

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

Date de convocation :
6 décembre 2019

Date d'affichage :
6 décembre 2019

Nombre de conseillers :
En exercice : 15
Présents : 12
Votants : 13

L'an deux mille dix-neuf, le douze décembre, à dix-huit heures trente minutes, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur David CHOLLET.

Etaient présents : Mmes CABARET Nelly, MORTIER Nathalie, PRENANT Emilie, RENAULT Christelle, MM. CHOLLET David, FROGER Cyrille, GUELFF Cyrille, LAUNAY Vincent, LAURENT Patrice, LETAY Francis, POMMIER Olivier et TOUZARD Michel.

Absents excusés : Madame GRATEDOUX Chantal qui donne pouvoir à Monsieur POMMIER Olivier ; Mme POIRIER Véronique et M. TORTEVOIS Fabien.

Secrétaire de séance : Monsieur LETAY Francis.

Monsieur le Maire demande aux élus si ce soir, l'un d'entre eux souhaite assurer le secrétariat de la séance. Aucun élu ne se manifeste. Il propose donc que le secrétariat de la séance de ce soir soit assuré par Monsieur LETAY Francis. Le Conseil municipal n'émet pas d'objections.

Monsieur le Maire annonce que le compte rendu de la séance du Conseil municipal du 5 décembre 2019 est en cours de rédaction.

OBJET : URBANISME :

1-Présentation des modifications et corrections apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) suite aux inondations de juin 2018 et débat.

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 d'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 convient d'apporter quelques corrections et modifications au PADD, d'où cette nouvelle présentation du PADD qui donnera lieu ensuite à débat.

Monsieur le Maire présente ensuite au Conseil municipal Monsieur HERSANT du Cabinet PHARO. Ce dernier explique que PHARO est une société coopérative où les salariés sont associés. Cette société est issue de la fusion des cabinets ARCHITOUR et PIECES MONTEES.

Arrivée de Monsieur TORTEVOIS Fabien à 18H40.

Monsieur HERSANT annonce 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. Son entrée en vigueur est envisagée à partir de fin octobre 2020. Le PLU est constitué de divers documents, dont notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Monsieur le Maire précise 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, ALUR, de 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 HERSANT énumère l'ensemble des objectifs du PADD :

1ère orientation générale : Engager un développement valorisant les activités agricoles, l'identité rurale et le patrimoine paysager communal :

Le territoire communal est assez contraint. L'urbanisation s'est effectuée le long d'un axe nord-sud en suivant une rue principale longue et parfois étroite. Le territoire est traversé par une canalisation de gaz et possède plusieurs exploitations agricoles.

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

Ce point a peu évolué. Une phrase a juste été ajoutée concernant le risque inondation dans la partie basse du bourg et un paragraphe relatif aux risques déplacés au point E.

Les objectifs sont donc restés les suivants : -maintenir la qualité du cadre paysager et de préserver les activités agricoles présentes autour du bourg

-le scénario démographique retenu soit adapté aux capacités d'accueil du territoire et aux équipements déjà en place (station d'épuration...). Il est possible de raccorder 240 nouvelles habitations au maximum à la station d'épuration.

-informer les administrés sur la présence de risques : retrait et gonflement de l'argile, présence d'une canalisation de gaz, existence d'installations classées pour la protection de l'environnement, nuisances sonores liées à la RD300, inondations, zones humides...

-limiter fortement les nouvelles constructions dans les secteurs jugés les plus sensibles (préservation du coteau paysager, protection du captage d'eau...). La Commune possède des paysages naturels de qualité et est également dotée de sites d'hébergements touristiques de qualité (Château, Villa Hortense, Mas Vermeil...).

-être vigilant sur les projets de construction de bâtiments agricoles à proximité directe de l'enveloppe urbaine afin de protéger les habitations existantes.

B-Préserver la pérennité des exploitations agricoles locales.
Aucune modification n'a été apportée à ce point.

Les objectifs pour y parvenir consistent donc à : -protéger les terres agricoles.
-renforcer les densités bâties à 15 logements minimum par hectare pour limiter la consommation d'espace. Monsieur le Maire précise que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Mans impose au minimum 12 logements par hectare. En moyenne, ce sera 15 logements par hectare.
-encadrer les démarches de construction à vocation agricole

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

Deux ajouts ont été apportés à ce point, à savoir la nécessité de maintenir des espaces de débordement pour le ruisseau en cas de potentielle crue, de conserver des haies et de replanter des haies à enjeux hydrauliques (intégration d'une partie des préconisations de l'étude post inondations).

Plusieurs objectifs ont été listés pour y parvenir : -agir pour le maintien de la qualité des espaces naturels locaux (trames vertes et bleues).
Un inventaire des haies est désormais réalisé.

-viser la protection des espaces constitutifs de la trame bleue.

-préserver les principaux boisements et haies bocagères qui forment des corridors verts boisés.

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

Les objectifs assignés sont : -renforcer la présence du végétal et de la biodiversité dans les espaces urbains. Il a été ajouté le fait qu'il est envisagé de protéger le talus situé entre le rond-point et le calvaire dans un souci écologique

-proscrire l'urbanisation au-delà de la limite du coteau paysager.

-protéger les points de vue jugés marquants

-protéger les éléments de patrimoine identitaire.

-instaurer des règles dans les secteurs d'habitat ancien afin de maintenir la qualité patrimoniale du bâti historique.

-soutenir un développement touristique de proximité

-préserver et entretenir les itinéraires doux, c'est-à-dire les cheminements doux, les sentiers de randonnées, VTT et équestres...

Nouveau point : E-Intégrer le risque d'inondation par ruissellement des eaux et surcharge du ruisseau de l'Aunay.

Les inondations de juin 2018 sont évoquées ainsi que la réalisation de l'étude post-inondations. Les deux grands types d'enjeux dégagés par cette étude sont énumérés, à savoir les enjeux de type vulnérabilité structurelle et ceux de type vulnérabilité fonctionnelle.

