



REVISION ALLEGEE N°5

Réhabilitation du centre
aquatique "Val de Scie"
Nueil les Aubiers

Notice explicative



Table des matières

1.	CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA REVISION "ALLEGEE" N°5	2
1.1.	HISTORIQUE DES EVOLUTIONS DU PLUI.....	2
1.2.	CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION "ALLEGEE"	5
1.3.	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE -EXAMEN AU CAS PAR CAS AD-HOC	7
1.4.	LES EQUIPEMENTS DANS LE PLUI	8
1.4.1.	<i>Cadre général</i>	8
1.4.2.	<i>Spécificité des espaces aquatiques</i>	9
2.	REHABILITATION SUR CENTRE AQUATIQUE VAL DE SCIE	9
2.1.	PRESENTATION DU SITE ACTUEL	9
2.2.	PROJET DE REHABILITATION	13
	<i>Un équipement défaillant</i>	13
	<i>Les choix techniques retenus pour une réouverture</i>	13
2.3.	UNE MODIFICATION DE ZONAGE NECESSAIRE AU PROJET	17
2.4.	COMPATIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU SITE RETENU.....	19
2.4.1.	<i>Enjeux écologiques et paysagers</i>	20
2.4.2.	<i>Analyse des incidences du projet</i>	25
3.	SYNTHESE DES ADAPTATIONS DU PLUI LIEES A LA REVISION ALLEGEE N°5	31
3.1.	SYNTHESE DES ADAPTATIONS DES REGLEMENTS GRAPHIQUES.....	31
3.2.	MISE A JOUR DES TABLEAUX DE SUPERFICIES PAR SECTEUR	32

1. Contexte et objectifs de la révision

"allégée" n°5

Plusieurs procédures d'évolution du PLUi (révision allégée, modification, modification simplifiée...) peuvent être conduites simultanément et à des niveaux d'avancement variés. Lors de la mise en forme définitive du dossier d'approbation, les pièces présentées seront susceptibles d'être adaptées pour tenir compte des autres procédures achevées.

1.1. Historique des évolutions du PLUi

La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui a été approuvé le 9 novembre 2021.

Depuis son approbation, le PLUi du Bocage Bressuirais a connu les évolutions suivantes :

- **Mise à jour** en date du 28 octobre 2022, visant l'intégration de servitudes d'utilité publique ;
- **Mise en compatibilité** par déclaration de projet en date du 21 mars 2023 portant sur le projet de **centre de tri UNITRI** ;
- **Mise à jour** en date du 2 mai 2023 pour l'instauration d'une servitude de 500m autour du monument historique de la maison située au 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse ;
- **Modification simplifiée n°1** approuvée en date du 30 janvier 2024 visant :
 - o La correction d'erreurs matérielles ;
 - o L'évolution de l'OAP sectorielle associée à l'extension de la ZAE de Faye à Bretignolles;
 - o La suppression de l'emplacement réservé n°1 à Saint Maurice Etusson;
 - o Le complément apporté à l'inventaire des granges et bâtiments pouvant changer de destination au regard de leur caractère patrimonial ;
 - o La suppression de l'emplacement réservé n°1 à Moutiers sous Chantemerle ;
 - o La suppression de l'emplacement réservé n°12 à Bressuire ;
 - o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles AI0023 et AI0024 à Chiché ;
 - o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles E0065 et E0066 à Saint Aubin du Plain;
 - o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles AH0055 à Bressuire ;
 - o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles AH0100, AH0102, AH0103 à Bressuire ;
 - o L'évolution de la zone U affectée à la ZAE de Saint-Porchaire à Bressuire;
 - o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles AH0269 à Bressuire ;

o La protection de l'ensemble des emprises foncières dédiées aux mesures compensatoires associées à la 1ère phase d'aménagement de la ZAE Alphaparc à Bressuire.

En outre, d'autres évolutions du PLUi sont prescrites et en cours de procédures, à des stades d'avancements variés.

- **Un révision « allégée » n°1** prescrite le 4 octobre 2022 pour permettre la **traduction du Schéma Directeur des Energies Renouvelables et des Récupérations (SDEnR&R)** du Bocage Bressuirais, adopté le 4 juillet 2024, au sein des documents du PLUi afin de lui donner une portée réglementaire. Le projet a été arrêté le 28 janvier 2025 par délibération du Conseil Communautaire.
- **La révision allégée n°2** prescrite le 2 juillet 2024 et arrêtée le 23 septembre 2025 pour l'intégration d'une **évolution du maillage d'hébergements touristiques** au PLUi.
- **La révision allégée n°3** prescrite le 13 mai 2025 et arrêtée le 23 septembre 2025 pour **l'extension de la zone d'activités économiques de la Gourre d'or**, sur la commune de Cerizay.
- **La révision allégée n°4** prescrite le 13 mai 2025 et arrêté le et arrêtée le 23 septembre 2025 pour **l'intégration d'activités économiques isolées** dans des secteurs adaptés à leurs caractéristiques et leur pérennité.
- **La modification simplifiée n°2** prescrite le 8 juillet 2025 pour **la correction d'erreurs matérielles** concernant des omissions de repérages de granges pouvant changer de destinations et de bâtiments et/ou équipements vocation économiques, touristiques, socio-éducatifs situés en zone A ou N du PLUi.
- **La modification simplifiée n°3** prescrite le 23 septembre 2025 pour :
 - o La mise en place de mesures supplémentaires pour le développement des logements sociaux sur les communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre, et Nueil-les-Aubiers ;
 - o La création d'un "linéaire de préservation de la diversité commerciale" au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sur la commune de Moncoutant-sur-Sèvre ;
 - o Donner un caractère opposable aux éléments constitutifs de la fiche conseil relative à l'architecture de la "reconstruction" conformément aux attentes de la commune de Cerizay.

- Des ajustements de zonage entre les différentes vocations sur des secteurs U ;
 - La suppression d'un ou plusieurs emplacements réservés ou la réduction de leur emprise.
- La **modification n°1** prescrite le 23 septembre 2025 visant à **améliorer les protections des zones humides**.
 - La **révision allégée n°6** prescrite le 23 septembre 2025 portant sur l'**adaptation de l'offre foncière à vocation économique**.
 - La **révision allégée n°7** prescrite le 23 septembre 2025 pour intégrer des projets de **revitalisation de cœur de bourg et d'améliorations des fonctionnalités urbaines**.
 - La **révision allégée n°8** prescrite le 23 septembre 2025 visant à **accompagner les équipements de sports mécaniques existants**.

Enfin, la présente notice explicative présente la procédure de révision allégée n°5, également prescrite par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, le 23 septembre 2025. L'objectif de cette nouvelle procédure est de permettre la réalisation du projet de réhabilitation du centre aquatique Val de Scie, situé sur la commune de Nueil Les Aubiers.

Le projet arrêté de révision allégée n°5 comprend les éléments suivants :

- La délibération de prescription définissant notamment les modalités de concertations poursuivies
- La notice explicative de la révision allégée, comprenant :
 - La justification du recours à la procédure de révision allégée ;
 - La justification des modifications apportées du PLUi ;
 - Les modifications apportées au règlement graphique (plans de zonage) ;
 - L'analyse des incidences du projet et de la révision allégée sur l'environnement.

1.2. Choix de la procédure de révision "allégée"

La révision « allégée » du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais (aussi appelée "révision avec examen conjoint") est une version allégée de la procédure de révision générale. Elle est régie par les articles L153-34 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article L153-34 distingue de la procédure de révision « normale » une procédure de révision dite « allégée » consistant à remplacer la consultation des personnes publiques associées sur le projet de plan arrêté par un examen conjoint avec ces derniers.

La révision, pour rentrer dans le caractère « allégé », **ne doit porter que sur un seul et unique objet et ne doit pas porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).**

Pour rappel, le PADD du PLUi du Bocage Bressuirais comprend 5 axes :

1. Un accompagnement des initiatives privées au bénéfice de l'économie locale et des innovations partagées dans le territoire ;
 - Pour une économie porteuse de développement et d'animation du territoire
 - Vers l'adaptation et la diversification d'une agriculture ancrée dans le territoire
 - Mettre en œuvre une stratégie des transitions énergétiques comme levier de développement
2. Vers un territoire plus accessible et connecté ;
 - Renforcer les connexions ferroviaires, routières et numériques au bénéfice du rayonnement du territoire
 - Faciliter les mobilités pour tous
3. Un maillage territorial...
 - Une territorialisation des objectifs résidentiels et économiques
 - Les vocations des polarités du territoire
 - Une sectorisation affinée
4. ...Au service des solidarités de proximité et pour satisfaire les besoins des habitants;
 - Construire un habitat adapté aux particularités locales
 - Des secteurs associés dans l'adaptation des équipements et des services
 - L'offre commerciale : vers une répartition cohérente et un développement qualitatif
5. La mise en valeur des ressources de la ruralité comme socle du projet
 - Révéler les ressources de la ruralité et leurs complémentarités dans le projet

- Affirmer l'identité du territoire par le tourisme
- La Trame verte et bleue : une opportunité pour une approche intégrée de la mise en valeur de la biodiversité
- Maintenir une ambition forte de protection de la ressource en eau et de la qualité de l'eau

En l'espèce, conformément à la délibération de prescription du Conseil communautaire du Bocage Bressuirais en date du 23 septembre 2025 et au 1° de l'article L153.14 du CU, **la présente évolution a uniquement pour objet de réduire une zone agricole ou une zone naturelle et forestière**, en l'occurrence la zone NL (naturelle dédiée aux loisirs).

