



**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 020580/A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré en séance collégiale du 6 octobre 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, 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 7 juillet 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 7 juillet 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 de la MRAe Pays de la Loire](#) et sur le portail [national de l'évaluation environnementale](#). 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.

La collectivité a saisi la MRAe pour un projet de révision de son PLU une première fois, le 16 janvier 2026. Cette saisine a donné lieu à un avis de la MRAe Pays de la Loire le 31 mars 2026¹. Le projet de révision ayant substantiellement évolué, le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie le 7 juillet 2026 dans leur version arrêtée, non datée, transmises par la collectivité le 29 juin 2026.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du plan local d'urbanisme 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 du Mans. 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 23 km² 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 (PLU) 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 et n'intègre pas les objectifs de la loi « climat et résilience »² **visant l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduisant pour la période 2021-2031 par une consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale, inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.**

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

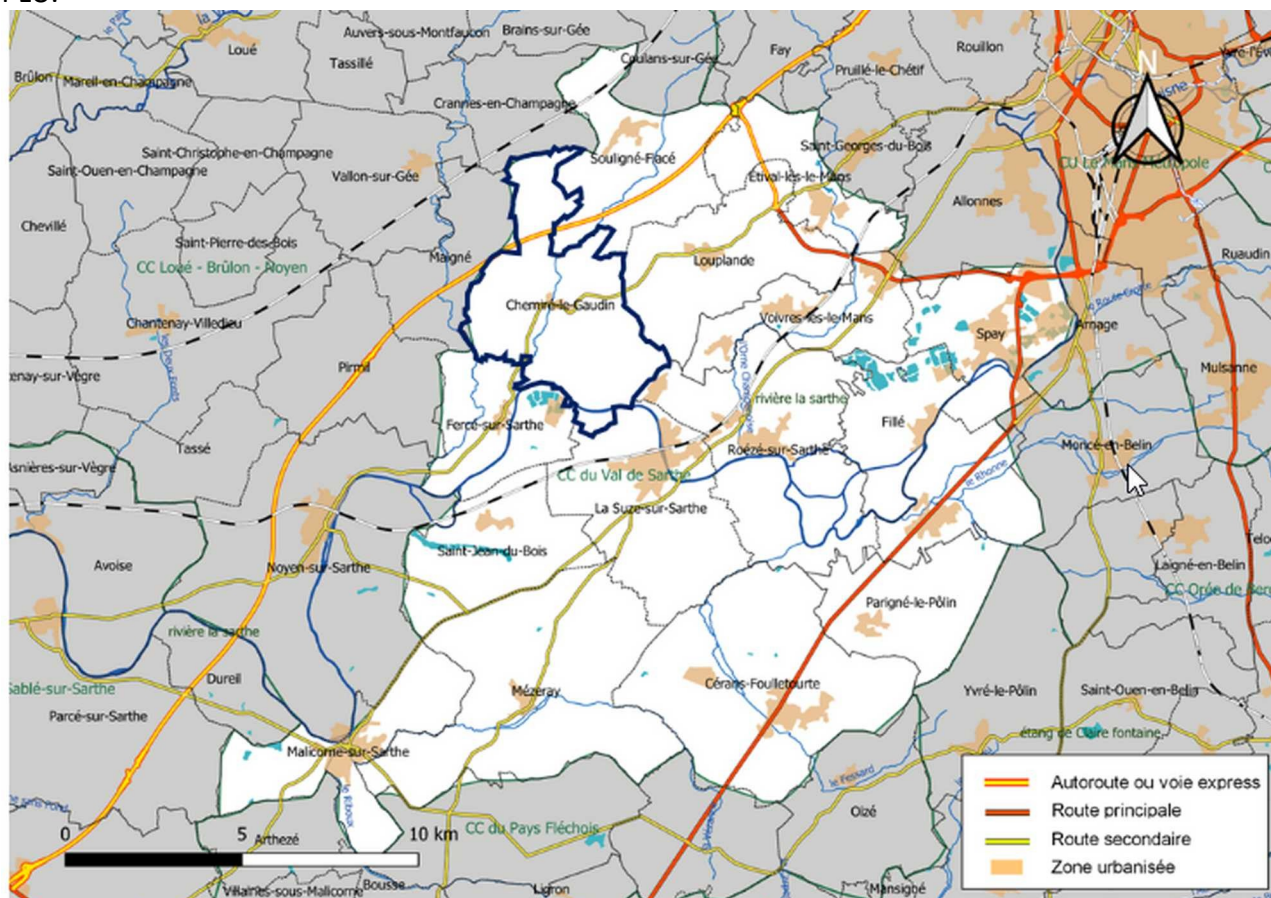
Le bilan du Scot à 6 ans, établi en 2023 et dont la MRAe a été destinataire, fait état du décalage entre les perspectives initialement attendues et la réalité de la dynamique du territoire, notamment du