Diverses actions mentionnées dans l'étude post-inondations pour protéger le centre-bourg sont donc ajoutées dans ce point du PADD : Il s'agit d'aménagements à réaliser dans le centre bourg (démolition de maisons, abaissement de la digue du Moulin, abaissement de la RD300, modification du pont sous la RD300...) et en amont du centre-bourg (pose d'ouvrages hydrauliques, création d'un fossé, simplification du tracé du ruisseau, renforcement du linéaire de haies...). Certains secteurs bordant le ruisseau seront rendus inconstructibles.

Un point est également prévu sur l'information lié aux risques inondations afin de protéger les biens et les personnes, initialement mis au A.

2ème orientation générale : Engager un projet global de renforcement de la centralité du Bourg de SOULIGNE-SOUS-BALLON.

La Commune est un pôle de proximité à l'échelle du SCoT et compte 1 204 habitants en 2016. A une période, une perte d'habitants a été observée car la station d'épuration arrivait à saturation, d'où une urbanisation limitée. Depuis 2014, la population augmente à nouveau.

A-Permettre une croissance ambitieuse de la population d'ici à 2030.

La Commune se fixe une croissance démographique de 1,2 %. Les chiffres ont été actualisés dans ce A afin d'intégrer les demandes de permis de construire déposées depuis 2017.

Les objectifs fixés sont : -accueillir près de 218 habitants supplémentaires entre 2020 et 2030.

-créer les logements nécessaires au maintien de la population en place. Les logements partagés sont évoqués (exemple à PRUILLE LE CHETIF...).

Pour conserver la population actuelle, il faut déjà construire 26 logements (effet de desserrement de la population).

-permettre la création des 91 nouveaux logements nécessaires à l'accroissement de la population.

Ce scénario est compatible avec la capacité de la station d'épuration.

B-Mettre en place les conditions nécessaires à la « priorisation » des actions de densification du bourg.

Aucun changement n'est apporté à ce point.

Les objectifs prévus sont : -que seul le bourg est susceptible de recevoir de nouvelles constructions par comblement des dents creuses et par extension.

Cela signifie qu'il n'est plus possible d'urbaniser au niveau des hameaux.

-d'engager une réflexion sur l'évolution du tissu pavillonnaire par le lancement d'une démarche « Build In My Back Yard ».

-d'opérer les extensions dans la continuité et en épaisseur de l'enveloppe urbanisée du bourg.

C-Engager une politique volontariste de diversification des logements

Aucune modification n'a été opérée à ce point.

Les objectifs assignés restent donc de : -répondre aux besoins des familles mais également à de nouveaux besoins (jeunes actifs recherchant des logements en location et personnes âgées autonomes).

-réaliser 25 parcelles minimum inférieures ou égales à 400 m², 10% de logements locatifs sociaux et permettre le maintien des aînés autonomes

-encourager à la réalisation d'une offre de logements intermédiaires, de petits collectifs et de projets d'habitat participatif.

D-Porter un projet de prolongement au coeur de bourg autour de l'Allée du Château de la Freslonnière.

Le risque inondations est désormais mentionné dans ce point et une préconisation est prévue concernant la structure des logements.

Les objectifs déterminés sont : -maintenir et renforcer le commerce dans le centre bourg.

Les commerces qui subsistent sont ceux qui sont situés le long de la RD300 car ils sont visibles.

-initier un point multimodal sur ce secteur : covoiturage, ligne express.

Monsieur le Maire explique que le Syndicat mixte du Pays du Mans a identifié le parking de l'Allée du Château comme une aire de covoiturage.

-réaménager l'espace public pour permettre le prolongement de l'hyper-centre bourg.

-développer un projet d'habitat prenant en compte la présence des sièges d'exploitation.

Les sièges d'exploitation existants seront pris en compte afin de ne pas construire à moins de 100 mètres. Des écrans de verdure peuvent également permettre aux sièges d'exploitation et aux habitations de cohabiter.

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

Ce point a été légèrement modifié afin d'intégrer les inondations de juin 2018 ainsi que les aménagements préconisés concernant les voies et espaces publics (abaissement de la RD300, redimensionnement du Pont sous la RD300...).

Les autres objectifs qui avaient été arrêtés sont : -travailler sur la requalification de la Départementale 300

-mettre en place une voie cyclable entre BALLON-SAINT MARS et SOULIGNE-SOUS-BALLON et un ajout de connexion vers LA GUIERCHE a été prévu. Monsieur le Maire dit qu'il faudra voir s'il faut prévoir un cheminement le long du ruisseau (mais risque de perte de droit pour les agriculteurs. Ce sujet devra être abordé avec la Chambre d'Agriculture) ou le long de la route.

Monsieur FROGER évoque une liaison entre la Cidrerie et MONTBIZOT.

Monsieur le Maire explique que le projet mobilité présenté en Communauté de Communes début décembre 2019 et travaillé à l'échelle du pôle métropolitain pourra aussi avoir des incidences pour la Commune : arrêt navette express...

-relocaliser la zone artisanale le long de la Route Départementale 300.

-porter une réflexion sur l'aménagement paysager de la voie et l'intégration des constructions.

F-Déplacer la zone artisanale existante le long de la Départementale 300

L'objectif est en parallèle de reconvertir l'ancienne zone vers l'habitat ou le développement d'équipements publics.

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 HERSANT présente ensuite au Conseil municipal le planning relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme pour les mois à venir :

- de janvier à février 2020 : travail sur le zonage, le règlement, les OAP.
- fin février 2020 : arrêt du projet de PLU.
- mars 2020 : passage en CDPENAF si réunion prévue et commission SCOT.
- de mars à mai 2020 : consultation des Personnes Publiques Associées qui donneront leur avis sur le projet de Plu avant mise à enquête publique.
- juin 2020: enquête publique
- fin août 2020 : avis du commissaire enquêteur.
- fin octobre 2020 : approbation PLU.

