Pays de Pouzauges
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Plan local d'urbanisme intercommunal

Pays de Pouzauges



Déclaration de projet n°2

Demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale

Annexe 3 - Auto-évaluation

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

Sommaire

1. Contexte de la procédure....3
2. Présentation du contexte et des modifications apportées....4
3. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine des modifications apportées au PLUi....5
Résumé de la démarche globale : une évolution sur place privilégiée à une relocalisation....5
Un impact paysager faible et encadré....6
Une limitation de la consommation d'espace agricole....7
Focus : trajectoire de réduction de la consommation d'espace....7
Un site sans enjeu écologique notable....9
4. Bilan de l'incidence de la procédure sur l'environnement....11

1. Contexte de la procédure

La communauté de communes du pays de Pouzauges est dotée d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé le 14 janvier 2020. 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 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.

Nota : ouvertures à l'urbanisation dans le cadre des procédures en cours

Plusieurs procédures d'évolution du PLUi sont en cours et font l'objet d'une demande d'examen au cas par cas simultanée. Ces modifications interviennent dans des démarches séparées pour des raisons de procédure ; cependant la collectivité mène ces démarches dans une cohérence d'ensemble, notamment en ce qui concerne le suivi de la consommation foncière. Pour information complète, des ouvertures à l'urbanisation interviennent ainsi dans plusieurs de ces procédures :

- Modification n°3 – redélimitation du Vendéopôle (Pouzauges) : retrait de 0,5 ha et ouverture de 1,47 ha > bilan : ouverture de 0,97 ha
- Déclaration de projet n°2 *(présente procédure)* : ouverture de 0,36 ha
- Modification n°4 : retrait de 1,3 ha et ouverture de 1,3 ha > bilan neutre

Au total, les 3 procédures cumulées correspondent à 1,33 ha d'ouverture à l'urbanisation supplémentaire.

2. Présentation du contexte et des modifications apportées

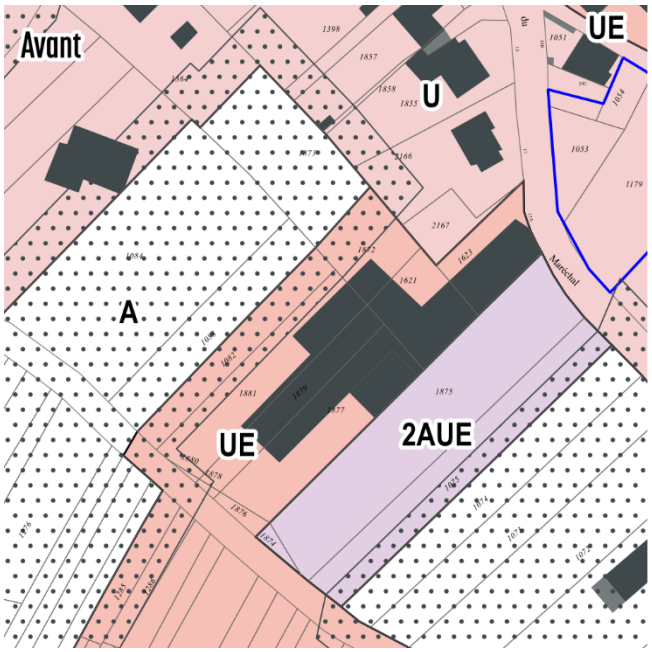
Dans le cadre de la présente mise en compatibilité, les modifications suivantes sont apportées au PLUi :

