



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE SOULIGNE-SOUS-BALLON**

Date de convocation :
6 septembre 2024

Date d'affichage :
6 septembre 2024

Nombre de conseillers :
En exercice : 15
Présents : 8
Votants : 13

L'an deux mille vingt-quatre, le douze septembre, à dix-neuf heures zéro minute, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur David CHOLLET.

Etaient présents : Mme GOURMEL Audrey, MM. CHOLLET David, GUELFF Cyrille, LAUNAY Vincent, LETAY Francis, POMMIER Olivier, TORTEVOIS Fabien et TOUZARD Michel.

Absents excusés : Madame POIRIER Véronique qui donne pouvoir à Monsieur CHOLLET David, Madame MILITON Audrey qui donne pouvoir à Madame GOURMEL Aurélie, Madame GRATEDOUX Chantal qui donne pouvoir à Monsieur POMMIER Olivier, Madame CABARET Nelly qui donne pouvoir à Monsieur GUELFF Cyrille, Madame RENAULT Christelle qui donne pouvoir à Monsieur TORTEVOIS Fabien et Madame MORTIER Nathalie.

Absent : Monsieur GUITTET Fabien.

Secrétaire de séance : Monsieur TORTEVOIS Fabien.

DELIBERATION N°2024-09-05 : OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME : PADD MODIFIE n°2 : DEBAT ET SAISINE AUTORITE ENVIRONNEMENTALE POUR DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS :

Monsieur le Maire rappelle que par la délibération n°2015-02-05 en date du 19 février 2015, le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme actuel approuvé par une délibération en date du 28 septembre 2006.

La délibération n°2015-02-05 en date du 19 février 2015 précise les objectifs de la révision du Plan Local d'urbanisme actuel.

Monsieur le Maire commence par expliquer que le Projet d'Aménagement et de

Développement Durables (PADD) avait été présenté et débattu en Conseil municipal, le 23 mars 2017, puis présenté à la population lors d'une réunion publique, le jeudi 6 avril 2017 à 20H à la salle des Fêtes. Or, suite aux inondations de juin 2018, il a été nécessaire d'apporter quelques corrections et modifications au PADD, d'où une nouvelle présentation du PADD qui a ensuite donné lieu à débat le 12 décembre 2019.

Monsieur le Maire précise que le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification qui correspond à un projet politique. Il rappelle les différentes étapes liées à la réalisation d'un PLU. Le PLU est constitué de divers documents, dont notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Monsieur le Maire explique que le PADD est la clé de voûte du PLU car il précise les grandes orientations retenues en matière d'aménagement urbain pour la Commune, à savoir les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le PADD est important car les orientations d'aménagement et de programmation, le zonage ainsi que le règlement seront élaborés pour permettre à la Commune d'atteindre les objectifs fixés dans ce document.

Le PLU a un but de prévision et doit respecter la législation en vigueur (Code de l'urbanisme) et des documents supérieurs (Lois SRU, climat et résilience, grenellisation... ainsi que le SCoT). Le diagnostic du territoire pose quant à lui des grandes questions sur différentes thématiques (énergie, déplacement, économie, agriculture...) qui permettent de définir des enjeux. Le règlement précise ce qui pourra être fait dans les zonages arrêtés.

Monsieur le Maire rappelle que suite au silence du cabinet qui était en charge de la révision du Plan Local d'Urbanisme malgré les sollicitations de la Commune et à la mise en demeure effectuée, le Cabinet PHARO, n'ayant plus les compétences en interne pour réaliser la mission confiée, a proposé à la Commune de sous-traiter la mission au cabinet URBICUBE. La Commune a accepté cette proposition en début d'année 2024.

Suite à des changements législatifs (Loi Climat et Résilience), à la réalisation de travaux effectués notamment post inondations et aux remarques formulées en CDPENAF lors de la pré-audition sur le projet de révision de PLU de la Commune, il convient à nouveau de reprendre le PADD et de le modifier, d'où cette nouvelle présentation du PADD modifié qui donnera lieu ensuite à débat.

Suite au débat de ce soir, il sera possible :

*n'étant pas dans une zone natura 2000 normalement, de saisir à nouveau l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas. Dans un délai de deux mois, la Commune saura si une évaluation environnementale doit être réalisée.

*d'arrêter le projet de PLU 2 mois minimum après ce débat.

Le PADD modifié est ensuite projeté et expliqué par Monsieur le Maire.

Monsieur le Maire commence par énumérer l'ensemble des objectifs du PADD :
Premier grand axe : Engager un développement valorisant les activités agricoles, l'identité

rurale et le patrimoine paysager communal :

1^{ère} orientation : Adapter le projet de développement aux contraintes et enjeux du territoire. Cela consiste à prendre les richesses du territoire et ses atouts (paysages, patrimoine bâti...) pour les valoriser et à intégrer les contraintes et risques (activités agricoles, gazoduc, inondations...).

2^{ème} orientation : Préserver la pérennité des exploitations agricoles locales. Les activités agricoles sont très présentes sur la Commune. L'objectif est donc de protéger les terres agricoles et de les réserver à l'activité agricole.

Madame GOURMEL demande le nombre d'exploitations existantes sur la Commune. Monsieur le Maire les énumère pour arriver à 8. Monsieur LAUNAY demande si le siège du maraicher AILLARD est toujours à SOULIGNE ou si c'est juste l'unité de production. Monsieur le Maire dit qu'il a transféré le siège à son domicile sur JOUE-L'ABBE.

Les moyens pour y parvenir consistent donc à :

-renforcer les densités bâties à 15 logements minimum par hectare pour limiter la consommation d'espace, tout en prévoyant une densité plus importante sur certains secteurs stratégiques.

