



Compte-rendu de l'atelier n°2 de concertation du 15 mai 2025

**Assistance à
Maîtrise d'Ouvrage
pour la
programmation
urbaine et d'activités
du nouveau pôle
commercial**

**ATELIER N°2
de concertation**

**Co-construction
des scénarios
d'aménagement**



Les objectifs :

- Présenter les **objectifs** du projet
- **Restituer les conclusions** de l'atelier n°1 de balade sur site
- Partager les **premières propositions de scénarios**
- Vous **associer** pour leurs **évolutions**
- Partager la **prochaine échéance**



Le déroulé de l'atelier

- 1 Introduction**
| Présentation de la démarche
- 2 Restitution de l'atelier n°1**
| Atouts et faiblesses des espaces
| Perception de votre commune
| Propositions spatialisées
- 3 Présentation des enjeux et des 2 scénarios d'aménagement**
- 4 Travail en sous-groupes sur les 2 scénarios**
| Scénario n°1
| Scénario n°2
| Choix préférentiel
- 5 Pot de l'amitié**

L'atelier en images



**Merci aux 40
participants
volontaires !**



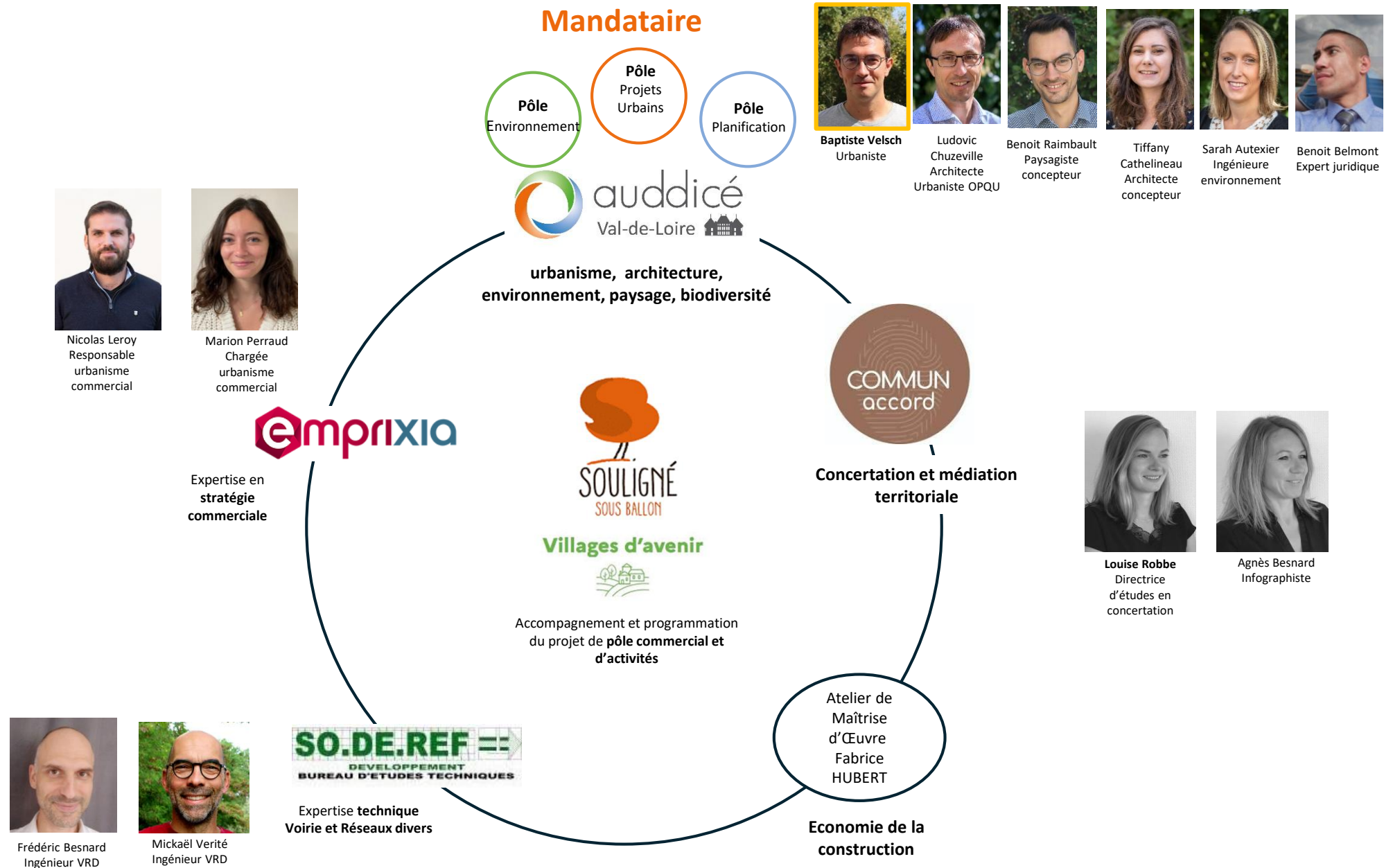
**Merci aux
membres du
Conseil Municipal
Enfant**





1. Propos introductif

Présentation du groupement



Les objectifs du projet



Les objectifs

Faire aboutir le projet de nouveau pôle commercial et préparer la phase opérationnelle de réalisation des travaux **pour juillet 2025**

Objectif du projet : Impulser une vraie **dynamique commerciale**, avec un **pôle convivial et attractif** regroupant des commerces et services, visibles et accessibles depuis la départementale 300.

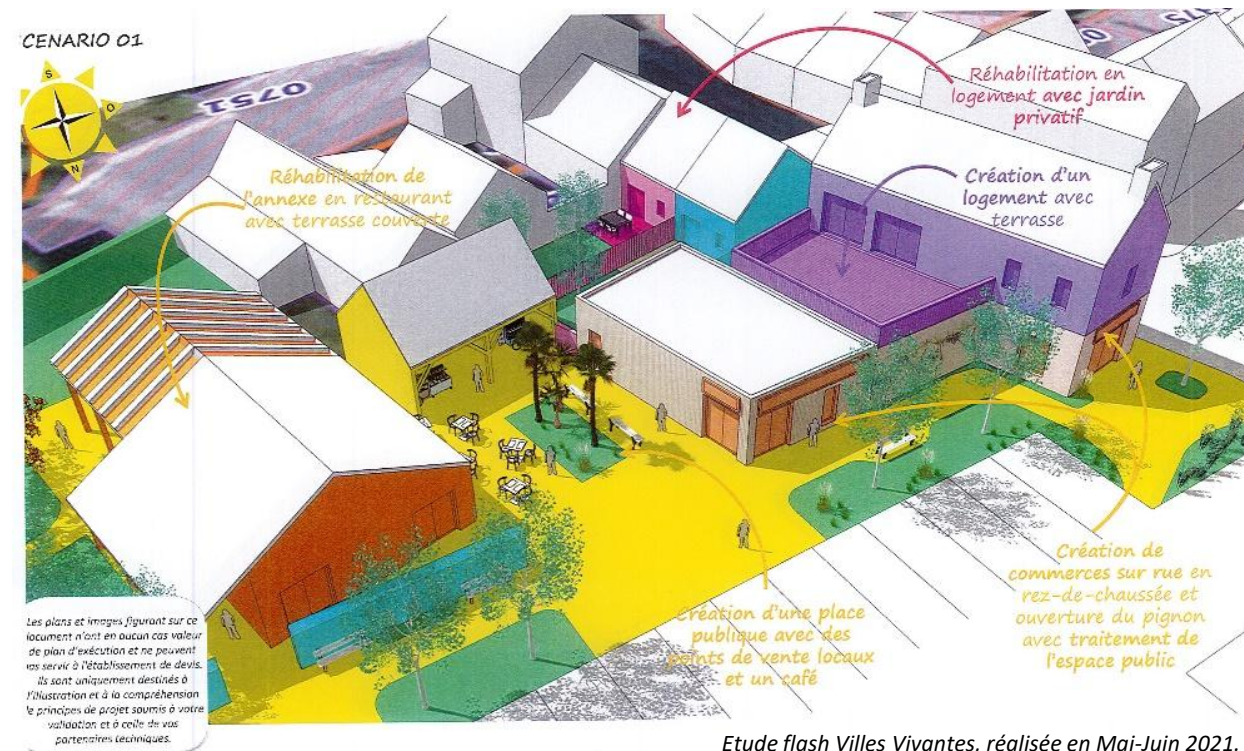
Utiliser au mieux les études déjà menées sur le site :

