augmentation de la surface des parcelles de l'emprise actuelle du site, prenant place sur des terrains aujourd'hui classés en 2AUE. Le projet nécessite une mise en compatibilité du PLUi du Pays de Pouzauges, afin d'adapter le zonage au nouveau périmètre d'implantation.

Cadre réglementaire

La déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme est une procédure permettant de déclarer d'intérêt général une action ou opération d'aménagement et, pour permettre la réalisation de ce projet, d'adapter certains documents d'urbanisme ou de planification qui n'avaient pas prévu ce projet. En l'occurrence, la déclaration de projet est prononcée par la communauté de communes du Pays de Pouzauges, et a pour objet la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal avec ce projet.

Article L 300-6 - Code de l'urbanisme

L'État, ses établissements publics, **les collectivités territoriales** et leurs groupements **peuvent, après une enquête publique** réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, **se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général** :

1. **D'une action ou d'une opération d'aménagement**, au sens du présent livre ;

(...)

Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables, sauf si la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

(...)

Article L 153-54 - Code de l'urbanisme

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, **d'une déclaration de projet**, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme **ne peut intervenir que si** :

1. **L'enquête publique** concernant cette opération **a porté à la fois sur** l'utilité publique ou **l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan** qui en est la conséquence ;
2. **Les dispositions proposées** pour assurer la mise en compatibilité du plan **ont fait l'objet d'un examen conjoint** de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Cadre de l'évaluation environnementale

La modification n'ayant pas pour objet de permettre la réalisation de travaux susceptibles d'affecter un site Natura 2000, elle est soumise à un examen au cas par cas tel que prévu par l'article R. 104-33.

Article R. 104-13 – Code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1. Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
2. Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;
3. Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

Article R. 104-13 – Code de l'urbanisme

Lorsque la mise en compatibilité n'entre pas dans le champ d'application de l'article R. 104-13, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité, s'il est établi qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement :

1. Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-28 à R. 104-32, lorsque le plan local d'urbanisme est mis en compatibilité en application du second alinéa de l'article L. 153-51, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique en application de l'article L. 153-54, ou dans le cadre d'une déclaration de projet en application des articles R. 153-16 et R. 153-17 ;
2. **Après un examen au cas par cas** réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, dans les autres cas.

Article R. 104-33 – Code de l'urbanisme

(...) Lorsqu'elle estime que (...) l'évolution (...) du plan local d'urbanisme (...) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

> **Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme** dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Le projet de mise en compatibilité n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, il fait l'objet d'un examen au **cas par cas dit « ad hoc »**. La commune saisit l'autorité environnementale pour avis conforme en lui transmettant un dossier comprenant une description du projet ainsi que les raisons selon lesquelles le projet n'aurait pas d'incidence susceptible de requérir une évaluation environnementale.

Dans sa décision n° PDL 021985 / KK AC PLU, l'autorité environnementale souligne **l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale** :

« Au regard de la demande d'avis conforme reçue le 5 août 2026, en l'absence de réponse prévue à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe Pays de la Loire est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. »

Description du projet

Contexte et problématiques

L'entreprise Mariuzza

L'entreprise Mariuzza existe depuis 1965. Créée par Armand Lucas, menuisier de métier, elle a évolué et s'est diversifiée, de génération en génération.

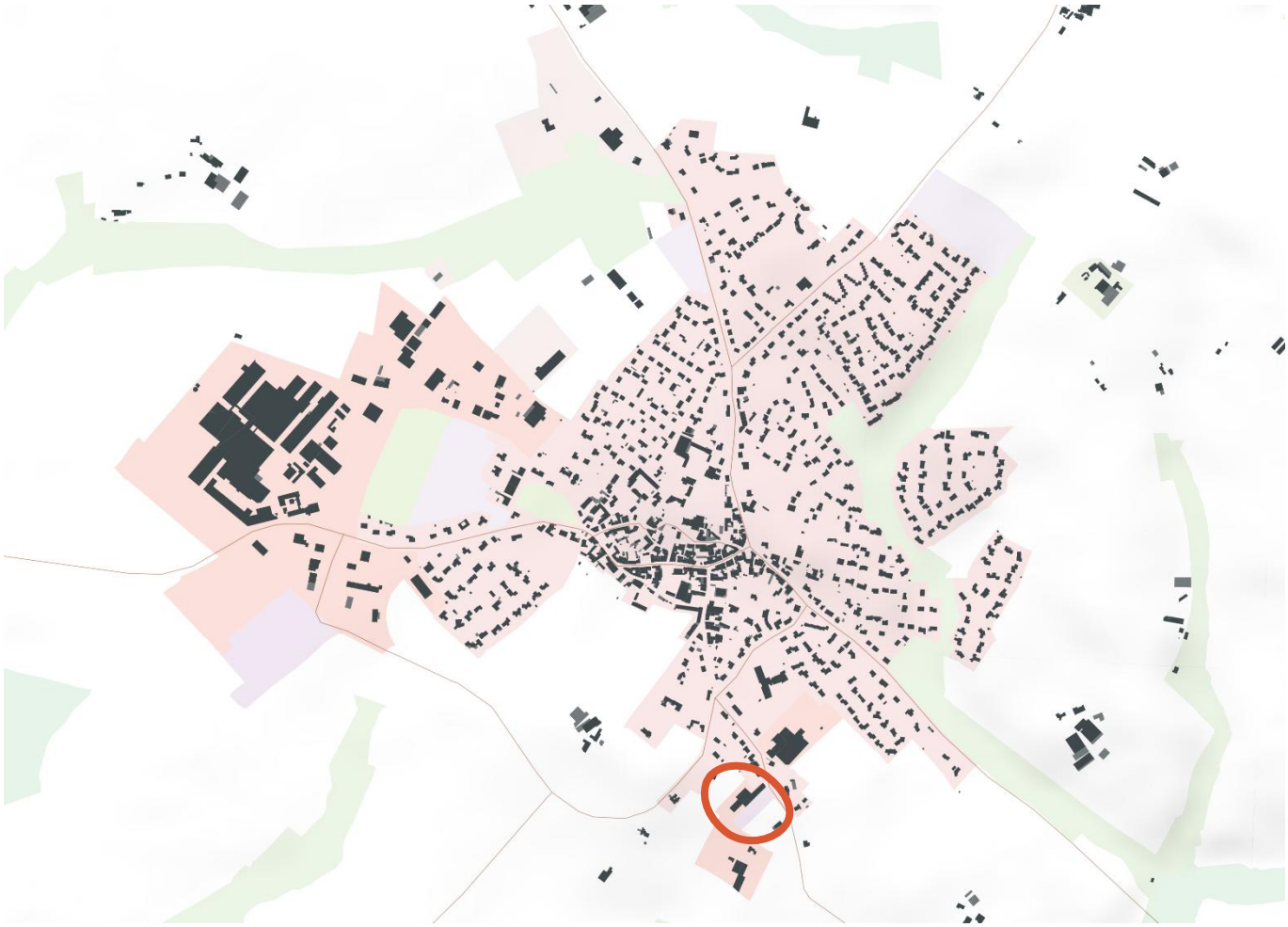
Aujourd'hui, l'activité de l'entreprise est basée sur la charpenterie et la menuiserie et s'est progressivement élargie : charpente, menuiseries, escaliers, isolation extérieure, usinage.