-à urbaniser dans l'enveloppe urbaine. Monsieur POMMIER demande quelle est la surface maximum pour urbaniser. Monsieur le Maire répond moins de 4 hectares (= surface consommée entre 2010 et 2020 /2), tout en ajoutant que cela n'empêche pas de construire à l'intérieur.

-maintenir et développer les exploitations agricoles existantes.

Madame GOURMEL demande que la Commune ne s'interdise pas d'accueillir des nouveaux sièges d'exploitation. Monsieur LAUNAY dit quand même temps, il ne faut pas laisser construire des bâtiments agricoles partout, hors site agricole déjà bâti par exemple.

3^{ème} orientation : Préserver l'environnement et agir pour le maintien de la qualité des espaces naturels locaux.

Sur la Commune, des espaces ou éléments naturels participent à la biodiversité :

-trame verte formée par les boisements et haies bocagères

-trame bleue formée par les cours d'eau et les zones humides.

Le PLU doit permettre de protéger ces éléments pour préserver la richesse écologique du territoire.

Des mesures de protection pourront aussi être mises en place dans les espaces urbanisés du bourg (haies, arbres remarquables...).

4^{ème} orientation : Engager un développement garant de la qualité du paysage et du patrimoine rural. Le relief du territoire offre des paysages et des vues remarquables qu'il convient de préserver. Cela est le cas au niveau du coteau au nord du Bourg et pour la vue depuis le Chemin des Perrières. Cela suppose que les couleurs et hauteurs de construction s'intègrent dans le paysage.

Cette orientation vise à assurer la protection du bâti intéressant sur la Commune : Château de la Freslonnière, Cidrerie...).

5^{ème} orientation : Intégrer le risque d'inondation par ruissellement des eaux et surcharge du ruisseau de l'Aunay.

Cette orientation permet de rappeler les inondations de juin 2028 et la nécessité de prendre en compte ce risque dans les choix d'aménagement et de développement de la commune ainsi que par la création d'aménagements permettant de limiter ce risque (haies jouant un rôle hydraulique...).

Deuxième grand axe : Engager un projet global de renforcement de la centralité du Bourg de SOULIGNE-SOUS-BALLON.

1^{ère} orientation : Conforter la croissance démographique communale d'ici 2035.

Monsieur le Maire explique au Conseil municipal que le scénario initial de 1,2% a été jugé trop ambitieux. Le scénario de croissance a été revu car la Sarthe perd des habitants. La Commune propose donc 0,8% alors que le SCoT serait pour 0,7%.

Pour atteindre cet objectif, il conviendrait de réaliser 70 logements au cours des 10 prochaines années : 20 pour maintenir la population du fait du desserrement des familles et 50 pour accueillir 115 nouveaux habitants.

Monsieur LAUNAY fait observer que ce taux de 0,8 % et non 0,7% a donné lieu à débat durant un bon moment. Monsieur le Maire dit que les élus ont tenu. Il ajoute qu'il est possible de réaliser des constructions qualitatives en centre bourg, tout en densifiant.

2^{ème} orientation : Mettre en place les actions favorisant la densification du Bourg de SOULIGNE dans un souci de modération de la consommation d'espaces.

Le titre de cette orientation a un peu évolué.

Cela est possible par de la division foncière mais pas uniquement. La densification va aussi être nécessaire en cœur de bourg.

L'identification de dents creuses dans l'enveloppe urbaine, en tenant compte de l'existant, des accès..., a été faite. Cela permettra de voir de nouveaux logements sortir de terre.

3^{ème} orientation : Engager une politique volontariste de diversification des logements.

La création de nouveaux logements doit être l'occasion de diversifier l'offre de logements : diversité dans la taille des parcelles proposées à la construction, augmentation du parc de logements sociaux, développer une offre permettant aux Anciens de rester sur le territoire communal, proposer une alternative aux logements individuels...

4^{ème} orientation : Porter un projet de prolongement au coeur de bourg autour de l'Allée Françoise de Maridort.

L'objectif est de conforter le cœur de bourg pour favoriser la visibilité des commerces, pour développer l'intermodalité des modes de déplacements, de réaménager l'espace public...

5^{ème} orientation : Poursuivre le travail déjà engagé sur le réaménagement des voies et espaces publics de l'hyper-centre-bourg.

Cette orientation porte sur l'aménagement des espaces publics, notamment le cadre du réaménagement de la RD300, mettre en valeur les commerces, organiser le stationnement et renforcer le maillage de cheminement doux à l'intérieur du bourg mais également vers l'extérieur.

Des emplacements réservés pourront permettre que la Commune ait la main sur certains secteurs pour pouvoir prévoir des déplacements doux...

6^{ème} orientation : Organiser le déplacement économique en cohérence avec les besoins et les caractéristiques du territoire.

L'intitulé de cette orientation a été modifié.

Plusieurs possibilités s'offraient à la Commune :

-Déplacement de la Zone Artisanale au Nord du Bourg. Mais, cela entraîne de la consommation d'espace agricole et quid des terrains de la zone artisanale actuelle.

-Maintien de la Zone Artisanale au même endroit, avec quelques parcelles zonées pour permettre son extension. Madame GOURMEL fait remarquer que cette solution ne permet pas d'accueillir des nouveaux artisans. Monsieur le Maire répond que si, sur 2 petites parcelles de terrains potentiellement libérables. De plus, il ajoute que la commune peut zoner du terrain pour pouvoir permettre l'extension d'une entreprise déjà existante sur le territoire, sans que cela aille à l'encontre de l'intérêt général.

Le présent PADD abandonne donc l'idée d'un développement d'une zone artisanale au nord du Bourg, en bordure la RD300.

Monsieur le Maire rappelle que la compétence économique est communautaire. La Communauté de Communes devait donc donner son accord. En effet, le SCoT limite les surfaces dédiées aux activités économiques.

Il est décidé de prévoir uniquement une zone pouvant permettre de maintenir les possibilités de développement de l'entreprise existante en continuité de son site actuel, et d'y accueillir 1 ou artisans/entreprises supplémentaires.