Par ailleurs, cette évolution n'entraîne qu'une modification du règlement graphique, sans porter atteinte aux orientations du PADD. Au contraire, elle va dans le sens de l'axe 4 en permettant la réhabilitation d'un équipement sportif structurant

1.3. Evaluation environnementale -examen au cas par cas ad-hoc

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale de droit commun lors de leur élaboration et leurs évolutions ultérieures. Les articles L104.1 et suivants ainsi que les articles R104.11 et suivants du Code de l'urbanisme précisent les dispositions en la matière.

Par dérogation, peuvent être dispensées d'une évaluation environnementale, les évolutions du PLUI qui ont pour effet de nécessiter une révision conformément à l'article L153-31 et à l'article L153-34 du CU, à l'exception de **la révision assimilable à une « modification mineure »** au sens du paragraphe 3 de l'article 3 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.

Cette révision "allégée" n°5 du PLU est assimilable à une "modification mineure" au sens du paragraphe 3 de l'article 3 de la Directive 2001/42/CE (article R104-11, II), car *"il s'agit d'une révision dont l'incidence porte sur une ou plusieurs aires pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,01%) du territoire du PLU(i), dans la limite de 5 hectares"*.

En l'occurrence, la présente révision porte sur une emprise inférieure à 1 hectare et donc inférieure à 0.00075% du territoire.

Toutefois, cette dérogation ne peut être octroyée qu'après un avis favorable de la Mission Régionale de l'autorité environnementale (MRae) sur une demande d'examen au cas par cas de ce dossier.

Cette procédure de révision allégée n°5 s'accompagne donc d'une telle demande, et intègre dans sa notice de présentation :

- une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre de la révision allégée du PLUI ;
- une description des principales incidences sur la mise en œuvre de cette révision.

1.4. Les équipements dans le PLUi

1.4.1. Cadre général

Le rapport de présentation du PLUi approuvé expose les choix retenus en matière d'équipement. Ces choix sont rappelés ci-dessous.

Le renforcement de l'attractivité du Bocage Bressuirais passe nécessairement par l'acquisition d'un panel large d'équipements et services de qualité en mesure de répondre aux besoins des populations tant sur le plan de la santé, du vieillissement, du handicap, de la culture, des loisirs, du sport, de la formation...

L'organisation multipolaire du territoire privilégie des logiques de maintien de l'offre d'équipements et services à proximité des habitants et une répartition équilibrée d'équipements structurants (piscine, salle multifonctionnelle, cinéma, collège, maison de retraite...). L'objectif est d'apporter des services à une échelle fine pour contenir les déplacements dans un rayon proche autour des pôles.

Cela repose sur une mise en réseau de l'offre existante qui s'appuie sur les principes suivants :

- Une démarche qualitative et économe (foncier, ressources, énergie...) ;
- La complémentarité des équipements ;
- L'implication des acteurs, du tissu associatif ;
- L'insertion des projets dans le paysage urbain et naturel ;
- Leur connexion par le biais des liaisons douces et du réseau de desserte numérique.

Les pôles d'équipements structurants des communes doivent pouvoir continuer de s'adapter et d'évoluer en fonction des besoins et au plus près des usagers. La confirmation de ces pôles pourra être accompagnée d'un travail fin en termes d'accessibilité (handicap, itinéraires piétons, cyclable, mutualisation des stationnements...).

Pour mémoire, les équipements structurants suivants ont été autorisés en amont de l'approbation du SCOT (1er mars 2017) et ont totalisé une consommation foncière à des fins d'urbanisation de 71 ha environ, considérant que les espaces occupés par le golf sont réversibles.

- Hôpital : Permis délivré par arrêté préfectoral du 17/07/2015 – 21,5 ha ;
- Val de scie : Permis délivré par arrêté municipal le 20/09/2016 – 15,3 ha ;

- Golf : dossier de réalisation approuvé en 2015 – 107 ha environ, dont 33 ha pour l'habitat, 0,8 à 1 ha pour une résidence hôtelière, 74 ha occupés par le golf et les espaces naturels.

Le DOO du SCoT précise que : « Le besoin de foncier pour les équipements pour l'accueil de la population est estimé à environ 7 à 10% de la surface pour le développement de l'habitat ».

1.4.2. Spécificité des espaces aquatiques

A sa création en 2014, le territoire de la Communauté d'Agglomération du bocage Bressuirais possédait et gérât 5 espaces aquatiques publics :

- Argentonny (1 bassin extérieur) ;
- Bressuire – Cœur d'Ô (3 bassins intérieurs et 2 extérieurs) ;
- Cerizay – Aquadel (2 bassins intérieurs) ;
- Mauléon (2 bassins extérieurs) ;
- Moncoutant sur Sèvre (1 bassin intérieur).

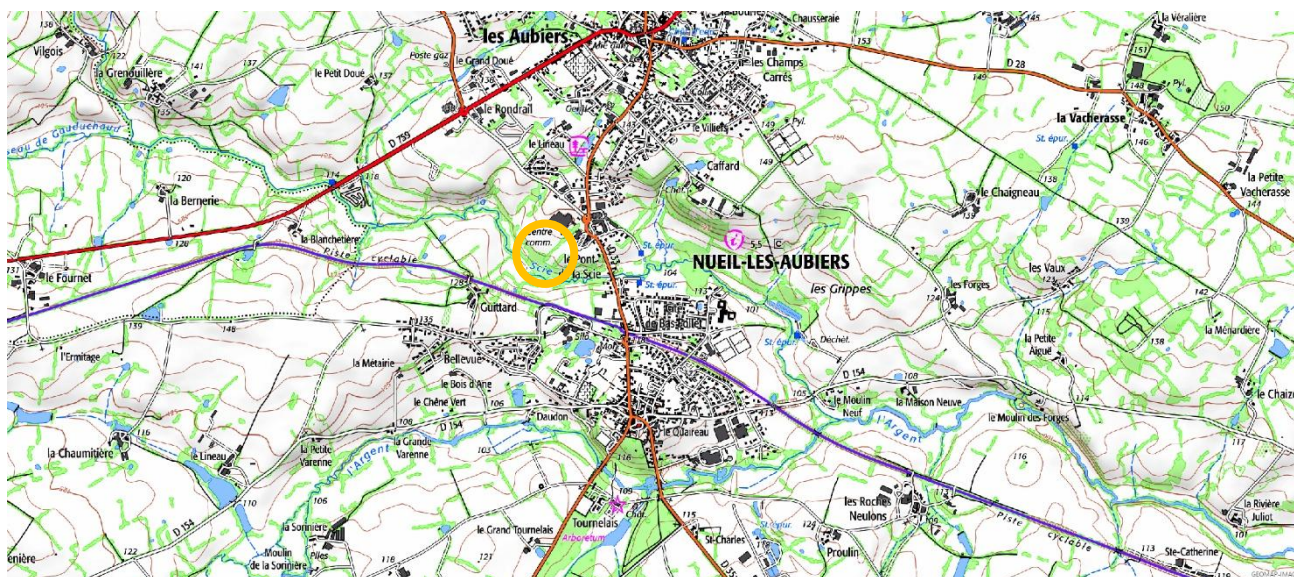
En 2017, après plusieurs années d'attente, l'offre s'élargit avec l'ouverture d'un 6^{ème} site, par la création d'une baignade biologique extérieure, sur la commune de Nueil les Aubiers. Pour autant, l'exploitation du site est de courte durée puisque des malfaçons entraînent une fermeture définitive en 2020.

En dehors de ces espaces, il n'existe aucune offre de baignade publique de type naturel (rivière, étang ou lac) sur le territoire.

2. Réhabilitation sur centre aquatique Val de Scie

2.1. Présentation du site actuel

Le centre aquatique s'intègre au cœur du parc de loisir du Val de Scie de Nueil les Aubiers, qui s'étend sur environ 13 hectares, dans un environnement paysager riche et soigné.



En exploitation, le site dispose en un seul bassin d'une surface de baignade de 1850m² allant d'une profondeur de 30cm à 2,20m.