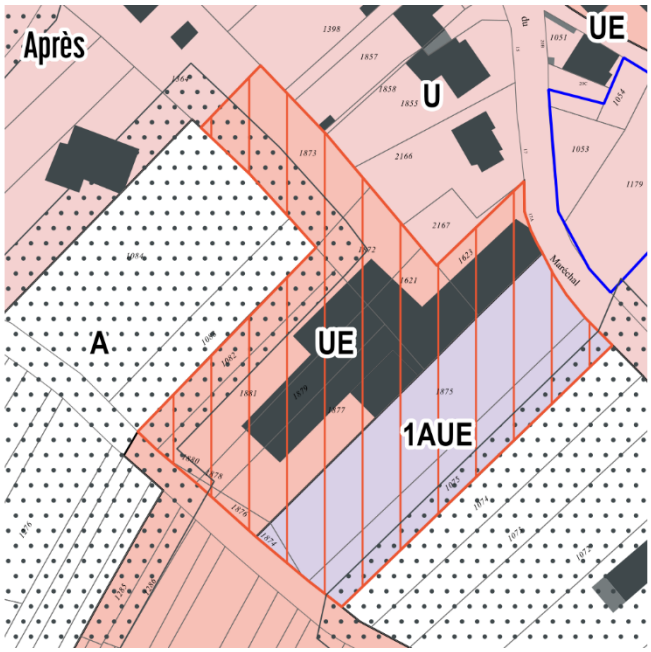
- Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUE (passage en 1AUE de 2 718 m^2)
- Régularisation du zonage d'une partie du site de l'entreprise zoné en A (passage en UE de 856 m^2)
- Création d'une OAP sectorielle sur le site.

Photographie aérienne de la zone 2AUE ouverte à l'urbanisation – IGN



Évolution du règlement graphique du PLUi





3. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine des modifications apportées au PLUi

La notice explicative détaillée des modifications apportées au PLUi est jointe à la présente demande d'examen au cas par cas. Celle-ci précise le contexte de la zone, la justification des besoins de l'entreprise et l'organisation projetée du site.

Ce document se concentre sur les incidences sur l'environnement des modifications apportées au PLUi.

Résumé de la démarche globale : une évolution sur place privilégiée à une relocalisation

Confrontée à un manque d'espace, l'entreprise Mariuzza a besoin de s'étendre, notamment pour répondre aux normes de sécurité sur son site, améliorer les conditions de travail de ses salariés et pérenniser voire développer son activité.

La politique de la collectivité est de **privilégier une évolution sur site de l'activité**. Elle a donc souhaité accompagner cette évolution, en fléchant dans le PLUi en vigueur une zone 2AUE prévue pour cette extension. Cette politique a pour objectif d'**éviter une délocalisation de l'entreprise dans une zone d'activités**, ce qui aurait pour effet :

- La création d'une friche difficilement réemployable
- Une consommation d'espace plus importante.

Par ailleurs, actuellement le maintien sur site implique de nombreux trajets supplémentaires entre des sites de stockages temporaires (loués sur d'autres terrains) et le site de l'entreprise.

La zone prévue pour l'extension de l'entreprise était jusqu'alors fléchée à long terme (2AU). Aujourd'hui, **le site arrive à saturation et tous les efforts d'optimisation sans consommation d'espace ont déjà été effectués** : bureaux à l'étage, stockage en hauteur.

Cette extension est donc la solution qui présente **le moindre impact**, notamment en matière de consommation d'espace, pour répondre aux besoins de l'entreprise.

Un impact paysager faible et encadré

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…) à préserver.

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



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



Une limitation de la consommation d'espace agricole

D'emblée, la démarche globale d'évolution sur site évite une relocalisation sur un nouveau site, qui engendrerait une consommation d'espace plus importante.

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.**

Focus : trajectoire de réduction de la consommation d'espace

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a introduit un objectif national de « zéro artificialisation nette » (ZAN) à horizon 2050. Elle prévoit une déclinaison territoriale et temporelle, avec une trajectoire progressive de réduction de l'artificialisation par tranche de 10 ans jusqu'en 2050.

Pour la première décennie (2021-2031), cette trajectoire se traduit par une réduction de moitié de la consommation d'espace par rapport à la décennie précédente (2011-2021). La loi prévoit que les SRADDET puis les SCoT déclinent cette trajectoire en répartissant les objectifs entre les différents territoires.