Monsieur POMMIER dit que l'emplacement de la zone artisanale lui paraît plus judicieux que dans le Nord du Bourg et qu'il avait émis des réserves sur l'implantation retenue dans le Nord du Bourg au démarrage de l'étude de révision du PLU.

7^{ème} orientation : Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Entre 2011 et 2021, 8,04 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ont été consommés sur la commune.

Conformément à la loi Climat et Résilience, l'objectif est de modérer la consommation d'espaces durant la période 2021-2031. Le PADD fixe donc un objectif de réduction d'au moins 56% par rapport à la période 2011-2021, soit 3,54 hectares maximum entre 2021 et 2031. Cet objectif correspond à celui programmé par le SRADDET des Pays de la Loire et le SCoT en cours de révision.

Après 2031, Monsieur le Maire dit qu'il sera question de surfaces non perméables et que la réglementation sera encore plus drastique.

Madame GOURMEL demande si des terrains seront rendus constructibles. Juste quelques-uns, dit Monsieur le Maire. Il y aura plus de parcelles à devenir non constructibles pour respecter cette réglementation. Monsieur POMMIER demande si les habitants concernés seront informés des changements de zonage. L'information se fera via l'enquête publique qui sera annoncée par de la publicité dans la presse et sur le territoire communal.

L'article L153-12 du Code de l'urbanisme stipule qu'un débat doit avoir lieu au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du PADD au plus tard 2 mois avant l'examen du projet de PLU.

Monsieur le Maire indique que les quelques modifications apportées au PADD, en

décembre 2019, débattu en mars 2017 étaient liées aux inondations de juin 2018, et que tous les autres objectifs qui avaient été définis avaient été conservés. Les nouvelles modifications apportées au PADD débattu le 12 décembre 2019 sont liées à la prise en compte :

- de travaux d'aménagement post-inondations juin 2018
- de la loi Climat et Résilience
- d'observations formulées en CDPENAF, lors d'une pré-audit sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

La plupart des élus fait remarquer qu'ils n'ont pas de remarques particulières à formuler sur le PADD qui vient de leur être présenté (annexé à la présente délibération) car il reprend les objectifs qui avaient été débattus dans le PADD, le 23 mars 2017 et le 12 décembre 2019 en y intégrant le risque inondations, la loi Climat et Résilience ainsi que les remarques de la CDPENAF.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal a débattu des modifications apportées aux orientations générales du PADD qui sont listées précédemment. Le Conseil municipal valide, à l'unanimité des votants, le PADD tel qu'il vient de lui être présenté et qui est annexé au présent compte-rendu. Ce dernier atteste de la tenue d'un débat sur le PADD au sein du Conseil municipal.

Le débat relatif au PADD est clôturé à 20H45.

Il est prévu d'informer la population via le site internet de la commune notamment et via une information mise dans le prochain bulletin municipal ou sur un feuillet spécifique.

La secrétaire de Mairie fait observer que suite à ce nouveau débat, il convient de solliciter à nouveau l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas. Dans un délai de 2 mois, la Commune saura si une évaluation environnementale doit être réalisée.

Monsieur le Maire demande donc au Conseil municipal s'il en est d'accord et s'il le mandate pour effectuer les démarches nécessaires.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R104-28 et R104-29,

Vu que la Commune ne possède pas de site NATURA 2000,

Vu que la présentation et le débat sur le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SOULIGNE-SOUS-BALLON ont eu lieu en Conseil municipal, jeudi 23 mars 2017,

Vu la décision n°MRAe 2018-2994 en date du 20 mars 2018 de l'autorité environnementale suite à la demande en date du 19 janvier 2018 d'examen au cas par cas de la Commune,

Considérant les inondations survenues les 9 et 11 juin 2018 dans le centre bourg de la Commune,

Considérant l'étude qui a été réalisée suite à ces inondations pour en déterminer les causes précises ainsi que les actions à envisager pour éviter qu'un tel phénomène ne se reproduise,

Considérant les travaux post inondations réalisés sur la Commune depuis 2019,

Considérant qu'il convient également désormais de respecter la Loi Climat et Résilience,

Considérant qu'il convient également d'intégrer les remarques formulées par la CDPENAF lors d'une pré-audition sur le PADD modifié du 12 décembre 2019,

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu le 23 mars 2017 a été légèrement modifié le 12 décembre 2019 afin d'intégrer le risque inondations,

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu le 12 décembre 2019 a été légèrement modifié le 12 septembre 2024 afin d'intégrer la Loi Climat et Résilience, la réalisation des travaux post-inondations, les remarques de la CDPENAF ainsi que les orientations du SCOT,

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables modifié dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SOULIGNÉ-SOUS-BALLON, suite à la réalisation des travaux post-inondations notamment, a été présenté et débattu en Conseil municipal le jeudi 12 septembre 2024,

Considérant que le Conseil municipal a validé le PADD présenté,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

-de mandater Monsieur le Maire pour saisir l'autorité environnementale pour solliciter un nouvel examen au cas par cas du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) modifié.

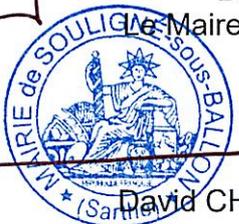
-de mandater Monsieur le Maire à passer et signer tous les actes relatifs à cette décision ou en découlant.

Adopté à l'unanimité des votants.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État, ou d'un recours gracieux auprès de la Commune de SOULIGNÉ-SOUS-BALLON. Cette dernière dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence gardé durant deux mois vaut décision implicite de rejet. Cette dernière ou la décision expresse pourra être déférée au Tribunal Administratif de NANTES dans un délai de deux mois.

Pour extrait certifié conforme.

Le 24 septembre 2024.


