



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

ATELIER N°3 de concertation

**Restitution
du scénario
d'aménagement**

**Compte-rendu de l'atelier n°3
de concertation
du 17 septembre 2025**

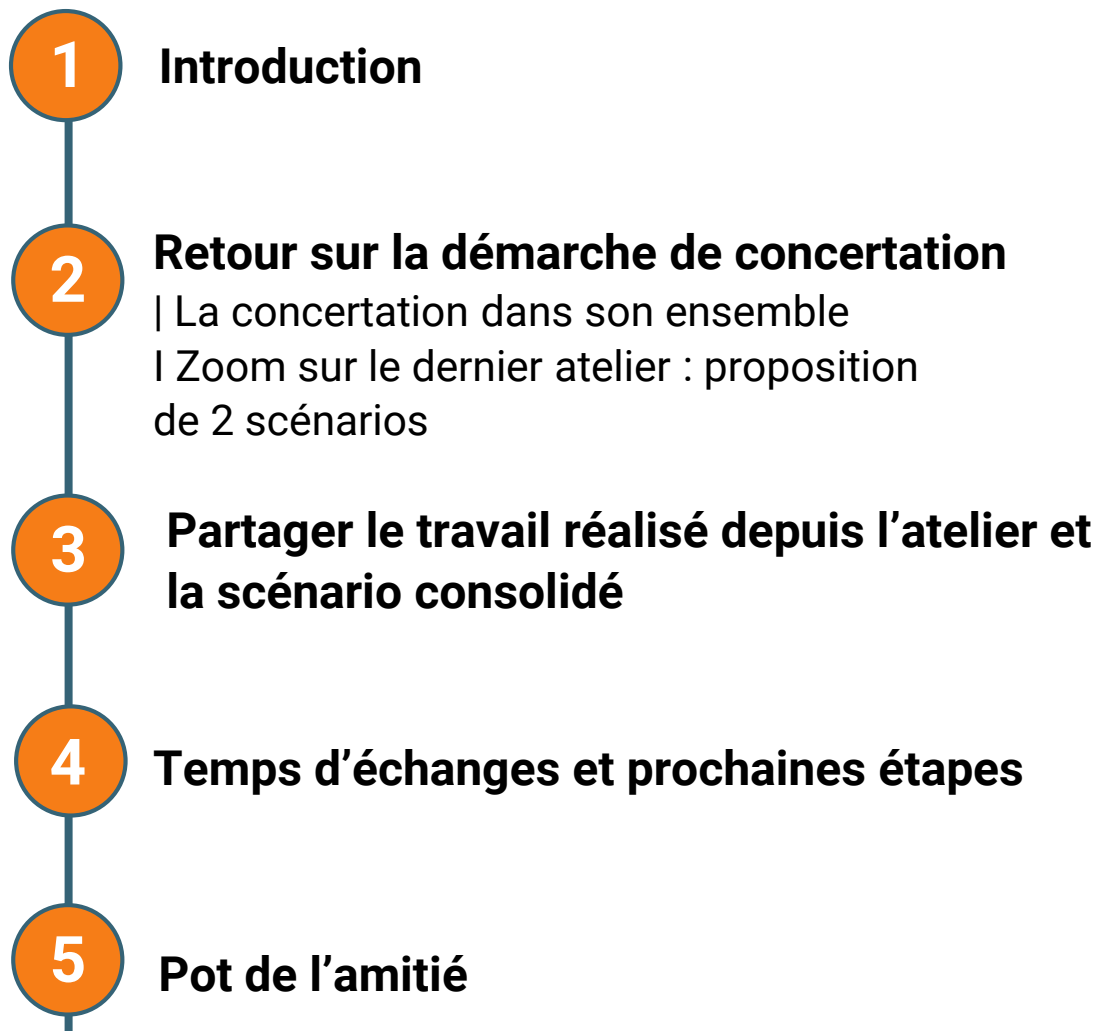


Les objectifs :

- **Rendre compte de la démarche globale et de sa concertation**
- **Partager le scénario consolidé**
- **Echanger sur le projet et ses prochaines étapes**
- **Partager un moment convivial**



Le déroulé de la soirée



La restitution en images



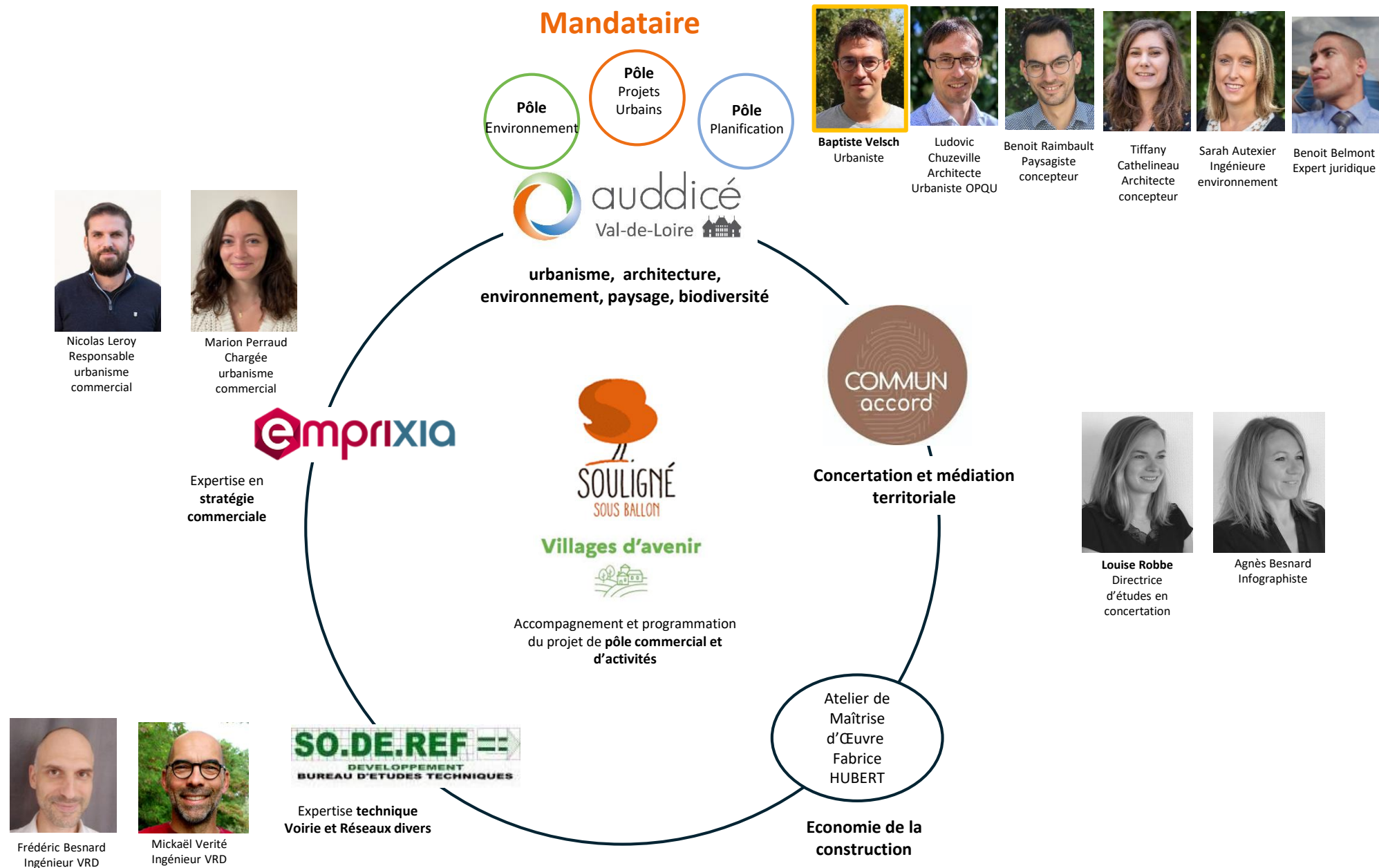
Merci aux
**50 participants
volontaires !**





1. Propos introductif

Le groupement d'études



Les objectifs du projet

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.

