



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

**Avis délibéré sur le projet de révision
du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Chemiré-le-Gaudin (72)**

N° PDL 012062/A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré en séance collégiale du 31 mars 2026 pour l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Chemiré-le-Gaudin (72).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis Olivier Robinet, Paul Fattal, Mireille Amat, Daniel Fauvre, Vincent Degrotte et Audrey Joly.

Était présent sans voix délibérative : Stéphane Le Moing, représentant de la Division Évaluation Environnementale de la DREAL Pays de la Loire.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la commune de Chemiré-le-Gaudin, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 16 janvier 2026 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-17 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 122-7 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 122-21 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 19 janvier 2026 l'agence régionale de santé de la Sarthe.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Avis

L'évaluation environnementale des plans et des programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification ou de la programmation, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des dispositions du document sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version de décembre 2025 (évaluation environnementale) et novembre 2025 (rapport de présentation) transmises par la collectivité en date du 16 janvier 2026.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du plan local d'urbanisme de Chemiré-le-Gaudin et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 - Contexte et présentation du territoire

La commune de Chemiré-le-Gaudin appartient à la communauté de communes Val de Sarthe, située au sud-ouest de la métropole Mancelle. Elle s'insère au sein du périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) du pays Vallée de la Sarthe, approuvé en 2017.

Au sein de l'armature urbaine définie par le Scot, Chemiré-le-Gaudin constitue un pôle de vie quotidienne dans le bassin de vie composé de la Suze-sur-Sarthe et Roëzé-sur-Sarthe (pôles structurant et intermédiaire du territoire).

La commune s'étend sur 23km² et compte 996 habitants en 2022. Elle se compose du bourg principal et de deux hameaux ou « villages », Athenay au nord et Saint Benoît au sud.

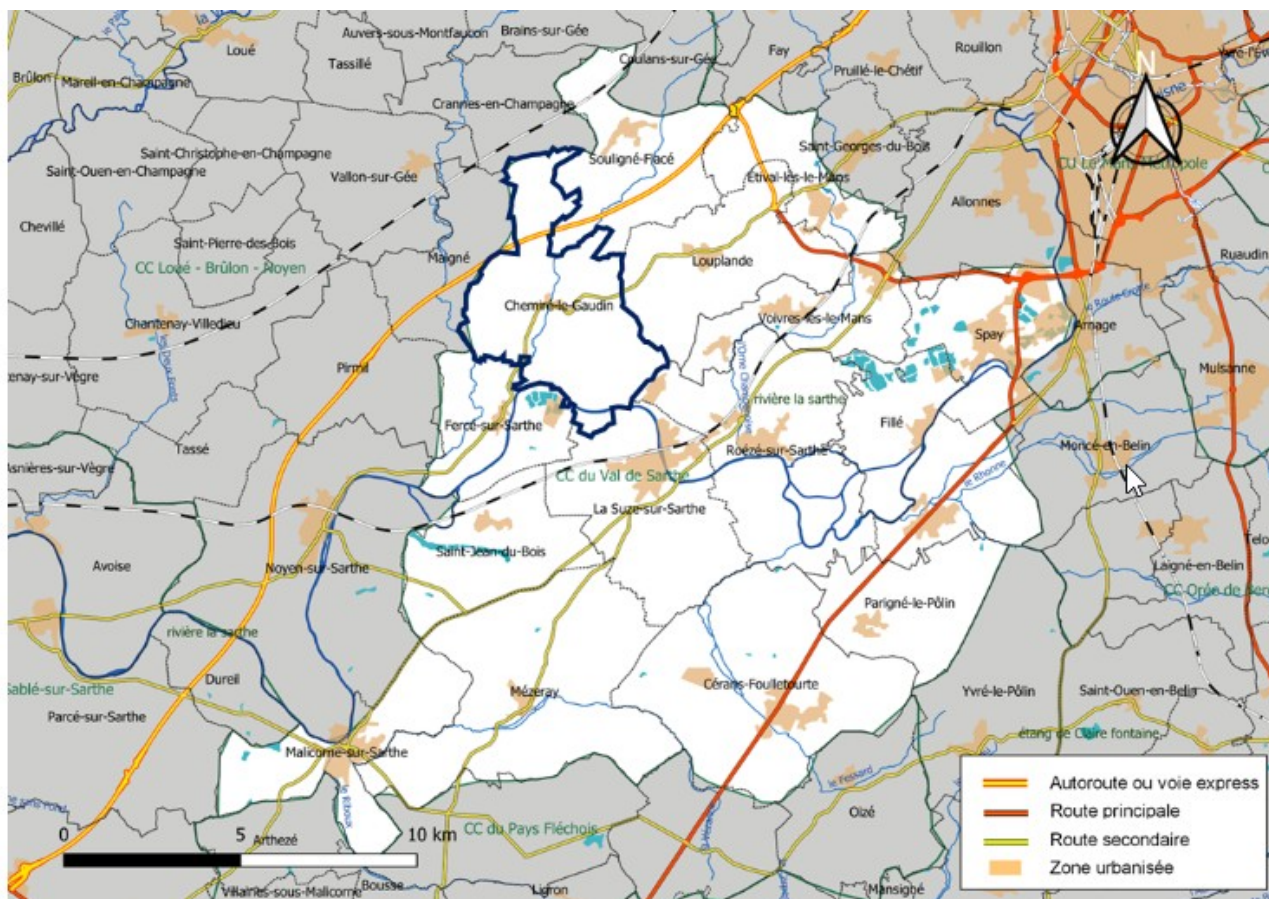
1.2 - Présentation du projet de révision du PLU de Chemiré-le-Gaudin