Maire,

David CHOLLET

Le secrétaire de séance,

Fabien TORTEVOIS



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-217203405-20240912-2024-09-05-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/09/2024

Publication : 25/09/2024

Pour l'autorité compétente par délégation



DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE SOULIGNÉ-SOUS-BALLON



PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n°2 : Projet d'Aménagement et de développement durables

Version septembre 2024
Pour débat en conseil municipal

Sommaire

I- Engager un développement valorisant les activités agricoles, l'identité rurale et le patrimoine paysager communal	3
A. Adapter le projet de développement aux contraintes et enjeux du territoire.....	3
B. Préserver la pérennité des exploitations agricoles locales	4
C. Préserver l'environnement et agir pour le maintien de la qualité des espaces naturels locaux	5
D. Engager un développement garant de la qualité du paysage et du patrimoine rural.....	6
E. Intégrer le risque inondation par ruissellement des eaux et surcharge du ruisseau de l'Aunay	7
II- Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Soulligné-sous-Ballon	9
A. Conforter la croissance démographique communale d'ici 2035	9
B. Mettre en place les actions favorisant la densification du bourg de Soulligné-sous-Ballon dans un souci de modération de la consommation d'espaces	10
C. Engager une politique volontariste de diversification des logements.....	11
D. Porter un projet de prolongement du cœur de bourg autour de la rue F. de Maridor.....	13
E. Poursuivre le travail déjà engagé sur le réaménagement des voies et espaces publics de l'hyper-centre-bourg	14
F. Organiser le développement économique en cohérence avec les besoins et les caractéristiques du territoire	15
G. Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.....	16

I- Engager un développement valorisant les activités agricoles, l'identité rurale et le patrimoine paysager communal

A. Adapter le projet de développement aux contraintes et enjeux du territoire

Le bourg de Souigné-sous-Ballon apparaît comme un bourg relativement contraint dans son développement. L'enveloppe urbaine se développe le long d'un coteau paysager sensible donnant sur la vallée de la Sarthe à l'Ouest. A l'Est l'agriculture est particulièrement présente. Trois sièges d'exploitation se localisent à proximité des espaces urbains et certaines terres agricoles ont été jugées sensibles pour des raisons d'épandages et de continuités des terres cultivées.

Le territoire est également concerné par des risques et nuisances de différentes natures et intensités. L'Est du bourg est concerné par le passage de la canalisation de gaz DN200 Amage/Saint-Paterne et la présence d'un risque fort de retrait gonflement des argiles autour du Château de la Freslonnière. Le risque inondation concerne la partie basse du centre-bourg, de par sa topographie avec comme événement marquant les inondations de juin 2018 causées par de forts orages, ayant entraîné un important phénomène de ruissellement. L'aléa remonté de nappe se localise quant à lui à l'ouest du bourg.

La présence des activités agricoles, la qualité du paysage et des points de vue, l'existence d'un patrimoine bâti et de sites touristiques de proximité sont autant d'atouts à préserver et à mettre en valeur. Dans ce contexte, **la commune fait le choix d'orienter son scénario démographique et urbain aux contraintes et enjeux du territoire**, dans l'objectif de maintenir la qualité du cadre paysager et de préserver les activités agricoles présentes autour du bourg.

Les choix en termes de développement démographique et urbain doivent également **prendre en considération les différents risques présents sur le territoire et veiller à limiter l'exposition des populations actuelles et futures** dans un souci de protection des biens et des personnes. Les mesures à mettre en place seront adaptées à l'importance des risques et enjeux en présence.

La commune souhaite également que le scénario de développement soit adapté aux capacités d'accueil du territoire et plus particulièrement aux équipements déjà en place. En particulier, **le scénario démographique retenu doit être donc strictement compatible avec les capacités résiduelles de la station d'épuration desservant le bourg de Soulligné-sous-Ballon**. Les autres équipements publics devront quant à eux être adaptés progressivement aux évolutions du profil démographique de la population.

B. Préserver la pérennité des exploitations agricoles locales

Les activités agricoles occupent une place importante sur le territoire. A elles seules, elles recouvrent près de 70% de la superficie communale. Le faible morcellement des terres et la quasi-absence d'habitations tiers sont des atouts que la commune souhaite pouvoir préserver. Les espaces les plus sensibles concernent davantage les terres agricoles et sièges d'exploitation situés à proximité du bourg.

Consciente de ses atouts, **la commune de Soulligné-sous-Ballon désire protéger les terres agricoles** afin de garantir le développement des activités dans de bonnes conditions. **L'usage de l'espace agricole doit être réservé aux activités agricoles.**

Il s'agit dans un premier temps de **limiter la consommation d'espace** par l'urbanisation. Le développement des hameaux doit à ce titre être strictement limité et les surfaces foncières en extension de bourg calculées au plus près des besoins en logements afin de maintenir des espaces agricoles fonctionnels et intègres. **Le choix de localisation des extensions urbaines, doit également s'opérer de façon à limiter au maximum son impact sur l'agriculture.** La commune prévoit ainsi de limiter au maximum l'urbanisation impactant les sièges d'exploitation en activité localisés à proximité de l'enveloppe urbaine. Enfin, l'augmentation des densités bâties sur les zones dédiées à l'habitat participe également à réduire l'empreinte foncière des projets. Dans ce contexte, **la commune s'engage dans une politique de renforcement des densités bâties à 15 logements minimum par hectare**, dans les nouvelles opérations. **Cette densité pourra être modulée selon les enjeux et contraintes des sites à aménager.**

La pérennité des activités agricoles passe également par :

- le maintien des sièges d'exploitation en activité en favorisant leur reprise pour éviter la disparition de sièges d'exploitation viables,
- les possibilités offertes de développement et de diversification des exploitations agricoles en permettant **les démarches de construction à vocation agricole** qu'il s'agisse notamment de logements de fonction, d'extension de bâtiments existants et d'agrandissement de l'exploitation ou de diversification vers l'accueil au public, la vente directe, les hébergements ou activités touristiques.