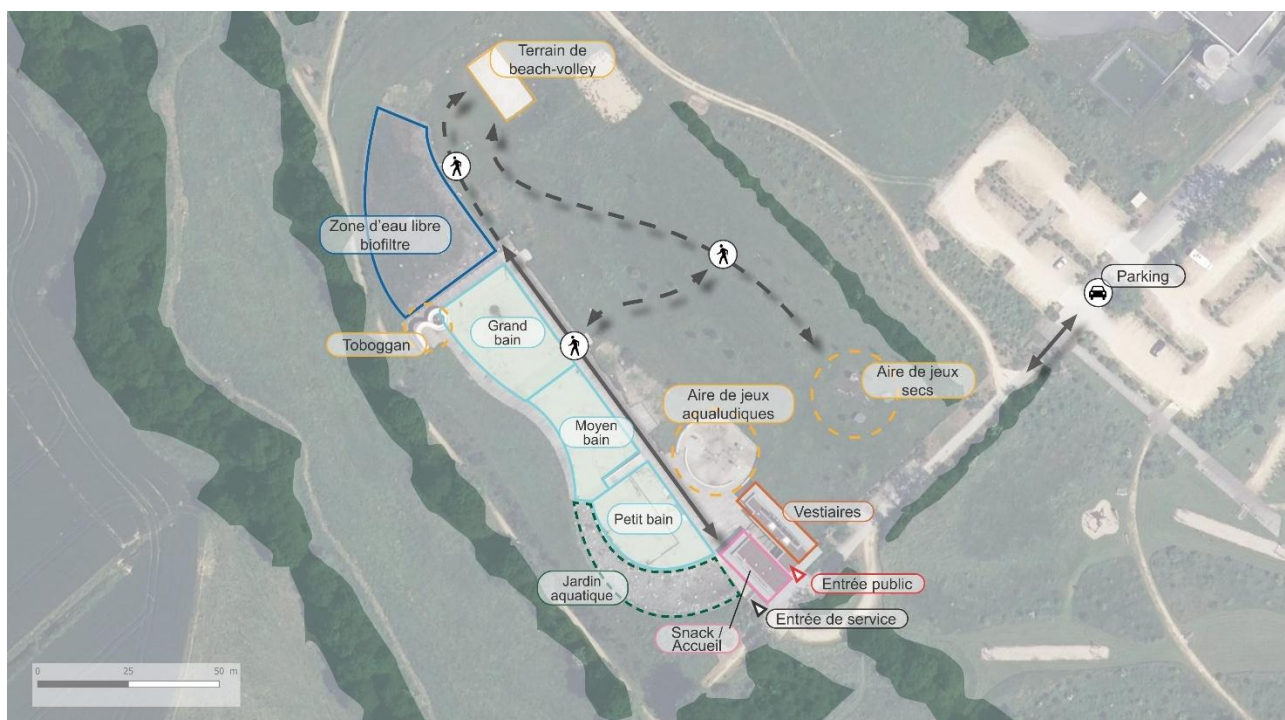
Le bassin comporte plusieurs sous-zone non délimitées physiquement, comme une pataugeoire, un petit bassin et un grand bassin. La longueur du grand bassin est d'approximativement 100m.

Un toboggan en forme de spirale vient se jeter dans le bassin. En complément de cette offre, l'équipement dispose aussi d'une aire de jeux aqua ludique. La baignade est exclusivement extérieure, et l'ouverture du site se fait l'été ainsi qu'en fin de printemps.

Un ensemble bâti pour les vestiaires / snack / accueil / surveillance, en bardage bois ajouré, est érigé sur le terrain. Au sous-sol, se trouvent un local technique et un local de stockage.

En termes de classement, le site est un ERP, classé type « N,X » 5ème catégorie pour les vestiaires, le snack et l'accueil, et « PA » 1ère catégorie pour l'espace baignade.

Actuellement, le site n'est pas clôturé autour du bassin. Ce sont les espaces verts et les plages extérieures en platelage bois qui délimitent physiquement la zone de baignade.



Vue des jeux aqualudiques depuis la plage



Vue des bâtiments depuis le terrain de beach-volley



2.2. Projet de réhabilitation

Un équipement défaillant

Comme mentionné précédemment, le site a ouvert en 2017 et a dû fermer en 2020 à la suite de problème d'exploitation et d'étanchéité du bassin engendrant des fuites importantes. Après une première tentative de réparation, des fissures ce sont à nouveau produites avant la réouverture en 2021 (qui n'a donc pas eu lieu).

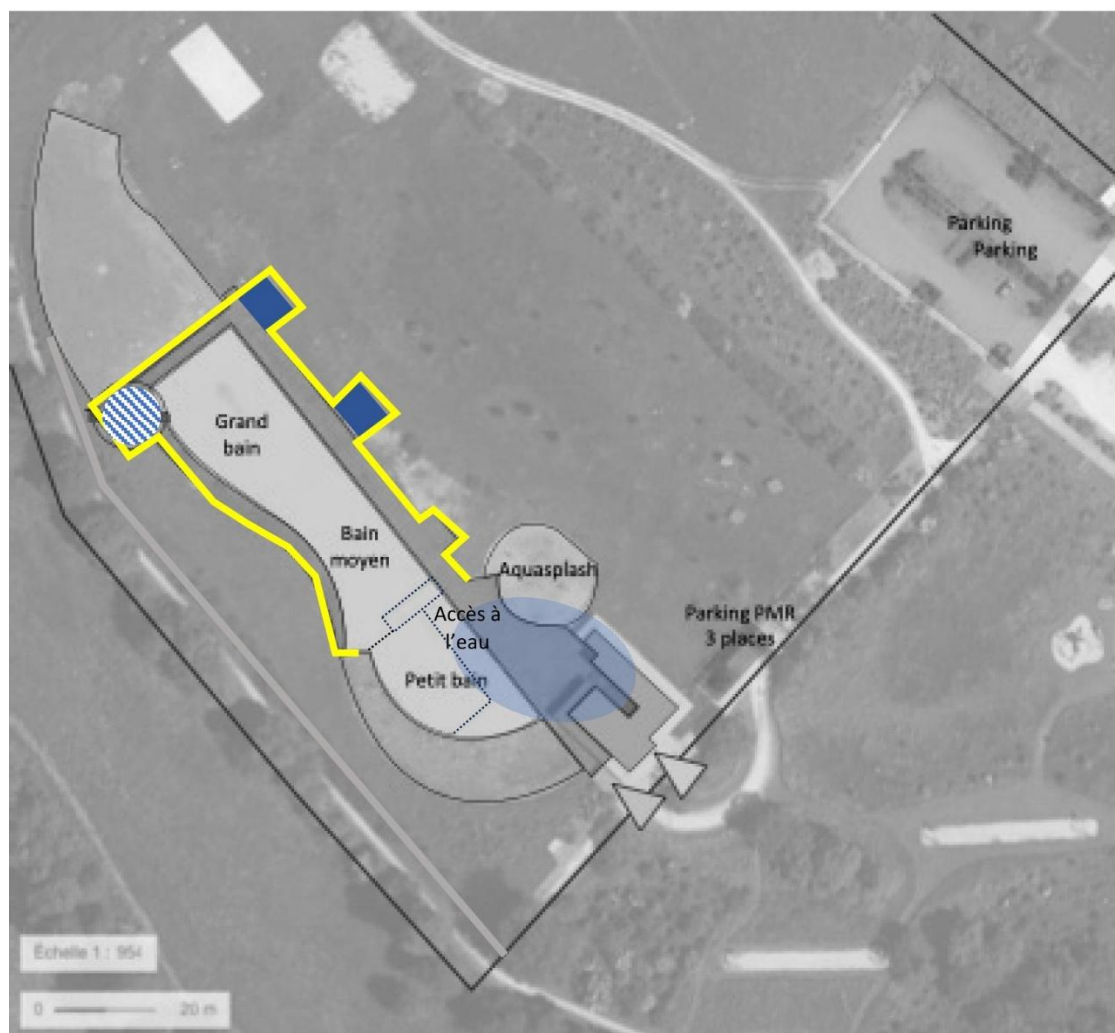
Plus globalement, le diagnostic a révélé les problématiques suivantes :

- défaut sur le complexe d'étanchéité du bassin,
- hauteur de chute du toboggan non réglementaire et arrivée directement dans le bassin,
- mauvais positionnement des pédiluves qui ne sont pas bien utilisés.

Les choix techniques retenus pour une réouverture

La présente opération consiste à réduire les surfaces et les hauteurs de plan d'eau, afin de rationaliser les coûts liés aux équipements et process de traitement, tout en obtenant une fréquentation maximale instantanée de 500 personnes et une offre adaptée à l'accueil des familles (configuration d'accès au bassin plus adaptée au jeune public).