Son dirigeant actuel Antoine Mariuzza, de la 4e génération est accompagné de 16 collaborateurs. L'entreprise évolue, son chiffre d'affaires dépasse 2 millions d'euros.

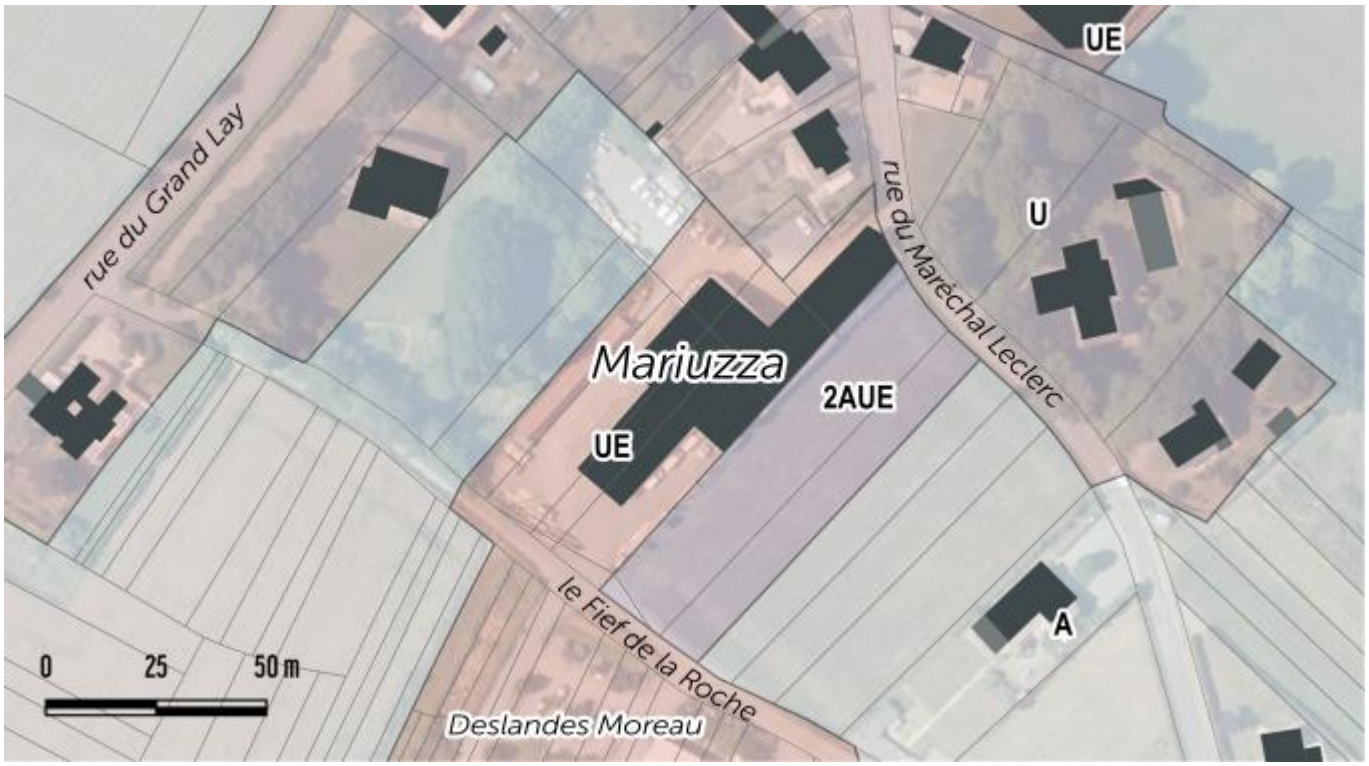
Un investissement d'1 million d'euros dans la nouvelle activité d'usinage a été fait en 2019. 200 000 euros ont également été investis pour réhabiliter le bâtiment existant (couverture, charpente, isolation). Ces investissements contribuent au développement et à la pérennité de Mariuzza. Ceci a permis d'augmenter la capacité de production pour répondre encore plus à la demande et optimiser les solutions adaptées à une demande de plus en plus importante et pointue.

