



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de modification n°1 du PLUiH
de la communauté de communes du Pays Sabolien (72 & 53)

N° PDL 015737 / KK AC PLU

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°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 et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la réception initiale en date du 27 mars 2026 relative au projet de modification n°1 du PLUiH présentée par la communauté de communes du Pays Sabolien, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 27 mars 2026 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 4 mai 2026 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°1 du PLUiH :

Les modifications envisagées portent sur les règlements graphique et écrit ainsi que sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ; elles doivent permettre :

- de procéder à certaines modifications de zonages urbains :
 - à Juigné-sur-Sarthe, sur un secteur de 4400m², les principes de l'OAP (création de 9 logements) et le zonage (Ua : destiné aux activités) ne sont pas cohérents ; l'objectif est de reclasser le secteur en Uhp ;
 - à Auvers-le-Hamon, la collectivité souhaite la reconversion d'un site Agrial au sein du bourg vers un espace mixte logements/commerces/services sur 0,59 ha et propose le passage du zonage Ua vers Uhp, ainsi que la création d'une OAP dédiée ;
 - à Courtilliers, la collectivité constate une erreur dans le zonage Uhc (zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat) d'une zone pavillonnaire et Uhp (zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat) du centre-bourg historique et propose de reclasser le secteur Uhc sur la base de la typologie architecturale et urbaine observée dans le bourg ;
 - à Solesmes, une zone urbaine Uhp par ailleurs en espace boisé classé (EBC), est reclassée en zone naturelle ;
 - à Sablé-sur-Sarthe
 - une zone urbaine (parcelles boisées) est reclassée en zones naturelle (N) et naturelle de loisirs (NL) sur une surface très restreinte ;
 - la collectivité souhaite créer un sous-secteur Uaa à vocation mixte agriculture/activité sur un secteur actuellement Ua (activités) mais comprenant d'anciennes serres, afin de

- permettre, le cas échéant, la reprise de l'activité agricole que ne permet pas le zonage Ua ;
- le zonage Uhp d'un secteur de 0,47ha de jardins qui avait initialement vocation à accueillir 9 logements est reclassé en zone Nj (naturelle de jardins), en conséquence l'OAP est également supprimée ;
 - d'apporter d'autres modifications et compléments au règlement graphique :
 - suppression de plusieurs emplacements réservés à Sablé-sur-Sarthe : une liaison routière réalisée dans le cadre d'un permis d'aménager, un parking en zone d'activités, la suppression d'un projet de passerelle sur l'Erve (double emploi) ;
 - complément aux « informations et obligations diverses » avec la mise à jour des zones de protection définies de part et d'autre des infrastructures terrestres de transport, les zones de présomption de prescriptions archéologiques ;
 - modification de la délimitation d'une zone humide suite à la réalisation d'études plus approfondies ;
 - identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination : 5 bâtiments d'un même ensemble à Vion au lieu-dit Coudray, 1 bâtiment à la Hamonnière sur la commune de Juigné-sur-Sarthe ;
 - report du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC Ouest Park ;
 - de créer ou modifier certaines orientations d'aménagement et de programmation :
 - à Sablé-sur-Sarthe/Solesmes, sur le site des Mandrières, les réflexions relatives à l'aménagement du secteur (création d'un pôle déchets) entraînent une évolution du périmètre de l'OAP et un changement de zonage de 1AUa vers 1AUe (équipement) pour une partie du secteur au nord ;
 - à Auvers-le-Hamon, la création d'une OAP « rue de Sablé » (cf au-dessus) ;
 - à Sablé-sur-Sarthe la modification du périmètre de l'OAP « les Montforts-Rocade » permet d'inclure une partie du secteur Ua vers l'est ;
 - la modification du périmètre du site 2 de l'OAP « Saint Nicolas » pour intégrer une parcelle au nord (en zone Uhc) en vue d'envisager la desserte automobile, piétonne et cyclable ;
 - sur le site de l'OAP « les Pellandières », l'emprise d'une zone humide a été redéfinie et sa surface, supérieure à celle initialement identifiée lors de l'élaboration du PLUi (1,99ha au lieu de 1,19ha), fait l'objet d'une identification par une trame et une protection au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme ;
 - la création de l'OAP « Charal » sur 3,82 ha suite à la suppression de l'emplacement réservé précité ;
 - la création de l'OAP Alphacan en secteur Ua en entrée de ville ;
 - la modification des accès au sein de l'OAP « cache-bouton » ;
 - d'apporter diverses modifications et compléments au règlement écrit et en particulier:
 - de reprendre *in extenso* les dispositions du code de l'urbanisme permettant l'installation d'infrastructures de production d'énergie photovoltaïque dans les secteurs soumis à loi « Barnier » (articles L111-6 et suivants) ;
 - l'introduction de la référence au document cadre sur les installations photovoltaïques sur les espaces agricoles, naturels et forestiers (arrêté préfectoral du 7 juillet 2025) ;
 - d'intégrer au PLUiH, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi Climat et Résilience d'août 2021, une orientation d'aménagement et de programmation relative à la préservation et à la mise en valeur des continuités écologiques ainsi qu'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ;