¹ [Avis n°PDL 012062/A PP du 31 mars 2026 Révision du PLU de Chemiré-le-Gaudin \(72\)](#)

² [Loi du 22 août 2021](#) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

point de vue de l'accueil de populations et par voie de conséquence, du nombre de logements créés (objectif de 1 920 logements réalisés entre 2017 et 2021, 528 selon le bilan du Scot).

La commune retient un objectif de croissance annuelle de 0,6 % en vue d'accueillir 81 habitants supplémentaires d'ici 2036 selon le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.



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

Carte issue du rapport de présentation – page 11

Au sein du PADD, sur la base de la projection démographique, la collectivité estime le besoin à 36 logements nouveaux sur la période 2021-2036 (trois ayant été construits entre 2021 et 2025, la collectivité retient un objectif de 33 logements). Toutefois, le document relatif aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles comporte six OAP comptabilisant un potentiel de 57 logements, dont 47 d'ici 2036 et 10 après cette échéance.

L'enveloppe urbaine a été définie pour le bourg principal.

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 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 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 sa superficie 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 (RD) 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).

Le dossier comporte diverses analyses de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) sur des pas de temps variables. Entre 2011 et 2024, l'analyse a été conduite selon deux sources distinctes, présentant des observations substantiellement différentes : « Mondiaartif³ » indiquant une consommation de 13,8 hectares sur cette période et les données du service instructeur des permis de construire (Val de Sarthe) relevant 5,27 hectares. Il présente aussi un bilan entre 2011-2020, établi à 5,1 hectares.

Selon le portail de l'artificialisation des sols, ce sont 14,7 hectares qui ont été consommés entre 2011 et 2025, dont 14,56 pour l'habitat.

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.

³ Mon diagnostic artificialisation <https://mondiartif.beta.gouv.fr/>

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 (TVB)⁴ identifiée aux échelles du Sraddet⁵ 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 m² 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)⁶ de type I, « 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 liée aux cultures de maïs proches conduisant à sa régression depuis au moins une quinzaine d'années selon le dossier⁵.

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 considéré comme « 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 que le périmètre à considérer est de 500 m.

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.).

⁴ Trame verte et bleue (TVB) : réseau formé de continuités écologiques terrestres (trame verte, notamment constituée des boisements et du bocage) et aquatiques (trame bleue, notamment constituée des cours d'eau, plans d'eau et zones humides).

⁵ Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité du territoire a été adopté en décembre 2021 et rendu exécutoire par arrêté préfectoral le 7 février 2022.
<https://www.paysdelaloire.fr/mon-conseil-regional/les-missions/equilibre-des-territoires-et-ruralite/dessiner-lavenir>

⁶ Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique : secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. De type 1 : espaces homogènes d'un point de vue écologique, qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt local, régional, national ou communautaire ; de type 2 : grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes.

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 600 équivalents habitants (EH), et une pour le hameau Saint Benoît saturée en 2022 (capacité nominale de 100 EH) 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 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 2020-2026⁷, 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, la MRAe recommande de compléter le dossier par l'identification des zones humides sur tous les secteurs destinés à être aménagés 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. Il présente des incohérences avec le reste des documents constituant le projet de PLU, ainsi que les mêmes lacunes que ceux-ci, identifiés dans le présent avis.

La MRAe recommande de reprendre le résumé non technique afin qu'il prenne en compte des réponses aux recommandations du présent avis.

⁷ **Avis de la MRAe Pays de la Loire du 22 septembre 2020 / PDL-2020-4635**

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

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 six OAP relatives à l'habitat.

La commune ayant une dominante agricole, les espaces identifiés en zone A représentent 84,8 % de son territoire.

La zone N couvre 13,9 %, mais compte divers sous-zonages : N, Nc (permettant l'exploitation d'une carrière) et Np, 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 40,6 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 et sur le boisement classé en EBC.

Le dossier n'apporte aucune justification à ce choix.

La MRAe recommande de compléter le dossier par la justification des choix retenus ayant conduit à retenir des secteurs susceptibles d'incidences environnementales et paysagères notables du fait de leur localisation et de leur dimensionnement tel que le secteur de la carrière du belvédère.