Le SCoT du Bocage Vendéen mène actuellement une procédure de modification simplifiée visant à décliner localement la loi Climat et Résilience. Le syndicat mixte du pays du Bocage Vendéen a donc effectué un travail visant à mesurer la consommation foncière déjà engagée, c'est-à-dire les « coups partis » qui ont déjà entamé l'enveloppe depuis 2021, afin d'estimer la position du territoire par rapport à la trajectoire prévue. Ce travail, mené par la boite de l'espace, s'est basé sur une analyse manuelle et exhaustive des fichiers fonciers, couplée à une vérification sur la photographie aérienne et aux retours de terrain pour les différentes intercommunalités. Cette analyse a été effectuée sur la base de la cartographie de « point de départ de la consommation foncière » en 2021, réalisée par l'AURAN pour l'InterSCoT Vendée.

Pour le pays de Pouzauges, ce travail a permis d'identifier 17 ha de « coups partis », c'est-à-dire de projets ayant entamé l'enveloppe attribuée au territoire pour la période 2021-2031.

Justification de l'écart constaté avec les données nationales

La référence nationale en matière de mesure de la consommation foncière est le portail national de l'artificialisation, dont les chiffres sont fournis par le Cerema. Celui-ci indique pour le territoire communautaire une consommation foncière de près de 33.4 ha, sur la seule période 2021-2024 soit 4 ans contre 17 ha sur 5 ans pour notre analyse.

Le Cerema ne fournit pas de cartographie permettant d'établir à quoi correspondent ces 33.4 ha. L'analyse menée dans le cadre de l'évolution du SCoT du Bocage Vendéen a repris les fichiers fonciers, utilisés par le Cerema, et a montré de nombreuses erreurs, notamment l'identification de bâtiments agricoles qui ne sont pas constitutifs de consommation foncière.

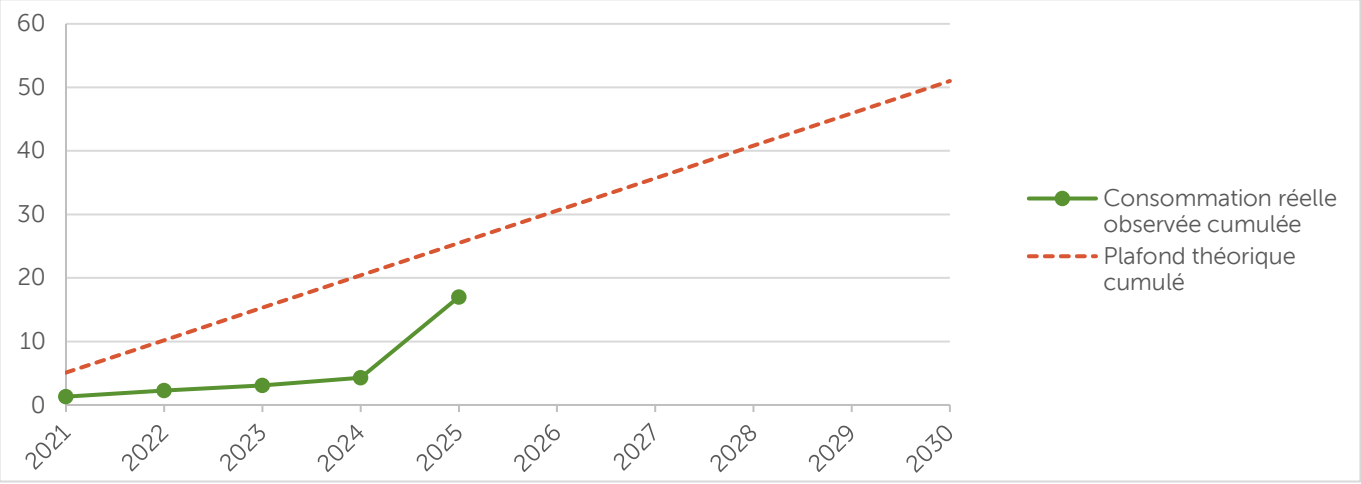
Le territoire étant de taille modeste, il est aisé d'identifier de manière exhaustive les secteurs ayant fait l'objet de consommation foncière (cf. tableau page précédente). Ce travail manuel et précis a ainsi permis de consolider les chiffres et d'atteindre 17 ha sur la période 2021-2025.