L'entreprise est donc non seulement un partenaire économique historique du territoire, mais également créateur d'emplois pérennisés. Elle contribue à faire rayonner le territoire du Pays de Pouzauges sur le marché de la Vendée. Elle constitue un atout majeur du territoire et il est important de l'y maintenir.

Localisation de l'entreprise Mariuzza sur la commune du Boupère

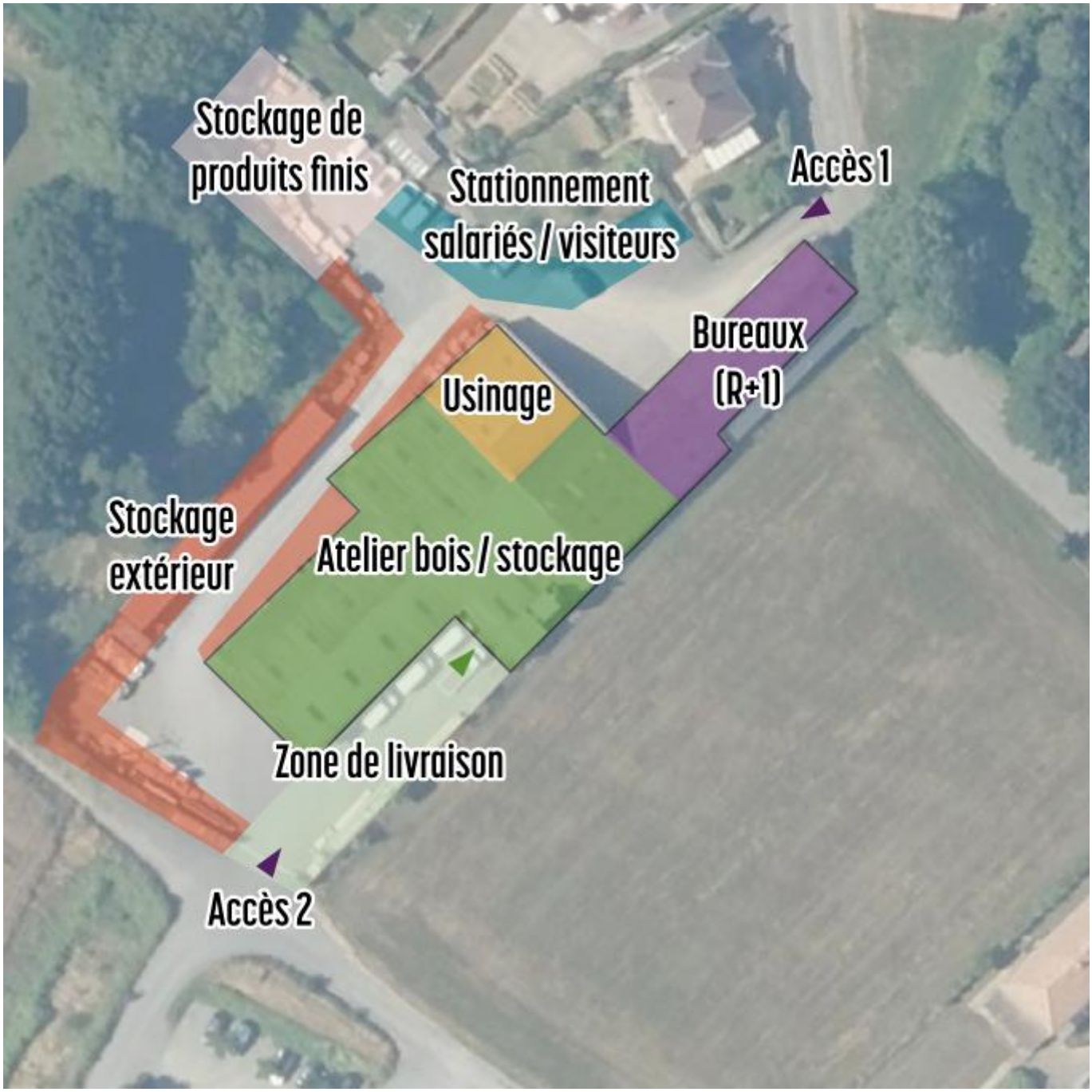


Localisation de l'entreprise Mariuzza au sein de la zone d'activité des Roches d'Eau



Un site qui nécessite des évolutions

État actuel du site de l'entreprise Mariuzza



Le site actuel est organisé autour d'un ensemble de bâtiments accolés, fruits de l'évolution de l'entreprise au fil du temps. L'accès nord-est (rue du Maréchal Leclerc) dessert l'accueil, les bureaux, le stationnement des salariés et visiteurs ainsi que les livraisons hors poids-lourds. Un second accès au sud-ouest est dédié à la livraison poids-lourds.