Monsieur le Maire indique que les quelques modifications apportées au PADD débattu en mars 2017 sont liées aux inondations de juin 2018 et que tous les autres objectifs qui avaient été définis ont été conservés.

Monsieur POMMIER demande si la réponse pour les fonds BARNIER est favorable, si les travaux envisagés pourraient débuter avant l'arrêt du projet de PLU. Monsieur le Maire répond de manière positive. Monsieur POMMIER poursuit en faisant remarquer que la Commune a prévu un objectif lié aux inondations (point E) dans le PADD. Les actions mentionnées dans l'étude post-inondations ont également été intégrées dans le PADD. Mais, il fait remarquer que la Commune peut anticiper et prendre en compte les événements mais qu'il lui est impossible de savoir si ces préconisations seront suffisantes en cas d'inondations plus importantes. Monsieur le Maire répond qu'il est d'accord avec cette remarque mais qu'il convient de tout faire pour prendre en compte ce risque, informer et donc pouvoir protéger la population. Monsieur POMMIER et plusieurs élus le rejoignent sur ce point.

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 car il reprend les objectifs qui avaient été débattus dans le PADD, le 23 mars 2017 en y intégrant le risque inondations.

Le débat relatif au PADD est clôturé à 20H45.

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.

Compte tenu de la période pré-électorale liée aux municipales qui est ouverte depuis le 1^{er} septembre 2019, il est difficilement envisageable de pouvoir effectuer une nouvelle présentation publique aux habitants du PADD modifié. En lieu et place, il est prévu de réaliser un feuillet d'informations qui sera distribué à la population à ce sujet étant donné qu'il n'est pas prévu qu'un nouveau bulletin municipal ne sorte d'ici le mois d'avril 2020.

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 HERSANT est d'accord avec cette remarque.

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

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 SOULIGNE-SOUS-BALLON, suite aux inondations de juin 2018, a été présenté et débattu en Conseil municipal le jeudi 12 décembre 2019,

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 pour 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 pour excès de pouvoir 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'Etat.

La secrétaire de Mairie indique à Monsieur HERSANT qu'il sera nécessaire qu'il lui transmette quelques éléments afin de pouvoir monter le dossier nécessaire à cette demande d'examen au cas par cas.

2-Examen des déclarations d'intention d'aliéner.

Monsieur le Maire annonce au Conseil municipal que ce point de l'ordre du jour est sans objet compte tenu du fait que la Commune n'a pas reçu, depuis la semaine dernière, de nouvelles demandes de déclaration d'intention d'aliéner.

OBJET : AMENAGEMENTS DE SECURITE RD300 : EXAMEN DES DEMANDES D'AVENANTS EN PLUS-VALUE :

Monsieur le Maire dit que la semaine dernière, le Conseil municipal avait examiné une demande d'avenant en plus-value n°1 pour le lot n°1.

Un autre avenant était attendu pour le lot n°2-signalisation, dans le cadre des travaux d'aménagements de sécurité sur la traversée du bourg-RD300. Ce lot avait été attribué à l'entreprise TRACAGE SERVICE. Or, après que le maître d'oeuvre ait refait un

point cette semaine sur les ajouts de travaux et modifications, il semblerait qu'il n'y ait pas d'avenant en plus-value pour ce lot. Ce point de l'ordre du jour est donc sans objet ce soir.

OBJET : COMPTES RENDUS DE REUNIONS :

a) Réunion du Conseil communautaire, lundi 9 décembre 2019 : Monsieur le Maire informe le Conseil municipal qu'au cours de cette réunion les points suivants ont été abordés : -la vente d'une parcelle aux Petites Forges a été décidée en faveur de l'entreprise KIRONA, qui confectionne des jus. Elle va acquérir 2 700 m².

-la construction de la structure petite enfance a été évoquée. Cette nouvelle structure doit ouvrir au second semestre 2020. Les postes adaptés à son fonctionnement ont été créés. Monsieur le Maire énumère ces derniers : 1 poste d'agent d'accueil et de secrétariat, 1,5 postes de maîtresses de maison, 2 postes d'agents sociaux, 4 postes d'auxiliaires de puériculture, 1 poste de direction et 2 d'animateurs.

La structure de MONTBIZOT accueille environ 80 enfants et 18 places maximum sont disponibles.

-la création d'un poste d'agent technique de déchetterie pour NEUVILLE.

-Le bâtiment BBC, actuellement libre aux Petites Forges, est en cours de transformation en bureaux. Il accueillera les bureaux communautaires à compter de début 2020.

-L'indemnité 2019 au comptable public a été adoptée.

-Le vote des redevances d'ordures ménagères a été effectué. Le budget des ordures ménagères pour 2019 est en déficit. Mais, il reste un excédent des exercices précédents. La question était donc de savoir s'il fallait augmenter les tarifs ou revoir le fonctionnement (réduire le nombre de passages pour la collecte des ordures ménagères par exemple). Les tarifs ont également été revus pour les chambres d'hôtes en dessous de 4 chambres.

-La modification des statuts du Syndicat Mixte du Bassin de l'Orne Saosnoise proposée a été validée. A partir du renouvellement des conseils municipaux en 2020, la représentation de chaque Commune se fera au sein du Syndicat par un délégué titulaire et un suppléant. Les délégués titulaire et suppléant seront conviés à chaque réunion. Mais, le suppléant ne pourra voter que si le titulaire est absent.

b) Réunion sur l'étude exploratoire du centre bourg, mercredi 11 décembre 2019 : Monsieur le Maire effectue une synthèse rapide de cette réunion car il indique que cette étude exploratoire sera évoquée ultérieurement en Conseil municipal. Mais, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) va retravailler sur une partie de l'étude, à savoir l'implantation de commerces, à la demande des élus de la commission.