- Etude CAUE (2020)
- Etude Villes Vivantes (2021)
- Atelier des étudiants de l'ENSA (2024)

Et les atouts pour le projet :

- Village d'Avenir
- Schéma directeur des modes actifs (CC Maine Cœur de Sarthe)
- Prochaine ligne de **bus express** entre Le Mans et Ballon-Saint Mars.

Extrait d'une étude préalable pour réfléchir aux hypothèses d'aménagement (non définitif)



Croquis d'exemple : ne correspond pas aux objectifs finaux

Consolider le projet et bien définir les attentes programmatiques...

- Mettre le site en valeur pour son **architecture** (bâti vernaculaire, pierres anciennes)
- Valoriser le **patrimoine naturel** environnant (rivière, espaces boisés ou arbustifs) tout en **veillant** au « **risque inondation** »,
- Créer une **qualité urbaine** des espaces publics **favorisant la convivialité** et **l'attractivité** des commerces et services,
- Articuler l'ensemble du projet avec **l'opération privée de logements**
- Favoriser et sécuriser les **mobilités douces** (en lien avec le Schéma directeur des modes actifs en cours d'élaboration)
- Organiser les **stationnements**

...au travers une démarche de projet co-construite avec les soulignéens



Consolider le projet et bien définir les attentes programmatiques...

- Mettre le site en valeur pour son **architecture** (bâti vernaculaire, pierres anciennes)
- Valoriser le **patrimoine naturel** environnant (rivière, espaces boisés ou arbustifs) tout en **veillant** au « **risque inondation** »,
- Créer une **qualité urbaine** des espaces publics **favorisant la convivialité** et **l'attractivité** des commerces et services,
- Articuler l'ensemble du projet avec **l'opération privée de logements**
- Favoriser et sécuriser les **mobilités douces** (en lien avec le Schéma directeur des modes actifs en cours d'élaboration)
- Organiser les **stationnements**

...au travers une démarche de projet co-construite avec les soulignéens





La localisation du projet



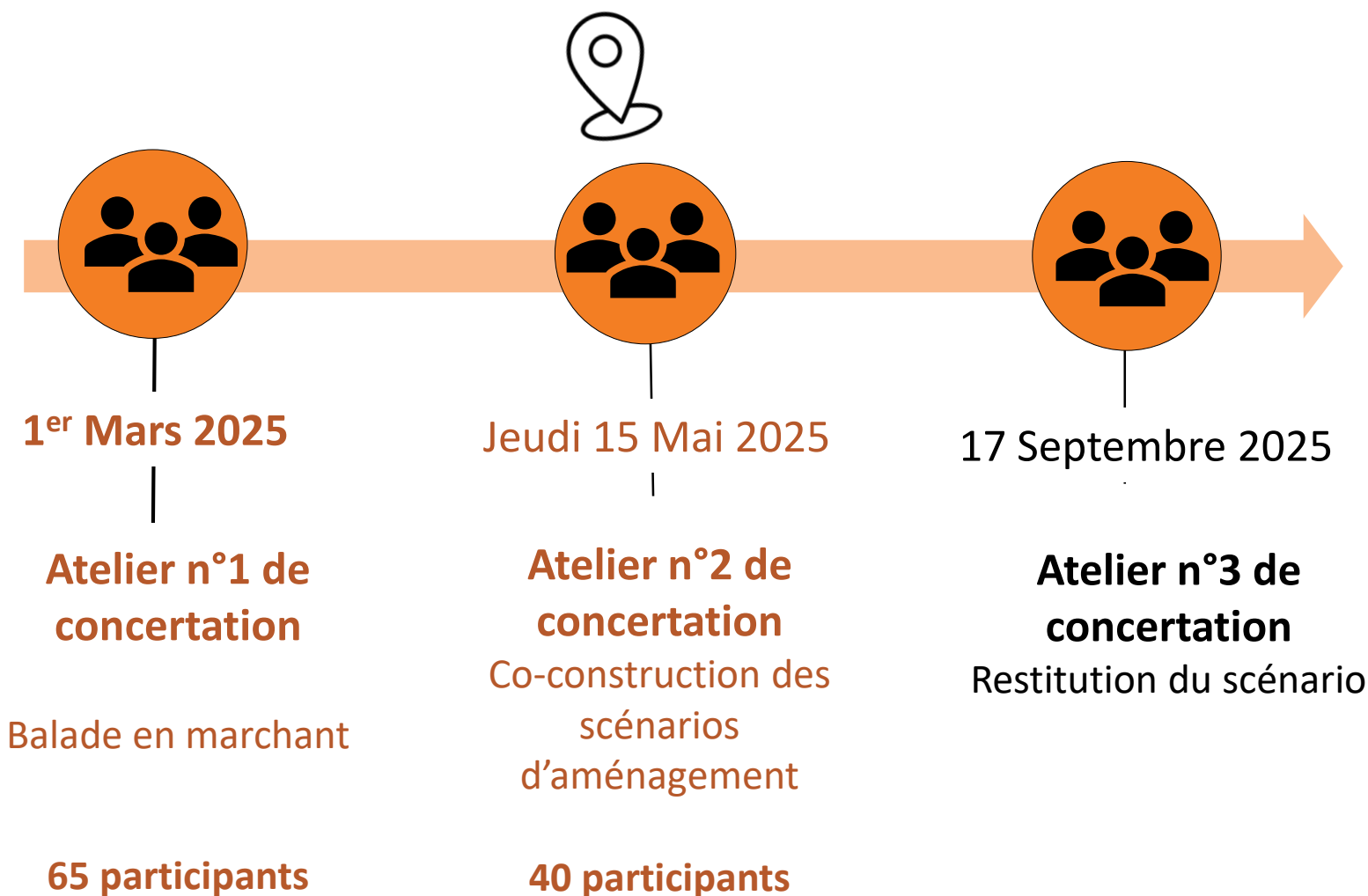
Le cœur du village à l'échelle du piéton : un périmètre stratégique

