



Modification n°1

Modification n°1

Vu pour être annexé à la délibération
en date du 27 mai 2026

1	Liste des pièces du dossier.....	3
2	Présentation succincte du territoire.....	4
2.1	La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre	4
2.2	La commune concernée par la modification de droit commun : La Crèche.....	4
3	L'objet de la modification de droit commun.....	5
4	Le choix de la procédure	6
5	La justification de cette modification de droit commun	7
6	Les pièces modifiées	11

1 Liste des pièces du dossier

0 – Procédure

1 – Notice de présentation de la modification

Le rapport de présentation du PLUi approuvé le 24/04/2024 n'est pas modifié.

2. PADD

Pièce non modifiée

3 – Règlement

Règlement écrit non modifié

Règlements graphiques (la zone modifiée apparaît sur 2 plans : La Crèche Sud et La Crèche Centre)

4 - Annexes

Ces pièces ne sont pas modifiées.

5 – Orientations d'aménagement et de programmation

(p42-43 ; p 48 ; p 213 à 215)

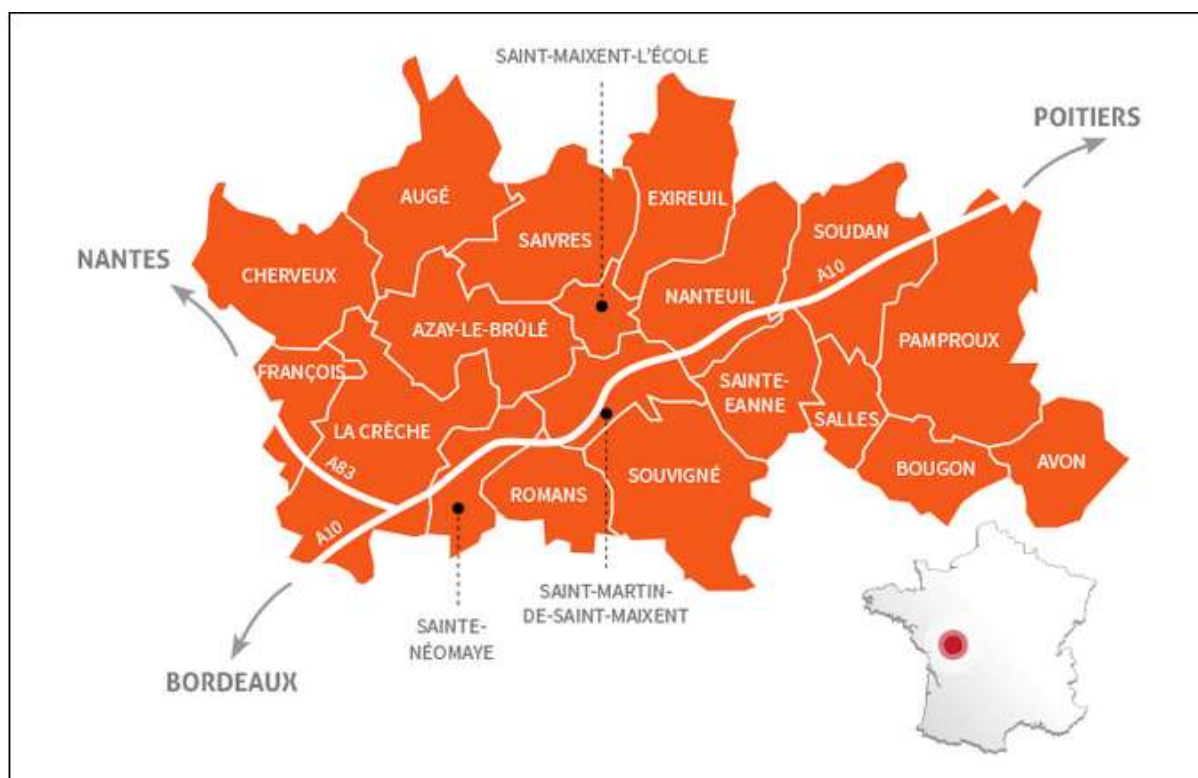
2 Présentation succincte du territoire

2.1 La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre

La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre rassemble 19 communes, compte 31 000 habitants et s'étend sur 346,3 km² soit 34 630 ha.

