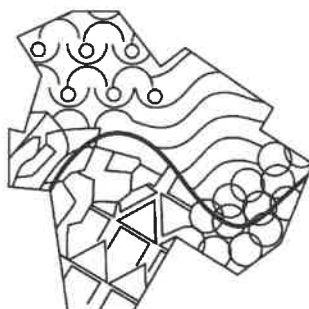


Communauté de Communes du Pays Sabolien



PLU ^H

REVISION ALLEGEE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Arrêt de projet – juin 2026

NOTICE DE PRESENTATION

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLUiH	18 décembre 2015	19 décembre 2019	9 avril 2021
Modification simplifiée n°1 du PLUiH	15 mars 2024		19 juin 2024
Révision allégée n°4 du PLUiH	21 novembre 2025	25 juin 2026	

Vu pour être joint à la délibération du conseil
communautaire en date du 25 juin 2026



Sommaire

PREAMBULE.....	3
A. HISTORIQUE.....	3
B. EVOLUTIONS ENVISAGEES DANS LE CADRE DE LA REVISION ALLEE N°4	3
C. NATURE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	3
D. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	4
II. SCHEMA DE PROCEDURE.....	5
III. PRESENTATION DU SITE OBJET DE LA REVISION ALLEE.....	6
IV. ADAPTATIONS APORTEES AU PLUIH.....	8
A. ADAPTATIONS APORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	8
B. AUTRES DOCUMENTS DU PLUIH	10

PREAMBULE

A. Historique

Le PLUiH de la Communauté de communes du Pays Sabolien a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 9 avril 2021.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 19 juin 2024.

La procédure de révision allégée du plan local d'urbanisme est régie par les articles L.153-34 et L.153-35 du code de l'urbanisme.

B. Evolutions envisagées dans le cadre de la révision allégée n°4

A Sablé-sur-Sarthe, l'entreprise SOSAREC est spécialisée dans le traitement/recyclage des déchets et exerce son activité sur un site d'environ 3ha.

Il apparaît aujourd'hui que, dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, une portion de ce site a été classée par erreur en zone agricole A et protégée au titre des Espaces Boisés Classés alors même que ce secteur est totalement artificialisé et occupé par l'activité économique depuis une dizaine d'années.

Cette erreur contribue à exclure toute potentialité de développement de l'entreprise sur sa parcelle.

La Communauté de communes souhaite donc adapter les dispositions du PLUiH pour les mettre en cohérence avec l'occupation des sols actuelle et permettre ainsi le développement, sur des espaces entièrement artificialisés, de l'entreprise.

C. Nature et déroulement de la procédure

L'article L. 153-31 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

*2° Soit de **réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière** ;*

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II. (...)»

La procédure visant à réduire une zone agricole A et un espace boisé classé, il est nécessaire de recourir à une procédure de révision du PLUiH.

Toutefois, dans la mesure où cette révision ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il est possible de prescrire une procédure de révision dite « allégée ». En effet, conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, 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 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

La procédure de révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays Sabolien a été engagée par délibération du conseil communautaire en date du 21 novembre 2025.

D. Evaluation environnementale

Conformément aux dispositions de l'article R.104-11 du code de l'urbanisme, les procédures de révision de PLUi sont soumises à évaluation environnementale obligatoire sauf lorsque les incidences de la révision portent sur une ou plusieurs surfaces d'une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1‰) du territoire couvert par le PLUi, dans une limite de 5 ha.

Comme précisé ci-après au sein de la notice de présentation, la superficie du STECAL créé dans le cadre de la révision allégée n°3 n'atteindra pas les plafonds mentionnés par l'article R.104-11 du code de l'urbanisme :

- 1/10000^{ème} de la superficie de la Communauté de communes du Pays Sabolien soit 3,66 ha,
- 5 ha.

En conséquence et conformément à l'article R.104-11, la procédure de révision allégée du PLUi est soumise à une procédure d'examen au cas par cas ad'hoc destinée à déterminer la nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale au regard des incidences potentielles notables du plan sur l'environnement.

Cet examen au cas par cas ad'hoc est soumis à l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire.