Périmètre isochrone

Distance parcourue à pieds en 5 minutes à partir de l'ancienne auberge



La démarche de concertation : 3 ateliers participatifs



A graphic with a light blue background. At the top left is the logo for 'SOULIGNÉ SOUS BALLON' with a stylized orange 'S'. To its right is the slogan 'Redynamisons ensemble notre cœur de bourg !' in bold, with 'Imaginons ensemble le futur pôle commercial et d'activités de la commune' below it. Further right is the text 'Venez participer'. Below these are three orange circles representing the workshops. The first circle is labeled 'Atelier n°1' and '1er mars 2025' with the description 'Balade immersive et visites des bâtiments' and a small photo of people walking. The second circle is labeled 'Atelier n°2' and 'Jeudi 15 mai 2025 à 18 h 30' with the description 'Co-construction des scénarios d'aménagement' and a small photo of people in a meeting. The third circle is labeled 'Atelier n°3' and 'Mercredi 17 septembre 2025 à 18 H 30' with the description 'Restitution du scénario'. Below the circles is a black arrow pointing right with the text 'Rendez-vous à la salle des fêtes' and 'Atelier n°2 accessible à tous, même sans avoir suivi l'atelier n°1'. At the bottom left is a white circle containing contact information. At the bottom right is a line drawing of a town street with buildings. Logos for 'COMMUNE SOULIGNÉ' and 'audicé Val-de-Loire' are at the bottom right.

SOULIGNÉ SOUS BALLON

Redynamisons ensemble notre cœur de bourg !
Imaginons ensemble le futur pôle commercial et d'activités de la commune

Venez participer

Atelier n°1
1er mars 2025
Balade immersive et visites des bâtiments

Atelier n°2
Jeudi 15 mai 2025 à 18 h 30
Co-construction des scénarios d'aménagement

Atelier n°3
Mercredi 17 septembre 2025 à 18 H 30
Restitution du scénario

→ Rendez-vous à la salle des fêtes
Atelier n°2 accessible à tous, même sans avoir suivi l'atelier n°1

>Informations :
Mairie : 02.43.27.32.85
mairie@souaigne-sous-ballon.fr
Participez gratuitement à ces événements ouverts à tous

COMMUNE SOULIGNÉ

audicé Val-de-Loire



2. Présentation des enjeux et des 2 scénarios d'aménagement

Extraits de l'analyse

Capacités et limites du site :

Aménagements urbains

-  Espace à reconnecter (aménagement / vues / ouverture...)
- Espace de cours/courette en contrebas
- Espace non lisible ou inexploité
- Du stationnement à conserver (valeur d'usage) mais pouvant être mieux intégré / repensé

Mobilité

- ◄==► Voirie à conserver
- ◄==► Voirie à connecter (emplacement variable)
- ? Porosité piétonne existante pouvant être
- ◄...► mise en valeur

-  **Lien à créer**

Les façades bâties

- *Elévation domestique : ordonnancement à conserver / difficile d'imaginer des vitrines commerciales*
-  *Elévation d'ores et déjà ouverte*
-  *Elévation pouvant évoluer*



Capacités surfaciques des bâtis

- 1 Bâti à R+1+grenier : env. 170m² (hors grenier)
- 2 Bâti à RDC + grenier env. 50m² (hors grenier)
- 3 Bâti à RDC (grange) env. 80m²
- 4 Bâti à RDC + combles env. 112m²
- 5 Bâti à RDC (étable) env. 45m²

Analyse architecturale

Regard sur la valeur architecturale, patrimoniale et urbaine des bâtis qui composent l'îlot d'étude :

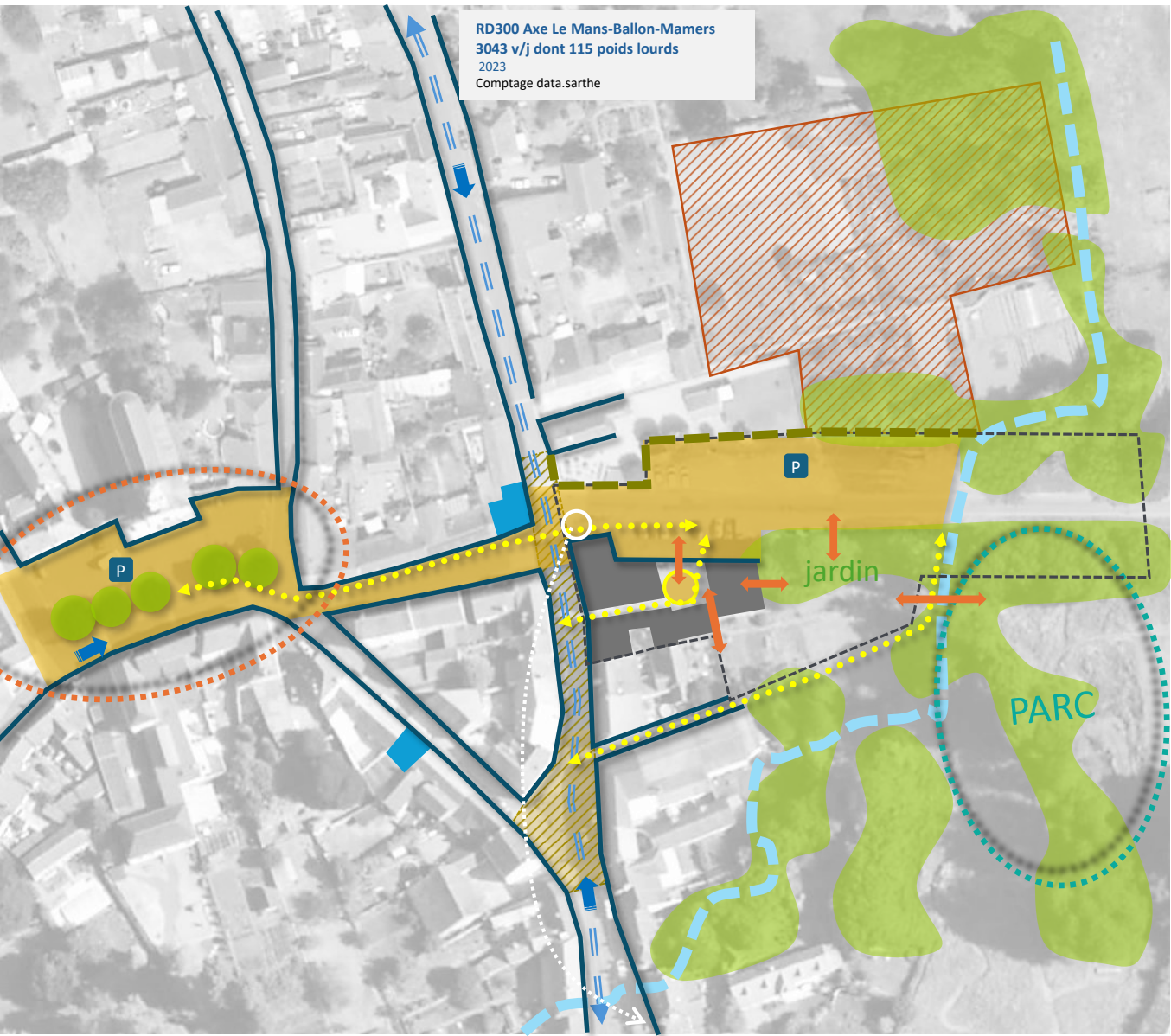
-  **Bâti à forte valeur patrimoniale et urbaine** : présence au cadastre napoléonien / marque le front de rue / façade sur rue ordonnancée et avec modénatures à conserver
-  **Bâti intéressant architecturalement**, par les matériaux mis en œuvre et la forme urbaine et pouvant être réhabilité
-  **Bâti de faible qualité**, ayant été ajouté et que ne permet pas une mise en valeur du site dans son ensemble
-  **Mur de clôture** qui semble être intéressant et ancien