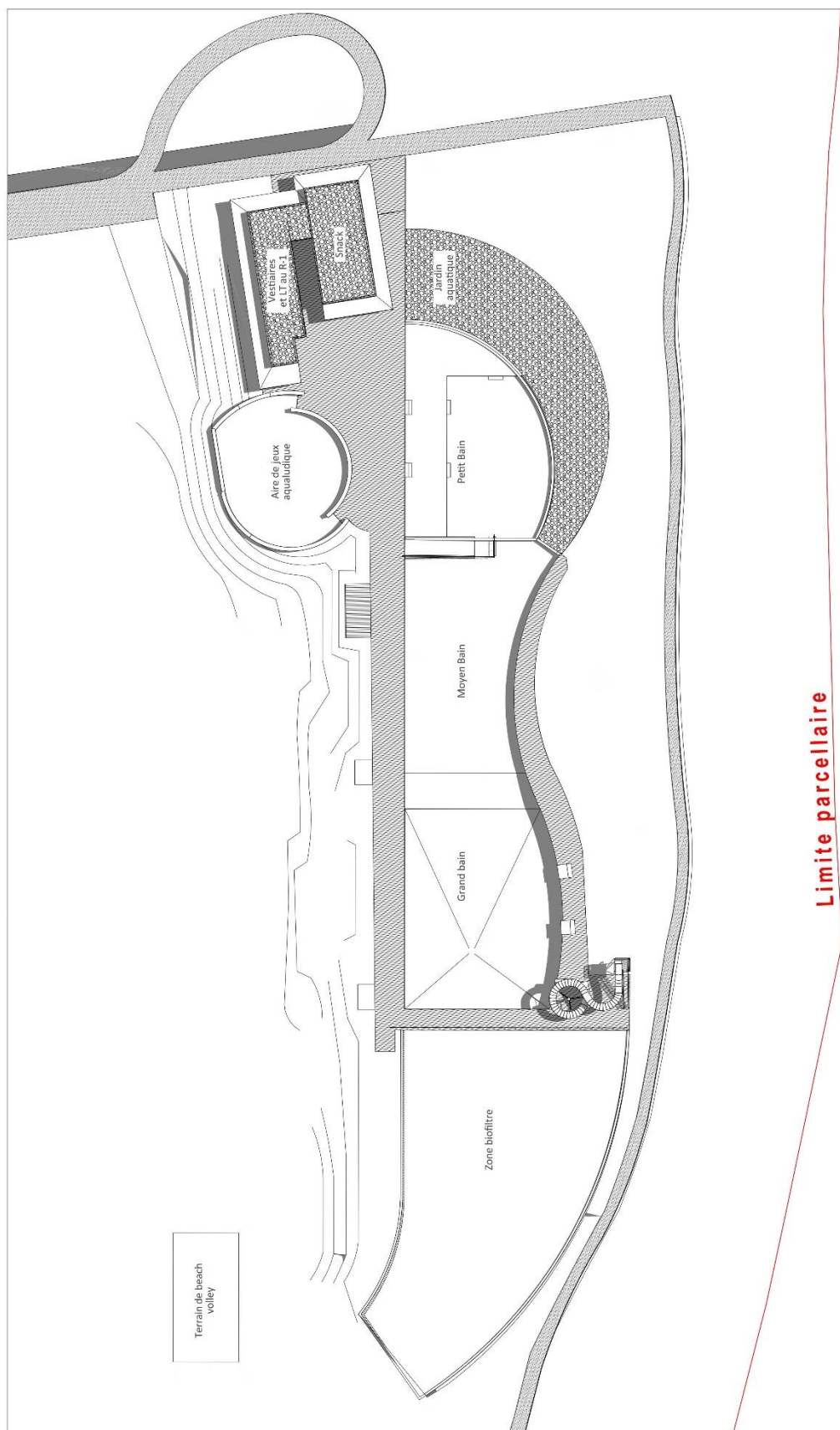
- La transformation du système de baignade biologique en piscine "conventionnelle", et un redimensionnement des bassins par une diminution des superficies et des profondeurs ;
- La création d'un nouveau local technique d'environ 115 m² pour intégrer tous les équipements hydrauliques et de traitement d'eau ;
- Une mise en conformité du toboggan,
- La création de plusieurs pédiluves non contournables ;



- | | |
|---|---|
| Pédiluves à maintenir et renforcer | Zone d'implantation préférentielle d'un pédiluve > au choix du concepteur |
| Clôture à créer | Zone d'implantation préférentielle pour le positionnement éventuel d'un pédiluve > à justifier par le concepteur |

Schéma préférentiel d'implantation des pédiluves et de la clôture du site

La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais est propriétaire du site. Elle possède la compétence dans la construction et la gestion de ce type d'équipement. Elle sera donc maître d'ouvrage des travaux de réhabilitation du site.



Plan masse existant



Pièce architecte :
EDL / DIAG.2

Piscine Val de Scie

Adresse du projet : Val de Scie, 79250 Neuil-Les-Aubiers
Date : 25/06/2025
Référence de l'agence : M10
Echelle : 1:500
Indice : B

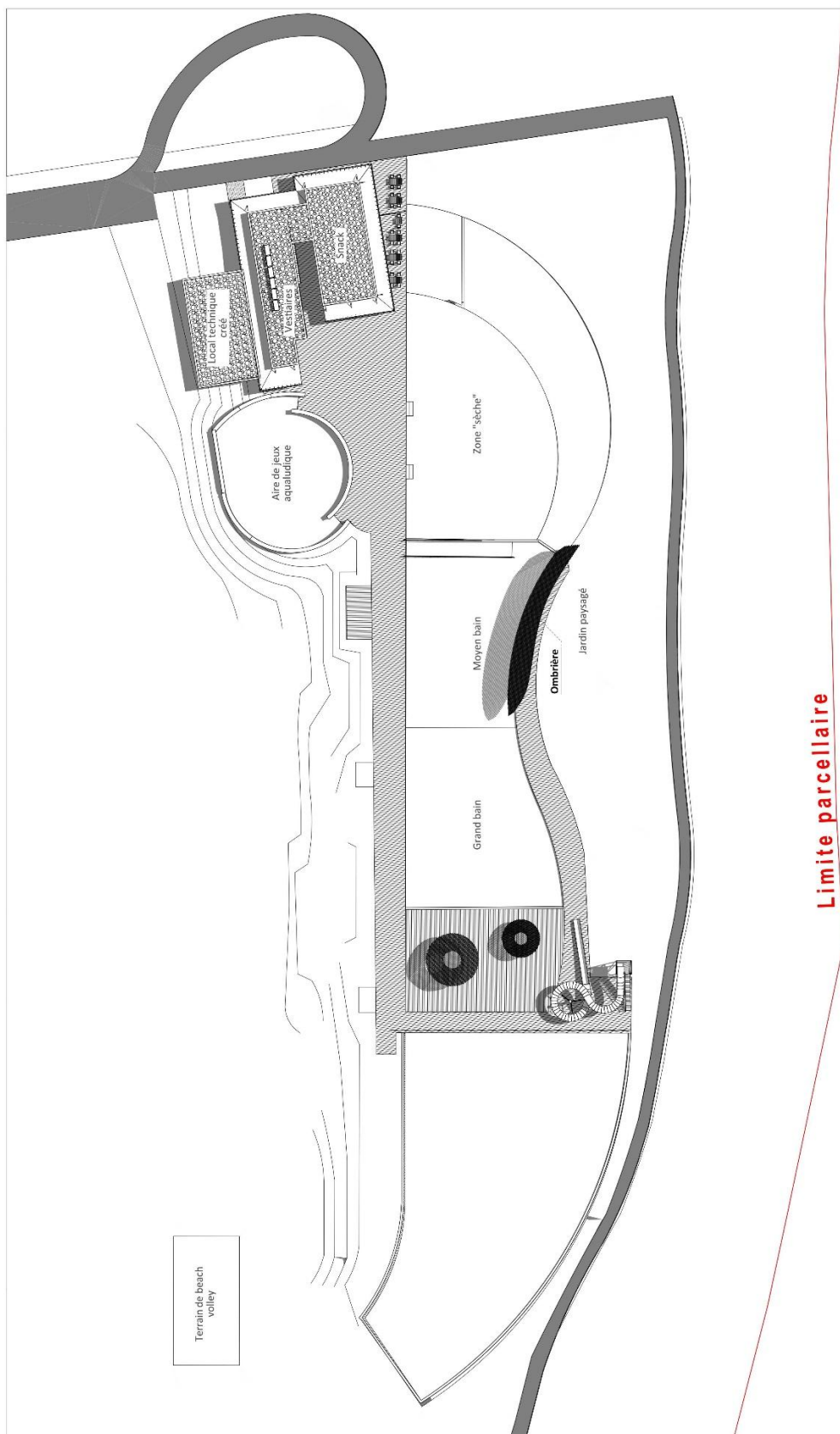


CA Bocage Bressuirais
27 Boulevard du Colonel Aubry
79304 Bressuire
commandespublicites@ca-bocage-bressuirais.fr
05 49 81 12 12

- Rénovation d'une piscine -

AGENCE LP Architecte
15, rue du cimetière
97460 Saint-Paul
commandespublicites@agence-lp-architecte.fr
02 92 35 02 72





 AGENCE LP Architecte 15, rue du cimetière 97460 Saint-Paul lparchi@lparchitecte.fr 02 62 95 02 72	- Rénovation d'une piscine - CA Bocage Bressuirais 27 Boulevard du Colonel Aubry 79304 Bressuire commandespublicques@aggl02b.fr 05.49.81.12.12 BOCAGE BRESSUIRAIS	Piscine Val de Scie Adresse du projet : Val de Scie, 79250 Neuilly-les-Aubiers Référence de l'agence : M10 Date : 27/06/2025 Indice : B	Plan masse / projeté Pièce architecte : ESQ.2.1 Format : A3
---	---	---	--

2.3. Une modification de zonage nécessaire au projet

L'intégralité du site du centre aquatique Val de Scie et ses abords se situent dans une zone NL du PLUI en vigueur. Il s'agit d'un *"secteur destiné à des constructions, installations et aménagements légers ayant une vocation de loisirs ou touristique"*.

L'article 2.1 du règlement écrit précise que sont autorisés sous conditions :

Dans le secteur NL uniquement :

- « Equipements d'intérêt collectif ou à des services publics », dès lors qu'ils sont liés aux activités de sport et loisirs extérieures et à l'ouverture au public d'espaces verts ou naturels.
 - Et à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

En soit, les équipements existants sont donc compatibles avec les destinations autorisées dans ce secteur.

Toutefois, le règlement de ce secteur prévoit dans l'article 3 que *"L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 50m² par unité foncière"*.