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé le 15 février 2008. La révision du PLU poursuit ainsi de nombreux objectifs visant notamment à redimensionner le projet communal en tenant compte des évolutions démographiques récentes et assurer la compatibilité avec le Scot. Il convient cependant de relever que le Scot est lui-même ancien.

Le Scot fixe un objectif de croissance démographique annuel de 1,1 % sur la période 2015-2030.

Le bilan du Scot à 6 ans, établi en 2023 et dont la MRAe a été destinataire, fait état du décalage entre les perspectives initialement attendues, et la réalité de la dynamique du territoire, notamment du point de vue de l'accueil de populations et par voie de conséquence, du nombre de logement créés (objectif de 1 920 logements réalisés entre 2017 et 2021, 528 selon le constat réel).

La commune retient un objectif de croissance annuelle de 0,6 % en vue d'accueillir 81 habitants supplémentaires d'ici 2035 selon le PADD (ou 165 habitants selon l'évaluation environnementale page 75).



Chemiré-le-Gaudin dans la Communauté de Communes du Val-de-Sarthe

Carte issue du rapport de présentation – page 12

La traduction de cette projection en matière de nombre de logements nouveaux appelle à être nettement clarifiée au dossier. En effet, le PADD affiche un besoin de 36 nouveaux logements, l'évaluation environnementale évoque quant à elle 66 logements (46 en extension et 20 dans l'enveloppe urbaine) correspondant aux objectifs du Scot pour une croissance démographique supérieure. Le résumé non-technique indique quant à lui un besoin à 32 logements, tandis que le rapport de présentation évoque 43 logements neufs sur ce même pas de temps. Dans les faits, et compte tenu de l'objectif du Scot d'une densité de 15 logements par hectare, le PLU permet la construction de 46 logements neufs au sein de cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La MRAe recommande de clarifier les modalités de calculs des besoins en logements neufs en explicitant les hypothèses retenues conduisant aux objectifs que la commune se fixe.

L'enveloppe urbaine a été définie pour le bourg principal ainsi que pour le hameau d'Athenay.

Le PADD s'articule autour de plusieurs axes relatifs aux orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de transports et de déplacements :

- axe 1, soutenir et maîtriser la croissance de la population par renforcement de la centralité du bourg ;
- axe 2, prendre en compte les activités existantes par le maintien du dynamisme de la commune ;
- axe 3, préserver et mettre en valeur le cadre environnemental, paysager et patrimonial.

1.3 - Principaux enjeux environnementaux du projet de révision du PLU de Chemiré-le-Gaudin identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du projet de révision du PLU de Chemiré-le-Gaudin identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la modération de la consommation d'espace naturel et agricole et celle de l'artificialisation des sols / l'altération durable de la fonctionnalité des sols ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- la prise en compte des risques d'inondation ;
- la gestion des nuisances.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

2.1 - Diagnostic territorial

La commune présente un caractère rural avec 97 % de la superficie communale constituée de surfaces agricoles pour environ 17 exploitations (polyculture-élevage principalement).

Les couples avec enfants représentent la proportion la plus importante des ménages sur la commune (près de 40 %). Le parc résidentiel y est essentiellement composé de résidences principales de grande taille, dont les occupants sont propriétaires (87 % de résidences principales). Les logements vacants représentent 8,5 % du parc résidentiel.