Cadaastre
napoléonien



Enjeux et invariants à l'échelle du site élargi



LÉGENDE

- Périmètre du site d'étude
- Périmètre du projet d'aménagement de nouveaux logements

0 | Dynamiques actuelles

Etat des lieux des pôles émergents

- La place de l'Eglise → la centralité historique
- Aire Naturelle du Livet → le parc
- Axe de la départementale nord-sud / frontière physique et visuelle
- Principaux flux automobiles vers le cœur de bourg

Trame urbaine et paysagère

- Fronts urbains majeurs à conserver, structurant l'espace public
- Trame paysagère structurante

1 | Principaux enjeux à l'échelle des espaces publics

- Marquer le lien d'usage et de déambulation axe est-ouest depuis la place de l'Eglise jusqu'au site > aménagement sol / perspective / ouvrir les vues...
- Définir les limites du site aménagé demain (aujourd'hui ouvre sur des jardins privés > limite public/privée floue, où s'arrête l'espace public, qu'est ce que ce lieu ?)
- Carrefour flou à clarifier en termes d'aménagement (+largeur de la rue n'aide pas faire ralentir l'automobiliste)

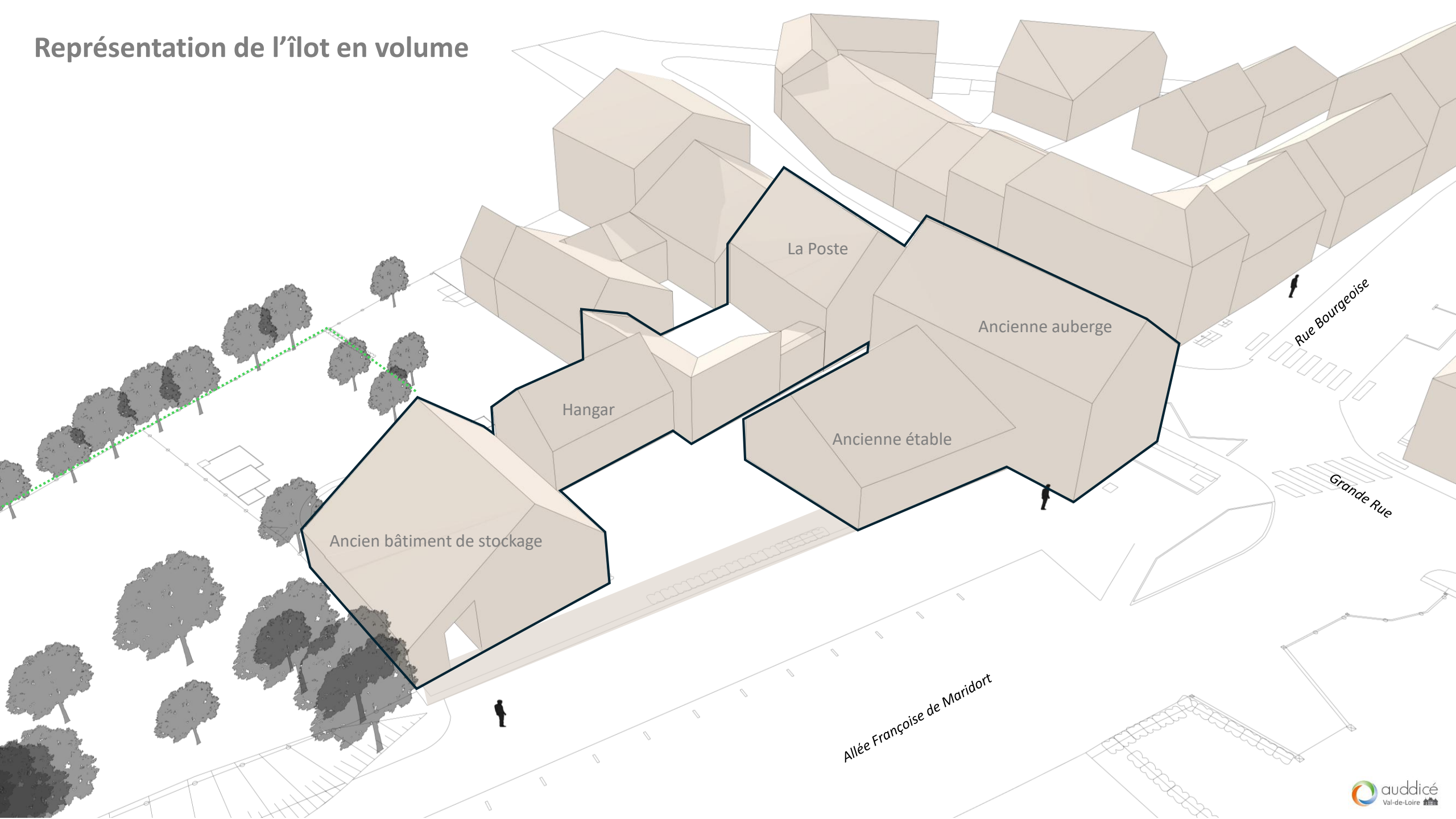
2 | Principaux enjeux à l'échelle des mobilités

- Sécuriser les modes doux le long de la départementale et faire ralentir
- Liaison douce à conforter ou à créer
- Renforcer la mise en valeur de stationnements publics et les optimiser

3 | Enjeux d'usages

- Questionner les liens d'usage et d'aménagement/connexion

Représentation de l'îlot en volume



Scenario 1 – Une centralité conviviale, patrimoniale et ouverte sur le jardin

SOUIGNÉ - SOUS - BALLON
SCENARIO N°1



Scénario 2 – Une centralité commerciale élargie, arborée et animée



Références

Aménagements espaces publics

Une venelle plantée pour accéder au cœur d'îlot



Une distinction des espaces routiers des espaces piétons aux abords de la Grande-Rue



Stationnements avec revêtement perméable



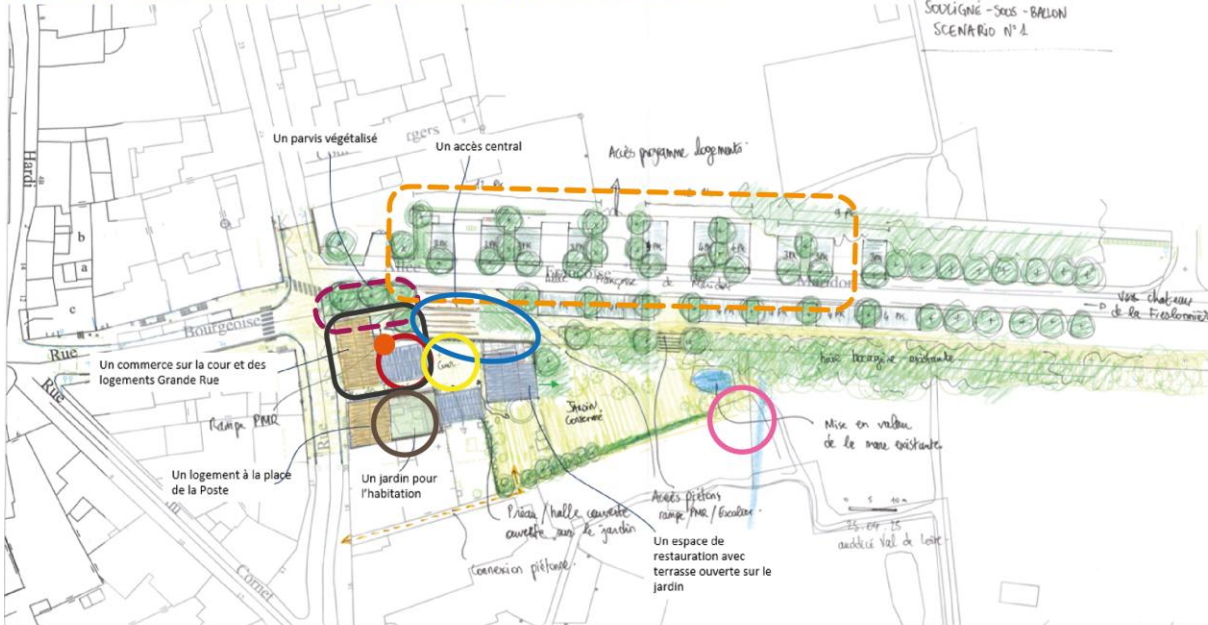
Revêtement différencié au mortier hydraulique



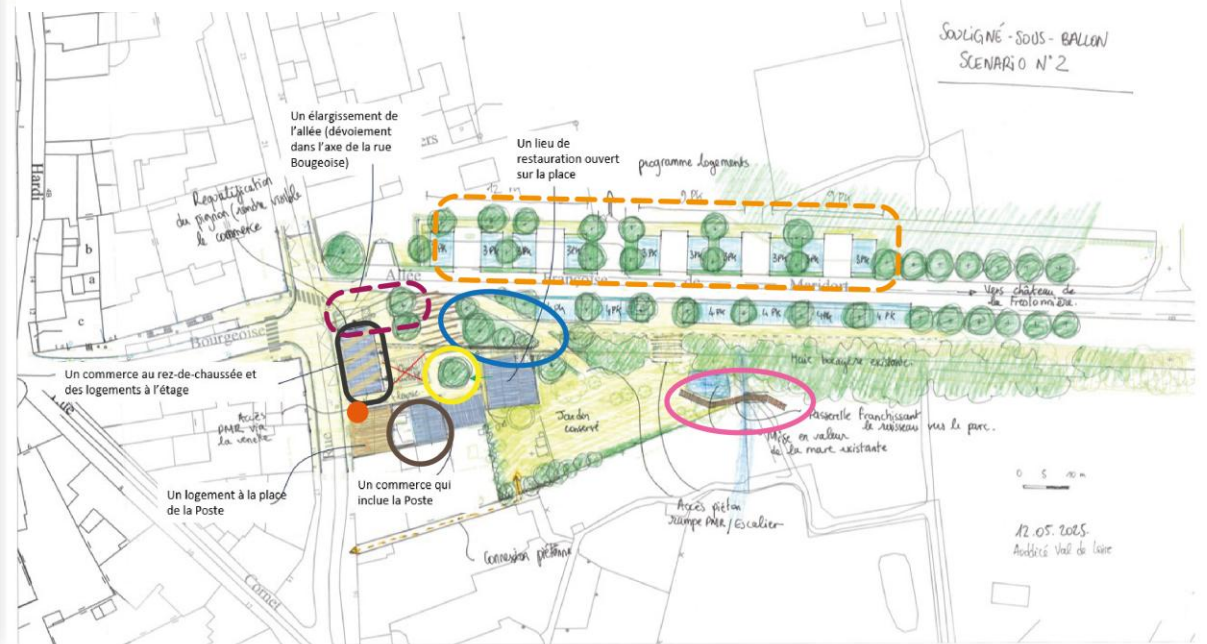
3. Synthèse des retours des participants sur les scénarios

Analyse des 2 scénarios réalisée par les 4 enfants membres du CME

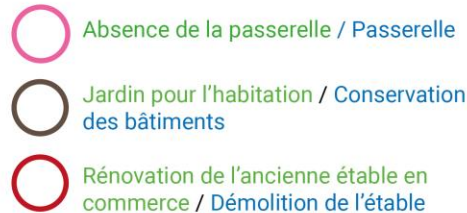
Scénario 1 – Une centralité conviviale, patrimoniale et ouverte sur le jardin



Scénario 2 – Une centralité commerciale élargie, arborée et animée



DISTINCTION ENTRE LES 2 SCÉNARIOS (scénario 1 / scénario 2) :



Merci à Léana, Célia, Eléa et Eden pour leur participation !



Avantages et propositions d'amélioration du **Scénario 1** selon les participants



// Les **avantages** du **Scénario 1** selon les participants

NB : en couleur les remarques *partagées par plusieurs groupes*



Désaccord parmi les différents groupes

Scenario 1 – Une centralité conviviale, patrimoniale et ouverte sur le jardin



Stationnement / Accès

- Stationnement doublé et organisé

Mobilité douce / Circulations

- Les ouvertures et connexions piétonnes, les petites allées
- Déplacement de l'arrêt de bus (notamment en remontant du Mans)

Restauration / Commerces

- L'espace de restauration / salon de thé et commerces de proximité (Poste & boulangerie dans le même lieu)
- Espace de restauration avec terrasse (avec un bar et jeux pour adolescents)
- Transfert possible de la boulangerie

Ouverture / Lien avec l'extérieur

- L'ouverture sur le jardin du restaurant
- Ouverture sur l'extérieur
- Terrasse pratique et le bruit ne donne pas sur les habitations (peu ou pas de nuisances)

Végétalisation / Paysage

- Scénario le plus arboré

// Les **propositions d'amélioration** du **Scénario 1** selon les participants

NB: en couleur les remarques *partagées par plusieurs groupes*



Scenario 1 – Une centralité conviviale, patrimoniale et ouverte sur le jardin



Logement et usage des bâtiments

- La suppression du jardin du logement actuel en location est un frein
- Que le bâtiment de La Poste devienne le logement des commerçants avec le jardin
- A la place du logement au-dessus des commerces, proposer de la location de bureaux ou antenne de santé (nécessité accessibilité)
- Cabinet médical (accueil pour la téléconsultation)

Voirie et accessibilité

- S'assurer d'une taille des trottoirs suffisante pour une allée très fréquentée
- Ouvrir en visibilité l'angle Grande Rue /Allée du Château
- Ajouter un dos d'âne ou un plateau de ralentissement
- Être vigilant aux passages des tracteurs et voitures rue du château
- Prévoir un espace avec branchements pour camping-cars

Espaces publics et aménagements

- Espace de rassemblement (café après enterrement, vin d'honneur)
- Marché couvert sous le préau
- Abattre l'ancienne étable
- ✗ Mise en place d'une fontaine

Commerces et visibilité

- S'assurer de la visibilité des commerces depuis la route : retirer la végétation au bord de la Grande rue
- Ouvrir l'espace par une meilleure visibilité depuis la voirie
- Ouvrir une terrasse pour le commerce
- Faire une vitrine avec enseigne
- Ouvrir l'espace restauration également sur la cour et pas seulement sur le jardin



Avantages et propositions
d'amélioration du **Scénario 2**
selon les participants



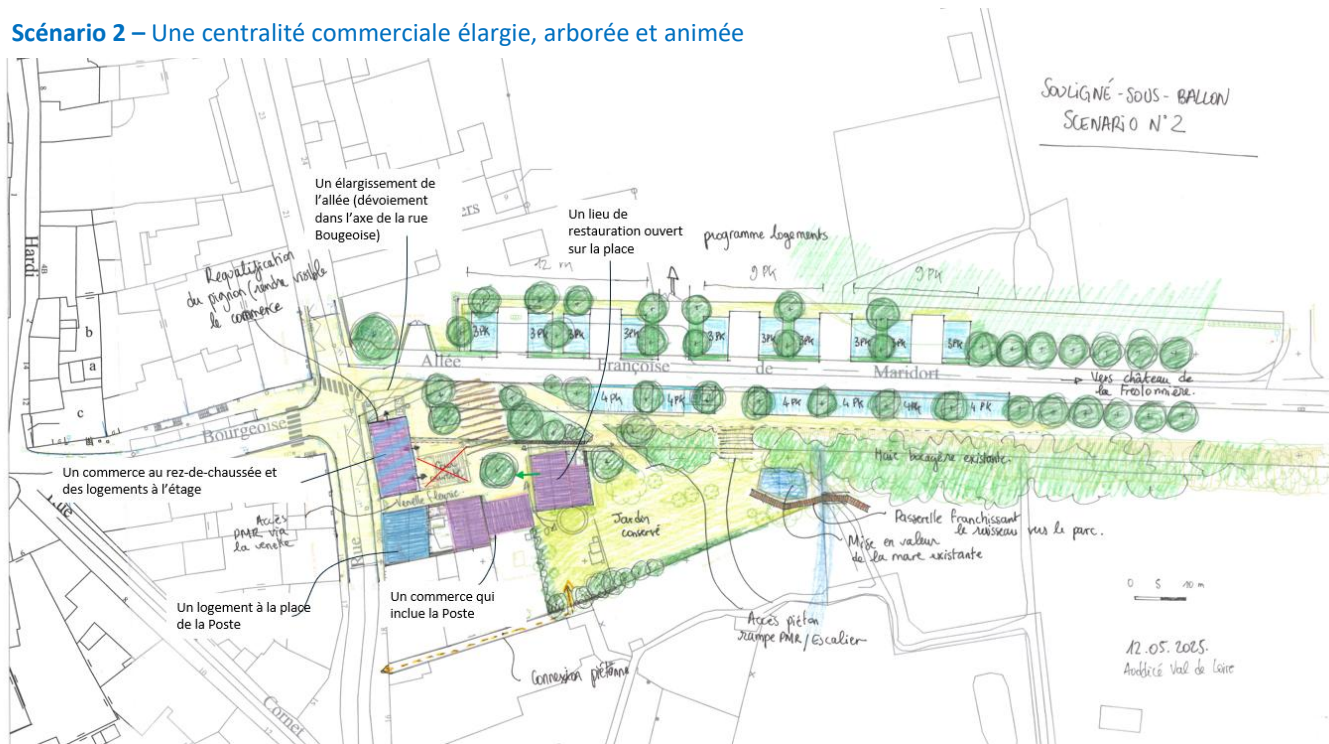
// Les **avantages** du **Scénario 2** selon les participants

NB : en couleur les remarques *partagées par plusieurs groupes*



Désaccord parmi les différents groupes

Scénario 2 – Une centralité commerciale élargie, arborée et animée



Restauration et espaces liés

- Terrasse à l'arrière du lieu de restaurant pour profiter du jardin
- Combinaison avec l'espace estival « petit spectacle » (place avec marches)

Stationnement et circulation

- Stationnement bien délimité avec de la végétation ; mise en valeur du patrimoine de la commune (Château)
- Augmentation de la capacité de stationnement
- Accès par sur une place « ouverte »
- Déplacement de l'arrêt de bus

Végétalisation et aménagement paysager

- Verdre : végétation dans la cour
- Végétalisation de l'allée
- Le Livet, espace agréable et mise en valeur avec la passerelle

Espaces piétons et accessibilité

- Espace piéton bien délimité
- Accessibilité directe au jardin qualitative
- Entrée par un espace très ouvert
- Placette plus aérée

Commerces et visibilité

- Visibilité du commerce dans l'ancienne maison
- Avoir un bar/tabac avec relais colis