QUESTIONS ET INFORMATIONS DIVERSES :

a) Dates à retenir :

-Prochaines réunions de Conseil municipal : *Jeudi 30 janvier 2020 à 20H

*Vendredi 6 mars 2020 : vote des budgets.

-Spectacle de Noël pour les écoles : vendredi 13 décembre 2019 à partir de 9H30 à la salle des Fêtes.

-Voeux du Maire et de la Municipalité : vendredi 17 janvier 2020 à 19H.

-Elections municipales : dimanches 15 et 22 mars 2020.

Dates à fixer et/ou à retenir par les élus des commissions concernées :

-Commission restaurant scolaire : vendredi 20 décembre 2019 à 16H.

-Commission salle des fêtes, date définie ce soir, après concertation : lundi 6 janvier 2020 à 18H.

-Commission associative : lundi 20 janvier 2020 à 18H30.

-Commission relative à l'étude exploratoire du CAUE : vendredi 31 janvier 2020 à 9H.

b) Décisions du Maire : Monsieur le Maire fait savoir qu'en vertu des délégations que le Conseil municipal lui a confiées dans le cadre de l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a pris les décisions suivantes :

Objet des décisions	Entreprises retenues ou partenaire sollicité	Montant engagé ou montant sollicité
Don correspondant au reversement des places du concert du 5 octobre 2019	L'Ephémère	215 € TTC.
Contrat location photocopieur école	TOSHIBA	285 € HT par trimestre et 10€ par mois de frais de connectique
Achat de 2 sièges bas	AZERGO	625,98€ HT, soit 751,18 € TTC.

c) Dates permanences distribution des sacs d'ordures ménagères : Monsieur le Maire rappelle aux élus les dates de permanences arrêtées :

- Jeudi 9 janvier 2020 de 15H à 18H
- Vendredi 10 janvier 2020 de 9H à 12H
- Samedi 11 janvier 2020 de 9H à 12H
- Jeudi 16 janvier 2020 de 15H à 18H
- Vendredi 17 janvier 2020 de 9H à 12H
- Samedi 18 janvier 2020 de 9H à 12H

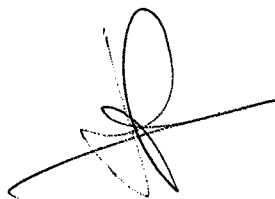
Le tableau a été transmis aux élus avec le nom de ceux qui se sont déjà positionnés pour tenir les permanences. Toutefois, il reste des créneaux de disponibles à ce jour. Un point est fait pour finir de compléter le tableau.

d) Distribution du bulletin communautaire : Monsieur le Maire annonce qu'il est arrivé cet après-midi en Mairie. Il conviendra de le distribuer avant début janvier 2020 car il contient notamment les dates de permanences pour la distribution des sacs d'ordures ménagères. Les élus seront informés qu'ils peuvent les récupérer dès que les paquets à distribuer seront prêts.

e) Monsieur POMMIER fait remarquer que les travaux d'aménagements de sécurité au niveau de la RD300 ne sont pas finalisés. Si les finitions ne sont pas faites demain, il faudra attendre après les vacances de Noël car les entreprises seront en congés à partir de demain soir. Monsieur le Maire indique qu'il a relancé le maître d'oeuvre à ce sujet.

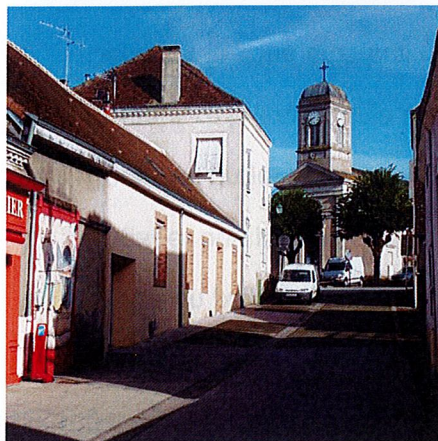
f) Monsieur FROGER, vice-Président de l'Association des Parents d'Elèves du Collège de BALLON-SAINT MARS, explique qu'un professeur d'Allemand de MAROLLES LES BRAULTS vient d'être désigné pour donner des cours au collège car pas de professeur depuis la rentrée de septembre. Une pétition est en cours car il manque toujours un professeur de Français et latin depuis le 26 septembre 2019. Madame RENAULT signale que l'absence de professeurs au collège de BALLON-SAINT MARS est régulière car l'année dernière, il manquait un professeur de mathématiques pour sa fille.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20H14.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a horizontal stroke.

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE SOULIGNÉ-SOUS-BALLON



PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Projet n°1 débattu en Conseil Municipal le 23
mars 2017, modifié suite aux inondations de juin
2018 et débattu en Conseil Municipal le 12
décembre 2019

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	7
E.	Intégrer le risque inondation par ruissellement des eaux et surcharge du ruisseau de l'Aunay	9
II-	Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Soulligné-sous-Ballon	12
A.	Permettre une croissance ambitieuse de la population d'ici à 2030	12
B.	Mettre en place les conditions nécessaires à la « priorisation » des actions de densification du bourg	14
C.	Engager une politique volontariste de diversification des logements.....	15
D.	Porter un projet de prolongement du cœur de bourg autour de l'Allée du Château de la Freslonnière.....	18
E.	Poursuivre le travail déjà engagé sur le réaménagement des voies et espaces publics de l'hyper-centre-bourg	19
F.	Déplacer la zone artisanale existante le long de la Départementale 300	21

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.

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.

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.

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. Elle possède une station d'épuration récente mise en service en 2014. Avec 800 habitants raccordés aujourd'hui, la capacité résiduelle de cette station est estimée à 500 habitants, ce qui représente environ 240 branchements supplémentaires. **Souigné-sous-Ballon souhaite orienter son scénario de développement de sorte à rentabiliser les investissements effectués sur l'équipement sans pour autant devoir réinvestir dans une extension à court terme. Le scénario démographique retenu sera donc strictement compatible avec les capacités résiduelles de la station.**

Le territoire est également concerné par des risques et nuisances de différentes natures et intensités. En outre, 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 au sud du bourg.

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 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 de limiter au maximum l'urbanisation à proximité des 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, et comme demandé par le SCoT et les services de l'Etat, **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, les possibilités offertes de développement et de diversification. Il s'agit dès lors **d'encadrer les démarches de construction à vocation agricole** qu'il s'agisse :

- de logements de fonction : **la commune souhaite, en effet, qu'il ne demeure qu'un seul logement de fonction par siège** afin d'éviter les reventes séparées
- d'extension de bâtiments existants et d'agrandissement de l'exploitation : **la commune sera vigilante sur les projets de construction de bâtiments agricoles à proximité directe de l'enveloppe urbaine, afin de protéger les habitations existantes**
- de diversification vers l'accueil au public, la vente directe, les hébergements ou activités touristiques : **ces activités doivent être envisagées** dans le cadre d'un complément à une activité agricole principale et **le respect des activités agricoles voisines.**

Enfin, **la priorité doit toujours être accordée à la reprise de sièges d'exploitation agricole**, pour éviter la disparition de sièges d'exploitation viables.

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

La commune de Soulligné-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 rendu 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.

Soulligné-sous-Ballon n'est pas un territoire que l'on peut qualifier de réservoir de biodiversité. La richesse des espaces naturels communaux réside dans la présence d'une trame verte, formée par les haies bocagères, les boisements du Sud et de l'Est du territoire, et d'une trame bleue visible autour de l'Orne-Saonoise. **Le projet communal vise la protection des espaces constitutifs de cette trame.**

Les principaux boisements, que sont le bois Belland, le bois de Courceboeufs, le bois de la Freslonnière et le bois des Charpenteries, **et les haies bocagères qui forment des corridors verts boisés seront préservés**. La vallée de la Sarthe, **l'Orne Saonaise, le ruisseau de l'Aunay et les zones humides fonctionnelles** qui leur sont associées **devront également être protégés**. Ces espaces assurent des fonctions écologiques, patrimoniales et sociales importantes par la richesse de leurs milieux, la beauté de leurs paysages et les pratiques qui leurs sont associées (sports, activités, randonnées etc.).

La préservation de la trame bleue passe également par le maintien de la qualité des cours d'eaux et la lutte contre les pollutions. Le cycle naturel de l'eau doit être au maximum préservé en favorisant le rôle de filtration naturelle des eaux par le sol. Cela **nécessite de limiter l'imperméabilisation des sols** et de maintenir les éléments naturels auto-épurateurs (zones humides, haies bocagères). Afin de limiter les conséquences d'une potentielle crue du ruisseau de l'Aunay, il est nécessaire de **maintenir des espaces de débordement pour le ruisseau**, en proposant notamment la mise en place de zones tampons aussi bien à proximité directe du centre-bourg qu'en amont du cours d'eau.

La commune fait également le choix de préserver les ripisylves des différents cours d'eau du territoire pour leurs vertus écologiques (filtration des eaux de ruissellement) et de prendre en compte l'existence de périmètres de protection de captages sur les sites de Croix Rouge et de Bois Belland dans les futurs projets.

Le paysage bocager bien que lâche sur certains secteurs apparaît particulièrement identitaire. Très visible le long des axes de communication, il constitue un élément de marquage du relief paysager communal. **La commune envisage ainsi son développement urbain dans le respect et la mise en valeur de ce paysage** : par le maintien des haies principalement le long des chemins de randonnée et autour du bourg ainsi que par la préservation de la densité des haies sur le territoire dans son ensemble. **La commune a d'ores et déjà réalisé une étude « inventaire des haies » avec la Chambre d'Agriculture**. Dans le cadre de la préservation du linéaire bocager, et de limitation du risque d'inondation, la commune souhaite appuyer sur le maintien des haies et la replantation des haies à enjeux hydrauliques.

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**. Soulligné-sous-Ballon dispose déjà d'une **trame verte urbaine intéressante qu'il s'agit de conserver**. La commune compte de nombreux jardins particuliers, des haies et alignements d'envergure le long des axes de communication et cheminements doux (D300, chemin de Trompe Souris, allée du Château etc.) ainsi qu'un espace vert humide : le site du Livet.

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.

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. Ainsi, la Rue Saint-Martin et le Chemin des Perrières offrent un panorama impressionnant sur les paysages de la vallée de la Sarthe. Sur cet espace, les notions de covisibilité et d'intégration paysagère sont particulièrement fortes car tout ce qui « voit » est réciproquement « visible ». **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 relief n'est pas seulement visible depuis le coteau. L'unité paysagère des vallées et buttes de Bonnétable nous indique également un relief vallonné à l'Est du territoire. Sur ces secteurs, **la commune sollicite la mise en place de mesures de protection des points de vue jugés « marquants »**. Des linéaires le long desquels les vues sont jugées marquantes, pourront ainsi être recensés dans le document final dans

l'objectif de préserver les points de vue sur le Château de la Freslonnière, sur les communes de Ballon-Saint-Mars, de la Guierche et de Joué l'Abbé.

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 Souigné-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. Les petites maisons de ville et maisons bourgeoises se localisent principalement le long de la Rue Charles Letailleur, de la Rue du Coq Hardi, de la Rue du Cornet et de la Départementale 300. Certains bâtiments très peu remaniés témoignent de l'architecture historique et traditionnelle sarthoise. **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 constituent un support à la pratique de la randonnée et à la découverte du patrimoine paysager communal et supra-communal. Les visiteurs peuvent ainsi parcourir des sites patrimoniaux et historiques du territoire de l'ensemble de la Communauté de communes Maine Cœur de Sarthe (Donjon de Ballon-Saint-Mars, base de loisirs de Montbizot,...). Des activités de pleine nature pourront également être développées : pêche, VTT, équitation,...

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

La commune de Soulligné-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 menée 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 sont en cours de validation par les élus. Ils souhaitent dans un premier temps mettre en place des actions sur le centre-bourg. Pour cela, il s'agit de **travailler sur les zones concernées par le ruissellement**, en proposant notamment d'accentuer les actions sur :

- **le passage du cours d'eau sous la RD300**, aujourd'hui trop contraint,
- **la démolition de plusieurs habitations identifiées comme étant vulnérables** et permettant de faciliter la surverse et diminuer les angles du cours d'eau trop importants,
- **un abaissement de la digue du Moulin**, qui, en l'état actuel, contraint l'évacuation de l'eau lors d'une crue exceptionnelle,
- **un abaissement de la RD300 sur une centaine de mètres de long** afin de limiter la hauteur d'eau potentielle dans les maisons, qui se retrouvent aujourd'hui en contrebas de la voie.

Dans un second temps, les élus souhaitent permettre plusieurs aménagements en amont du centre-bourg qui diminueraient le débordement du cours d'eau, aujourd'hui trop contraint. Pour cela, le tracé du cours d'eau nécessite d'être adouci, en particulier sur les deux hameaux de La Feuillarderie et de La Clergerie, localisés au nord du centre-bourg. Sur ces secteurs, la pose d'ouvrages hydrauliques, la création d'un fossé sur le thalweg, la simplification du tracé du cours, font partie des propositions d'actions envisagées par les élus. La commune fait également le choix de **renforcer son linéaire de haies** existantes voire d'en planter de nouvelles, 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 fait, dans un premier temps, **le choix d'informer les administrés sur la présence de risques** au sein du futur document d'urbanisme. Elle s'engage, dans un second temps, 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 l'allée du Château de la Freslonnière) qui soient en adéquation avec la sensibilité de la zone et la proximité du cours d'eau.



	Préserver la pérennité des exploitations agricoles locales
	Préserver les espaces constitutifs de la trame verte
	Préserver les corridors boisés identifiés
	Préserver les éléments constitutifs de la trame bleue
	Renforcer la présence du végétal dans le bourg et préserver les éléments existants
	Instaurer des règles de protection du patrimoine bâti ancien dans le bourg
	Proscrire l'urbanisation au delà de la limite du coteau paysager
	Mettre en valeur les points de vue jugés marquants
	Protéger les éléments de patrimoine bâti
	Encourager un développement touristique de proximité
	Préserver et entretenir les chemins de randonnées existants
	Renforcer le maillage de sentiers de randonnée en proposant de nouvelles liaisons douces

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

Dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Mans, la commune de Souigné-sous-Ballon est identifiée en tant que pôle de proximité. En plus de faire partie des communes les moins peuplées (1 204 habitants en 2016) le territoire communal est support d'une activité agricole dynamique représentée par la présence de 10 sièges d'exploitation en activité. La particularité communale réside cependant dans l'existence d'un centre-bourg constitué et d'une centralité en devenir autour des équipements et activités commerciales de l'hyper-centre.

A. Permettre une croissance ambitieuse de la population d'ici à 2030

A Souigné-sous-Ballon, la plus forte augmentation de la population s'est opérée entre 1990 et 2008. Sur cette période, la commune a accueilli près de 172 habitants supplémentaires. Le desserrement des ménages de l'agglomération mancelle est alors particulièrement fort et se reporte sur les communes de deuxième couronne.

Depuis 2008, le développement s'est atténué mais la commune souhaite revenir sur **une dynamique positive similaire aux années 1990-2008** dans l'objectif de **préserver un renouvellement convenable de sa population**. La commune souhaite ainsi pouvoir accueillir près de **220 habitants supplémentaires entre 2016 et 2030**.

Scénario démographique			
	Population en 2016	Population estimée en 2030	Augmentation globale sur la période 2016-2030
Scénario de croissance modéré à (+1,2% par an) un peu plus forte que le <u>scénario SCoT</u>	1204	1422	+218

Pour atteindre cet objectif de croissance, **la commune doit d'abord créer les logements nécessaires au maintien de la population en place**. En 2016, le taux d'occupation des logements communaux est de 2,53 personnes par ménage.

Au regard des projections INSEE et **des objectifs communaux, qui intègrent la notion d'accueil de jeunes familles, de développement de logements locatifs et sociaux et d'accueil des aînés**, le taux d'occupation des logements a été réévalué à 2,40 personnes par ménage en 2030.

Aussi pour maintenir la population actuelle en 2030 la création de 26 logements sera nécessaire, en plus des 91 logements prévus pour l'accroissement de population.

	Besoins estimés en logements							
	Augmentation globale sur la période 2016-2030	Nombre de personnes par ménages estimés en 2030	Constructions nouvelles nécessaires au maintien de la population en place (Point Mort)	Nouvelles constructions nécessaires à l'accroissement de la population 2016-2030	Nombre de constructions entre 2016 et 2019	Nombre Total de nouveaux logements 2020-2030	Nombre estimé de logements en 2030	Capacité restante de 240 branchements sur la STEP
Scénario de croissance à (+1,2% par an)	+218	2,40	26	91	27	90	636	Scénario compatible

Ainsi, l'accueil de 218 nouveaux habitants d'ici 2030 implique la création de 117 nouveaux logements (26 logements pour le maintien de la population + 91 logements nécessaires à l'accroissement de la population), soit environ 8 logements par an en moyenne sur 15 ans. Depuis 2016, date de lancement de la révision du PLU, 27 permis de construire ont été déposés. Ainsi à partir de 2020, sur les 117 nouveaux logements nécessaires initialement, sont décomptées les 27 demandes de permis de construire. Sur la période 2020-2030, 90 logements sont donc nécessaires à l'accroissement de la population.

B. Mettre en place les conditions nécessaires à la « priorisation » des actions de densification du bourg

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 résidente. 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 Souigné-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 ensuite la mobilisation du potentiel de création de logements dans les secteurs déjà urbanisés du bourg. En outre, fin 2016, la commune de Souigné-sous-Ballon a souhaité, avec le soutien du Pays du Mans, engager une réflexion sur l'évolution de son tissu pavillonnaire par le lancement d'une démarche « Build in My Back Yard » en parallèle du projet PLU. Les objectifs sont les suivants :

- Encourager et maîtriser les initiatives privées de nouvelles constructions au sein du tissu pavillonnaire existant,
- Canaliser le processus par la définition de règles d'urbanisme adéquates suivant les secteurs et les enjeux paysagers,
- Opérer un renouvellement et une densification progressive de ses quartiers,

- Créer de nouveaux logements en limitant, toujours un peu plus, la consommation d'espaces naturels et agricoles.

En plus de cette démarche, **la commune porte également 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 susceptibles de muter dans les années à venir.

En ce qui concerne les logements vacants, la commune dispose d'un taux de vacance assez faible estimé à 4,27% en 2013. **Dans ce contexte seuls deux à trois logements pourront être pris en compte pour une remise sur le marché immobilier.**

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.

C. Engager une politique volontariste de diversification des logements

Le parc immobilier de Soulligné-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.

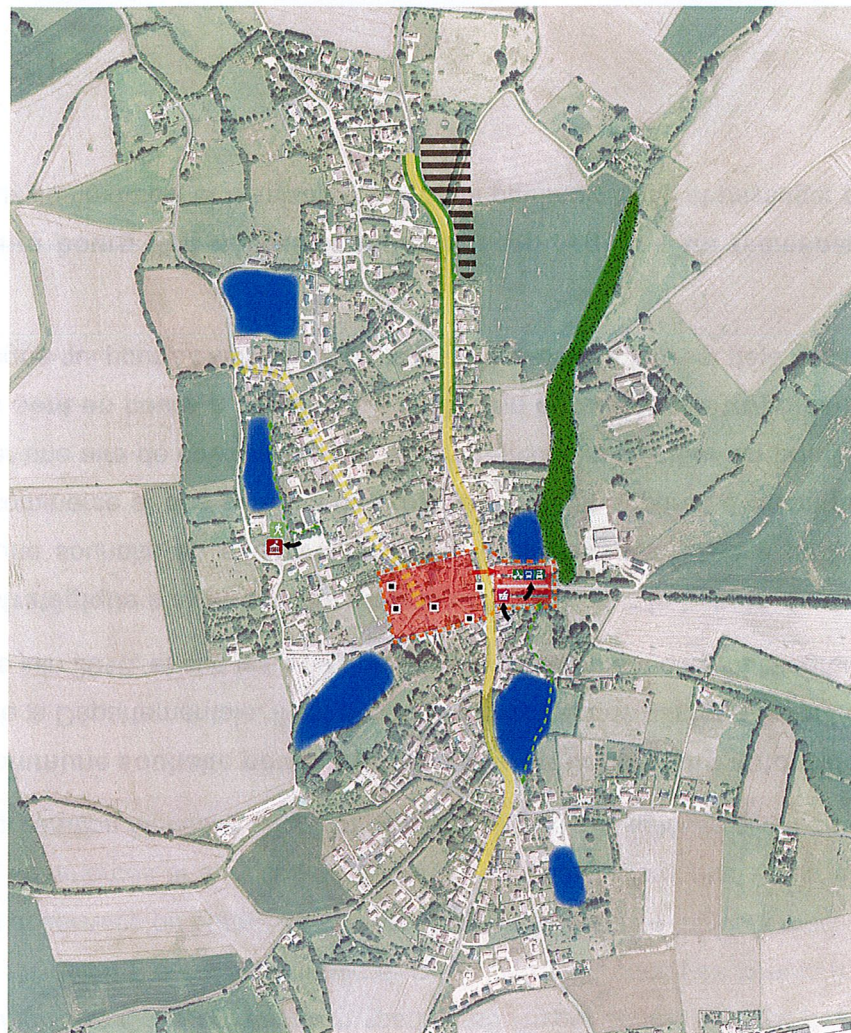
Elle s'engage sur un objectif de réalisation de :

- De 25 parcelles minimum inférieures ou égales à 400 m²,
- 10% de logements locatifs sociaux,
- L'accueil d'une offre en logements permettant de maintenir les aînés autonomes sur le territoire.

La diversification du parc immobilier doit également s'effectuer sur les formes urbaines. En outre, **la commune encourage à la réalisation d'une offre alternative au logement individuel** par le développement d'une offre de logements intermédiaires, de petits collectifs et de projets d'habitat participatif.

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.



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

-  Prolonger le cœur de bourg autour
de l'Allée du Château
-  Soutenir les commerces et services
existants
-  En créer de nouveaux
-  Initier la création d'un point multimodal
-  Aire de covoiturage
-  Parking vélos
-  Arrêt ligne express
-  Permettre l'accueil et/ou l'extension
des équipements existants
-  Réaménager l'espace public
de manière cohérente

Engager des travaux d'accessibilité et
d'amélioration de la sécurité :

-  en cours sur la Rue Saint-Martin
-  sur la Route Départementale 300
-  Développer l'habitat à proximité du
centre, commerces et services
-  Prendre en compte la présence des
sièges agricoles et veiller au maintien
d'un espace de transition
-  Renforcer le maillage de liaisons
douces piétonnes et cyclables
-  Déplacer la zone artisanale
le long de la D300
-  Porter une réflexion sur l'aménagement
paysager de la voie et l'intégration
paysagère de la future zone artisanale

D. Porter un projet de prolongement du cœur de bourg autour de l'Allée du Château de la Freslonnière

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 l'Allée du Château de la Freslonnière** située à proximité directe de l'axe de la Départementale. Il est cependant important de garder à l'esprit que c'est l'un des principaux secteurs qui a été touché lors des inondations de juin 2018, et que les futurs projets d'aménagement doivent intégrer ce risque en amont.