3.1.2 Consommation d'espaces

Le projet de PLU identifie 26,9 ha de zones urbaines et à urbaniser, soit 1,6 % du territoire, contre 58,2 ha pour le PLU actuellement en vigueur.

Le dossier manque de cohérence d'un document à l'autre, quant aux prévisions de consommations d'espaces. D'ici 2030, la commune prévoit une consommation d'Enaf de 1,13 ha, puis de 0,5ha sur la période 2031-2040 selon le PADD. L'évaluation environnementale indique quant à elle une consommation d'Enaf de 1,3 hectares d'ici 2036.

En outre, compte tenu du diagnostic conduit concluant à la possibilité de création de 37 logements en densification alors que le besoin est estimé à 33 logements pour atteindre les objectifs de croissance démographique retenue, la justification de l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs en extension urbaine appelle à être réinterrogée.

La MRAe recommande de :

- ***rendre cohérentes les données et d'harmoniser les pas de temps retenus en cohérence d'une part avec les échéances de la loi « climat et résilience » et d'autre part avec celles du PLU afin de faciliter la compréhension des ambitions du document d'urbanisme ;***
- ***justifier les choix d'extensions urbaines au regard du besoin de logements neufs pouvant être rempli par la densification.***

3.2 - Préservation des patrimoines naturel, bâti et paysager

Le projet de PLU prévoit l'inscription de 82,2 hectares de boisements en EBC, de 17,8 km de haies et allées remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les arbres remarquables ne sont pas identifiés alors que rapidement évoqués au détour des documents composant le dossier. Trois bâtiments remarquables bénéficient d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Enfin, 8,1 km de sentiers sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du même code.

La MRAe constate que le PADD est peu ambitieux en matière de préservation de la trame verte et bleue locale, en proposant notamment une cartographie de synthèse intégrant l'ensemble du boisement au nord-est du bourg – pourtant identifié en EBC au sein du règlement graphique – dans le périmètre de la carrière du Belvédère. L'objectif de préservation des boisements identifié comme axe 3.4 du PADD se traduit au contraire par une extension notable du secteur Nc sur le boisement et sur les secteurs soumis à OAP au sein du PLU en vigueur (OAP destinée à la prise en compte paysagère de la carrière). S'agissant dudit boisement, le choix du zonage conduit potentiellement à rompre la continuité écologique existante. La MRAe relève ainsi une diminution substantielle des protections sur le secteur, sans justification objectivée des choix conduits.

Ensuite, les secteurs faisant l'objet d'OAP sectorielles n'ont fait l'objet d'aucun inventaire nécessaire pour l'identification des 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, etc.). Les OAP tendent à la préservation de certains éléments naturels présents, sans objectivation des choix. Le dossier renvoie à la réalisation d'inventaires ultérieurs l'identification des enjeux et, l'évaluation environnementale leur confère un caractère « impératif » qui ne trouve cependant aucune traduction réglementaire. Le document d'urbanisme méconnaît ainsi son rôle d'encadrement des projets.

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 le secteur abrite une végétation arborée, au sujet de laquelle aucune information qualitative n'est fournie.

Sur le secteur du lotissement des Trois Chênes, le dossier précise que des inventaires relatifs aux zones humides ont été conduits démontrant l'absence de telles zones. Toutefois, les inventaires, la description de leurs méthodes et leurs résultats exhaustifs ne sont pas fournis au dossier.

La MRAe recommande de conduire l'analyse de l'état initial des secteurs destinés à accueillir des aménagements (habitat, tourisme, carrière), de les joindre au dossier, de justifier de manière objectivée le choix des périmètres retenus et d'encadrer, dès le stade du PLU, les modalités de prise en compte desdits enjeux et des incidences environnementales 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 81 nouveaux habitants d'ici 2036. 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 pris en compte par un zonage Np 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 d'une analyse.

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 à destination de l'habitat.

Le dossier souffre cependant d'un manque 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, carrière, etc.). Par ailleurs, l'option retenue d'extension du zonage en secteur NC, susceptible d'induire une fragmentation significative du massif boisé et, par suite, une altération de la continuité écologique associée, mérite d'être réexaminée.

En l'état, le document d'urbanisme reporte sur la phase opérationnelle des projets la responsabilité de la démonstration de la faisabilité de ceux-ci au regard des enjeux environnementaux qui pourront alors y être analysés, méconnaissant son rôle principal d'encadrement des projets et de développement communal.

Nantes, le 6 octobre 2026
Pour la MRAe Pays de la Loire, le président de
séance

Signé

Olivier Robinet