En détail, la consommation foncière a eu lieu sur les secteurs suivants :

Commune	Projet	Vocation	Surface	Année
Monsireigne	Lotissement des Acacias	habitat	1.31 ha	2021
Le Tallud-Sainte-Gemme	Lotissement des Vignes	habitat	0.56 ha	2022
Montournais	Lotissement la Rose des Vents	habitat	0.42 ha	2022
La Meilleraie-Tillay	Naulleau - ZA la Gare	économie	0.78 ha	2023
Chavagnes-les-Redoux	Lotissement du Lavoir	habitat	1.21 ha	2024
Sèvremont *(Saint-Michel-Mont-Mercure)*	Girardeau - l'Épaud	économie	3.47 ha	2025
Sèvremont *(Saint-Michel-Mont-Mercure)*	Lotissement les Versennes	habitat	1.44 ha	2025
Pouzauges	Lotissement La Balière	habitat	0.79 ha	2025
Réaumur	Lotissement du Clos de la Barre	habitat	1.15 ha	2025
La Meilleraie-Tillay	Lotissement de la Prairie	habitat	1.42 ha	2025
Pouzauges	Crèche - ZA Fief Rolland	équipement	0.15 ha	2025
Pouzauges	Station de lavage - ZA Fief Rolland	économie	0.18 ha	2025
Pouzauges	Extension TSM – Vendéopôle	économie	1.50 ha	2025
Pouzauges	Kalhyge – Vendéopôle	économie	2.62 ha	2025

Consommation foncière cumulée

Source : croisement fichiers fonciers (Cerema), orthophoto (IGN), autorisations d'urbanisme, cartographie du point de départ de la trajectoire (AURAN) – traitement et analyse La Boite de l'espace



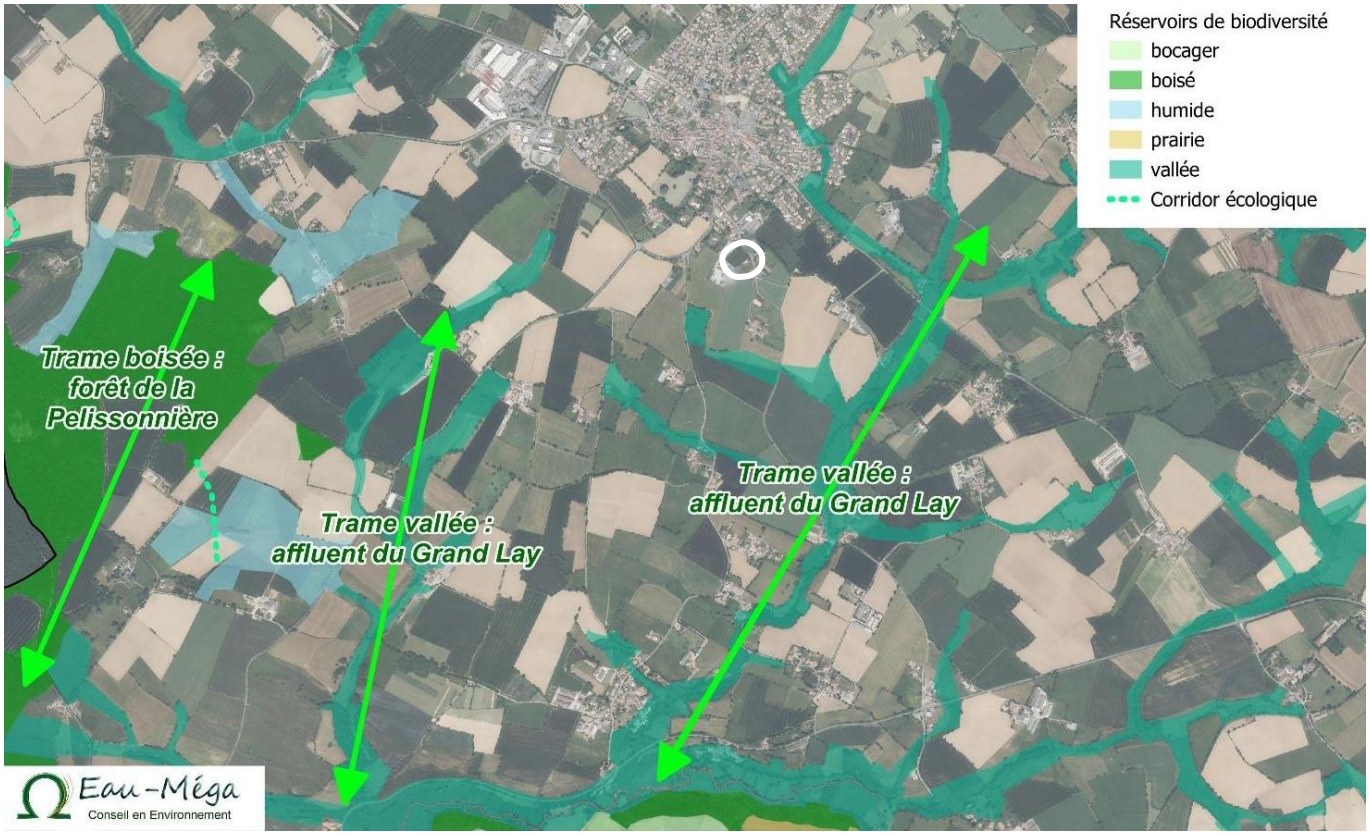
Pour la période 2021-2031, une réduction de 50 % par rapport à la décennie antérieure représente une enveloppe d'environ 51 ha. Le SCoT du Bocage Vendéen, dont la modification simplifiée est en cours pour intégrer la trajectoire ZAN, devrait attribuer au territoire une enveloppe similaire. Cette enveloppe d'une cinquantaine d'hectare n'est pour l'instant entamée qu'à hauteur d'environ 17 ha, soit un tiers du total alors que la période est déjà à moitié écoulée. Il est ainsi peu probable que cette enveloppe maximale soit dépassée ; **cette ouverture à l'urbanisation ne remet donc pas en question la trajectoire de réduction de la consommation foncière du territoire.**