Située entre Niort et Poitiers, cette Communauté de Communes se présente comme un territoire rural et périurbain structuré autour de 3 pôles principaux : Saint-Maixent-l'École au centre, La Crèche au Sud et Pamproux à l'Est.

La structure économique se compose non seulement d'entreprises locales mais aussi d'entreprises d'envergure nationale, dans les secteurs de la logistique, de l'industrie mécanique et de l'agroalimentaire. Le centre de Saint-Maixent-l'École accueille également des établissements du secteur tertiaire tels que l'hôpital, le lycée ou la communauté de communes.



Cartographie du territoire de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre

Créée en 2014, la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre a pris la compétence urbanisme en 2015.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé en 2020 et révisé en 2024 a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Elle a mis en évidence plusieurs enjeux environnementaux notamment en termes de biodiversité (3 zones Natura 2000 pour ne citer qu'elles) et de qualité de l'eau (plusieurs périmètres de captages d'eau potable). Le principal risque concerne les zones inondables.

2.2 La commune concernée par la modification de droit commun : La Crèche

La commune de La Crèche est située à l'Ouest du territoire intercommunal. Elle constitue aux côtés de Saint-Maixent l'École et Pamproux, l'un des trois pôles principaux du Haut Val de Sèvre.

Elle compte 5 681 habitants (2022 INSEE) sur un territoire étendu de 3450 ha. La commune bénéficie d'une localisation stratégique le long de la RD611 et en proximité immédiate de l'A10 et de l'A83. Elle connaît un développement résidentiel et économique important et joue un rôle structurant en matière d'équipements et de services notamment à destination des communes rurales environnantes.

Récemment, la commune a connu une forte attractivité résidentielle avec un rythme soutenu de construction, mais un ralentissement démographique apparaît depuis quelques années, marqué par un vieillissement important de la population.

Malgré cela, La Crèche reste un pôle de peuplement important, jouant un rôle de relais entre Niort et Saint-Maixent-L'École.

Sur le plan économique, elle bénéficie du bassin d'emplois niortais tout en développant un tissu local diversifié (artisanat, industrie, services).

Enjeux principaux :

- **Maîtriser l'urbanisation et limiter l'étalement urbain** : densifier dans l'enveloppe bâtie existante (objectif 50 % des logements en renouvellement urbain, densité moyenne de 14 logts/ha).
- **Préserver le cadre de vie et l'environnement** : paysages de bocage, haies, zones humides et vallées humides (enjeu TVB et eau) identifiés comme éléments structurants.
- **Conforter le rôle de pôle principal économique et commercial** : en accueillant activités et services
- **Répondre aux besoins en logements** : considérant la dynamique du territoire et son rôle de pôle principal, le territoire doit pouvoir accueillir un nombre substantiel de nouveaux habitants.

3 L'objet de la modification de droit commun

Le PLUi a été approuvé le 29 janvier 2020. La révision n°1 a été abrogée. La révision n°2 a été approuvée le 24 avril 2024. Une modification simplifiée a été approuvée le 18 décembre 2024. Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaire, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions.

La présente modification porte sur un projet de pôle de santé à implanter dans la ville de La Crèche sur les parcelles XN0505 et une partie de la parcelle XN0504 qui sont aujourd'hui classées en zone 1AU à vocation principale habitat et activités compatibles. Les zones 1AU sont fermées à l'urbanisation et nécessitent une modification du PLUI pour être ouverte.

Ainsi, la **modification consiste à reclasser les deux parcelles XN0505 et XN0504 (en partie) de la zone 1AU vers la zone UFa** (zone urbaine immédiatement constructible à vocation d'activités située dans un environnement urbain) afin de rendre la parcelle immédiatement constructible pour permettre la réalisation d'un pôle médical et paramédical.