Le site est à l'étroit dans son périmètre actuel, malgré une optimisation à travers du stockage en hauteur et des bureaux à l'étage. Ce manque d'espace engendre des problématiques diverses qui impactent l'activité :

- L'entreprise loue actuellement des locaux supplémentaires à Rochetrejoux, ce qui entraîne des frais ainsi que des flux de véhicules

- Les espaces de circulation, de stationnement et de manutention ne sont pas clairement séparés, ce qui peut entraîner une certaine dangerosité
- Cette dangerosité est accrue par le dénivelé de la zone de livraison, qui met en danger le personnel et les produits ; des mesures de sécurité ont déjà été mises en place par l'entreprise (marquages au sol) mais le problème de base, à savoir l'important dénivelé, est toujours présent ;
- Une partie des matières premières ne trouve plus sa place dans des espaces couverts et est ainsi livrée aux aléas climatiques ;
- Les locaux de production sont trop étroits pour recevoir les machines destinées à remplacer celles qui sont obsolètes.

Cette saturation globale du site a des effets sur :

- En premier lieu, la sécurité des salariés et la détérioration des conditions de travail avec un risque, outre les potentiels accidents, d'un départ de la main d'œuvre dans un contexte d'embauche tendu sur le territoire ;
- Le respect des normes de sécurité concernant les flux de camions sur place, ainsi que les normes d'accessibilité incendie ;
- Le respect des objectifs qualitatifs fixés dans les cahiers des charges et de plus en plus demandés par les clients ;
- Les capacités de production et de développement de l'entreprise, notamment l'embauche de 4 salariés supplémentaires qui est actuellement gelée.

Il est donc impératif, dans un délai court, de recréer un espace de travail suffisamment étendu et adapté pour :

- Abriter toutes les fonctions de l'entreprise, en les regroupant sur un seul site ;
- Assurer le respect des normes de sécurité (flux logistiques, défense incendie, exigences métier), du code du travail et normes qualités ;
- Accueillir les nouvelles machines permettant de répondre au carnet de commande en développement ;
- Permettre une capacité de stationnement suffisante et sécurisée pour les véhicules des employés ;
- Apporter aux salariés une qualité de vie au travail et pérenniser les emplois existants ;
- Permettre un développement de l'entreprise assurant l'embauche prévue de 4 salariés.

Évolutions nécessaires

Une évolution sur place privilégiée à une délocalisation

Face à la saturation du site actuel, le besoin d'extension de l'entreprise est avéré. Les possibilités d'optimisation sur l'emprise actuelle ont déjà été poussées au maximum (stockage en hauteur, bureaux à l'étage...). Pour répondre à ce besoin d'espace, deux possibilités sont envisageables :

- Un déménagement de l'entreprise sur un nouveau site
- Une évolution sur place.

Une délocalisation de l'entreprise sur un nouveau site, c'est-à-dire dans une zone industrielle du territoire, comporterait de nombreux désagréments :

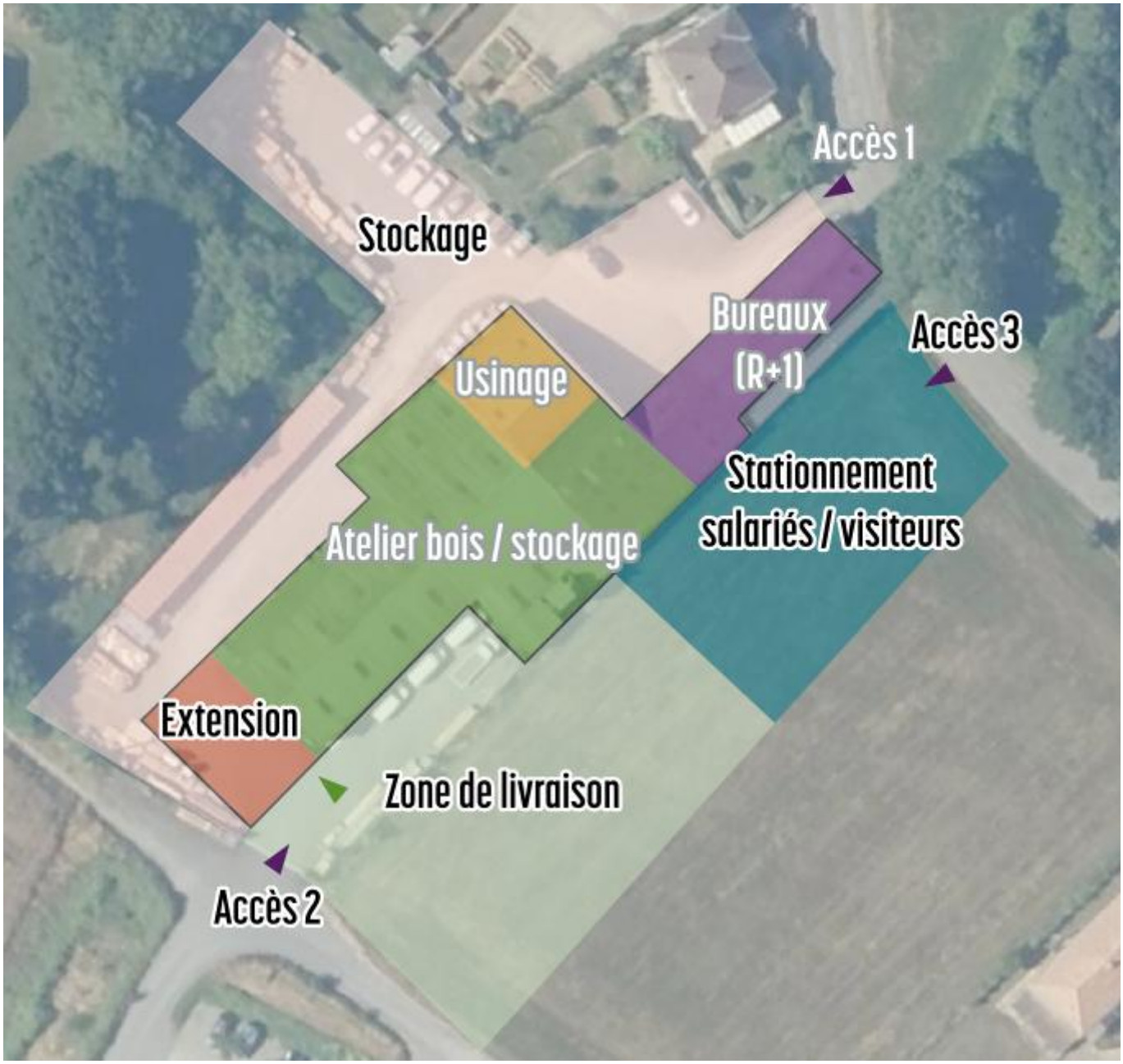
- La consommation d'espace nécessaire serait bien plus importante, puisqu'il s'agirait de l'emprise totale de l'entreprise, et pas seulement le reliquat nécessaire à l'extension ;
- Le devenir du site actuel resterait incertain, en créant une friche industrielle qu'il serait complexe et coûteux de réemployer.
- L'entreprise ne pourrait pas assumer financièrement l'achat d'un terrain ainsi que la construction d'un nouvel équipement, après avoir déjà investi dans la réhabilitation et l'optimisation de l'existant.