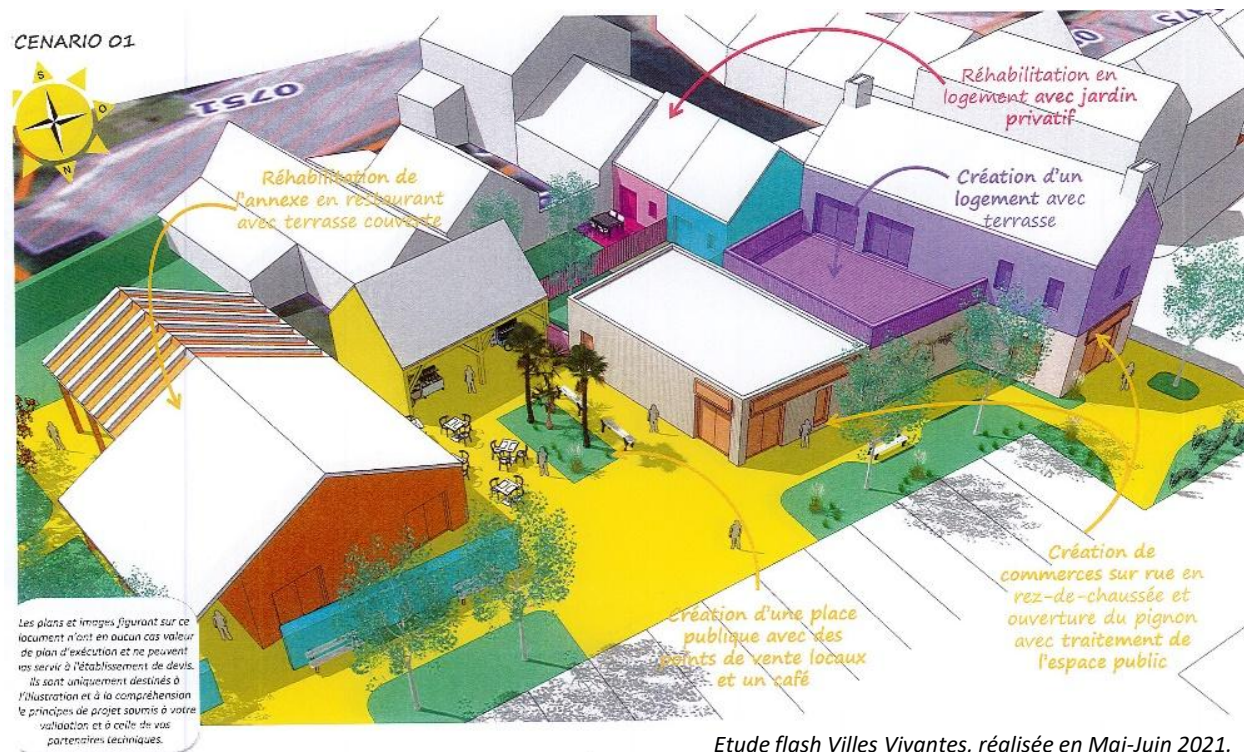
Utiliser au mieux les études déjà menées sur le site :

- 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 Marolles

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



Etude flash Villes Vivantes, réalisée en Mai-Juin 2021.

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





2. Synthèse de la démarche de concertation

| COMMUN accord

La démarche de concertation : 3 ateliers participatifs



1^{er} Mars 2025

Atelier n°1 de concertation

Balade en marchant

65 participants et le Conseil Municipal des Enfants



Jeudi 15 Mai 2025

Atelier n°2 de concertation

Co-construction des scénarios d'aménagement

40 participants et le CME



17 Septembre 2025

Atelier n°3 de concertation

Restitution du scénario

50 participants



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

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°3 accessible à tous, même sans avoir suivi les précédents

>Informations :

Mairie :

02.43.27.32.85

mairie@soulligne-sous-ballon.fr

Participez gratuitement à ces événements ouverts à tous



L'atelier n°1 en images



Merci aux 65 habitants volontaires de la commune !



L'atelier n°2 en images



**Merci aux 40
participants
volontaires !**



**Merci aux
membres du
Conseil Municipal
Enfant**



// 1^{er} temps : Co-construction des scénarios

« Quels sont les avantages et les axes d'amélioration de chaque scénario ? »

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

AVANTAGES

PROPOSITIONS D'AMELIORATION

Scénario 2 : Une centralité élargie, arborée et animée

AVANTAGES

PROPOSITIONS D'AMELIORATION

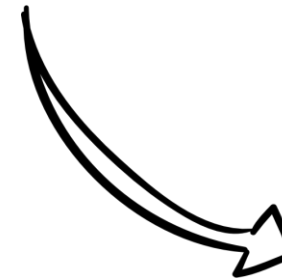


Travail collectif



2 x 30 minutes

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



Scénario 2 :