Il est nécessaire de définir de **nouvelles orientations d'aménagement et de programmation** pour cette zone compte tenu de la nature du projet de pôle de santé.

4 Le choix de la procédure

La procédure de modification de droit commun est menée conformément aux dispositions de l'article L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme :

A noter que la procédure ayant été commencé avant la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, elle doit être poursuivie et achevée suivant la réglementation en vigueur avant ladite loi.

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Dans le cas présent, il s'agit de réduire une zone à urbaniser.

Article L.153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

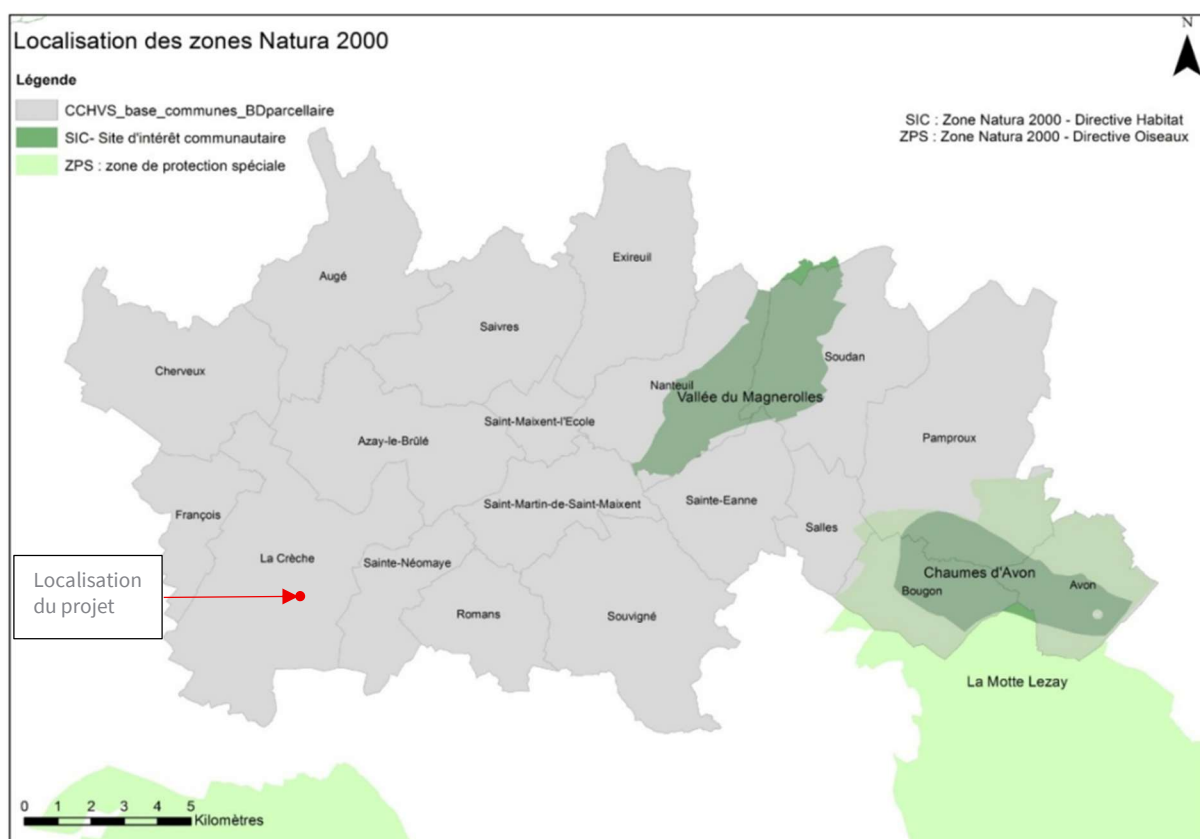
Article L.153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L.153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26