R.104-12 :

I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

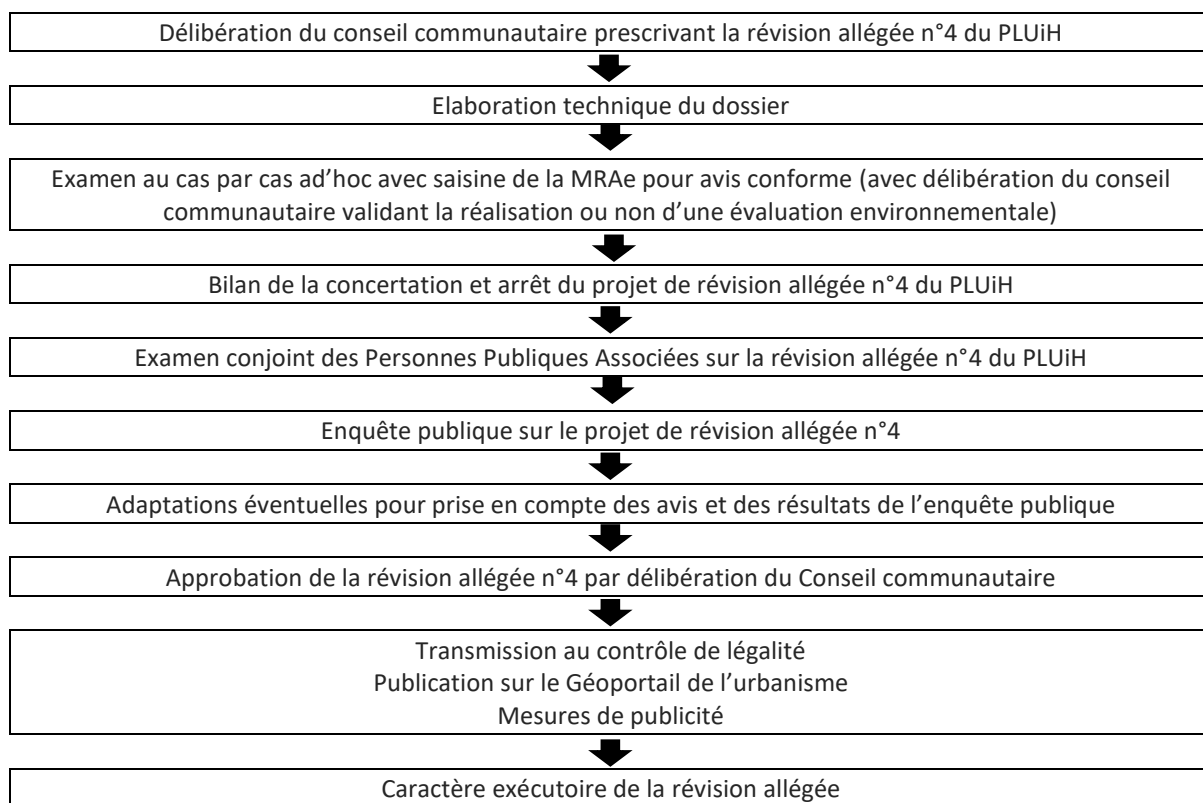
c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision 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, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

II. Schéma de procédure



NB : par avis favorable tacite n° MRAe PDL 014768/KK AC PLU en date du 21 avril 2026, la MRAe a confirmé la dispense d'évaluation environnementale dans le cadre de la révision allégée n°4. L'absence de réalisation d'une évaluation environnementale a été confirmée par délibération du conseil communautaire en date du 25 juin 2026.

III. Présentation du site objet de la révision allégée

Le site objet de la révision allégée est un site à vocation économique, actuellement artificialisé sur la totalité de sa surface.

L'analyse des photos aériennes montre l'évolution de la situation au fil du temps et que les parcelles aujourd'hui occupées par l'entreprise le sont depuis 2015 soit 6 ans avant l'approbation du PLUiH.