Un site sans enjeu écologique notable

Le terrain est entièrement cultivé, sans autre forme de végétation (arbres, haies…) ou autre élément naturel. La parcelle agricole est entourée par des voiries et des constructions, aucun élément présentant un intérêt écologique notable n'est présent aux abords du site.

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.**

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

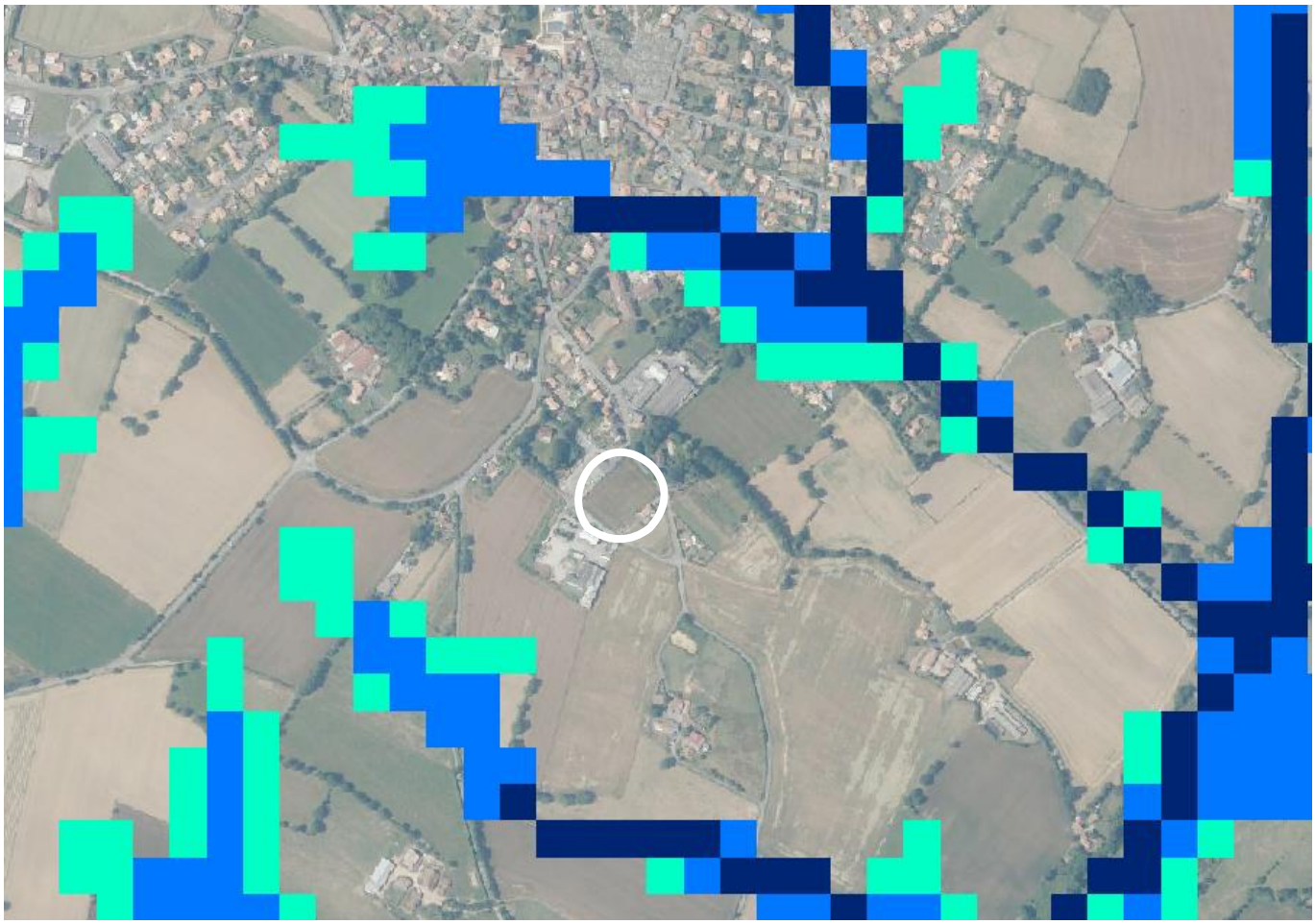


De la même manière, aucune zone humide n'a été inventoriée sur le site au sein de l'inventaire des zones humides réalisé lors de l'élaboration du PLUi. Les enveloppes de pré-localisation des zones humides ne laissent apparaître aucune présomption de présence de zone humide, ce qui se justifie par les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

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



4. Bilan de l'incidence de la procédure sur l'environnement

Thématiques	Incidences sur l'environnement de la procédure
La procédure est-elle susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000 ?	*Sans objet*
La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?	*Sans objet*
La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?	*Consommation d'espace limitée à 2 700 m², sur un site présentant peu d'enjeux agricoles et naturels ; le choix d'une évolution sur place limite la consommation d'espace.*
La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?	*Sans objet*
La procédure a-t-elle pour objet de permettre des extensions, annexes et piscines en zone agricole ou naturelle ?	*Sans objet*