La lecture croisée des articles R104-8 et R104-9 du Code de l'Urbanisme précise que le seul cas où une procédure de modification de PLU génère une évaluation environnementale est celui où l'évolution autorisée permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. Ce n'est pas le cas présentement, car les sites les plus proches (Chaumes d'Avon, Vallée du Magnerolles sont distants de plusieurs kilomètres. Il n'y a pas d'incidence directe ou indirecte attendue. (CF carte de Localisation des zones Natura 2000 du PLUi)



5 La justification de cette modification de droit commun

La présente modification de droit commun vise à permettre la réalisation d'un pôle médical et paramédical porté par une initiative privée avec le soutien de la municipalité de La Crèche. Le projet situé à l'entrée sud de la commune (parcelles XN0505 et XN0504) doit répondre à un besoin identifié en matière d'offre de soins et de services de santé de proximité pour la population du Haut Val de Sèvre.

Intérêt collectif et renforcement de l'offre de soin :

Le projet présente un intérêt collectif dans le cadre de la politique de santé de la Communauté de communes, car il permet de :

- Maintenir dans cette commune des praticiens de santé dans un contexte de vieillissement des professionnels de santé
- Développer de nouvelles activités paramédicales sur le territoire dans un contexte de fortes tensions sur l'accès aux soins.

Localisation stratégique :

La Crèche deuxième centralité du territoire intercommunal, connaît un vieillissement important de sa population (+30 points sur l'indice de vieillesse de 2016 à 2022 selon l'INSEE, soit 2 fois plus que l'augmentation de l'indice en moyenne pour l'intercommunalité) accentuant la demande en services de santé. L'implantation du pôle à l'entrée sud de la ville, en lien direct avec les axes structurants, permet une bonne accessibilité pour les habitants du territoire.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de cette zone permet de mettre en œuvre une des orientations du PADD contenue dans le chapitre 2.1.2, relatif à une politique d'équipements renforçant l'attractivité des centralités: *«Pérenniser la qualité de l'offre de services, de commerces et d'équipements apportée à la population: avec (.../...) une offre en équipements et services de santé adaptée et harmonisée, ».*

Considérant que le projet doit être implanté au centre de la ville, à proximité des commerces et services et près d'un axe routier passant, il ne peut être implanté sur un autre site. La pharmacie située sur l'avenue de Paris à 250 mètres serait délocalisée sur le site.

En outre, à La Crèche, il n'y a qu'une zone AU située rue du Pain perdu et qui a fait l'objet d'un permis d'aménager en janvier 2024 pour la réalisation d'un lotissement de 30 lots maximum (les travaux d'aménagement ont démarré). Les capacités d'accueil en zone U dans le centre-ville n'ont pas la superficie suffisante ni une localisation satisfaisante pour accueillir un pôle de santé. Par conséquent, il ne reste plus que des possibilités de construire en zone 1AU pour répondre aux besoins de ce projet.

Concernant la faisabilité opérationnelle du projet, le terrain est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement. À propos des accès au terrain, une rencontre a eu lieu entre les services concernés et a conclu à la possibilité d'avoir un accès sur la RD611 décalé par rapport à l'accès existant mais plus sécurisé. Un autre accès pourra se faire par le chemin rural qui longe le terrain à l'Ouest et qui dessert le centre de secours et la station de lavage. Les conditions de desserte du terrain confirment la possibilité de réaliser le projet.

Projet compact et qualitatif :

Le bâtiment regroupe les activités médicales et paramédicales, tandis que les espaces de stationnement, de circulation et de végétalisation assurent une insertion fonctionnelle et paysagère.

La surface totale du projet est de 6500 m² bruts. Toutefois, il convient de distinguer :

- L'emprise bâtie : un peu plus de 1000 m² correspondant au pôle médical et paramédical
- Les aires de circulation et de stationnement : un peu plus de 2000 m²
- Les espaces verts : un peu plus de 2900 m²

Ainsi la surface artificialisée nette du projet est estimée à 3000 m².