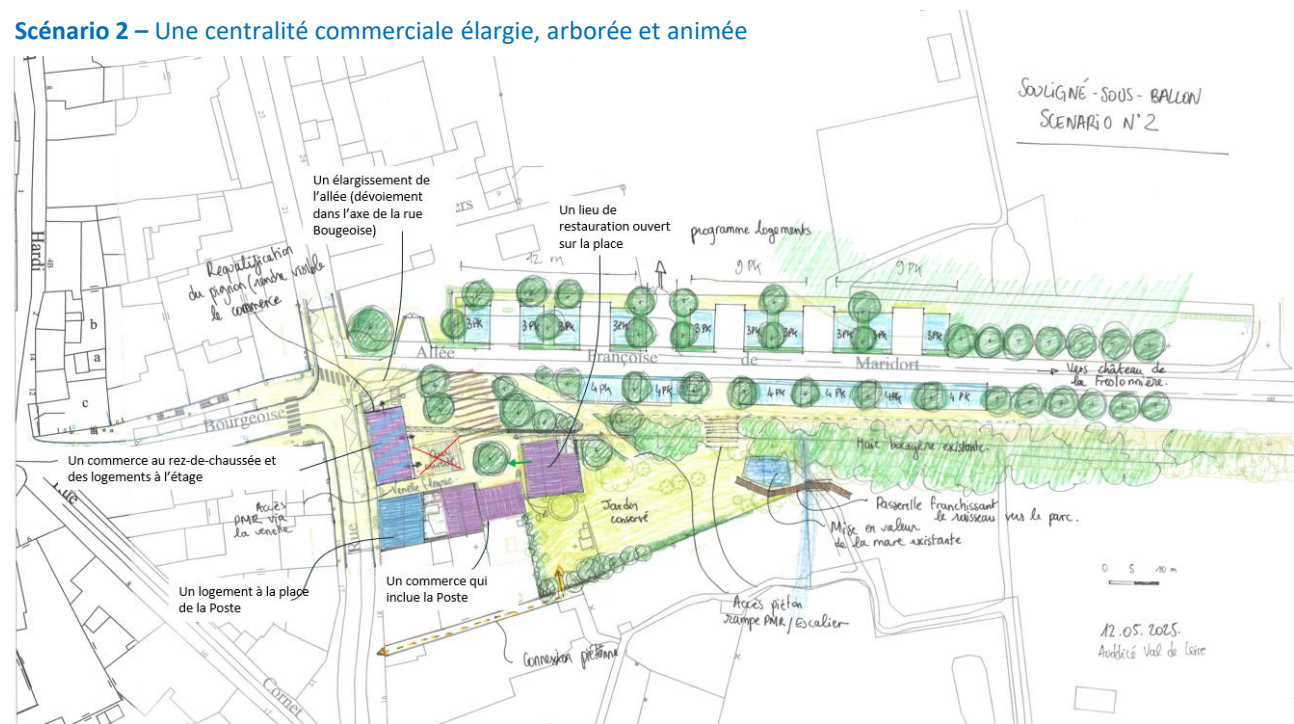
// Les propositions d'amélioration du Scénario 2 selon les participants

NB : en couleur les remarques *partagées par plusieurs groupes*



Désaccord parmi les différents groupes

Scénario 2 – Une centralité commerciale élargie, arborée et animée



Lien social et intergénérationnel

- Mettre en place une terrasse sur le jardin
- Manque un espace intergénérationnel : le mettre dans la future ancienne cantine
- Prévoir un petit espace avec des animaux dans le fond du jardin

Commerces et activités économiques

- Faire venir la boulangerie sur le site
 - Suite à la démolition faire une extension du bâtiment principal sur l'arrière pour faire la boulangerie
 - Organiser un marché hebdomadaire avec les producteurs locaux
- Faire un logement ponctuel (type AirBnB) dans la poste
- Suppression du bâtiment de La Poste actuelle : pour donner plus de visibilité en venant du Mans

Bâtiments et visibilité

- Utiliser les façades de la maison principale pour apporter de la visibilité

Restauration et aménagements associés

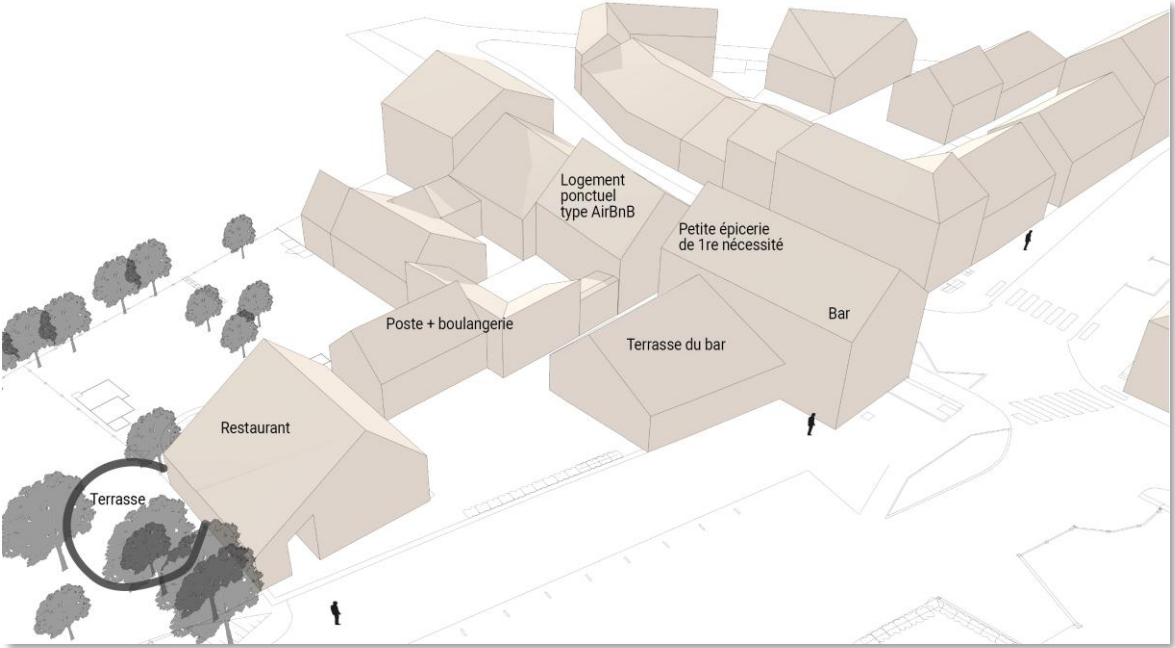
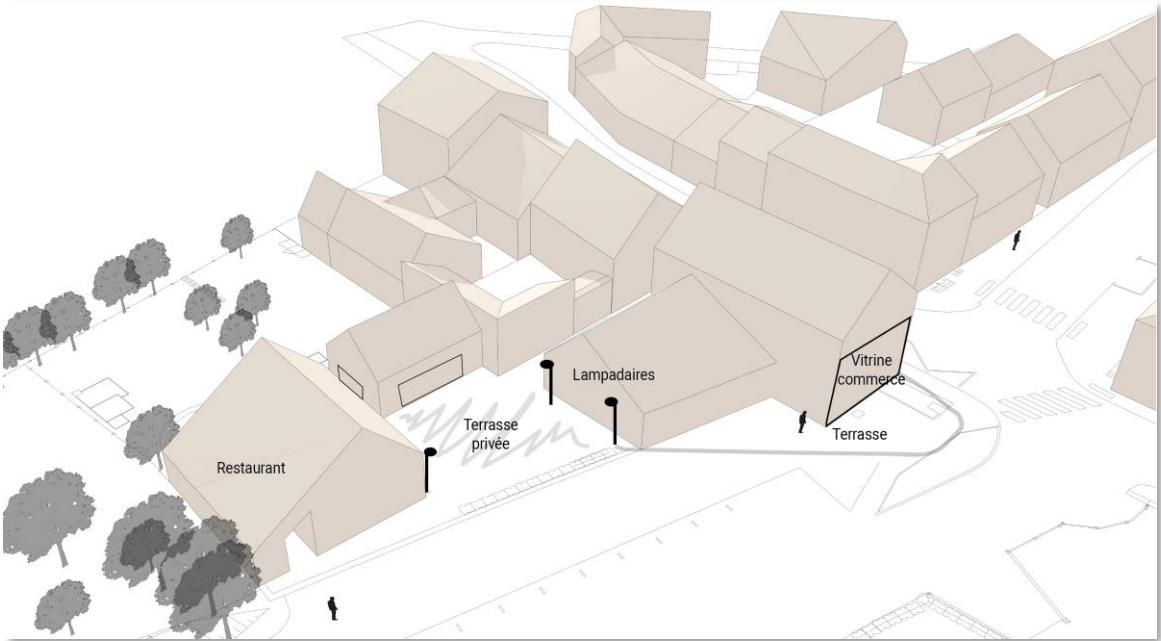
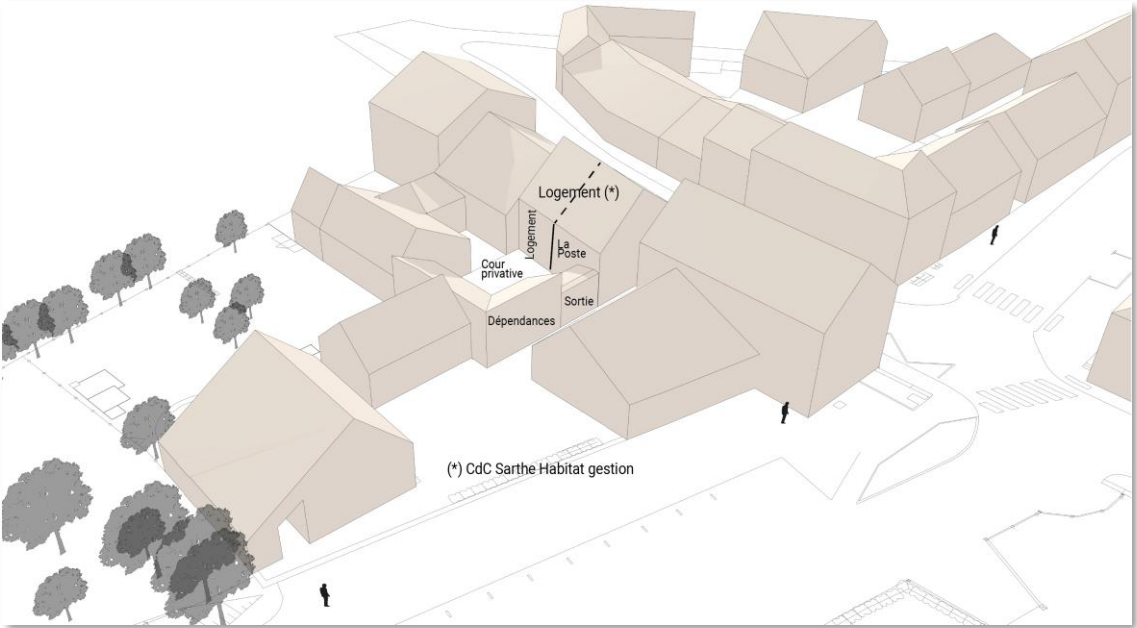
- Terrasse associée au lieu de restauration sur le jardin