Une centralité commerciale élargie, arborée et animée



Plan du scénario

Vue 3D

Support de travail

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

SOUIGNÉ - SOUS - BALLON
SCENARIO N°1

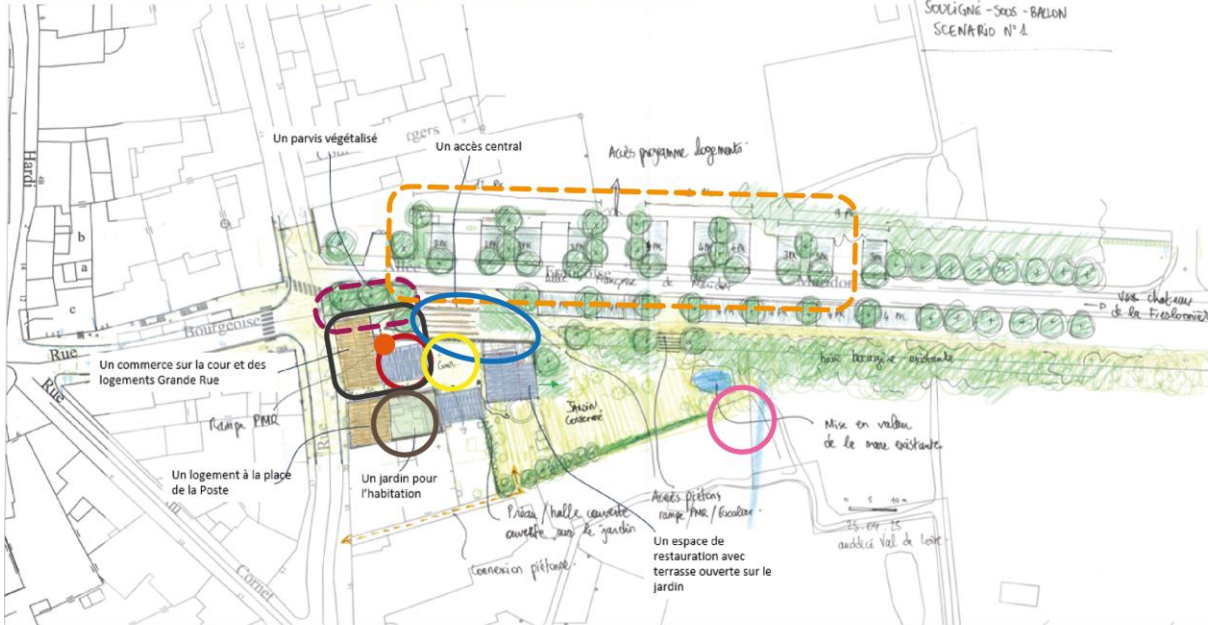


Scénario 2 – Une centralité commerciale élargie, arborée et animée

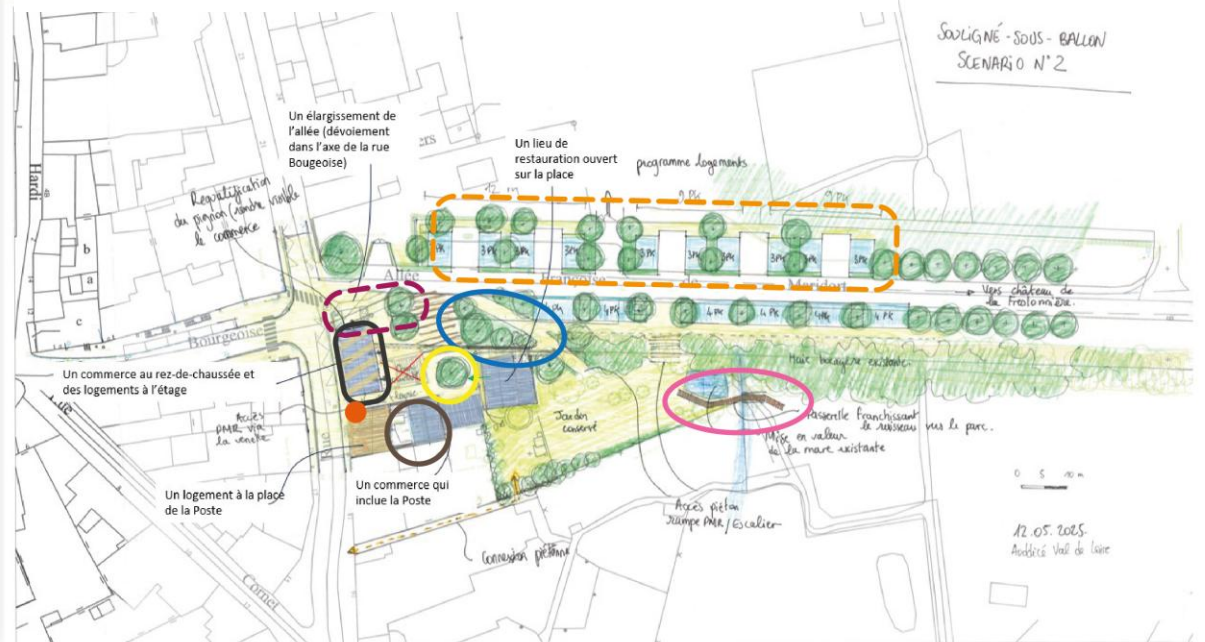


Analyse des 2 scénarios réalisée par les enfants membres du CME

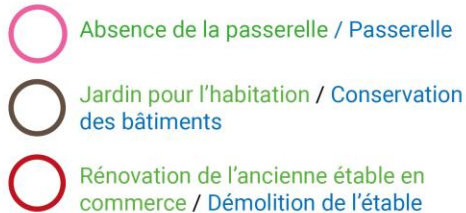
Scénario 1 – Une centralité conviviale, patrimoniale et ouverte sur le jardin



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

Scénario 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

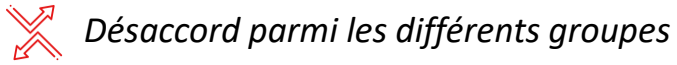
- L'ouverture sur le jardin du restaurant
- Ouverture sur l'extérieur
- Terrasse pratique et le bruit ne donne pas sur les habitations (peu ou pas de nuisances)

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*



Scénario 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

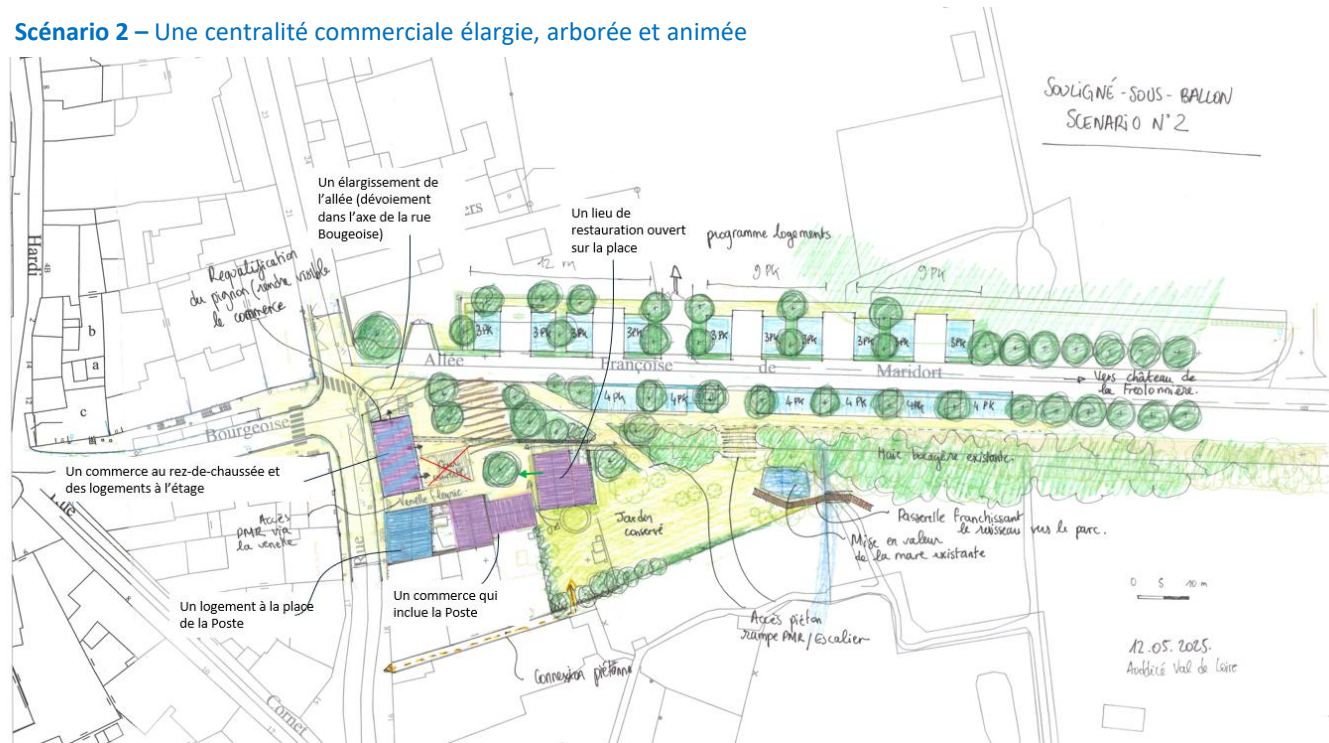
// Les **avantages** du **Scénario 2** selon les participants

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

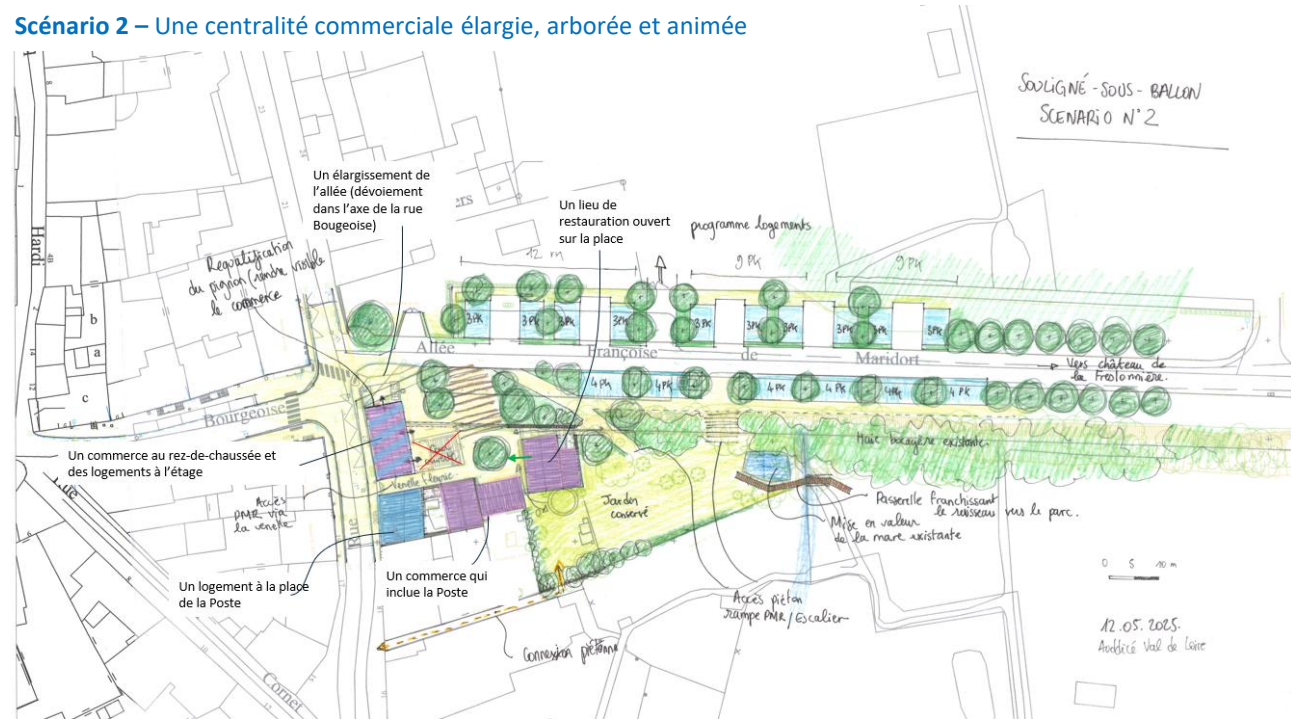
// Les propositions d'amélioration du **Scénario 2** selon les participants