S'agissant des équipements sportifs et de loisirs, la commune dispose notamment d'une salle polyvalente, d'un terrain de football, d'aires de jeux. Elle n'accueille aucun équipement médical ou médico-social. Une offre commerciale de proximité est présente.

Le territoire est notamment traversé par la route départementale 309 qui la relie au Mans et à Sablé-sur-Sarthe, la RD31 reliant Loué à Mansigné, ainsi que par l'autoroute A11. La voiture constitue le mode de déplacement dominant (91 % des moyens de transports pour se rendre au travail).

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2021 s'établit à 13,4 hectares. Cette consommation a principalement eu lieu entre 2012 et 2017 avec 11,5 hectares sur cette période (un lotissement communal dans le bourg, deux parcelles dans le hameau Saint-Benoît), et concerne de l'habitat à près de 98 %. Depuis 2018 et en tenant compte des données connues jusqu'en 2023, la consommation d'ENAF s'établit entre 0,1 et 0,6 hectare par an.

La commune a analysé le potentiel foncier du bourg, et identifié ainsi plusieurs dents creuses et parcelles pouvant faire l'objet d'une optimisation ou d'un renouvellement urbain, pour un potentiel théorique estimé à 37 logements.

2.2 - État initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de modification du PLU, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées

La trame verte et bleue identifiée aux échelles du Sradet et du Scot sur le territoire de Chemiré-le-Gaudin se compose du corridor écologique constitué du Renon, cours d'eau qui traverse la commune du nord au sud. La frontière sud de la commune est par ailleurs délimitée par la Sarthe qui constitue un corridor majeur et la confluence des cours d'eau s'écoulant dans la commune. Les autres cours d'eau (ruisseaux du Préau, et de la Gée), zones humides et boisements sont quant à eux identifiés comme des noyaux de biodiversité. Le PLU actuel protège 5 311 ml de bocage et 6 arbres isolés. Le

dossier n'apporte cependant pas de données qualitatives relatives aux autres éléments naturels présents sur le territoire. Quatre-vingt-deux hectares de boisements sont actuellement identifiés au PLU comme espaces boisés classés (EBC), et bénéficient donc d'une protection.

La commune n'a pas procédé à un inventaire des zones humides, elle se base sur les prélocalisations (faites par photo-interprétation) issues de données Dreal non datées, ce qui ne peut constituer une identification suffisante dans le cadre de la révision du PLU.

La commune compte une Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 1, La source salée de l'Hachet (intérêt floristique avec une espèce particulièrement rare en Sarthe : le Céleri odorant et la présence abondante d'une espèce protégée, le Troscart des marais), qui s'étend sur 800m² et connaît une pression conduisant à sa régression depuis au moins une quinzaine d'années selon le dossier (liée aux cultures de maïs proches).

La commune, traversée dans sa partie sud par la Sarthe, est concernée par le plan de prévention des risques naturels inondation de la Sarthe aval (zones réglementaires forte et moyenne naturelle). Elle connaît également un risque inondation par remontée de nappe notamment le long du Renon. L'aléa lié au risque de retrait-gonflement des argiles est « moyen » sur la vaste majorité du territoire. Plusieurs mouvements de terrain (effondrements) ont été recensés à proximité du bourg. Enfin, la commune est concernée par le risque lié aux feux de forêts.

S'agissant du patrimoine bâti, la commune compte plusieurs monuments historiques ainsi que les périmètres de protection de ceux-ci ou de monuments de communes voisines. Il s'agit du Château de Bellefille, du Château de la Sauvagère, de l'église d'Athenay et d'une croix. Le dossier indique à tort un périmètre de 100 m autour desdits monuments alors qu'il s'agit bien d'un périmètre de 500 m à considérer.

Le site classé du parc du Château de Villaines se trouve à cheval entre les communes de Chemiré-le-Gaudin et Louplande, à l'est du territoire communal.

La commune dénombre, de plus, quelques éléments de patrimoine bâti traditionnel et vernaculaire (Manoir de Préau, pigeonniers etc).

Du point de vue de l'assainissement, la commune dispose de deux réseaux d'assainissement collectif, l'un dans le bourg, l'autre dans le hameau de Saint-Benoît. Trois stations d'épuration collectent les eaux usées à raison de deux dans le bourg (l'une de type lagunage mise en service en 1990, l'autre de type disques biologiques mise en service en 2007) de capacité globale selon le dossier de 700 équivalents habitants (EH), et une pour le hameau Saint Benoît saturée en 2022 (capacité nominale de 100 EH) selon le dossier et ne permettant plus l'accueil de nouvelles constructions.