Ainsi, la collectivité souhaite privilégier le développement de l'entreprise in situ, en permettant l'acquisition de terrains contigus. Ce choix permet de pérenniser une activité locale tout en entraînant une moindre consommation d'espace.

Ce besoin d'évolution avait été anticipé dans le zonage du PLUi en vigueur, avec la délimitation d'une zone 2AUE d'environ 2 700 m^2, en continuité immédiate du site existant.

Une évolution du site qui doit permettre sa réorganisation globale

État projeté du site de l'entreprise Mariuzza



L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU doit permettre un agrandissement du site, et ainsi sa réorganisation complète. La zone nouvellement ouverte vise principalement :

- À accueillir les stationnements des salariés et des visiteurs, permettant de ne plus être mélangés aux zones de manutention (avec les risques que cela présente) et de libérer de l'espace dédié au stockage
- À agrandir la zone de livraison, permettant les manœuvres des poids lourds, la manutention de pièces plus importantes et la reprise du nivellement pour permettre un chargement à niveau.

L'espace libéré au sein de l'actuel site permettra d'améliorer les capacités et la disposition du stockage, ainsi que de construire une extension bâtimentaire d'environ 250 m².

Caractéristiques de la zone d'extension

La zone 2AUE prévue au PLUi comprend les parcelles D 1075, D 1874 et D 1875 pour un total de 2 718 m^2. Ces parcelles sont aujourd'hui des terres agricoles, situées en continuité immédiate du site existant de l'entreprise.

Contexte paysager

Le terrain concerné est situé sur une des entrées secondaires du bourg du Boupère, sur la voie communale n°7 – rue du Maréchal Leclerc. Le terrain n'est pas directement en frange de l'urbanisation, puisque d'autres parcelles construites viennent l'entourer : le site de l'entreprise Deslandes-Moreau au sud, une maison d'habitation au sud-est. Ainsi, l'impact sur le grand paysage d'une urbanisation de ce terrain reste limité.

La parcelle est entièrement cultivée, sans autres éléments de végétation (arbres, haies...).

Activité agricole

Le terrain concerné ne présente pas de caractéristiques agronomiques particulières ni de rôle structurant pour une exploitation en activité. Il ne compromet pas la viabilité d'un système d'exploitation agricole existant et ne porte pas atteinte à la continuité des espaces cultivés ou à l'organisation du parcellaire environnant. En ce sens, l'impact sur l'activité agricole est limité.

Caractérisation des milieux, trame verte et bleue

Le terrain est entièrement cultivé, sans autre forme de végétation (arbres, haies...) ou autre élément naturel.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le CPIE a été missionné par la Communauté de Communes pour préciser la trame verte et bleue à l'échelle communale. Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés à l'issue de ces études sont cartographiés ci-après. **Le site étudié se situe en dehors des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques de la commune.**

De la même manière, aucune zone humide n'a été inventoriée sur le site au sein de l'inventaire des zones humides réalisé lors de l'élaboration du PLUi. Les enveloppes de pré-localisation des zones humides ne laissent apparaître aucune présomption de présence de zone humide, ce qui se justifie par les caractéristiques du terrain :

- Le site est situé en point haut,
- Il est éloigné de tout cours d'eau ou zone humide identifiée
- Il n'est pas concerné par des remontées de nappe

Le site ne fait ainsi l'objet d'aucune suspicion de présence de zone humide.

Desserte par les réseaux

Le site dispose déjà d'une desserte routière, de part et d'autre du terrain. Il est déjà desservi aux réseaux publics d'électricité, d'eau potable et d'assainissement collectif, au vu de sa localisation en continuité immédiate du site existante de l'entreprise.