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

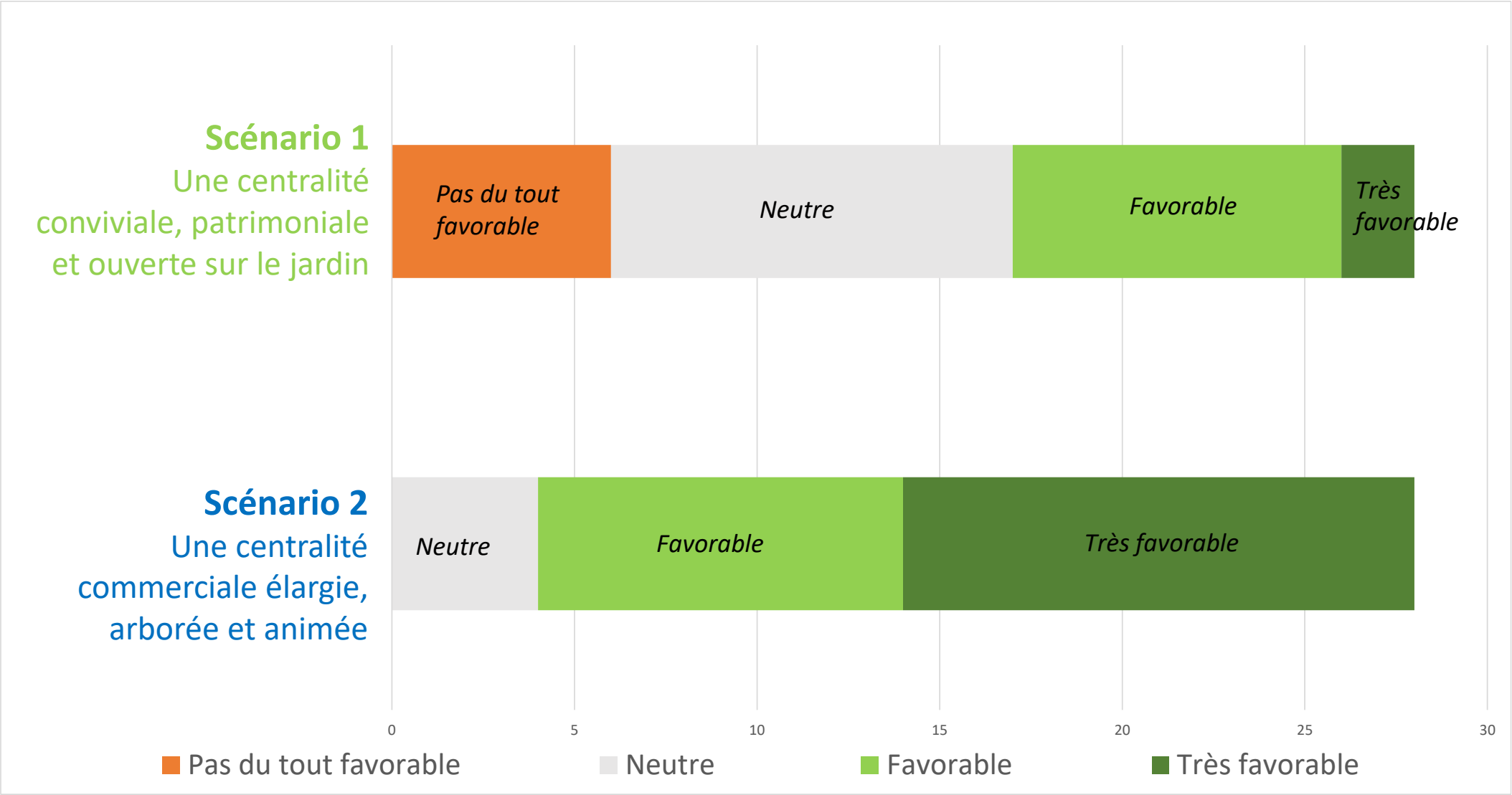
- Terrasse associée au lieu de restauration sur le jardin

Voirie et circulation



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

// Les choix préférentiels des participants sur les scénarios





3. Le travail réalisé et le scénario consolidé

| Auddicé

Analyse architecturale

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

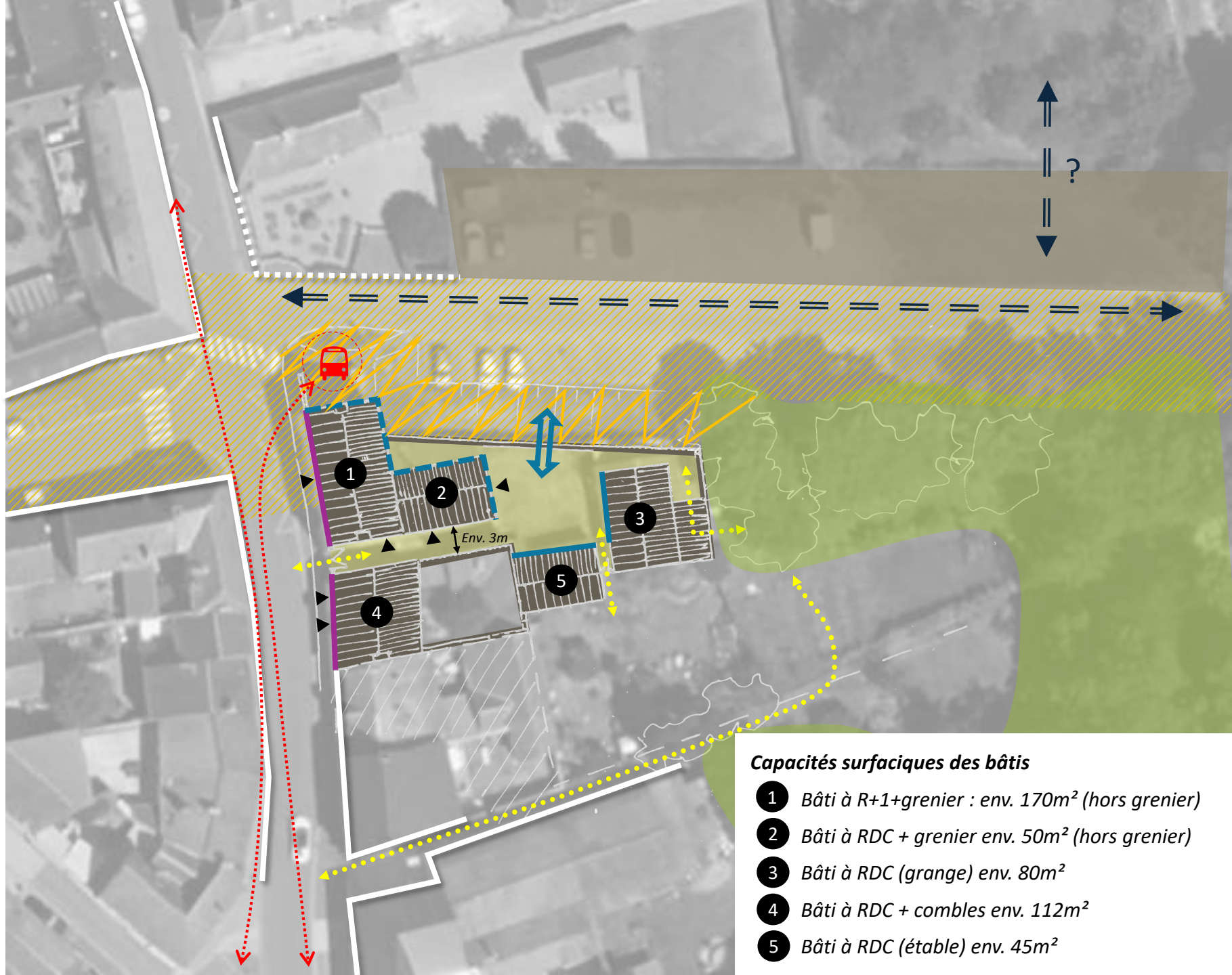
-  Voirie à conserver
-  Voirie à connecter (emplacement variable)
-  Porosité piétonne existante pouvant être mise en valeur