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- le territoire de la communauté de communes se caractérise par la présence d'une trame verte importante composée de réservoirs forestiers et bocagers, et d'une trame bleue irriguée de plusieurs cours d'eau réservoirs et notamment la Sarthe qui le traverse d'est en ouest ;
- les évolutions permises ne présentent pas d'incidences directes notables sur les milieux sensibles précités ;
- les évolutions du document d'urbanisme ne conduisent pas à une augmentation de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport au document existant, les zones naturelles augmentent de 4,64 hectares ;
- cependant, il convient de relever que pour deux secteurs à vocation économique pour lesquels le dossier prévoit la création d'OAP, les éléments naturels présents n'ont pas fait l'objet d'inventaires de nature à déterminer les enjeux en présence, en particulier le potentiel d'accueil de biodiversité, en vue de démontrer la prise en compte effective de ces enjeux au stade de la planification et de la définition des principes d'aménagement retenus :
 - la création de l'OAP « Charal » au cœur de la zone d'activités de l'Aubrée à Sablé-sur-Sarthe en lieu et place de l'emplacement réservé supprimé (qui avait vocation à permettre la création d'un parking), reconnaît la forte valeur paysagère du secteur, composé de plusieurs linéaires de haies protégées à préserver dans le cadre de l'aménagement, ainsi que des boisements qui devront être préservés « autant que possible » et valorisés ;
 - la création de l'OAP « Alphacan » à Sablé-sur-Sarthe, en entrée de ville, couvre des espaces non encore artificialisés à l'état de friche (ou assimilé) et sur lesquels la probabilité de présence de zone humide est importante ; la collectivité renvoie à la phase opérationnelle la responsabilité de déterminer la présence de zones humides et d'adapter les aménagements le cas échéant ;
- la référence au document cadre sur les installations photovoltaïques sur les espaces agricoles, naturels et forestiers (arrêté préfectoral du 7 juillet 2025), ne démontre pas un travail complémentaire de recherche et d'identification de secteurs favorables auxdites installations qu'aurait pu conduire la collectivité pour prendre en compte les enjeux propres à son territoire (article L.111-58 14° du code de l'urbanisme) ;

Rend l'avis qui suit:

Le projet de modification n°1 du PLUIh de la communauté de communes du Pays Sabolien n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

La MRAe recommande cependant de conduire, dès le stade de la planification, les inventaires relatifs aux habitats naturels, à la faune et à la flore sur les secteurs pour lesquels une OAP est nouvellement créée, en vue d'encadrer à cette échelle les enjeux de biodiversité en présence.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la personne publique responsable : la communauté de communes du Pays Sabolien rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 26 mai 2026

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

A partir de votre portail pétitionnaire accessible via la plateforme :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr>