



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

Date de convocation :
19 avril 2025

Date d'affichage :
19 avril 2025

Nombre de conseillers :
En exercice : 15
Présents : 9
Votants : 13

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-quatre avril, 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 : Mmes CABARET Nelly, MILITON Audrey, MM. CHOLLET David, GUELFY Cyrille, LAUNAY Vincent, LETAY Francis, POMMIER Olivier, TORTEVOIS Fabien et TOUZARD Michel.

Absents excusés : Madame RENAULT Christelle qui donne pouvoir à Monsieur LETAY Francis ; Madame POIRIER Véronique qui donne pouvoir à Madame CABARET Nelly ; Madame GOURMEL Aurélie qui donne pouvoir à Madame MILITON Audrey et Madame GRATEDOUX Chantal qui donne pouvoir à Monsieur POMMIER Olivier.

Absents : Madame MORTIER Nathalie et Monsieur GUITTET Fabien.

Secrétaire de séance : Monsieur POMMIER Olivier.

DELIBERATION N°2025-04-02 : OBJET : URBANISME : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DE PROJET :

Monsieur le Maire dit que le travail sur la révision du Plan Local d'Urbanisme est terminé et qu'il convient de commencer par faire un bilan de la concertation. Il projette le document relatif au bilan de la concertation, qui avait été transmis à chaque élu, de manière dématérialisée, avec la convocation pour cette réunion de Conseil municipal et le commente.

Monsieur le Maire projette ensuite au Conseil municipal une synthèse relative au travail réalisé sur le Plan Local d'Urbanisme, l'explique et détaille les choix opérés dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Maire explique qu'en campagne et selon la définition inscrite au lexique national de l'urbanisme (intégré au code de l'urbanisme), une extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Sur recommandation des services de l'Etat, il est proposé d'inscrire la définition d'extension raisonnée en limitant à 40% de la surface au sol les extensions possibles. Le Conseil municipal n'est pas favorable à la limitation à 50 m² maximum. Ce point est donc retiré du règlement.

A) Rappel du cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme

1. La révision du Plan Local d'Urbanisme de Souigné sous Ballon a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 19 février 2015.

Cette délibération avait défini les objectifs poursuivis par cette révision et rappelés ci-après :

Extrait de la délibération 19 février 2015

- *Se mettre en compatibilité avec les lois de grenellisation et ALUR ainsi qu'avec le SCOT du Pays du Mans,*
- *Dresser une vision globale du devenir de la commune à travers un PADD répondant aux besoins de la collectivité et lui permettant de maîtriser l'urbanisation,*
- *Modifier l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux, cohérent et raisonné dans le cadre d'une maîtrise du foncier non bâti, tenant compte du rythme et du phasage dans le temps des ouvertures à l'urbanisation,*
- *Faire évoluer le nombre d'habitants de la commune afin de permettre la pérennité des commerces, artisans, entreprises et des équipements (station d'épuration, écoles...),*
- *Assurer une gestion économe de l'espace en optimisant les possibilités de construction, en réfléchissant aux formes urbaines, à la diversification et à la mixité de l'offre en logements et à l'aménagement des rues et des espaces publics en s'appuyant sur le développement des transports collectifs et des modes de déplacements doux,*
- *Protéger les espaces naturels et agricoles et mettre en valeur le patrimoine bâti (identification et préservation des trames verts et bleue, du paysage...)*
- *Améliorer les conditions de circulation et de sécurité en centre-bourg.*

La délibération du 19 février 2015 avait également défini les modalités de concertation du public suivantes :

- *Par voie d'affichage, mise en ligne sur le site internet communal et insertion dans la presse locale,*
- *Par la tenue de réunion(s) publique(s) dont le lieu et la date seront portés à la connaissance du public par différentes sources locales d'information (affichage, voie de presse, site internet communal),*

- *Par la mise à disposition du public en mairie d'un cahier d'observations pendant la durée de l'étude pour faire connaître au comité de pilotage en charge de révision du PLU ses réactions, observations, interrogations sur le projet de révision du PLU,*
- *Par une mise à disposition du public des documents validés.*

2. Les travaux relatifs à la révision du Plan Local d'Urbanisme se sont déroulés entre avril 2016 et avril 2024 avec 3 grandes phases de travaux :

- 2016-2018 : travaux préalables sur le PLU et finalisation en vue d'un arrêt du projet,
- 2019-2020 : suite aux inondations de juin 2018 et après réalisation d'une étude hydraulique, adaptation du projet pour prendre en compte cette problématique majeure
- 2024-2025 : après la période du COVID et suite à la désignation d'un nouveau sous-traitant, reprise des travaux pour intégrer les nouvelles évolutions législatives et réglementaires notamment suite à l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience et ses exigences en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'ensemble de ces travaux ont donné lieu à de nombreuses réunions de la commission en charge de la révision du PLU mais également à :

- 2 ateliers spécifiques ouverts au public portant sur les mobilités et l'économie du territoire,
- 2 réunions publiques destinées à présenter à la population les grands enjeux du territoire communal ainsi que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en prenant en compte les évolutions apportées en 2024.
- 4 réunions en présence des Personnes Publiques Associées afin de leur présenter les documents du PLU au fur et à mesure de l'avancement de l'étude.

3. Conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, un débat s'est tenu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D). Au regard des différentes évolutions du projet lors des différentes phases de travaux, le conseil municipal a débattu du PADD et de ses orientations lors de ses séances du 23 mars 2017, du 12 décembre 2019 puis du 12 septembre 2024.

4. Il est rappelé que la révision du Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrite avant l'entrée en vigueur de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP), la révision du Plan Local d'Urbanisme est soumise à une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale pour déterminer la nécessité de réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Par décision n°2024DKPDL18/PDL-2024-8252 du 23 décembre 2024, la MRAe a décidé que « le projet de révision du PLU de la commune de Soulligné-sous-Ballon est dispensé d'évaluation environnementale » en recommandant à la commune de « mobiliser les outils

de protection offerts par le code de l'urbanisme pour traduire dans les règlements écrits et graphiques du PLU les objectifs de préservation affichés dans le PADD ».

B) Bilan de la concertation

Les modalités de la concertation du public, leur mise en œuvre et leurs résultats sur le projet de Plan Local d'Urbanisme sont précisés dans le bilan de la concertation joint en annexe de la présente délibération.

C) Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme

1. Le projet de PLU est composé des éléments suivants :

- Un rapport de présentation qui comporte un diagnostic, un état initial de l'environnement, une justification des choix retenus par la collectivité et une évaluation des incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement,
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Des orientations d'aménagement et de programmation,
- Un règlement qui délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles (documents graphiques) et qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones (règlement écrit),
- Des annexes

2. Le projet de PLU est structuré autour de grands objectifs rappelés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et débattus en conseil municipal :

- La production de 70 logements durant les 10 prochaines années soit 7 logements par an en moyenne, un objectif qui permettra de répondre à la demande en logements après plusieurs années sans construction sur la commune et d'envisager une croissance démographique de l'ordre de 0,8% par an durant les 10 années à venir (soit 115 nouveaux habitants d'ici 2035) permettant le renouvellement d'une population en phase de vieillissement et compatible avec la capacité des équipements notamment la capacité de la station d'épuration,
- La mise en place d'actions favorisant la densification du bourg par la recherche de potentialités de densification/mutation dans l'enveloppe urbaine du bourg, dans des secteurs présentant des enjeux moindres en termes agricole et de milieux naturels. Ces potentialités pourraient raisonnablement permettre d'accueillir environ 40 à 45 logements durant les 10 prochaines années et de répondre ainsi à environ 60% des besoins en logements de la commune.
- Afin de répondre aux besoins résiduels en logements, la mise en place de surfaces de développement en continuité du bourg sur une surface d'environ 1,83 ha :
 - secteur de l'allée Françoise de Maridort (environ 0,41 ha), secteur stratégique proche du cœur de bourg,
 - secteur du chemin des Noyers (environ 1,42 ha)

- Une volonté de diversification du parc de logements notamment par la création de logements aidés et de logements adaptés aux besoins des personnes âgées.
- Des possibilités de développement pour les activités économiques du territoire mais également pour l'accueil de nouvelles activités :
 - dans le tissu urbain du bourg,
 - sur la zone d'activités de la Cave en bordure de la route de Courceboeuifs et d'une surface de 0,74 ha,
 - en campagne, en accompagnant le développement des activités existantes par le biais de zones dédiées (STECAL).
- Le maintien de possibilités d'évolution des habitations existantes en campagne (extension, annexes),
- La possibilité d'une valorisation du bâtiment de la cidrerie dans le cadre d'un changement de destination,
- Une prise en compte de l'activité agricole au travers d'un zonage A dédié couvrant plus des trois quarts du territoire communal et permettant le développement des exploitations et la commercialisation de leurs produits,
- La possibilité d'aménagement des voies et de poursuite des réflexions relatives à l'aménagement de liaisons cyclables vers les communes voisines et à la création de liaisons douces dans le cadre des nouvelles opérations urbaines.
- Une préservation et une valorisation des continuités écologiques du territoire au premier rang desquels les massifs boisés, les cours d'eau, les haies bocagères et les zones humides,
- La préservation des paysages communaux et de leurs caractéristiques notamment la préservation du coteau bocager reliant Souigné à Ballon-Saint-Mars,
- La préservation des éléments de patrimoine participant à l'identité de la commune,
- La prévention des risques et des nuisances notamment en validant les aménagements réalisés suite aux inondations de juin 2018 pour limiter le risque de récurrence du phénomène,
- La modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en inscrivant le PLU dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces, agricoles, naturels et forestiers de -56% comparativement à la période 2011-2021 (8,04 ha) en cohérence avec les orientations en cours de finalisation du SCOT du Pays du Mans. Pour cela et en tenant compte de l'absence de toute consommation d'ENAF entre 2021 et 2024, le PLU prévoit :
 - Une consommation maximale d'ENAF de 2,07 ha pour l'habitat (zones 1AUh ainsi que l'OAP 10 et une partie de l'OAP7),
 - Une consommation maximale d'ENAF de 0,74 ha pour l'activité économique (zone 1AUz)