C. Préserver l'environnement et agir pour le maintien de la qualité des espaces naturels locaux

La commune de Souigné-sous-Ballon dispose d'un patrimoine naturel qualifié d'ordinaire. Le paysage rural laisse transparaître la dominance des activités agricoles et paysages ouverts sur la vallée de la Sarthe. L'alternance des milieux est rendue possible par la présence de boisements, de haies autour des parcelles cultivées et d'espaces humides autour du Ruisseau de l'Aunay et de L'Orne Saonoise.

La richesse des espaces naturels communaux réside dans la présence :

- d'une trame verte, formée par les haies bocagères et les boisements du Sud et de l'Est du territoire,
- d'une trame bleue particulièrement visible autour de l'Orne Saonoise, du réseau hydrographique communal et des zones humides fonctionnelles qui leur sont associées.

Le projet communal vise la protection des espaces constitutifs de ces trames, qui assurent des fonctions écologiques patrimoniales et sociales importantes par la richesse de leurs milieux, la beauté de leurs paysages et les pratiques qui leur sont associées (sports, activités, randonnées).

La protection de la biodiversité ne doit pas s'envisager exclusivement dans l'espace rural. **La commune souhaite également renforcer la présence du végétal et de la biodiversité dans les espaces urbains.** Souigné-sous-Ballon dispose déjà d'une **trame verte urbaine intéressante qu'il s'agit de conserver.** **La commune souhaite poursuivre** les efforts déjà engagés **en intégrant les éléments végétaux et paysagers** existants sur site (arbres

isolés, haies, cônes de vue, chemins de promenade...) **au sein des nouveaux projets** d'aménagement dans un objectif d'intégration des constructions neuves au sein de l'environnement existant.

Le renforcement du maillage de liaisons douces et le projet de requalification de la route Départementale 300 doivent être appréhendés comme des opportunités de développement d'espaces paysagers végétalisés, sources de biodiversité dans l'agglomération.

D. Engager un développement garant de la qualité du paysage et du patrimoine rural

Le relief de la commune de Soulligné-sous-Ballon laisse entrevoir le découpage paysager de la commune. À l'Est, les espaces collinaires marquent une délimitation Nord-Sud très nette en direction de Ballon-Saint-Mars. Le développement urbain s'est adapté au relief. Le bourg s'est développé de façon linéaire au sein de l'espace plat surplombant la vallée.

Cette localisation du bourg, en promontoire sur le coteau paysager génère de nombreux points de vue sur le grand paysage. **Le projet communal met en perspective un objectif clair de préservation de la qualité paysagère du coteau paysager.** La commune s'engage en effet à **proscrire l'urbanisation au-delà de la limite du coteau paysager afin de limiter les covisibilités négatives (ambiances pavillonnaires) et de préserver les ambiances et les vues** sur le grand paysage depuis le Chemin des Perrières. Dans le bourg, il est également envisagé une protection du talus localisé entre le rond-point d'entrée de bourg sur la RD300 et le calvaire, dans le cadre du projet de création de sites d'intérêt écologique.

Le paysage ne se limite pas aux espaces agraires. La qualité de l'architecture et du patrimoine local participe à la qualité du cadre de vie. Au diagnostic plusieurs sites ont été identifiés en tant que sites d'intérêt paysager et patrimonial à mettre en valeur, qu'il s'agisse d'éléments localisés en campagne ou dans le bourg.

La commune de Soulligné-sous-Ballon concentre un patrimoine bâti particulièrement intéressant. Château, cidrerie, bâtisses traditionnelles et calvaires représentent un « patrimoine rural » qui mérite d'être reconnu à sa juste valeur. Souvent dénués de toute protection, ils n'en constituent pas moins des éléments de lecture et de compréhension du paysage communal. Dans un souci de préservation et de transmission de ce patrimoine aux générations futures, **la commune souhaite pouvoir protéger ces éléments de patrimoine identitaire.**

La richesse du patrimoine architectural se lit également dans l'hyper-centre-bourg. **Des règles** (sur l'aspect extérieur des constructions, le respect de volumétrie, les matériaux de couverture etc.), **pourront être instaurées dans les secteurs d'habitat ancien afin de maintenir la qualité patrimoniale du bâti historique.**

Bien que située sur l'axe Le Mans- Ballon-Saint-Mars, la commune de Souigné-sous-Ballon ne dispose pas d'un potentiel touristique valorisable à l'échelle régionale ou nationale. Le diagnostic met cependant en évidence la présence d'un patrimoine local, de sites touristiques locaux et d'activités de loisirs à destination de la population résidente. La commune bénéficie notamment d'un maillage de chemins de randonnées et de circuits VTT qui participe à la qualité du cadre de vie communal.

Consciente de cette richesse, **la commune souhaite soutenir un développement touristique de proximité.** Elle encourage notamment le développement des sites touristiques et sites d'hébergements existants que sont : Le Château de la Freslonnière, Le Jardin de Poésies, La Cidrerie du Moulin Neuf, les chambres d'hôtes et le Mas Vermeil.

Les chemins de randonnées et circuits VTT devront également être entretenus et préservés, ces espaces constituant un support à la pratique de la randonnée et à la découverte du patrimoine paysager communal et supra-communal.