Photographie aérienne de la zone 2AUE – IGN



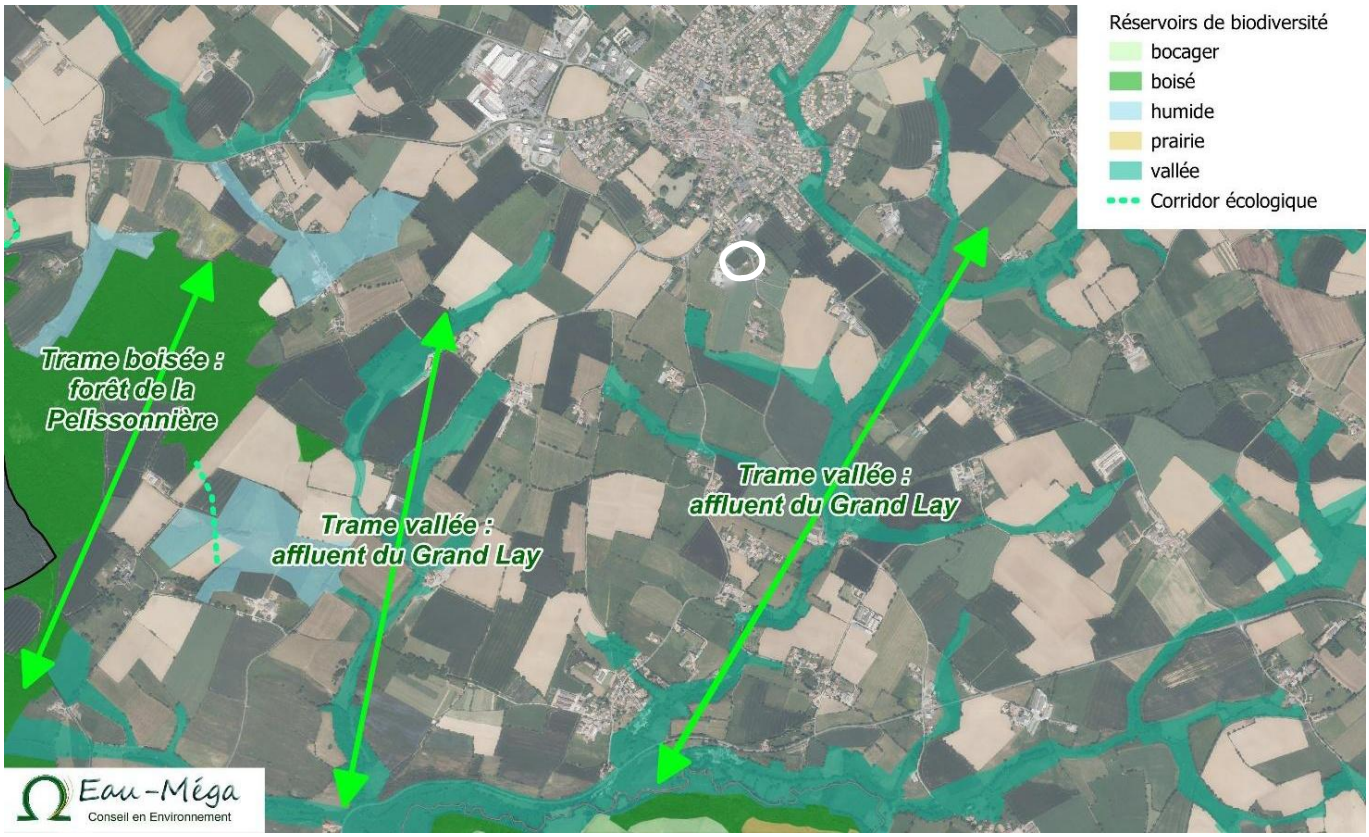
Vue depuis l'est du terrain (rue du Maréchal Leclerc)



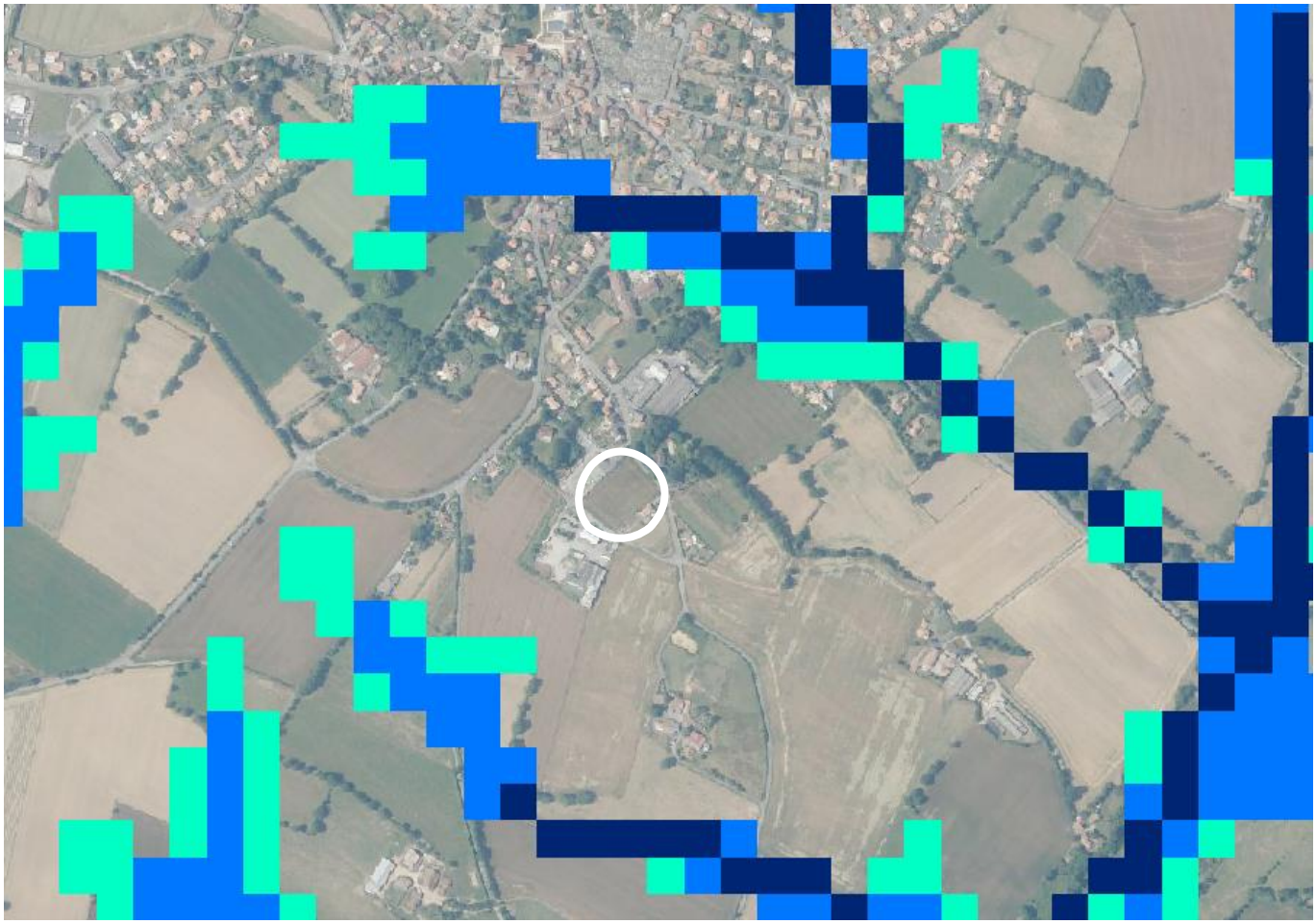
Vue depuis l'ouest (zone d'activité des Roches d'Eau)