Photos aériennes montrant l'évolution du site d'activités

Situation en 2013



Situation en 2016



Situation en 2019



Situation en 2025



Site exploité par l'entreprise



Portion du site classé en zone agricole A et en Espace Boisé Classé

0 25 50 75 100 m



Le classement d'une portion de la parcelle en zone agricole A et en Espace Boisé Classé résulte d'une erreur lors de l'élaboration du PLUi et nullement d'une volonté de la Communauté de communes en faveur d'un retour de la parcelle concernée à l'activité agricole ou d'un reboisement.

Au regard des incidences d'un tel classement pour l'exercice de l'activité, il convient d'adapter le règlement graphique pour le mettre en cohérence avec l'occupation actuelle de la parcelle.

IV. Adaptations apportées au PLUiH

Les adaptations sont exclusivement apportées au règlement graphique.

A. Adaptations apportées aux documents graphiques

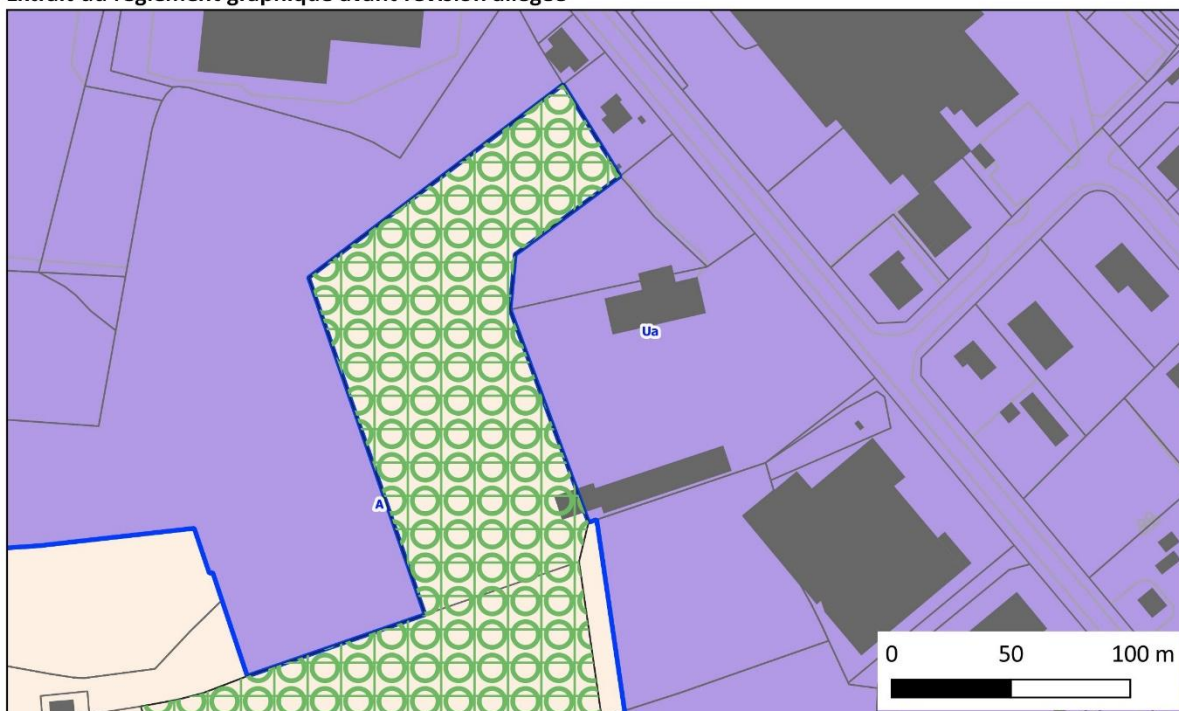
Dans le cadre de la révision allégée et compte tenu de l'usage économique de l'intégralité de la parcelle occupée par l'entreprise, il est décidé :

- de reclasser l'intégralité de la parcelle au sein de la zone Ua. La zone Ua est une zone dédiée au développement économique du territoire communautaire et qui couvre l'ensemble des vastes secteurs d'activités présents au sud de l'agglomération de Sablé-sur-Sarthe. Ce zonage est adapté pour répondre aux besoins de développement de l'entreprise et est déjà applicables sur la portion Est de la parcelle.
- de supprimer la protection « Espaces Boisés Classés » applicable sur une partie de la parcelle alors même que cette portion n'est pas boisée ni destinée à l'être (environ 1,5 ha).