E. Intégrer le risque inondation par ruissellement des eaux et surcharge du ruisseau de l'Aunay

La commune de Souigné-sous-Ballon a été touchée par des inondations au cours du mois de juin 2018. La crue a été qualifiée comme étant une **crue de probabilité centennale**, avec comme premier facteur déclencheur, les fortes précipitations. Bien qu'aucune perte humaine n'ait été à déplorer, d'importants dégâts matériels ont cependant été causés. Ces inondations ont conduit à mener une étude diagnostique hydraulique et hydrologique afin de gérer ces phénomènes de ruissellement et limiter les risques d'inondations, et a été portée par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement et d'Entretien du Bassin de l'Orne Saosnoise qui s'est fait assister pour cela par un bureau d'études. Deux grands types d'enjeux se sont dégagés de cette étude :

- les enjeux de type vulnérabilité structurelle, considérés comme prépondérants car ils représentent les principaux facteurs résultant des **inondations dans la zone urbaine** (dimensionnement des ouvrages, disposition des habitations le long de la RD300, rehaussements successifs de la RD300...)
- les enjeux de type vulnérabilité fonctionnelle, concernant essentiellement le **fonctionnement même de la zone hydraulique en amont de la zone urbaine inondée** (modifications sur le linéaire de cours d'eau, suppression de haies, augmentation de la taille des parcelles...)

Suites aux inondations survenues sur la commune, et aux résultats de l'étude menée post-inondations, les élus ont conscience de la nécessité d'**intégrer ce risque dans l'ensemble des projets d'aménagement** à venir afin d'en limiter les conséquences et de sécuriser la population venant à être exposée lors d'une potentielle crue.

Afin d'intégrer au mieux ce risque dans les projets d'aménagement, plusieurs actions ont été menées sur les zones **concernées par le ruissellement**.

D'autres aménagements sont également mis en place en amont du centre-bourg pour diminuer le débordement du cours d'eau :

- **adoucir le tracé du cours d'eau** en particulier au niveau de la Clergerie, au nord du centre-bourg.
- **renforcer le linéaire de haies** existantes voire planter de nouvelles haies, afin de renforcer leur rôle hydraulique (limite le ruissellement, accentue l'infiltration au pied...).

Pour protéger les biens et personnes contre ce risque, la commune s'engage **à limiter fortement les nouvelles constructions dans les secteurs jugés les plus sensibles**, en délimitant **des secteurs inconstructibles, en imposant des typologies de bâti** dans ces secteurs les plus sensibles (en particulier à proximité de la rue F. de Maridor) qui soient en adéquation avec la sensibilité de la zone et la proximité du cours d'eau.

II- Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Souigné-sous-Ballon

A. Conforter la croissance démographique communale d'ici 2035

A Souigné-sous-Ballon, la plus forte augmentation de la population s'est opérée entre 1990 et 2010. Sur cette période, la commune a accueilli 244 habitants supplémentaires. Le desserrement des ménages de l'agglomération mancelle est alors particulièrement fort et se reporte sur les communes de deuxième couronne.

Depuis 2010, à l'instar des tendances observées sur le département de la Sarthe mais également en raison d'un faible développement urbain sur la commune durant la dernière décennie jusqu'à l'entrée en service de la nouvelle station d'épuration en 2014, le développement démographique s'est atténué pour se situer autour de 0,7% par an entre 2015 et 2021.

Pour la décennie à venir (2025-2035), la commune labellisée « village d'avenir » souhaite maintenir une dynamique démographique positive dans l'objectif de **préserver un renouvellement convenable de sa population**. La commune se fixe ainsi un **objectif de croissance démographique de +0,8% par an permettant d'accueillir**, sur la base d'une population estimée à environ 1260 habitants en 2024, **115 nouveaux habitants d'ici 2035**.

Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de réaliser **environ 70 logements sur le territoire communal** durant les 10 prochaines années :

- **20 logements dits « non démographiques »**, qui permettront uniquement de stabiliser la population à son niveau actuel en prenant en compte le phénomène de desserrement progressif des ménages (réduction de la taille moyenne des ménages),
- **50 logements dit « démographiques »**, qui permettront l'accueil des 115 nouveaux habitants sur la commune.

B. Mettre en place les actions favorisant la densification du bourg de Soulligné-sous-Ballon dans un souci de modération de la consommation d'espaces

Sur la commune, les espaces de vie prennent la forme d'un bourg constitué et de lieux-dits dispersés au sein de l'espace rural. Centré géographiquement, le bourg est considéré comme une centralité urbaine disposant des principaux équipements, réseaux, commerces, et services nécessaires à la population résidante. Les hameaux et lieux-dits sont, quant à eux, très peu nombreux en campagne et accueillent principalement les activités agricoles.

Le renforcement de la centralité du bourg passe nécessairement par son développement et par la limitation du développement urbain des hameaux et lieux-dits du territoire. **Le projet communal de Soulligné-sous-Ballon retient donc cette seule entité, en tant qu'unité urbaine susceptible de recevoir de nouvelles constructions, par comblement des dents creuses et par extension, dans les années à venir.**

L'objectif est triple :

- optimiser les investissements et les coûts déjà consentis par la collectivité en ce qui concerne les réseaux et la voirie (eau potable, réaménagements de voies, assainissement, numérique, etc.)
- renforcer l'attractivité du bourg par le maintien d'un tissu viable de commerces et services pour la population
- faciliter l'accès aux réseaux numériques et mobiles pour le maximum de particuliers et d'entreprises

L'une des principales démarches engagées vise la mobilisation du potentiel de création de logements dans les secteurs déjà urbanisés du bourg.

Dans la continuité de la démarche « Build in My Back Yard » (BIMBY) initiée fin 2016, **la commune porte une réflexion particulière** sur le potentiel de création de logements par **remplissage des derniers espaces libres de constructions dans les secteurs déjà urbanisés** du bourg, également appelés « dents creuses ». La commune a ainsi pu repérer une quinzaine de sites offrant un potentiel de renforcement de l'habitat dans les espaces urbanisés.