Voirie et circulation



- Ajouter un plateau de ralentissement
- Être vigilant aux passages des tracteurs et voitures rue du château

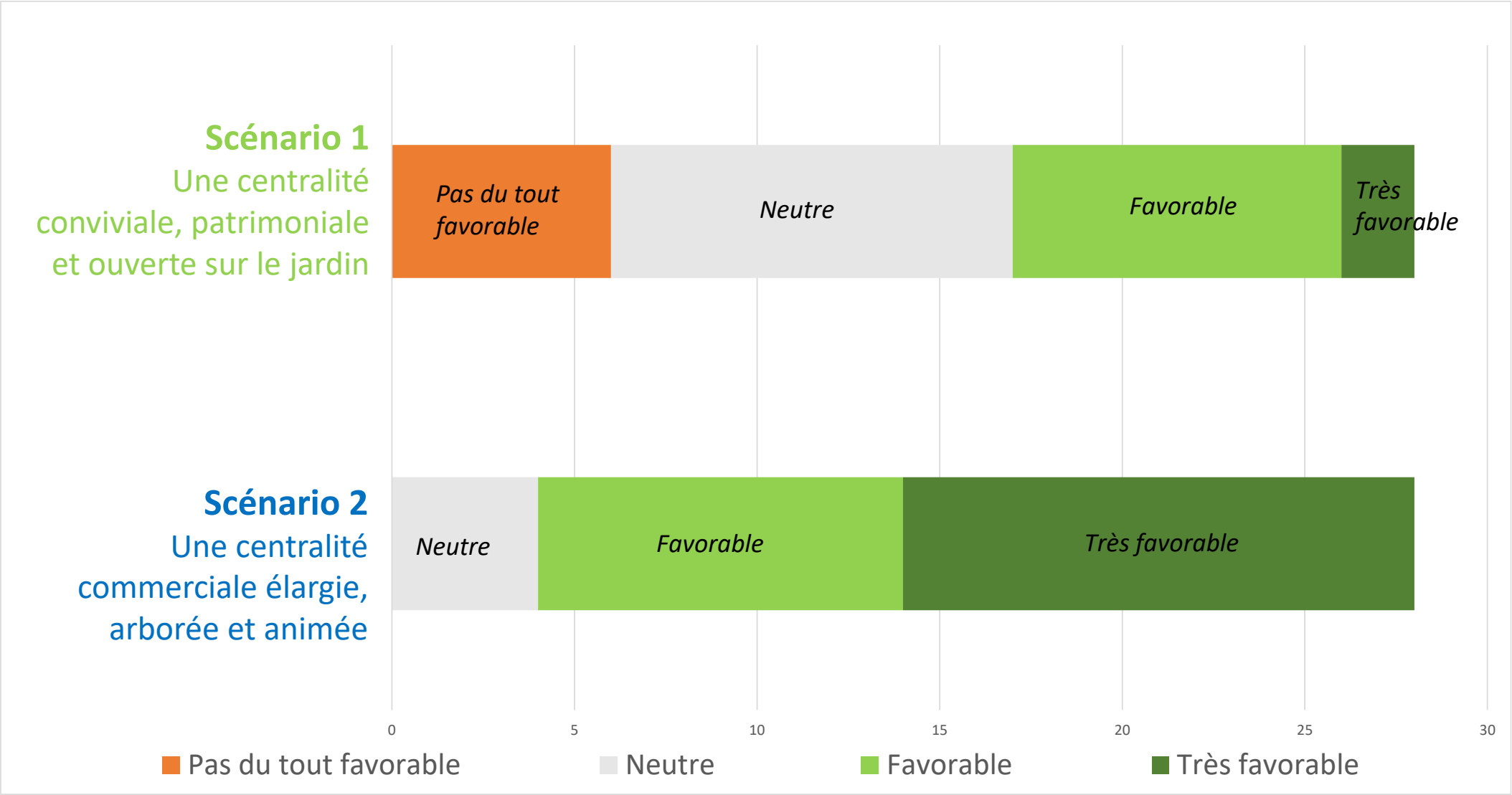
// Les variantes proposées par les participants





4. Les choix préférentiels sur les scénarios

// Les choix préférentiels des participants sur les scénarios



Le **scénario n°2** recueille la préférence des participants

MERCI pour votre participation !

Prochain rendez-vous :

Atelier n°3

**Mercredi
17 septembre 2025**

18 h 30 – salle des fêtes

**Restitution
du scénario**