Pour le reste de la commune, l'assainissement est de type individuel dont le contrôle est assuré par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) de la communauté de communes Val de Sarthe. Les données de conformités ne sont pas fournies au dossier.

2.3 - Articulation de la révision du PLU de Chemiré-le-Gaudin avec les autres plans et programmes,

Le dossier traduit une recherche d'articulation avec divers documents et notamment : le Scot approuvé en 2017, le plan départemental de l'habitat 2017-2022 déjà obsolète, le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) du Pays vallée de la Sarthe 2020-2026, le schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) approuvé le 7 février 2022, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Loire-Bretagne 2022-2027 adopté le 3 mars 2022, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Sarthe Aval (Sage), le schéma régional des carrières, ou encore le plan de gestion des risques inondation Loire Bretagne (2022-2027).

La compatibilité avec le Sage Sarthe Aval n'est pas démontrée dans la mesure où aucun inventaire des zones humides n'a été conduit sur les secteurs ayant vocation à être aménagés. La MRAe rappelle que le règlement du Sage interdit explicitement la destruction des zones humides.

Au regard des éléments ci-dessus relatifs à l'identification des zones humides, la MRAe recommande de compléter le dossier de manière à démontrer la compatibilité du projet de révision du PLU avec le Sage Sarthe Aval.

2.4 - Dispositif de suivi des effets de la révision du PLU de Chemiré-le-Gaudin sur l'environnement

Le dispositif de suivi est clairement présenté. Il comprend une quinzaine d'indicateurs ainsi que les objectifs poursuivis. Cependant, pour les indicateurs chiffrés, l'état zéro n'est pas précisé.

2.5 - Résumé non technique

Le résumé non-technique se trouve en fin d'évaluation environnementale ce qui ne facilite pas son identification par le lecteur. Bien que correctement résumé, il présente des incohérences avec le reste des documents constituant le projet de PLU, ainsi que les mêmes lacunes que ceux-ci.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision du PLU de Chemiré-le-Gaudin

3.1 - Organisation spatiale, consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, artificialisation des sols

3.1.1 Organisation spatiale

Le projet de PLU recentre le développement de la commune sur le bourg principal, lequel compte cinq OAP relatives à l'habitat.

La commune ayant une dominante agricole, les espaces identifiés en zone A représentent 86,3 % de son territoire.

La zone N couvre 12,5 %, mais compte divers sous-zonages appelant des remarques.

La MRAE relève ainsi que le périmètre du secteur NC destiné à l'exploitation d'une carrière est nettement étendu dans le projet de révision du PLU par rapport au document en vigueur, passant de 26,7 ha à 40,7 ha. Cette nette extension prend place sur des secteurs initialement identifiés comme devant faire l'objet de « plantations à réaliser » selon la terminologie de l'OAP dédiée au secteur.

Le dossier n'apporte aucune justification à ce choix.

La MRAE constate également l'identification d'un zonage Npv de 7,3 ha, destiné à l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol sur ce qui semble être une partie de la carrière. Aucune pièce composant le dossier n'apporte de justification au choix de ce secteur ni la compatibilité avec l'activité d'extraction ou la remise en état qui en était attendue. L'évaluation environnementale ne permet pas non plus d'appréhender l'état initial du secteur concerné ni les incidences attendues qu'elles soient directes ou indirectes. En effet, le secteur en question jouxte le massif boisé de la commune impliquant la mise en œuvre d'obligations légales de débroussaillage en prévention des incendies, susceptibles de porter atteinte audit boisement, par ailleurs espace boisé classé.

De manière assez paradoxale, la cartographie représentant la trame verte et bleue jointe au PADD considère la carrière et l'emplacement du zonage NPV comme un « boisement d'intérêt ».

La MRAE recommande de compléter le dossier par la justification des choix retenus pour établir la localisation et le dimensionnement de secteurs susceptibles d'incidences environnementales et

paysagères notables tels que ceux relatifs à la carrière et au développement de projets photovoltaïques.

3.1.2 Consommation d'espaces

Le projet de PLU identifie 27,7 ha de zones urbaines et à urbaniser, soit 1,6 % du territoire, contre 58,2 ha pour le PLU actuellement en vigueur.

D'ici 2031, la commune prévoit une consommation d'ENAF de 1,46 ha.

S'agissant de cette donnée, la MRAe relève d'abord que l'échéancier d'urbanisation, indiqué au rapport de présentation, priorise les extensions du bourg (échéance 2025-2030) aux opérations de densification (à partir de 2031) et de renouvellement urbain (à partir de 2035). Le dossier le justifie en considérant que la stratégie retenue est cohérente avec la trajectoire « Zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.