Ce dimensionnement montre que, bien que l'assiette foncière brute est autour des 6500m², l'artificialisation reste contenue, en cohérence avec les objectifs du PADD, et de la loi Climat et Résilience.

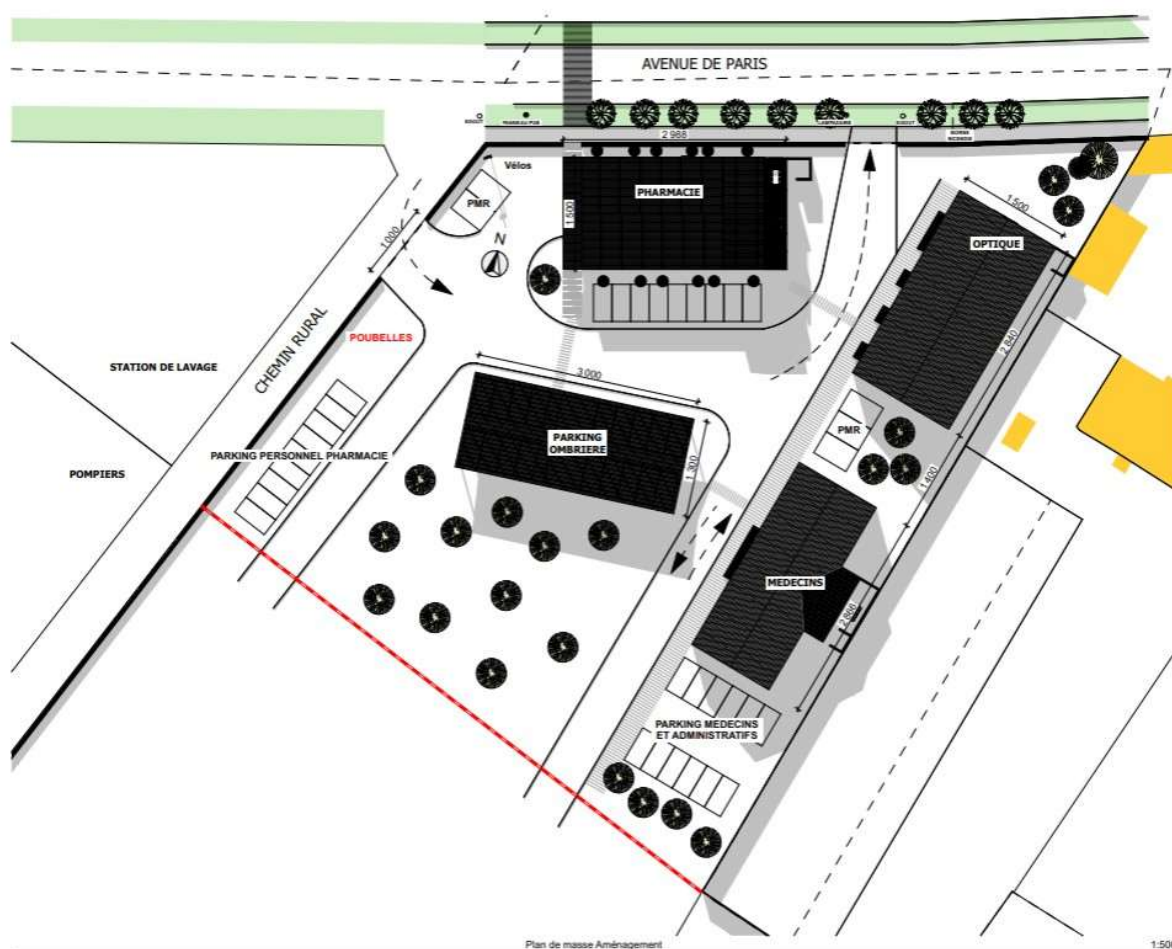


Figure 1 Plan de Masse Aménagement

6 Les impacts attendus :

Sur la consommation d'espaces : Le reclassement de la zone 1AU vers UFa constitue bien une consommation d'espace de 0,65 hectares à destination d'un projet médical et paramédical. Toutefois, il s'agit d'une consommation proportionnée et justifiée par un besoin en termes de services de santé en cohérence avec le PLUi. De plus, 45 % de la surface soit 0,29 hectares sera destiné aux espaces verts et le projet s'intègre dans le paysage avec le maintien des murs en pierre sèche et des haies.