La réflexion globale sur ce site stratégique s'appuie dans un premier temps sur le besoin de visibilité et de maintien des commerces dans le centre-bourg. La commune souhaite en effet profiter de la localisation de l'allée à proximité directe de la départementale pour encourager le développement du commerce et des services de proximité. Ce site apparaît d'autant plus stratégique que le Syndicat Mixte du Pays du Mans envisage d'y installer une aire de covoiturage permettant également **d'initier un point multimodal sur ce secteur** en direction du Mans. En outre, **des réflexions sont en cours à l'échelle de la Région et du Pôle Métropolitain quant à la mise en place d'une ligne expresse en direction du 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.

Ce prolongement de l'hyper-centre bourg doit nécessairement s'accompagner d'un 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, l'allée 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.**

Enfin, **la commune envisage le développement d'un projet d'habitat dense** au sein des sites jardinés situés au Nord de l'allée. La proximité directe du centre-bourg et le développement des commerces et services sur ce secteur **pourrait permettre de développer 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 siège agricole** à proximité directe du site **et veille au maintien d'un espace de transition** entre le futur projet urbain et l'espace rural. De plus, ce projet d'habitat se doit d'intégrer le risque inondation. Pour cela, il est nécessaire que la structure des logements soit en adéquation avec les sensibilités du site, en y proposant par exemple du logement de type abri de voiture en rez-de-chaussée et logement à l'étage. Les jardins 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.** En outre, le

réaménagement et la sécurisation de la voie au niveau du carrefour avec la D227 et l'Allée du Château participent au projet de prolongement du centre-bourg sur ce secteur. **La commune souhaite en effet apaiser les flux sur l'hyper-centre** sans les amener à disparaître. Suivant les secteurs et la largeur de la voie, les réflexions porteront sur :

- Une mise à niveau des voies de sorte à proposer un aménagement cohérent sur l'ensemble du futur espace de centralité du bourg. Cette mise à niveau des voies doit intégrer l'abaissement de la RD300 sur une centaine de mètres dans le centre-bourg, l'une des préconisations d'aménagement dégagée de l'étude post-inondations,
- La réalisation de plateaux et la possibilité de retravailler les lignes droites par la réalisation de chicanes,
- La sécurisation des déplacements piétons.

L'objectif est simple il s'agit de pacifier les circulations et de **faciliter les modes de déplacements alternatifs à la voiture**.

La position de la Départementale 300, en tant qu'axe principal de traversée du bourg et d'entrée d'hyper-centre, **justifie le besoin de prise en compte du paysage urbain**. Le projet de réaménagement de la voie devra s'accompagner 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.

De plus, l'étude post-inondation ayant diagnostiqué la démolition de 3 maisons (logements) le long de l'axe, et le redimensionnement du pont permettant le franchissement du cours d'eau sur la RD300, une réflexion sur le réaménagement de cette portion est à anticiper. Il s'agit également de penser le remplacement de certains ouvrages hydrauliques (de type buse), dans la réflexion de réaménagement de la RD300.

Un travail sur les mobilités douces (piétonnes 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 La Guierche serait également intéressante, pouvant desservir au passage une liaison vers Joué-l'Abbé, et son gymnase.

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 (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. Déplacer la zone artisanale existante le long de la Départementale 300

Sur Soulligné-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 en zone artisanale d'intérêt local semble plus adaptée.

La communauté de communes Maine Cœur de Sarthe dispose de quatre zones d'activités communautaires qui pourront également accueillir des entreprises de taille plus importantes ou présentant une activité peu compatible avec la zone artisanale d'intérêt local et de rayonnement régional.

La commune de Soulligné-sous-Ballon possède également une petite Zone Artisanale dite de la « Cave », située en centre-bourg le long de la route de Courceboeufs. Sur ce site 2200 m² sont aujourd'hui occupés par une seule et même entreprise : Hardouin patrimoine, tandis qu'un terrain d'environ 1500 m² reste disponible. Durant la phase de diagnostic, plusieurs problématiques avaient été soulevées sur ce site : les problématiques de cohabitations avec les riverains, les difficultés d'accessibilité et de visibilité de la zone, le manque d'espace pour l'installation de nouvelles entreprises.

Dans ce contexte la commune fait le choix d'un déplacement de la zone artisanale de la « Cave » vers un secteur plus adapté en matière de visibilité, d'accès et de limitation de nuisances. **La commune souhaite permettre la relocalisation de la zone le long de la Route Départementale 300.** Deux secteurs ont ainsi été identifiés au Nord du territoire communal. Il s'agit d'espace où la présence d'habitations est plus limitée et où **le risque de nuisances pour les riverains est jugé plus faible.**

Ce projet de déplacement devra s'accompagner d'un traitement paysager de la zone. **L'intérêt est ici celui de porter une réflexion d'aménagement globale en parallèle du réaménagement de la D300. Les secteurs les plus exposés** et les plus visibles depuis cet axe, vitrines du territoire, **devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité.** Une végétalisation des bordures du site (arbres, alignements, noues paysagères), une attention portée à la qualité du bâti et des implantations, et **un maintien des transitions paysagères qualitatives**, entre la future zone artisanale et les franges urbaines et agricoles, **sont très fortement encouragés.** En outre, l'attractivité d'une zone artisanale passe également par la qualité de son cadre de vie.

L'ancienne zone artisanale de la « cave » devra ensuite faire l'objet d'une reconversion vers l'habitat.