Ensuite, il s'agit ici de la consommation d'ENAF liée aux extensions urbaines à vocation d'habitat, correspondant aux deux secteurs Route des Goudonneries et Lotissement des Trois Chênes. Les secteurs de taille et de capacités limitées Stecal ne sont pas pris en compte dans ce calcul.

Le périmètre des secteurs identifiés en Nt (5,1 hectares), qui relèvent de la définition du Stecal nécessitent d'être justifiés et comptabilisés dans les données de consommations d'espaces. Sur les deux secteurs concernés, le PLU offre la possibilité de réaliser des habitations légères de loisirs, dans la limite de 5 unités et d'une surface cumulée n'excédant pas 150m².

La MRAe recommande de :

- ***justifier les périmètres des Stecal et de réinterroger le calcul des consommations d'espaces à la lumière de ce que ces secteurs permettent ;***
- ***programmer les opérations de densification et de renouvellement urbain en priorité par rapport aux extensions.***

3.2 - Préservation des patrimoines naturel et bâti

Le projet de PLU prévoit l'inscription de 82,2 hectares de boisements en EBC, dont 1,3 km de haies et allées remarquables, 6 arbres remarquables et 13,4 km de haies et allées remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. en EBC.

Dix-huit bâtiments remarquables bénéficient d'une identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La MRAe doit constater que les secteurs faisant l'objet d'OAP et les Stecal (Nt, NPV et NC), n'ont fait l'objet d'aucun inventaire tendant à identifier de manière objectivée la présence d'enjeux environnementaux tels que des zones humides, des espèces protégées ou leurs habitats (arbres à cavité ou gîtes potentiels pour l'avifaune, les chiroptères, les reptiles).

Si les OAP tendent à la préservation de certains éléments naturels présents, l'absence d'incidences ne peut pas être affirmée sans analyse des enjeux au préalable. Or, le dossier se limite à affirmer l'absence d'enjeux sans démonstration.

Par exemple, l'OAP sur le secteur Allée de Ringard impose le maintien de quelques alignements de haies périphériques et la création d'un nouveau linéaire, cependant celui-ci semble abriter une végétation arborée, au sujet de laquelle aucune information qualitative n'est fournie.

De la même façon, les deux Stecal à vocation touristique permettent l'installation d'habitations légères de loisirs (HLL) sans qu'une analyse des enjeux des secteurs et des incidences de telles installations ne soit conduite.

En secteurs NPV et Nc, outre la justification des choix précédemment évoqués, l'analyse des enjeux relatifs aux possibilités ouvertes par ces choix de zonage sur ces secteurs n'est pas conduite non plus.

La MRAe recommande de conduire l'analyse de l'état initial des secteurs destinés à accueillir des aménagements (habitat, tourisme, photovoltaïque, carrière) de manière à encadrer, dès le stade du PLU, les modalités de prise en compte desdits enjeux et des incidences des installations envisagées.

La station d'épuration du bourg est, selon le dossier, suffisamment dimensionnée pour accueillir le potentiel de nouveaux habitants. Le dossier présente l'analyse sur la base de 165 nouveaux habitants d'ici 2035. Les incidences relatives aux rejets vers les milieux aquatiques apparaissent dès lors pris en compte.

Le patrimoine bâti fait l'objet d'une OAP thématique dédiée qui n'appelle pas de remarque particulière.

3.3 - Prise en compte des risques et limitation des nuisances

Le risque inondation lié à la Sarthe au sud de la commune est suffisamment pris en compte avec un zonage Npi adapté couvrant 91,3 hectares.

Les nuisances liées aux infrastructures routières le sont également.

Le risque lié aux feux de forêt n'a quant à lui pas fait l'objet de l'analyse adéquate en lien avec le zonage Npv limitrophe d'un espace sensible à ce risque.

4. Conclusion

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Chemiré-le-Gaudin traduit globalement une démarche proportionnée de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Cependant, il souffre d'un manque récurrent de cohérence dans les données internes et de justification des choix conduits sur la base d'une analyse de l'état initial fiable des secteurs ayant vocation à faire l'objet d'aménagements (habitat, projet photovoltaïque, carrière etc.).

Ce faisant, il reporte sur la phase opérationnelle des projets la responsabilité de la démonstration de la faisabilité de ceux-ci au regard des enjeux environnementaux qui devront alors être analysés.

Nantes, le 31 mars 2026

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président

Signé

Daniel FAUVRE