Sur les milieux naturels et la biodiversité : La procédure ne crée pas de nouvelle zone à urbaniser et n'ouvre pas de secteurs sensibles, mais anticipe l'ouverture à l'urbanisation des parcelles déjà classées en 1AU dans le PLUi. Leur urbanisation avait été prise en compte dans l'évaluation environnementale initiale. La modification consiste uniquement à reclasser ces terrains en UFa afin de permettre la réalisation d'un pôle médical et paramédical. Les parcelles sont actuellement en friche/pré et ne comportent ni habitats naturels remarquables, ni espèces protégées recensées, ni de zone humide.

Sur l'armature urbaine : renforcement de La Crèche comme pôle principal.

Sur les habitants : amélioration de l'accès aux soins et services paramédicaux, réduction des déplacements vers Niort ou Saint-Maixent.

Sur l'activité agricole : le terrain concerné n'est pas classé en zone agricole mais en zone 1AU, c'est-à-dire destiné à l'urbanisation future. Il n'y a donc pas de perte de surfaces agricoles. L'impact sur l'activité agricole est inexistant.

Le terrain est un pré, non exploité par une entreprise agricole, et non déclaré à la PAC. Le registre parcellaire graphique 2024 confirme que les parcelles (encadrés en rouge) XN0505 et XN0504 ne sont pas exploitées par l’agriculture :

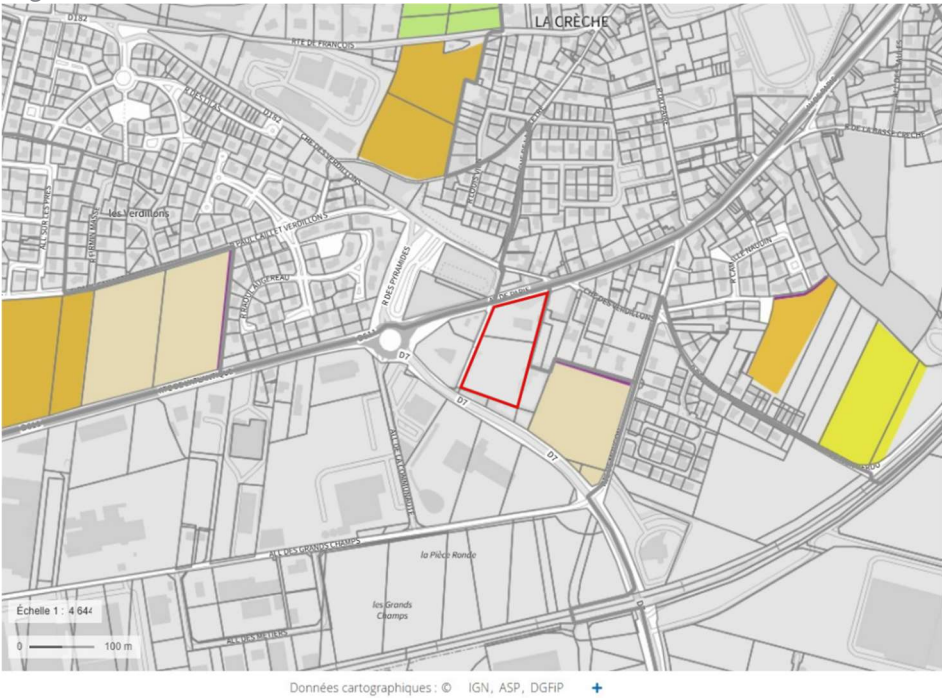


Figure 2 - Registre parcellaire graphique (RPG) 2024 - geoportail

Tableau de synthèse des incidences :