Trame verte et bleue du Boupère – CPIE, cartographie bureau d'études Eau-Méga



Enveloppe de milieux potentiellement humides en 3 classes de confiance – INRA, AgroCampus Ouest



Justification de l'intérêt général

Le projet d'extension d'une entreprise de menuiserie implantée sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Pouzauges présente un intérêt général manifeste, tant du point de vue économique et social que foncier et environnemental.

Acteur économique reconnu, l'entreprise emploie 16 collaborateurs et réalise un chiffre d'affaires supérieur à 2 millions d'euros. Son activité, qui couvre des domaines aussi divers que la menuiserie intérieure et extérieure, la charpenterie, l'isolation extérieure et l'usinage constitue un levier important pour l'économie locale.

Aujourd'hui contrainte faute d'espace suffisant, l'entreprise projette de rationnaliser et réorganiser l'ensemble de ses activités sur le même site et de procéder à une extension de 2 700 m^2, indispensable à sa réorganisation, à sa performance et à sa pérennité.

Emplois créés ou pérennisés

Ce projet doit permettre de consolider les emplois existants et de créer des conditions favorables à un développement futur. À court terme, l'embauche de 4 salariés supplémentaires est d'ores et déjà gelée du fait de la saturation du site. À moyen terme, les possibilités permises par l'évolution du site pourraient permettre d'autres perspectives de développement. Dans un contexte rural, où l'industrie joue un rôle clé dans la structuration de l'emploi local, il s'agit d'un enjeu fort de maintien de l'activité économique de proximité.

Retombées économiques pour le territoire

Le projet aura également un impact positif sur les finances locales, notamment à travers l'augmentation attendue des recettes fiscales liées à la taxe foncière sur les propriétés bâties, à la cotisation foncière des entreprises (CFE), et potentiellement à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE). La création de nouveaux bâtiments et l'optimisation du site se traduiront par une valorisation de l'assiette fiscale, contribuant ainsi au financement des services publics locaux et à l'autonomie financière de la collectivité.

Du point de vue foncier et environnemental, l'extension projetée reste modeste et contenue, limitée à une emprise d'environ 2 600 m^2 sur des terres agricoles sans qualité agronomique ou environnementale particulière. Le projet ne compromet pas la vocation agricole générale du secteur, et ne porte atteinte ni aux continuités écologiques ni aux trames vertes et bleues. En cela, il illustre un aménagement maîtrisé et justifié, respectueux des équilibres territoriaux.

En résumé, ce projet constitue une opération d'intérêt général, en ce qu'il permet de pérenniser une entreprise industrielle locale, de maintenir les emplois existants, de soutenir la dynamique économique du territoire, tout en générant des retombées fiscales favorables pour la collectivité, et en limitant les impacts environnementaux et agricoles. Il incarne une logique de développement cohérente, équilibrée et responsable au service du territoire.

Absence d'alternative et justification du caractère impératif de la localisation du projet

Le regroupement et l'extension envisagés par l'entreprise Mariuzza ne peuvent raisonnablement être réalisés ailleurs que sur le site actuel, en raison de contraintes techniques, fonctionnelles et économiques qui rendent cette localisation impérative.

D'une part, le projet vise à permettre à une entreprise de s'étendre en restant sur site. Le site principal existant dispose déjà d'une partie des infrastructures nécessaires (voirie, réseaux, bâtiments, accès), et l'entreprise y est solidement implantée depuis plusieurs années. Le personnel, les équipements lourds, et les flux logistiques y sont déjà organisés, ce qui rend un déménagement complet économiquement et techniquement inenvisageable.