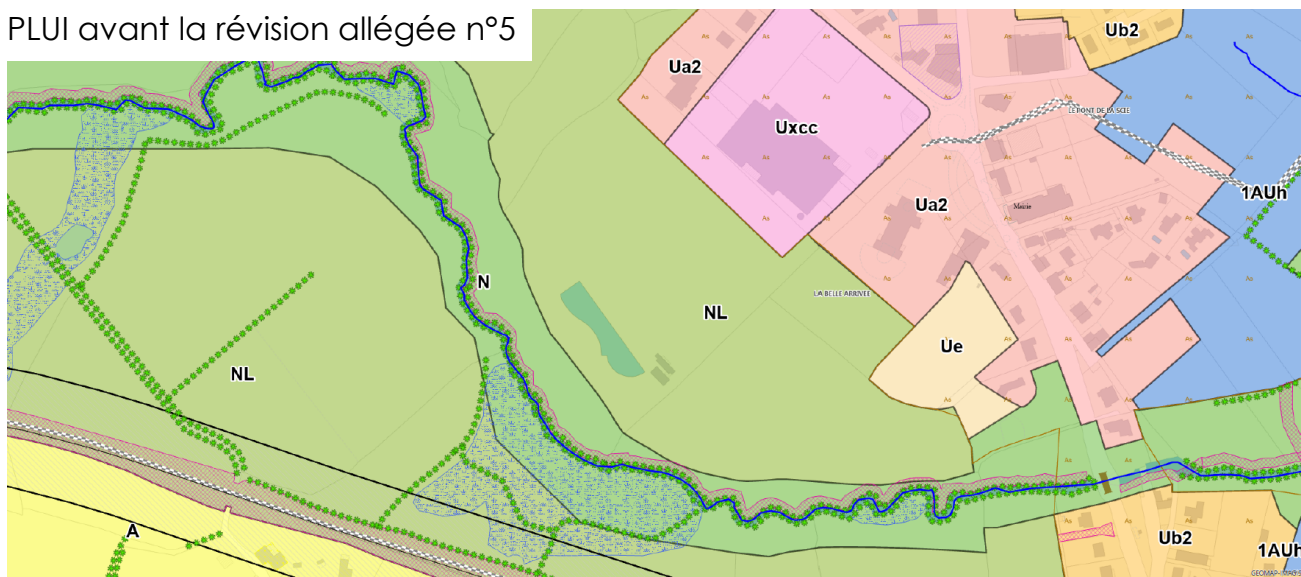
Or le projet de réhabilitation prévoit un nouveau bâtiment technique de 115m², nécessaire à la filtration et au traitement de l'eau. Le bâtiment sera édifié au nord du site, dans la continuité des bâtiments actuel. Cependant sa superficie dépasse le seuil admis dans ce type de secteur.

Il est donc proposé de revoir le zonage autour des bâtiments actuels et des bassins pour permettre la construction du nouveau bâtiment technique et éventuellement anticiper sur des besoins futurs d'installations d'ombrières ou pergolas au-dessus des plages, qui sont particulièrement exposées.

Le nouveau zonage proposé sur ce périmètre (parcelle cadastrée section 017 AK 347 pour partie, sur environ 7300m²) sera de type Ue. *Le secteur Ue correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil équipements d'intérêt collectif et services publics ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale, technique.*

L'emprise au sol des projet en zone Ue n'est pas limitée comme sur la zone NL, ce qui permettra d'y édifier le nouveau bâtiment technique.

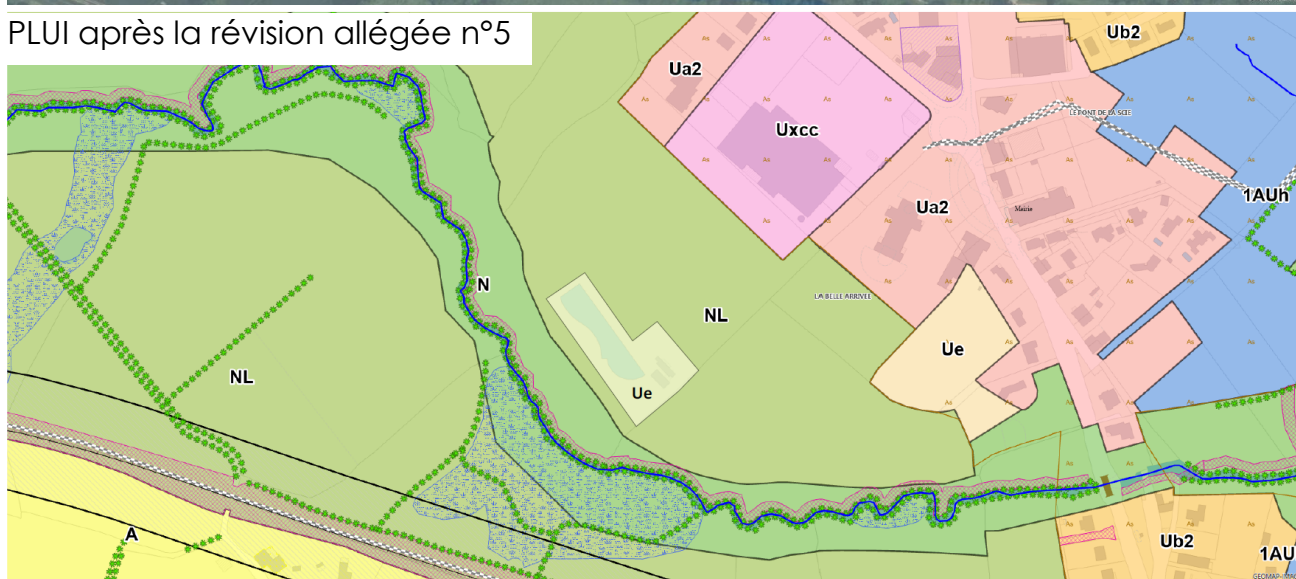
PLUI avant la révision allégée n°5



Emprise du zonage à modifier



PLUI après la révision allégée n°5



2.4. Compatibilité environnementale du site retenu

Le PLUi a été approuvé en conseil communautaire le 9 novembre 2021. L'élaboration du plan a fait l'objet d'une évaluation environnementale dont l'avis de la MRAe a été émis le 4 septembre 2020.

Bien qu'antérieure à l'élaboration du PLUi, la construction de la baignade biologique de Val de Scie est également récente (ouverture en 2017).

Son autorisation a fait l'objet d'un dossier de déclaration dite "Loi sur l'eau" sur un périmètre élargi de 27hectares, correspondant à la totalité du parc de loisirs public.

Les principaux éléments sont repris ci-dessous et actualisés au regard du projet d'évolution du site envisagé.

A l'exception de la construction du nouveau bâtiment technique, le projet de réhabilitation de la baignade du centre aquatique s'effectue sur l'emprise des aménagements existant (plages et bassin). Quant au nouveau bâtiment, il sera édifié sur une emprise limitée (115m²), dans le prolongement nord du bâti existant. Dans un souci d'homogénéité et d'intégration, la volumétrie et les matériaux seront identiques aux constructions en place.

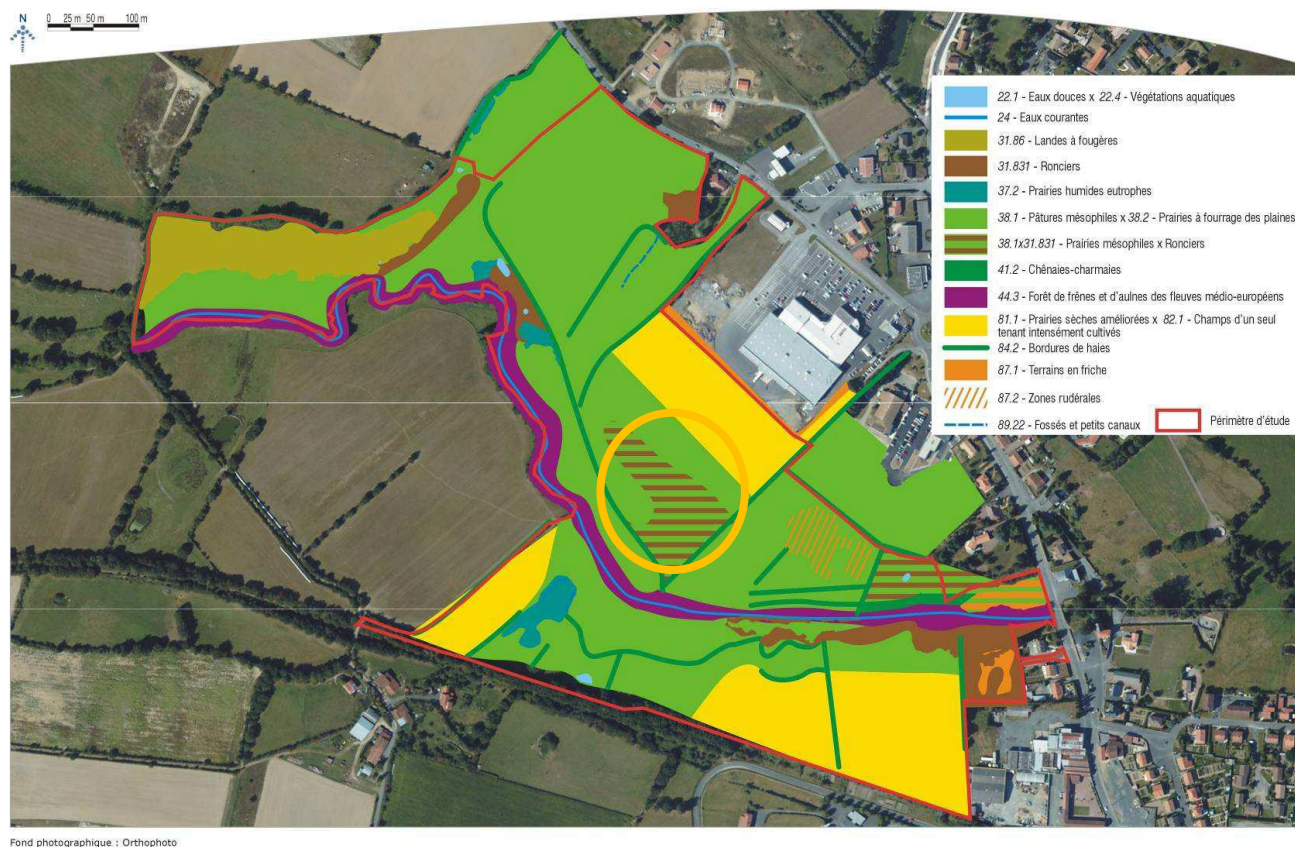
Emplacement du futur bâtiment



2.4.1. Enjeux écologiques et paysagers

Environnement général – occupation du sol

Avant l'aménagement du site, le bureau d'études THEMA Environnement a réalisé une cartographie des habitats selon la nomenclature CORINE Biotopes, présentée ci-dessous.