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

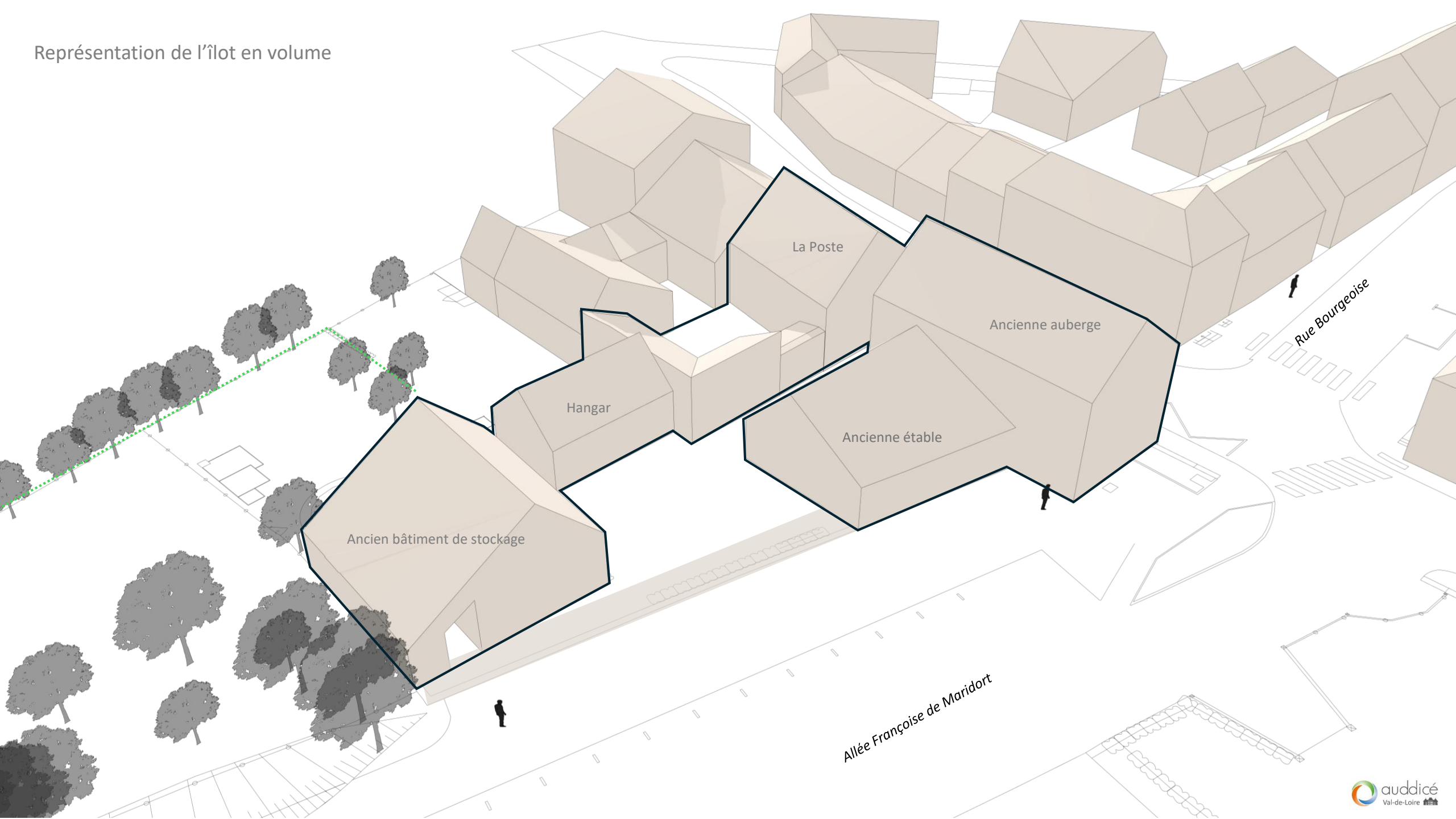
Mur de clôture qui semble être intéressant et ancien