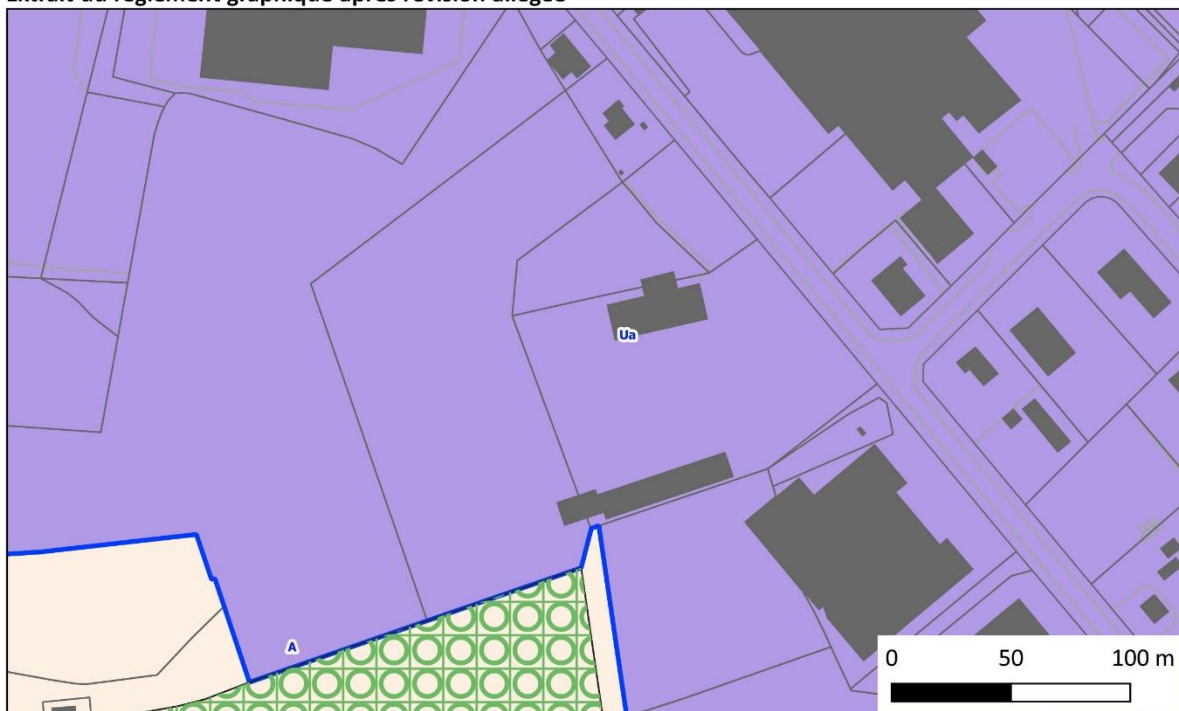
L'évolution du zonage est présentée sur l'extrait cartographique en page suivante.

Evolution du règlement graphique dans le cadre de la révision allégée n°4

Extrait du règlement graphique avant révision allégée



Extrait du règlement graphique après révision allégée



- Ua - Zone urbaine à vocation principale d'activités
- A - Zone agricole
- Espace boisé classé

B. Autres documents du PLUiH

S'agissant des autres documents composant le PLUiH :

- **Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation du PLUiH est complété par la présente note relative à l'exposé des motifs de la révision allégée du PLU.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Considérant la compatibilité de la révision allégée avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, celui-ci ne fait l'objet d'aucune modification dans le cadre de la procédure.

- **Les orientations d'aménagement et de programmation**

Elles ne sont ni concernées ni modifiées dans le cadre de la présente révision allégée.

- **Le règlement écrit**

Le règlement de la zone Ua étant adapté aux besoins de développement de l'entreprise sur un site entièrement artificialisé, le règlement écrit n'est pas modifié dans le cadre de la présente révision allégée.

- **Les annexes**

Elles ne sont pas concernées ni affectées par la présente révision allégée.