L'espace du centre aquatique a été édifié sur un site marqué par des prairies de fauche et des terrains remblayés, s'insérant au sein d'une trame bocagère dense.

Sur ces espaces, tous les habitats référencés sont courants. Le site ne présente aucun caractère de rareté en termes d'habitats.

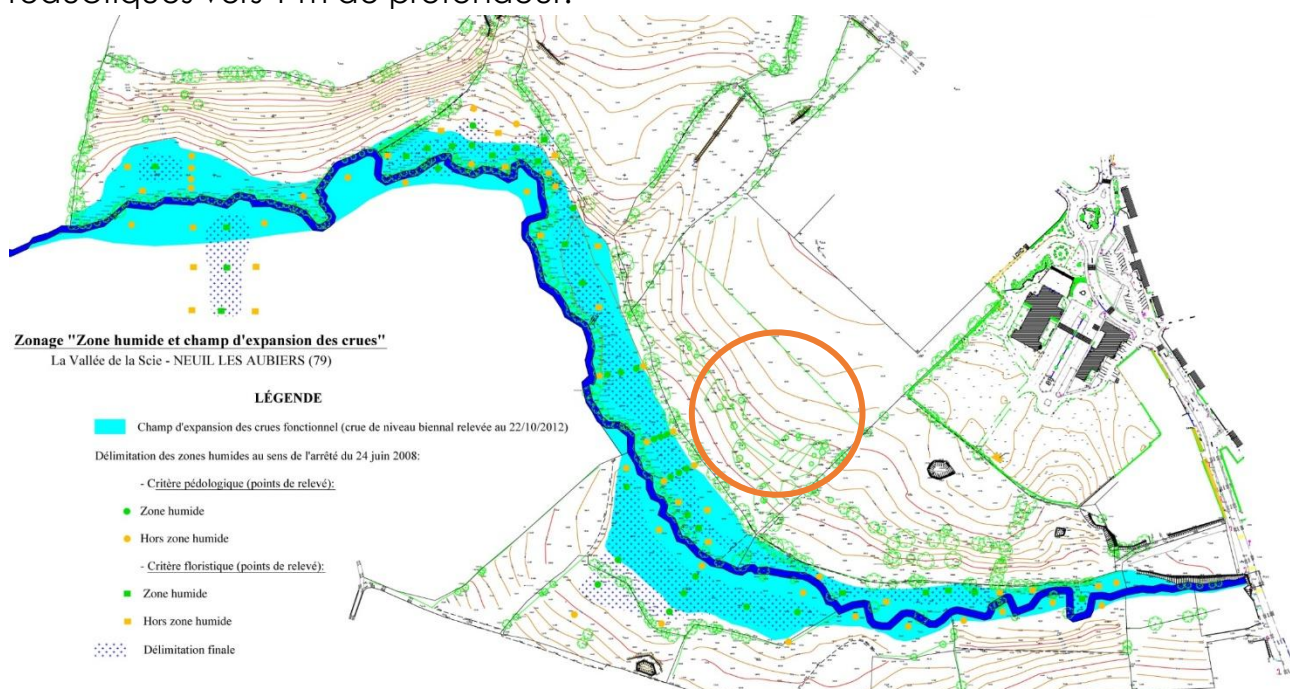
Délimitation et inventaire des zones humides

Un inventaire des zones humides a été réalisé en octobre 2012, par le bureau d'études Gényplant, en se basant sur les critères floristique (période moyennement favorable) et pédologique, comme définies par l'arrêté du 24 juin 2008 (en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement).

Concernant le critère floristique, les données des bureaux d'études Thema environnement et Gényplant ont été recoupées. Il a, ainsi, été possible de délimiter, dans un premier temps, les zones humides à partir des espèces hygrophiles suivantes (figurant dans la liste des espèces indicatrices de zones humides, de l'annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008), avec un fort recouvrement au sol :

Agrostis stolonifera, *Alnus glutinosa*, *Glyceria fluitans*, *Juncus effusus*, *Lathraea clandestina*, *Lythrum portula*, *Mentha spicata*, *Myosotis scorpioides*, *Polygonum hydropiper*, *Ranunculus flammula*, *Ranunculus repens*, *Rumex hydrolapathum*, *Scrophularia auriculata*, *Silene flos-cuculi*, *Solanum dulcamara*.

Concernant le critère pédologique, plus précis que le critère floristique pour caractériser une zone humide, les sondages effectués (sous-entendu, en zone humide) ont présenté des traces d'oxydo-réduction à moins de 25 cm de la surface du sol, se prolongeant en profondeur (majorité des sondages), ou des traces d'oxydo-réduction entre 30 et 40 cm de profondeur accompagnées de traits réductiques vers 1 m de profondeur.



Le centre aquatique est situé en dehors des zones humides

Faune et flore

En terme floristique,

- ✓ Aucune espèce végétale protégée n'a été recensée sur le site, en 2011, suite aux investigations de terrain du bureau d'études THEMA Environnement.
- ✓ Une espèce invasive a été relevée au niveau des habitats Corine Biotopes 87.1 et 87.2: la renouée du Japon (*Reynoutria japonica*).

En terme faunistique,

- ✓ Le ruisseau de la Scie est classé en 2^{ème} catégorie piscicole avec un état fonctionnel dit « Cyprinicole perturbé », témoignant de la non-satisfaction d'une fonction vitale des poissons (reproduction, éclosion et croissance). Les espèces présentes sont : vandoises, chabots, vairons, loches, tanches, gardons, perches soleil, perches, carassins, goujons, chevesnes rotengles, carpes et anguilles (Source : ONEMA 79). La Scie est concernée, sur ce secteur, par la présence potentielle de frayères pour les espèces Chabot et Vandoise (non confirmée au visuel).
- ✓ La présence de la Loutre d'Europe n'a pas été confirmée sur le secteur mais la bibliographie et le faciès du ruisseau tendent à valider sa présence. Espèce très farouche et difficilement observable, la loutre vit dans des milieux isolés. Les nouveaux aménagements envisagés sur le centre aquatique ne sont pas de nature à venir modifier le milieu actuellement fréquenté par cette espèce.
- ✓ En termes de lépidoptères et d'odonates, le site ne recèle que peu d'espèces inféodées aux espaces aquatiques et surtout des espèces communes comme l'agrion jouvencelle (*Coenagrion puella*) ou la libellule déprimée (*Libellula depressa*).
- ✓ Les amphibiens et reptiles inféodés aux espaces aquatiques relevés à l'époque sont : grenouille agile, grenouille verte, triton palmé et couleuvre vipérine, tous protégés au niveau national. Le projet d'aménagement en a tenu compte en cherchant à améliorer cette diversité dans et auprès des mares du site du vallon. Ces mares sont éloignées du site du centre aquatique.
- ✓ Aucune espèce faunistique invasive n'a été recensée lors des investigations de terrain de THEMA Environnement.



Périmètres environnementaux

Il n'existe pas, sur l'emprise du site, de zones de protections réglementaires ou de périmètres d'inventaires, sur lesquelles le projet pourrait avoir un impact. Néanmoins, une étude des incidences sur le site Natura 2000 FR5400439 est présentée au paragraphe 2.4.2.

Sites	Dénomination	N°	Distance au projet (km)
ZICO	Plaines de Saint Jouin et d'Assais les Jumeaux	PC11	38 km
ZNIEFF I	Forêt de Boissière	540015620	8,5 km
ZNIEFF II	Vallée de l'Argenton	540007613	9 km
Natura 2000 – Directive Oiseaux	Plaine d'Oiron-Thénezay (ZPS)	FR5412014	35 km
Natura 2000 – Directive Habitats	Vallée de l'Argenton (ZSC)	FR5400439	9 km

Localisation des périmètres environnementaux les plus proches du projet



2.4.2. Analyse des incidences du projet

Incidences temporaires lors de la phase travaux

Les incidences temporaires, directes ou indirectes, induites lors de la phase de travaux, concernent en particulier le risque de pollution des eaux superficielles, lié notamment aux étapes ou phénomènes suivants :

- *Installation de chantier* : Les travaux nécessiteront la mise en place d'une plate-forme de stationnement et d'entretien des engins de chantier. Ce sont des sites potentiels de pollution, en raison du stockage et de la manipulation des carburants et des huiles et des différents produits nécessaires au fonctionnement des engins (graisses). **L'implantation de l'aire de chantier, le stockage et la manipulation des produits potentiellement polluants ou dangereux feront l'objet d'une attention toute particulière pour limiter le risque de dégradation accidentelle des eaux superficielles.**
- *Entrainement de particules en suspension* : l'évacuation de ces MES, liées aux travaux de terrassement, vers le milieu récepteur a pour conséquence le phénomène de colmatage des fonds en aval, accompagné d'une baisse de la luminosité, du fait de la turbidité, perturbant la vie aquatique.
- *Déversement accidentel de produits polluants* : Un déversement accidentel peut se produire lors des interventions des engins de chantier et générer une pollution des eaux superficielles, après ruissellement et écoulement dans le ruisseau.