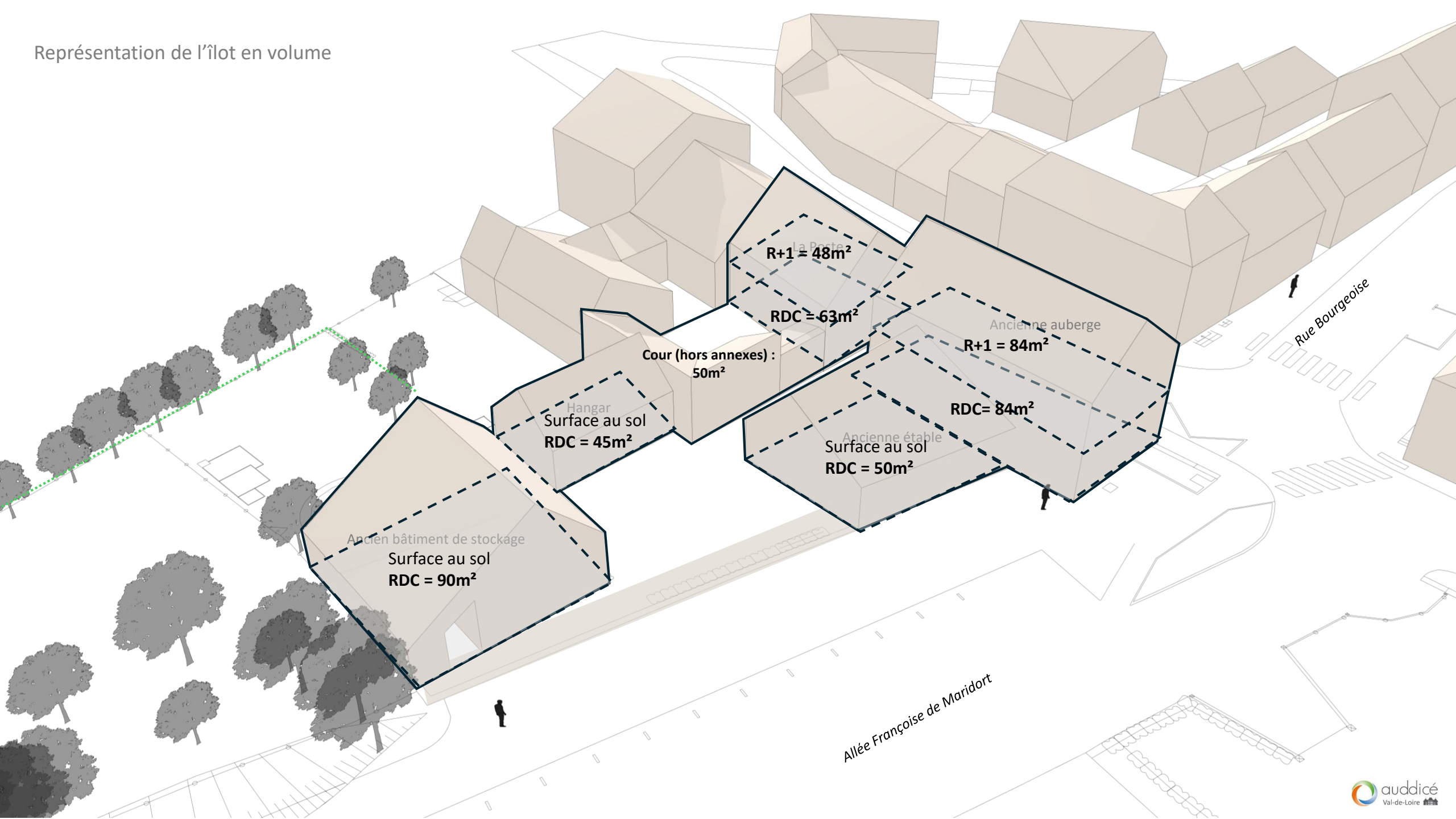
Cadaastre
napoléonien



Représentation de l'îlot en volume

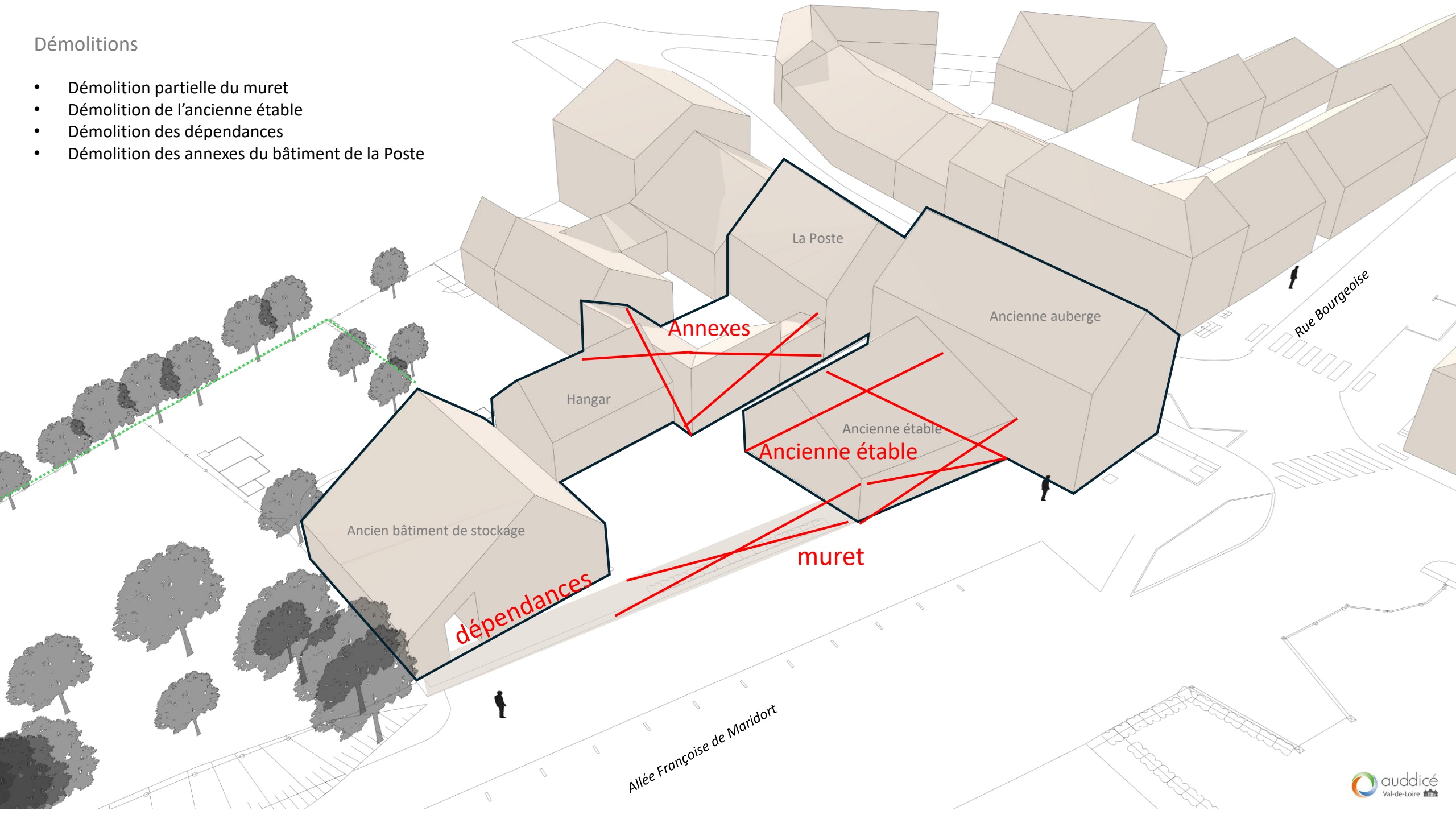


Représentation de l'îlot en volume



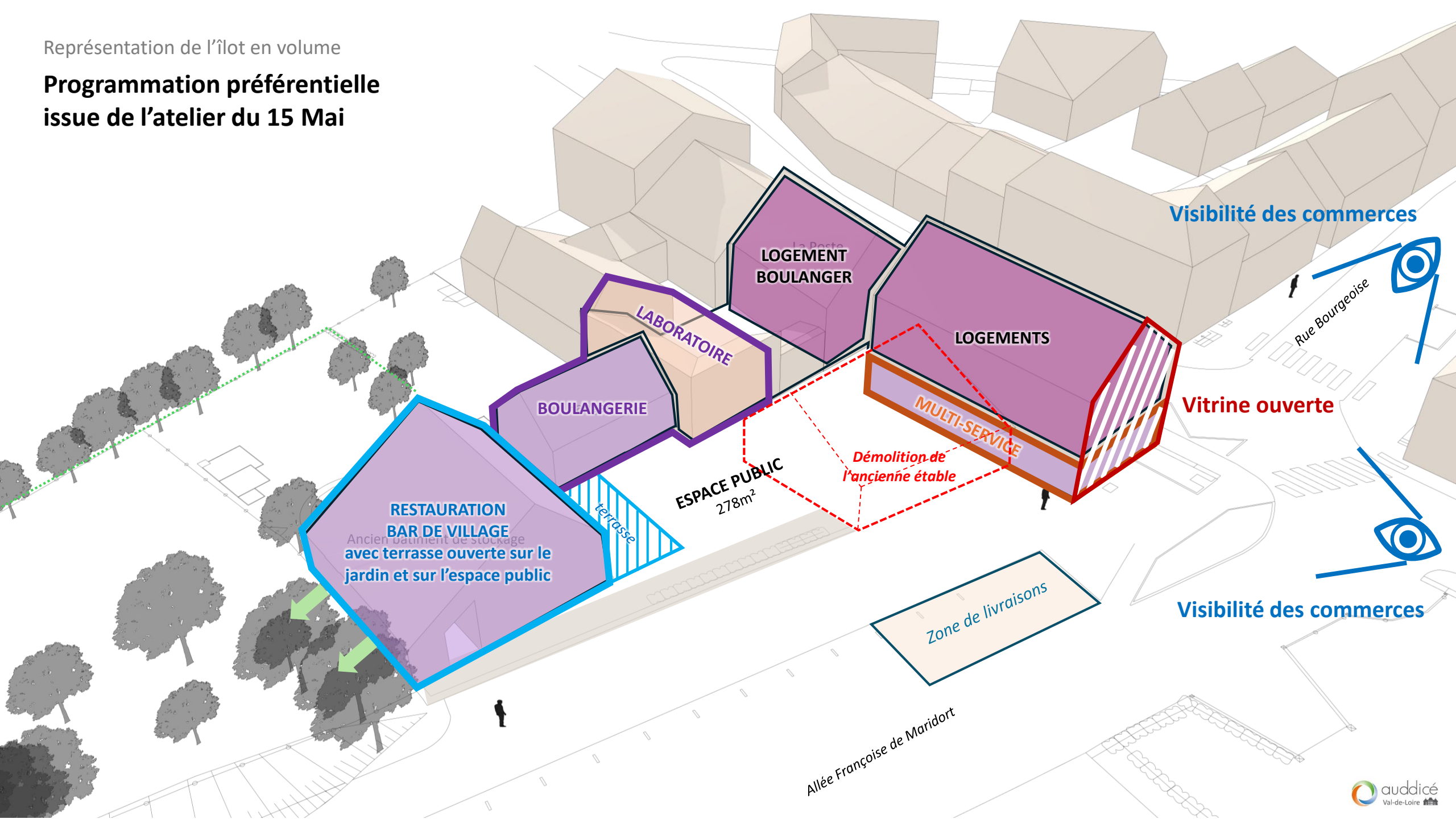
Démolitions

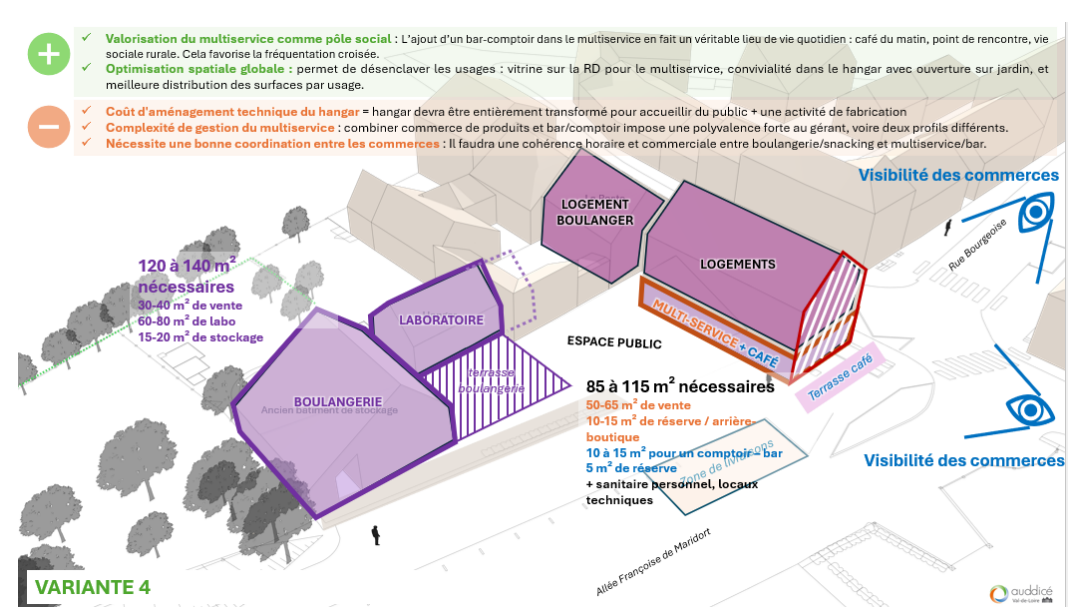