En ce qui concerne les logements vacants, la commune dispose d'un taux de vacance situé dans la « normale » (6,7% en 2021). **Dans ce contexte, le parc de logements vacants offre un potentiel limité pour le développement démographique communal.**

Les extensions urbaines devront ensuite s'opérer dans la continuité et en épaisseur de l'enveloppe urbanisée du bourg :

- en prenant notamment en compte les enjeux et contraintes identifiés préalablement,
- en limitant ces extensions aux besoins en logements non pourvus dans l'enveloppe bâtie du bourg,
- en inscrivant ce développement dans la trajectoire de réduction progressive de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers initiée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

En campagne, des possibilités d'évolution des habitations existantes seront toutefois maintenues de façon encadrée (extension, annexes, changement de destination d'anciens bâtiments agricoles).

C. Engager une politique volontariste de diversification des logements

Le parc immobilier de Souigné-sous-Ballon apparaît relativement homogène. Celui-ci est constitué à 99% de logements individuels avec une grande majorité de propriétaires occupants. Le parc social se concentre sur la commune limitrophe de Ballon-Saint-Mars et se limite à un seul logement sur le territoire communal.

Face à ce constat, **la commune souhaite développer une politique volontariste de diversification de l'offre en logements** sur le territoire communal. L'objectif affiché est celui de pouvoir **répondre aux besoins des familles mais également à de nouveaux besoins** tel que **ceux des jeunes actifs** travaillant sur le territoire et recherchant des logements en location ainsi qu'à ceux des **personnes âgées autonomes** souhaitant des logements de plus petites tailles, adaptés aux problématiques de motricité et situés proches des commerces et services.

La diversification du parc de logements sera recherchée au travers :

- **d'une plus grande diversité dans la taille des parcelles** avec un objectif de création de petites parcelles susceptibles de répondre à la demande de certaines catégories de population (jeunes ménages, personnes âgées, etc.)
- **d'un accroissement du parc de logements sociaux** en accession ou en location,
- **d'une offre adaptée permettant de maintenir les aînés autonomes sur le territoire,**
- **d'une offre alternative au logement individuel** par le développement d'une offre pouvant être constituée de logements intermédiaires et/ou de petits collectifs.

Les réflexions menées sur la diversification de l'offre en logements doivent s'accompagner d'**une réflexion sur la qualité globale des opérations :**

- En proposant des logements permettant de limiter les consommations énergétiques par une plus grande sobriété des constructions et une conception/implantation des logements privilégiant le bioclimatisme (prise en compte des apports énergétiques solaires),
- En optimisant les espaces de voirie et en réfléchissant aux nouveaux modes de stationnements,
- En mutualisant l'usage des espaces publics au sein des secteurs d'habitat : jeux, espaces de régulation des eaux pluviales, voies partagées entre automobilistes cyclistes et piétons,
- En maintenant la présence d'espaces extérieurs de type terrasse ou jardinet.

D. Porter un projet de prolongement du cœur de bourg autour de la rue F. de Maridor

Historiquement, la commune s'est développée autour d'îlots situés au croisement de l'actuelle départementale 300 avec la Rue Charles Letailleur et le Château de la Freslonnière. Cette organisation spatiale de l'hyper-centre a assez peu évolué jusqu'aux années 1960 et reste encore aujourd'hui très identifiable : l'habitat y est dense et aligné sur la rue avec quelques jardins à l'arrière des îlots. Ce secteur a toujours accueilli les principaux commerces et services du bourg. En 2019, cette centralité existe toujours mais semble s'être déplacée en direction de la Départementale 300. En outre, les commerces et services du bourg se sont délocalisés peu à peu à proximité de cet axe de communication allant de Ballon-Saint-Mars à l'agglomération Mancelle, drainant ainsi une clientèle potentielle plus nombreuse.

Consciente de cette évolution, **la commune souhaite pouvoir prolonger le cœur de bourg autour de la rue F. de Maridor** située à proximité directe de l'axe de la Départementale.

La réflexion globale sur ce site stratégique doit intégrer les objectifs suivants :

- **le besoin de visibilité et de maintien des commerces dans le centre-bourg.** La commune est engagée dans un projet visant à renforcer l'offre commerciale sur ce secteur.
- **l'intermodalité des modes de déplacements** par l'implantation d'une aire de covoiturage connectée à la ligne expresse de transports collectifs envisagée à partir de 2025 pour relier Le Mans, ligne qui pourrait s'arrêter à proximité du site comme c'est déjà le cas actuellement pour les TIS et transports scolaires du territoire communal,
- **le réaménagement de l'espace public** de sorte à faciliter le stationnement, l'accès aux commerces, et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune. En effet, la rue F. de Maridor apparaît comme un futur espace de centralité à l'échelle du bourg, mais également comme la porte d'entrée principale du Château et du site naturel du Livet. **Des aménagements paysagers de qualité seront donc à prévoir.**
- **le développement d'un projet d'habitat dense** au sein des sites jardinés situés au Nord de la rue. La proximité directe du centre-bourg et le développement des commerces et services sur ce secteur **pourraient permettre de développer notamment une offre en logements locatifs, de plus petites tailles et adaptés au maintien des aînés.** La commune s'engage à prendre en compte les contraintes liées à la présence

d'un siècle agricole à proximité directe du site **et veille au maintien d'un espace de transition** entre le futur projet urbain et l'espace rural. Enfin, les espaces les plus proches du cours d'eau, doivent rester des espaces verts, de mise en valeur de la zone humide et de zone tampon avec l'espace agricole.

E. Poursuivre le travail déjà engagé sur le réaménagement des voies et espaces publics de l'hyper-centre-bourg

Le centre-bourg de Soulligné-sous-Ballon dispose d'une hiérarchie de voies claires, structurées autour de l'axe central de la RD300. Les enjeux ont cependant révélé diverses problématiques concernant l'accessibilité du bourg. Les observations faites sur le terrain ont démontré des déplacements piétons importants qui ont tendance à se reporter sur les voies par insuffisance d'espace adapté. Le centre bourg, particulièrement contraint, n'est pas en mesure de proposer des trottoirs assez larges en plus d'une voirie suffisante et de places de stationnement.