Toutes les mesures seront prises lors de la phase travaux pour limiter au maximum le risque de dégradation de la qualité des eaux superficielles.

Aucun aménagement nécessitant des mouvements de terre ou l'usage d'engins de chantier n'est prévu dans le lit majeur du ruisseau, qualifié en grande partie de zone humide, excepté pour le gué. La nappe d'accompagnement du ruisseau de la Scie n'est donc pas affectée par le projet. Les engins interviendront seulement depuis le haut de berge et non depuis le lit mineur.

Incidences permanentes

Les eaux pluviales de voiries, du parking ainsi que du centre commercial d'Intermarché, polluées par la présence d'hydrocarbures, sont gérées, au projet, de façon à ne pas dégrader la qualité des eaux superficielles. Les eaux de surverse et de vidange du bassin de baignade sont aussi gérées dans ce sens.

Le projet n'est pas de nature à modifier la qualité de l'eau, du moins négativement. **Aucune incidence permanente**, directe ou indirecte, n'est à déclarer sur la qualité des eaux superficielles et souterraines.

Incidences sur la ressource en eau

Aucun prélèvement d'eau ou rejet conséquent n'est prévu dans les eaux superficielles ou souterraines du site. Le projet prévoit d'utiliser l'eau d'adduction d'origine Val de Loire comme eau courante et eau de baignade, après vidange. Le volume du bassin sera réduit et nécessitera donc moins d'apport d'eau.

Pas d'incidences négatives directes ou indirectes, temporaires ou permanentes à déclarer sur la ressource en eau.

Incidences sur l'écoulement

Les incidences du projet sur l'écoulement peuvent être étudiées selon deux dimensions :

- *l'écoulement des crues* : le centre aquatique est en dehors du champ d'expansion de crue. L'incidence est nulle.

- *Le ruissellement des eaux pluviales* : le projet de réhabilitation va conduire à l'imperméabilisation partielle (bâtiment technique) d'une surface d'environ 115m², entraînant, une modification négligeable de l'écoulement des eaux pluviales. Les nouvelles eaux de toitures générées seront captées et infiltrées selon les mêmes modalités que les bâtiments existants.

Incidences sur les usages de l'eau et des milieux aquatiques

Le milieu aquatique en place ne fait pas l'objet d'usages particuliers au niveau et aux abords immédiats du site sur lequel le projet pourrait avoir des incidences.

Pas de captage d'eau potable ou de périmètre de protection, de zone de loisirs (baignade, activités nautiques), de zones piscicoles. La réserve incendie, à l'aval immédiat du site du projet, n'est plus utilisée.

Pas d'incidences directes ou indirectes, temporaires ou permanentes à déclarer.

Incidences sur les milieux naturels

L'incidence des travaux sur les milieux naturels (faune et flore aquatique) ne peut être, dans le cadre du projet, que d'ordre temporaire, en lien avec les terrassements et transports et aussi, très accessoirement, par déversement accidentel de produits polluants.

La zone à aménager (bâtiment) est en dehors des zones humides et de la zone inondable, sur un espace remblayé et tassé, sans grande richesse faunistique ou floristique.

Les mares, situées en périphérie du projet et fréquentées par des espèces protégées, sont conservées dans leur état actuel et ne sont pas impactées par le projet.

Toutes les mesures seront prises lors de la phase travaux pour limiter au maximum les incidences des terrassements et transports et le risque de pollution des eaux.

Incidences sur la santé et sécurité publique

En ouvrant cet espace agricole au public, à proximité d'un cours d'eau, il est nécessaire de prendre toutes les précautions pour qu'aucun accident (noyade) ne se produise. En dehors des zones aménagées et des cheminements, en zone alluviale, la végétation en place, laissée à une certaine hauteur, devrait limiter la circulation des piétons.

La baignade artificielle et les plages attenantes seront délimitées et sécurisées par une clôture empêchant les intrusions et les accidents en dehors des périodes de fonctionnement, pendant lesquelles un maître-nageur sera présent en permanence et assurera la sécurité.

En termes de santé, les eaux de baignade seront sous le contrôle permanent de l'Agence Nationale de Santé et devront répondre aux exigences en vigueur.

Incidences sur le site Natura 2000 défini pour le projet

Le projet d'aménagement de la vallée de la Scie a fait l'objet d'une étude des incidences Natura 2000, dans le cadre de la déclaration de travaux.

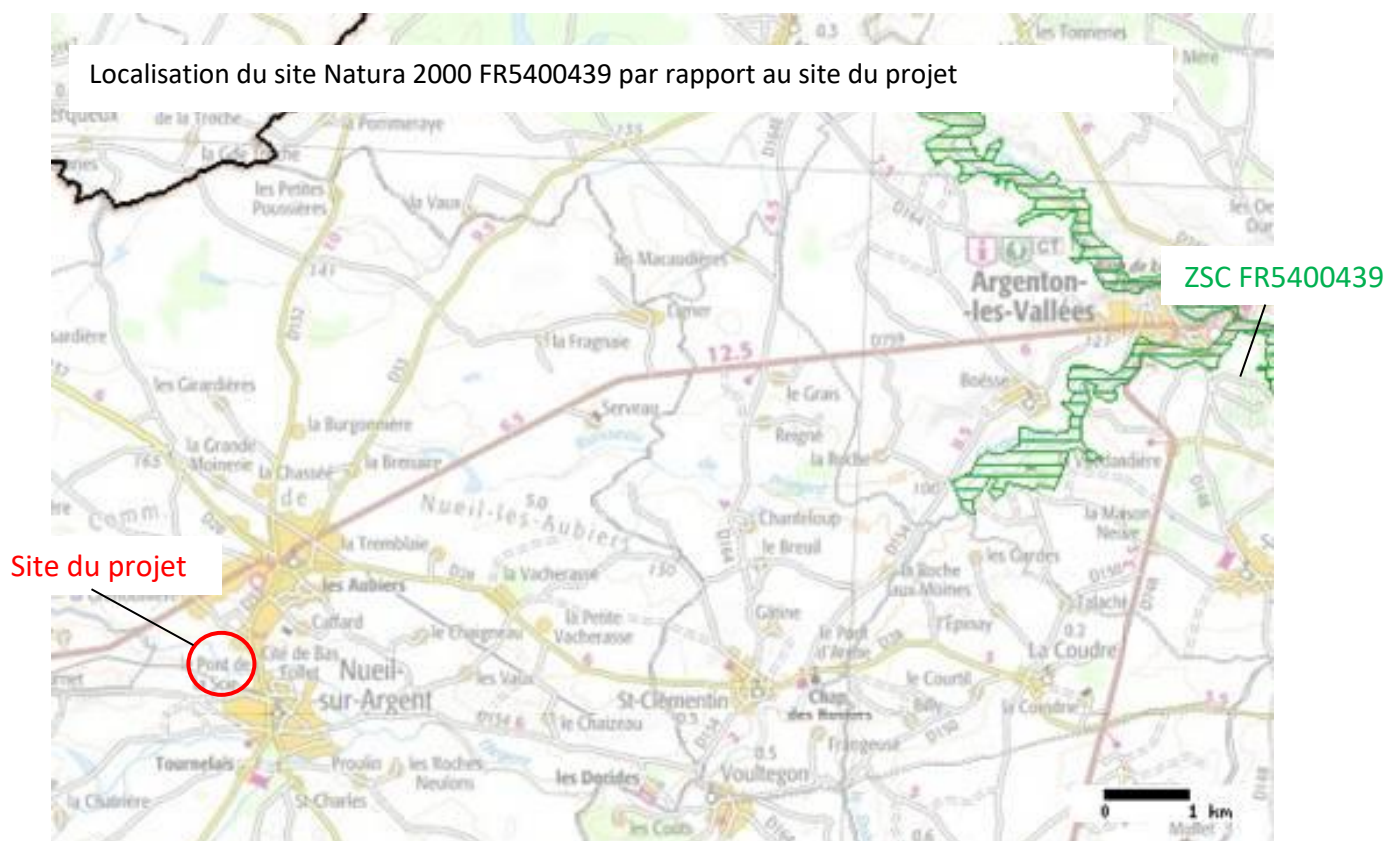
Situé hors périmètre Natura 2000, le site choisi pour l'analyse des incidences, au plus proche de l'emplacement du projet, est la Zone Spéciale de Conservation FR5400439 « Vallée de l'Argenton » (cf. figure 6-22).

Ce site Natura 2000 est centré sur la vallée de l'Argenton et comprend également la partie inférieure de deux de ses principaux affluents, l'Ouère et la Madoire. Il s'agit de petites vallées profondément entaillées dans les schistes du socle primaire et présentant localement des traits géomorphologiques très originaux : versants abrupts interrompus par des escarpements, falaises et vires rocheuses, rivières à courant rapide.