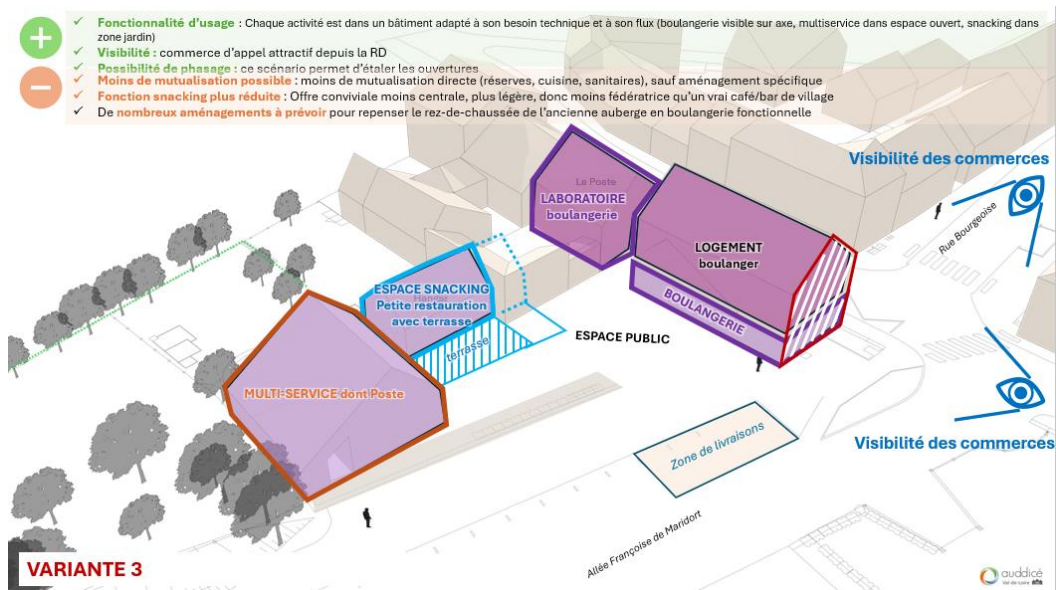
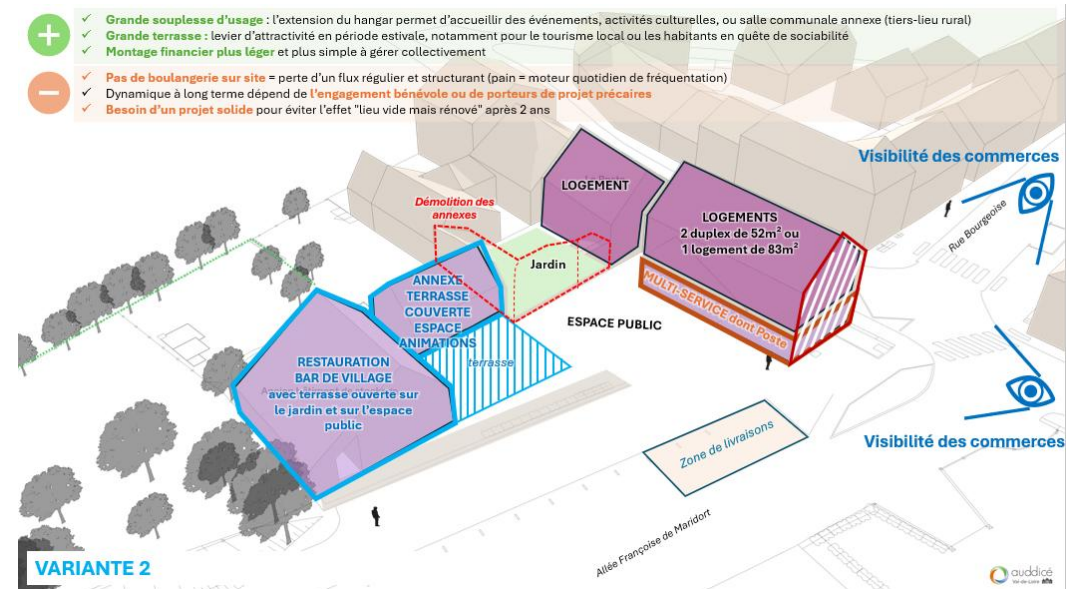
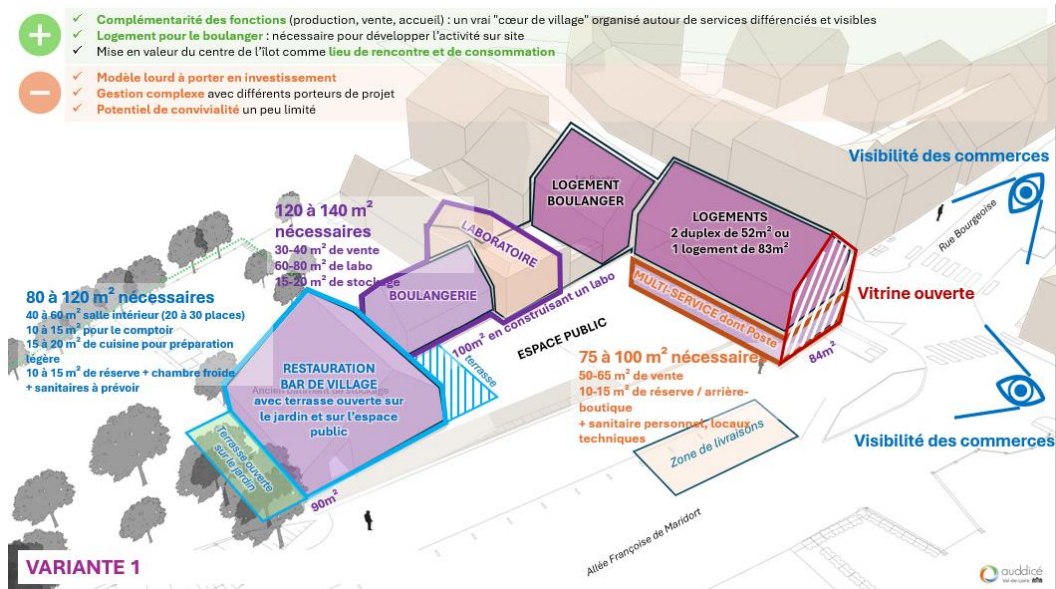
- Démolition partielle du muret
- Démolition de l'ancienne étable
- Démolition des dépendances
- Démolition des annexes du bâtiment de la Poste