La commune a déjà engagé des travaux afin d'améliorer la sécurité des usagers sur la Rue Saint-Martin en direction de la Place de l'Eglise. **Elle souhaite poursuivre cette démarche** et engager une action globale sur l'accessibilité et la sécurisation des voies de l'hyper-centre-bourg. **La commune souhaite en premier lieu se concentrer sur la requalification de la Départementale 300** afin de pacifier les circulations et de faciliter les modes de déplacements alternatifs à la voiture. Cette requalification s'accompagnera d'un paysagement et d'une végétalisation progressive des espaces publics centraux dans un triple objectif de mise en valeur des entrées de ville, de sécurisation de la traversée de bourg, et de mise en scène du patrimoine bâti historique du secteur. Ces espaces devront également être conçus de façon à mettre en valeur les commerces et à organiser le stationnement.

Un travail sur les mobilités douces (piétones et cycles) doit également être poursuivi à l'échelle de l'ensemble des espaces de vie. **La commune souhaite** profiter des travaux de réaménagements de voirie portés par le Département sur la Départementale 300 pour **mettre en place une voie cyclable entre Ballon-Saint-Mars et Soulligné-sous-Ballon**. Une connexion vers Joué l'Abbé et La Guierche (favorisant le rabattement vers la halte ferroviaire) serait également intéressante.

Le maillage de cheminements piétons existant, déjà bien pourvu, doit également pouvoir s'étendre aux nouveaux espaces habités. Les futures opérations proposeront des parcours piétons et/ou cyclables sécurisés, simples et continus, permettant également de rejoindre facilement le centre-bourg.

Le renforcement de l'offre de stationnement vélos à proximité de sites stratégiques (équipements, commerces, services) **devrait également participer à encourager les déplacements non motorisés** pour les courtes distances et trajets fonctionnels internes au bourg.

Le réaménagement des voies, espaces publics centraux et le renforcement de la cohérence dans les parcours piétons et cycles communaux doit également permettre de porter **une réflexion concernant l'usage des espaces publics et la proposition de nouveaux sites stratégiques pour la réalisation d'espaces d'activités et de loisirs (ados-adultes)**. Rappelons que la commune dispose déjà d'un nouveau terrain multisports à proximité des écoles, et d'une aire de jeux pour les plus jeunes enfants à côté de la salle des fêtes.

F. Organiser le développement économique en cohérence avec les besoins et les caractéristiques du territoire

Sur Souigné-sous-Ballon, les commerces et artisans locaux sont majoritairement localisés sur le centre-bourg, à l'exception des activités agricoles disséminées dans l'espace rural.

La commune souhaite soutenir le réseau de petites entreprises artisanales et commerciales présentes dans le bourg et indispensables à la population résidente. Elle encourage le développement de ces activités, dans de bonnes conditions au sein du bourg, par le **maintien des possibilités d'installation des entreprises ne présentant pas de nuisances incompatibles avec la proximité de riverains**.

En campagne, dans un objectif de préservation des espaces agricoles, **les nouvelles constructions à vocation économique sont interdites**. Seuls, **les sites d'activités existants se verront offrir des possibilités de développement limitées** à condition de ne pas contraindre les activités agricoles environnantes.

Pour le développement important d'activités locales existantes ou l'installation de nouvelles unités, une localisation au sein de sites aménagés à vocation économique est à envisager. La communauté de communes Maine Cœur de Sarthe dispose de quatre zones d'activités communautaires qui pourront accueillir des entreprises de taille plus importantes ou présentant une activité peu compatible avec la zone artisanale d'intérêt local et de rayonnement régional.

Toutefois, pour la petite zone artisanale dite de la Cave, située dans le bourg le long de la route de Courceboeufs et occupée actuellement par une seule et même entreprise, la commune souhaite **maintenir des possibilités de développement pour l'entreprise existante en continuité de son site**. Ce développement devra être réalisé dans un souci de modération de la consommation d'espaces mais également de prise en compte de la proximité d'habitations et de limitation des incidences potentielles sur le paysage. Le site actuellement occupée par l'entreprise pourrait dès lors soit accueillir une nouvelle entreprise soit muter vers des activités de type services ou tertiaires.

G. Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

Entre 2011 et 2021, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a représenté environ 8 ha sur Soulligné-sous-Ballon dont plus de 80% dédié au développement de l'habitat (données de l'observatoire national de l'artificialisation).

La commune souhaite **engager un projet de développement permettant de limiter au maximum la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au regard des enjeux agricoles, paysagers et naturels forts présents sur le territoire.**

Pour cela, elle souhaite :

- définir des objectifs de développement cohérent avec les perspectives démographiques de la commune et ses capacités d'accueil (+0,8% de croissance par an),
- faciliter et encourager l'aménagement de dents creuses dans les espaces urbanisés du bourg,
- imposer une densité urbaine renforcée dans les secteurs constructibles stratégiques (zones urbaines et à urbaniser) avec un objectif minimal à atteindre de 15 logements/ha,
- accompagner le développement des activités existantes sur le territoire,

- prélever aux espaces agricoles et naturels les surfaces strictement nécessaires au développement urbain de la commune durant les 10 prochaines années.

Au global, **le PLU s'inscrit dans la trajectoire de réduction progressive de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols** conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience dans l'attente de l'approbation du SCOT révisé du Pays du Mans. Ainsi, en anticipation des futurs objectifs du SCOT du Pays du Mans programmés à ce jour dans le cadre du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), le projet communal devra ainsi permettre de **réduire d'au moins 56% la consommation d'espaces par rapport à celle observée sur le territoire entre 2011 et 2021** dans le cadre de l'observatoire de l'artificialisation des sols (8,04 ha).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-217203405-20240912-2024-09-05-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/09/2024

Publication : 25/09/2024

Pour l'autorité compétente par délégation