La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?	*Non, le site est déjà raccordé à l'eau potable, et l'extension a pour but principal une réorganisation essentiellement pour du stockage, sans augmentation notable de l'activité.*
La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?	*L'extension de l'entreprise entraînera nécessairement une artificialisation des sols, limitée par les dispositions du règlement et de l'OAP (gestion à la parcelle, stationnement perméable)*
La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?	*Non, le site est raccordé à l'assainissement collectif et l'extension a pour but principal une réorganisation essentiellement pour du stockage, sans augmentation notable de l'activité*
La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?	*Non, le site est déjà entouré de constructions ; l'OAP vient demander des matériaux de qualité et des stationnements paysagés.*
La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?	*Sans objet*
La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?	*Sans objet*
La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?	*L'ouverture à l'urbanisation va permettre de stocker sur place l'ensemble des productions et donc de limiter fortement les déplacements complémentaires. L'incidence du projet est donc favorable du point de vue qualité de l'air, énergie et climat.*

Ainsi, de manière globale, les incidences engagées par cette modification du PLUi **ne sont pas de nature à être caractérisées comme notables**. En conséquence, cette auto-évaluation conduit à **ne pas juger la réalisation d'une évaluation environnementale nécessaire dans le cadre de cette mise en compatibilité** du PLUi de la communauté de communes du Pays de Pouzauges.