Cette diversité conduit à la présence d'habitats et d'espèces remarquables (pelouses calcifuges sur suintements temporaires, falaises siliceuses, landes à bruyères,...), protégés et/ou d'importance communautaire, notamment d'un point de vue botanique (13 espèces végétales protégées au niveau national ou régional).

Le ruisseau de la Scie se jette dans l'Argent, affluent de la rivière Argenton traversant la Zone Spéciale de Conservation. Les deux sites sont donc reliés d'un point de vue hydrographique et hydraulique mais la distance est très clairement suffisante pour que le projet n'ait aucune incidence directe sur le site Natura 2000 en question, même en cas de pollution, si existante, pendant la période des travaux.

En conclusion, le projet de réhabilitation n'a pas d'incidences significatives sur le site Natura 2000 désigné pour l'analyse.



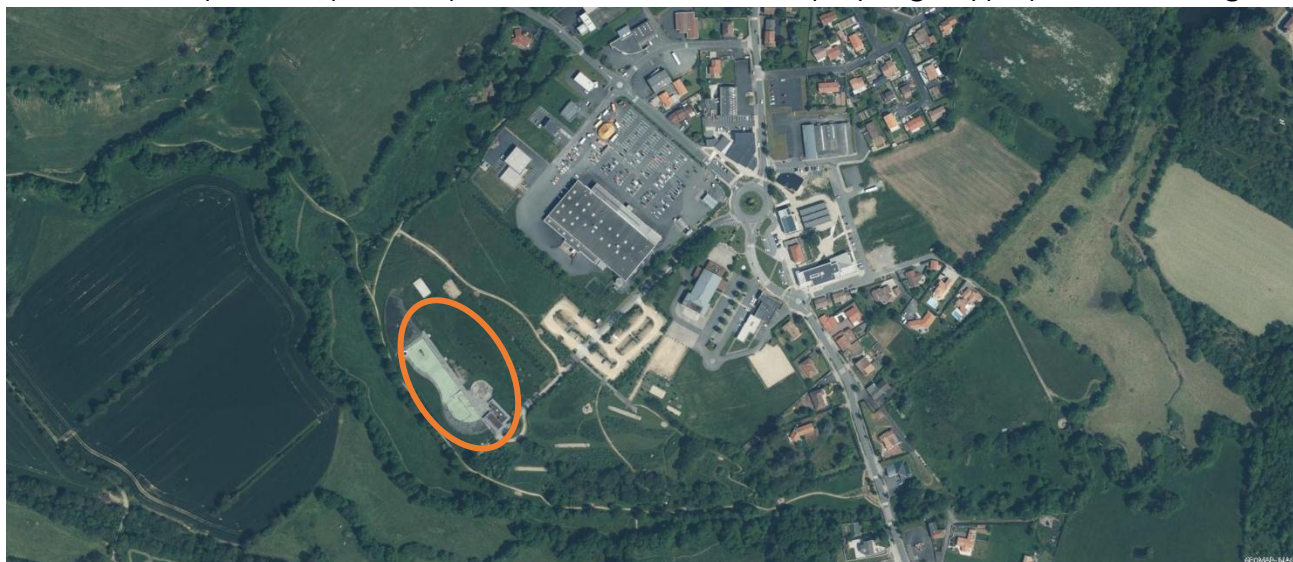
Incidence sur le paysage

Le Parc aquatique du Val de Scie se trouve à proximité du nouveau cœur de bourg de la commune de Nueil-les-Aubiers.

De fait, le site se trouve non loin de différents commerces et est notamment à proximité d'un supermarché.

Le site est bordé :

- Au nord par un supermarché, le parc de stationnement et des habitations individuelles au-delà ;
- A l'est par le parc de loisirs comprenant de nombreux jeux (tyroliennes, toboggans, structures de jeux en bois...), du mobilier de pique-nique, des boisements ;
- Au sud, une haie de genêts, un chemin creux, le lit de la Scie avec sa ripisylve, puis le coteau opposé qui remonte vers la voie verte ;
- Et à l'ouest par des prairies pâturées insérées dans paysage typique de bocage.



Il se présente sous forme d'une prairie fleurie arborée avec de nombreux affleurement rocheux et une déclivité marquée qui trouve son point bas au sud, au niveau de La Scie.

Les équipements aquatiques (bassin, plage, toboggan et bâtiments) sont en partie basse et peu visibles en raison de cette topographie, de la végétation présente et des choix architecturaux (architecture contemporaine, simplicité colorimétrique...).

L'impact paysager du projet de réhabilitation du centre aquatique repose essentiellement sur la construction du nouveau bâtiment. Néanmoins, étant accolé au bâti existant, dans des volumes et matériaux comparables, son incidence

paysagère sera négligeable, d'autant que le site n'est visible que dans un rayon de quelques dizaines de mètres, et depuis le nord et l'est uniquement.

Conclusion sur les incidences du projet de réhabilitation du centre aquatique et de la révision allégée n°5 du PLUi

Au regard l'emprise limitée du projet, du faible intérêt écologique de l'aire d'étude et des autres enjeux environnementaux étudiés, les incidences de la révision sur l'environnement s'avèrent globalement négligeables.

3. Synthèse des adaptations du PLUI liées à la révision allégée n°5

Plusieurs procédures d'évolution du PLUI (révision allégée, modification, modification simplifiée...) peuvent être conduites simultanément et à des niveaux d'avancement variés. Lors de la mise en forme définitive du dossier d'approbation, les pièces présentées seront susceptibles d'être adaptées pour tenir compte des autres procédures achevées.

3.1. Synthèse des adaptations des règlements graphiques

Le projet de réhabilitation du centre aquatique Val de Scie conduit à :

- La création d'environ 7300m² de secteur Ue ;
- La suppression de 7300m² de secteur NL.

Conformément aux planches de zonage "avant-après" présentées précédemment (cf. paragraphe 2.3), la révision allégée n°5 nécessite l'adaptation des documents graphiques suivants :

6.1 Zonage Bourg

- 60A-NUEIL-LES-AUBIERS-NORD
- 61A-NUEIL-LES-AUBIERS-SUD

6.2 Zonage communes

- 44-NUEIL-LES-AUBIERS-NORD
- 45-NUEIL-LES-AUBIERS-SUD

3.2. Mise à jour des tableaux de superficies par secteur

Libellé secteur zonage	PLUi en vigueur au 23/09/2025 superficie en Ha	PLUi RA3 nouvelle répartition projetée superficie en ha	% évolution de surface lié à la RA5
	en ha	en ha	
Ua1	756,01	756,01	
Ua1i	0,86	0,86	
Ua2	149,91	149,91	
Ua2i	3,31	3,31	
Ua3	28,72	28,72	
Ua3c	64,27	64,27	
Ub1	1238,54	1238,54	
Ub1i	0,86	0,86	
Ub2	587,71	587,71	
Ub2i	0,72	0,72	
Ub3	294,19	294,19	
Ub3i	0,77	0,77	
Ue	166,19	166,92	0,4393
Uei	1,77	1,77	
Uh	9,82	9,82	
Uj	69,92	69,92	
Uji	0,41	0,41	
Usm	16,96	16,96	
Ut	13,62	13,62	
Uti	0,29	0,29	
Uxa	96,08	96,08	
Uxa1	14,09	14,09	
Uxb	531,29	531,29	
Uxc	318,01	318,01	
Uxcc	80,3	80,30	
Uxcci	0,8	0,80	
Uxci	1,04	1,04	
Uxcs	5,41	5,41	
1AUe	0,92	0,92	
1AUet	2,98	2,98	
1AUh	140,8	140,80	
1AUhzg	34,62	34,62	
1AUxa	66,26	66,26	
1AUxa1	5,83	5,83	
1AUxa2	4,9	4,90	
1AUxb	73,51	73,51	
1AUxc	16,62	16,62	
1AUxcc	3,77	3,77	
2AUe	0,84	0,84	
2AUh	15,59	15,59	

Libellé secteur zonage	PLUi en vigueur au 23/09/2025 superficie en Ha	PLUi RA3 nouvelle répartition projetée superficie en ha	% évolution de surface lié à la RA5
	en ha	en ha	
A	86963,4	86963,40	
Aet	6,33	6,33	
An	57,71	57,71	
Ap	25552,9	25552,90	
At	9,64	9,64	
N	5667,02	5667,02	
Naa	0,12	0,12	
Nc	56,44	56,44	
Nenr	6,71	6,71	
Nep	77,73	77,73	
Nepi	2,85	2,85	
Nf	2738,12	2738,12	
Nfi	6,21	6,21	
Nfs	2089,69	2089,69	
Nh	58,5	58,50	
Nhh	0,87	0,87	
Nhx	16,54	16,54	
Ni	2042,03	2042,03	
Nj	19,96	19,96	
NL	308,23	307,50	-0,2368
NLb	0,18	0,18	
NLc1	4,65	4,65	
NLc2	15,34	15,34	
NLc2-a	0,35	0,35	
NLc2i	0,85	0,85	
NLi	4,45	4,45	
NLp	55,95	55,95	
NLsm	19,37	19,37	
NLz	61,03	61,03	
NLzi	4,7	4,70	
Np	1,71	1,71	
Nrp	0,12	0,12	
Ns	1856,98	1856,98	
Nsi	267	267,00	
Nv	4,67	4,67	
Nx	8,89	8,89	
TOTAL	132805,75	132805,75	

Synthèse des évolutions de superficies des zones liées à la révision allégée n°5