		Impact par rapport à l'existant
Enjeux environnementaux	Site Natura 2000	=
	Milieux naturels et biodiversité	=
	Consommation d'espace NAF	-
	Milieu hydrographique	=
	Zones humides	=
	Eau potable	=
	Eaux pluviales	=
	Assainissement	=
	Paysage et patrimoine bâti	=
	Sols pollués	=
	Déchets	=
	Risques et nuisances	=
	Déplacements	=
	Air, énergie et climat	=

Légende :

Impact fortement négatif	Impact négatif	Impact faiblement négatif	Aucun Impact ou négligeable (neutre)	Impact faiblement positif	Impact positif	Impact fortement positif
---	--	-	=	+	++	+++

7 Les pièces modifiées

Le document graphique du règlement est modifié. Comme seule la commune de La Crèche est concernée par cette modification, seules les sorties graphiques du plan de la Crèche comportant la zone modifiée est corrigé.

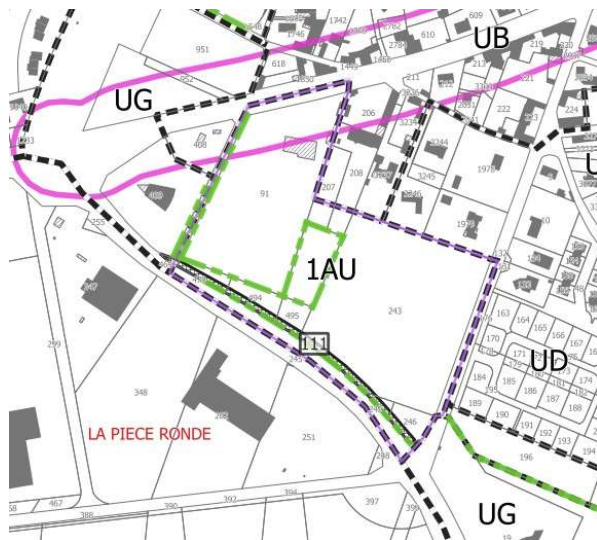


Figure 3 - Avant modification (parcelle 91 = XN504 et XN505)

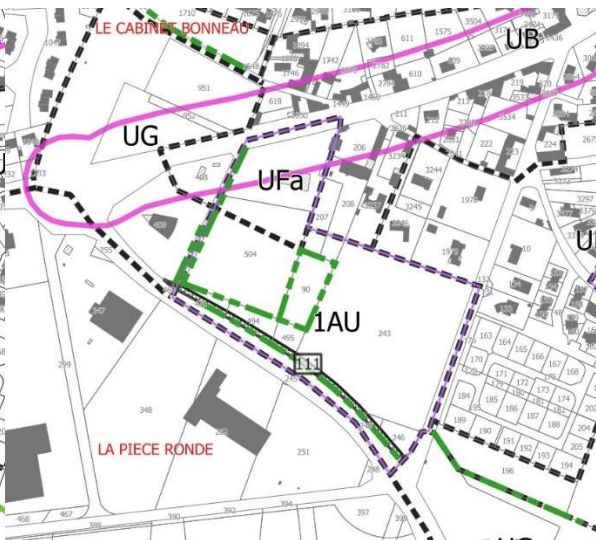


Figure 4 - Après modification

Modification du tableau des surfaces :

Surface (en ha)	PLUi approuvé le 18/12/2024	Modification n° 1	Evolution
Zone UFa	52.60	53.25	+0.65
Zone 1AU	33.63	32.98	-0.65

A l'échelle du territoire intercommunal (34 630 ha), l'évolution est négligeable. Elle concerne un secteur déjà destiné à l'urbanisation sans remettre en cause les surfaces des zones agricoles et naturelles.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont corrigées également afin de préciser l'aménagement du site et notamment les conditions d'accès et d'aménagement paysager ainsi que la vocation du secteur : l'accueil de services.