3. Concernant les incidences sur l'environnement, le projet de PLU :

- va induire une consommation d'espaces de l'ordre de 2,81 ha permettant à la commune de respecter et d'aller au-delà de l'objectif de réduction de 56% de la consommation d'ENAF fixé par le SCOT en cours de révision. Cette réduction atteint ainsi 65% par rapport à la consommation d'ENAF observée entre 2011 et 2021,
- va permettre le confortement de l'habitat dans l'enveloppe urbanisée du bourg en prenant notamment en compte les potentialités de densification de certaines parcelles non bâties,
- réduit les surfaces à urbaniser comparativement au PLU au profit des zones agricoles et naturelles sur une superficie d'environ 32 ha,
- n'impacte pas de zones humides dans les secteurs de développement,
- met en œuvre des mesures destinées à modérer l'imperméabilisation des sols notamment avec la mise en place d'un coefficient de pleine terre et l'obligation d'une gestion des eaux pluviales au sein des opérations dans le règlement écrit,
- assure une protection de la Trame Verte et Bleue au travers d'un zonage naturel N couvrant les massifs boisés, les bordures des cours d'eau et les zones humides fonctionnelles identifiées sur le territoire. Dans ces zones, les possibilités limitées de construction et d'aménagement vont permettre d'assurer la préservation de la sensibilité environnementale des sites. Cela contribue à améliorer la lisibilité et la pérennité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques du territoire,
- met en place des outils de protection des éléments de paysages (haies) et du patrimoine bâti permettant ainsi de préserver les éléments identitaires du territoire communal,
- préserve une large partie du potentiel agricole du territoire et du potentiel de développement des exploitations agricoles,

L'ensemble des incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement est détaillé au sein du rapport de présentation du PLU.

D) Rappel des prochaines étapes de la procédure

Le projet de PLU arrêté sera transmis aux Personnes Publiques Associées et Consultées, qui disposeront d'un délai de 3 mois pour rendre leur avis (à compter de la transmission du projet de PLU).

Il sera également transmis pour avis à la CDPENAF (pour avis sur les STECAL At, NL et Ny délimités sur les plans de zonage ainsi que sur les possibilités d'extension et d'annexes aux habitations existantes en zones A et N). Cette instance a également 3 mois pour rendre son avis.

A l'issue de ce délai, une enquête publique sera organisée. A cette étape, le public pourra consulter l'ensemble du dossier de PLU, le bilan de la concertation, les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées ainsi que celui de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. Dans ce cadre, il pourra s'exprimer à nouveau sur le projet de PLU et émettre des observations auprès du

commissaire-enquêteur désigné.

L'approbation du PLU interviendra à l'issue de la remise du rapport du commissaire-enquêteur et sera soumise au conseil municipal d'ici la fin de l'année 2025.

Monsieur POMMIER demande si la Commune doit modifier le projet de PLU selon les observations émises par les Personnes Publiques Associées et Consultées, avant l'enquête publique. Monsieur le Maire répond négativement et explique que les avis seront joints au dossier d'enquête publique et pris en compte par le commissaire enquêteur qui dira les éléments à modifier.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal que la commission en charge de la révision du Plan Local d'Urbanisme a cherché à simplifier les règles d'urbanisme sur divers points : distance par rapport aux limites séparatives, retrait par rapport à la voirie, hauteurs des constructions...

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal de valider le bilan de la concertation qui vient d'être présenté et d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Souigné-sous-Ballon.

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 153-14,

Vu la délibération en date du 19 février 2015 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation du public,

Vu la délibération du conseil municipal du 12 septembre 2024 prenant acte du débat sur le projet d'aménagement et de développement durables,

Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

Vu le projet de PLU annexé à la présente délibération,

Vu les éléments de synthèse présentés ci-avant,

Considérant qu'il ressort du bilan de la concertation que les modalités de concertation définies dans la délibération du 19 février 2015 ont été respectées,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

- **Tire et approuve le bilan de la concertation** tel que mentionné dans la note annexée à la présente délibération,
- **Clôt la concertation,**
- **Arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Souigné-sous-Ballon tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **Précise que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera transmis pour avis :**
 - à l'ensemble des personnes publiques associées à la révision du plan local d'urbanisme mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et aux autres personnes consultées en ayant fait la demande ;


- à l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) et au Centre national de la Propriété Forestière (CNPF) Bretagne – Pays de la Loire,
- à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) ;
- aux communes limitrophes.
- **Précise que la présente délibération fera l'objet :**
 - D'une transmission à la Préfecture dans le cadre du contrôle de légalité,
 - D'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois,
 - D'une mise à disposition du public.
- **Mandate Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint** à passer et signer tous les documents relatifs à ces décisions ou tout acte 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 2 mai 2025.

Le Maire,



David CHOLLET

Le secrétaire de séance,

Olivier POMMIER



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-217203405-20250424-2025-04-02-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/05/2025
Publication : 02/05/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