D'autre part, une étude de faisabilité foncière a montré l'absence de site alternatif adapté et accessible financièrement dans le périmètre communal ou intercommunal. L'extension prévue de 2 600 m^2 sur des terrains actuellement agricoles adjacents constitue donc la seule solution réaliste, cohérente et proportionnée pour permettre le développement de l'entreprise dans des conditions viables.

Enfin, le maintien sur le site existant et la zone d'extension attenante permettent de limiter les nuisances environnementales, de réduire l'empreinte carbone liée aux déplacements, et d'éviter une artificialisation dispersée du territoire. En cela, le choix de localisation permet de minimiser les impacts tout en maximisant l'efficacité du projet.

En résumé, le projet ne peut être implanté ailleurs sans porter atteinte à la continuité d'exploitation de l'entreprise, à son équilibre économique, ni entraîner des coûts disproportionnés ou des impacts fonciers supérieurs. La localisation projetée est donc à la fois nécessaire, rationnelle et justifiée, et constitue la seule option opérationnelle pour permettre la réalisation du projet.

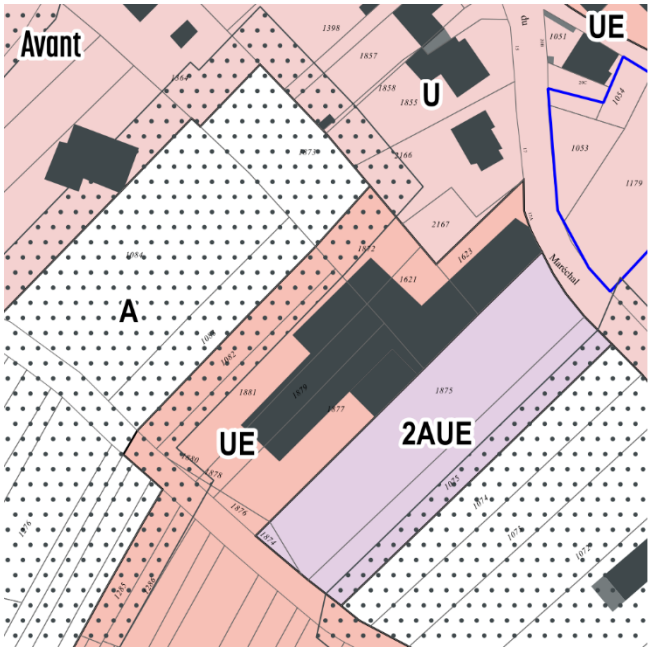
Modifications apportées au PLUi

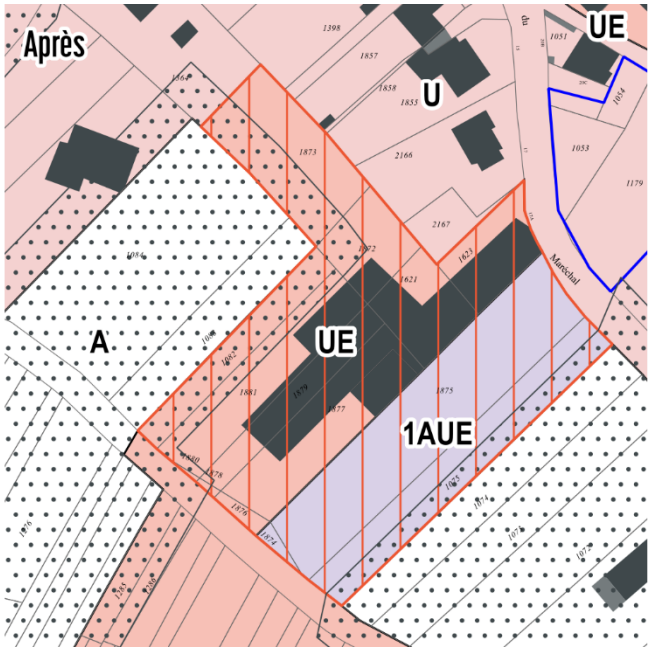
La présente modification vise à :

- Régulariser le classement de la parcelle D 1873 (856 m²) actuellement en zone A, malgré son appartenance au site de l'entreprise et utilisée de longue date à des fins de stockage des matériaux ;
- Classer l'intégralité de la zone 2AUE en vigueur (2718 m²) en zone UE, afin de permettre l'extension précédemment présentée.

Modifications apportées au règlement graphique

- Passage des parcelles D 1875, D 1075, D 1874 (2718 m² - zone 2AUE) en zone 1AUE
- Passage de la parcelle D 1873 (856 m² - zone A) en zone UE.
- Création d'une OAP sectorielle
- Modification du tracé de l'OAP Lisière urbaine





Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

Création d'une OAP sectorielle (voir page suivante)

OAP ajoutée par la présente modification :



Orientations :

Trame viaire, stationnement et espaces extérieurs

- Les stationnements pour les véhicules légers seront paysagés et perméables.
- Intégrer à la réflexion la question des lieux de pause adaptés selon les saisons.

Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement

- Il est demandé de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement.
- Il est aussi conseillé de prévoir des dispositions telles que : des principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces (noue), la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'utilisation d'énergie propre.
- Les clôtures seront perméables (à la fois à la petite faune et à l'eau).

Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements doivent privilégier le parcours de l'eau à ciel ouvert (éviter le recours au tout-tuyau), par des techniques douces telles que des dispositifs de collecte de type noues aménagées, tranchées et voies drainantes….
- Des bassins permettent de recueillir les eaux pluviales et servent de zone tampon.