Représentation de l'îlot en volume

Programmation préférentielle issue de l'atelier du 15 Mai

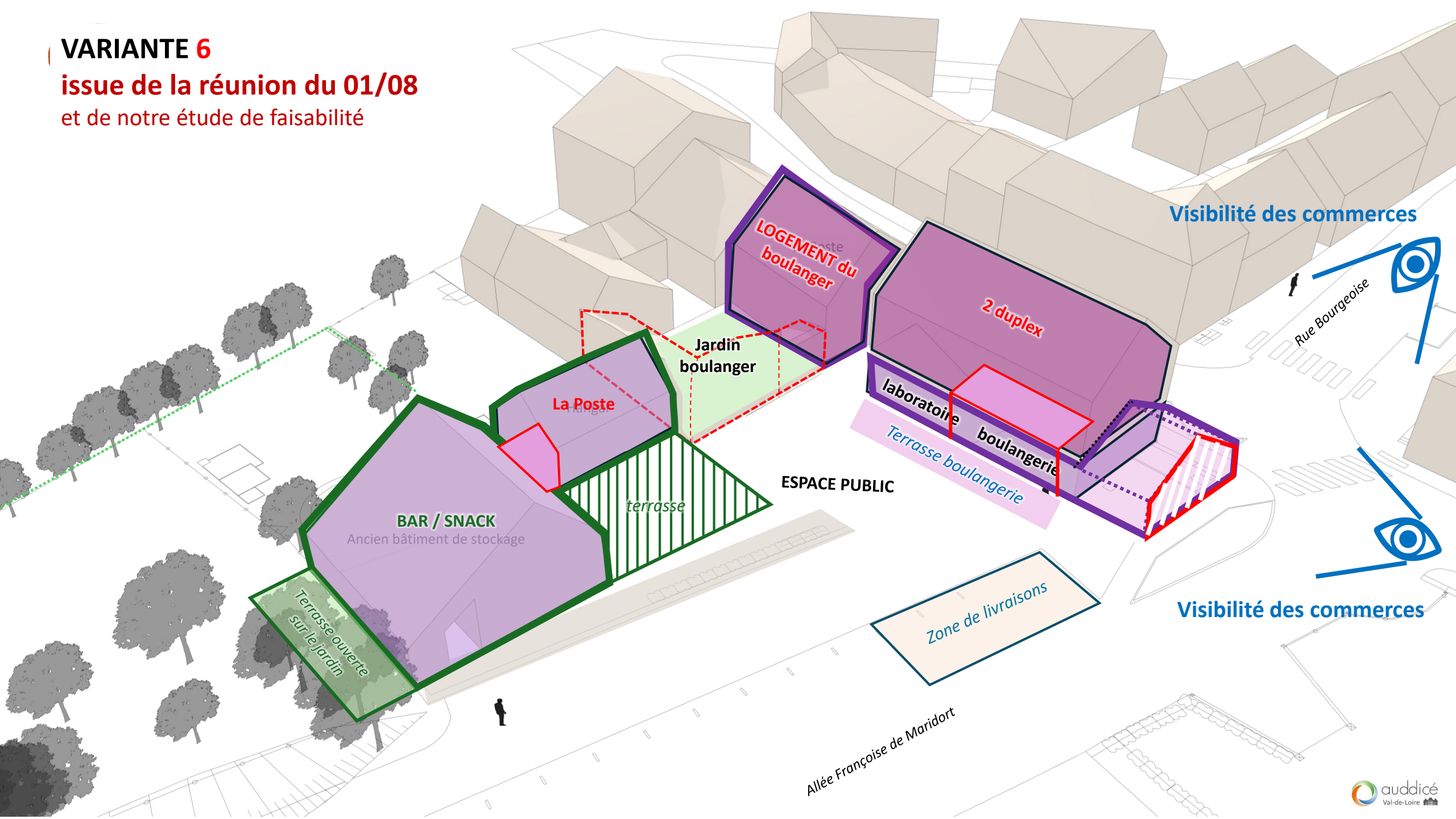




VARIANTE 6

issue de la réunion du 01/08

et de notre étude de faisabilité



Projection

Bâti de l'ancienne auberge à l'angle de la
Grande Rue et de l'allée F.de Maridort

Etat actuel _ 2024



Projection

Bâti de l'ancienne auberge à l'angle de la
Grande Rue et de l'allée F.de Maridort

Etat futur – croquis d'ambiance



Projection

Un îlot central animé et ouvert sur le parc

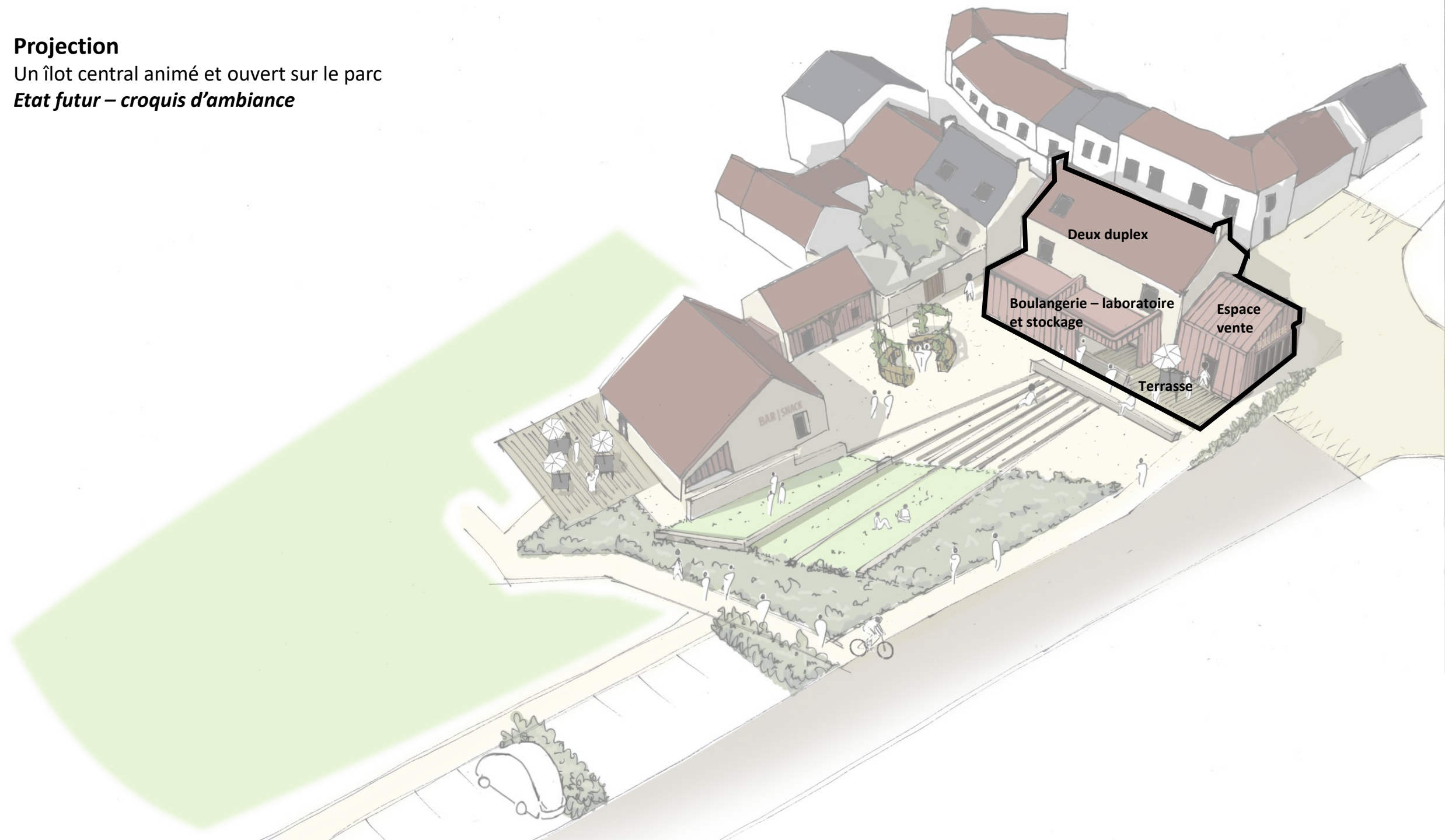
Etat futur – croquis d'ambiance



Projection

Un îlot central animé et ouvert sur le parc

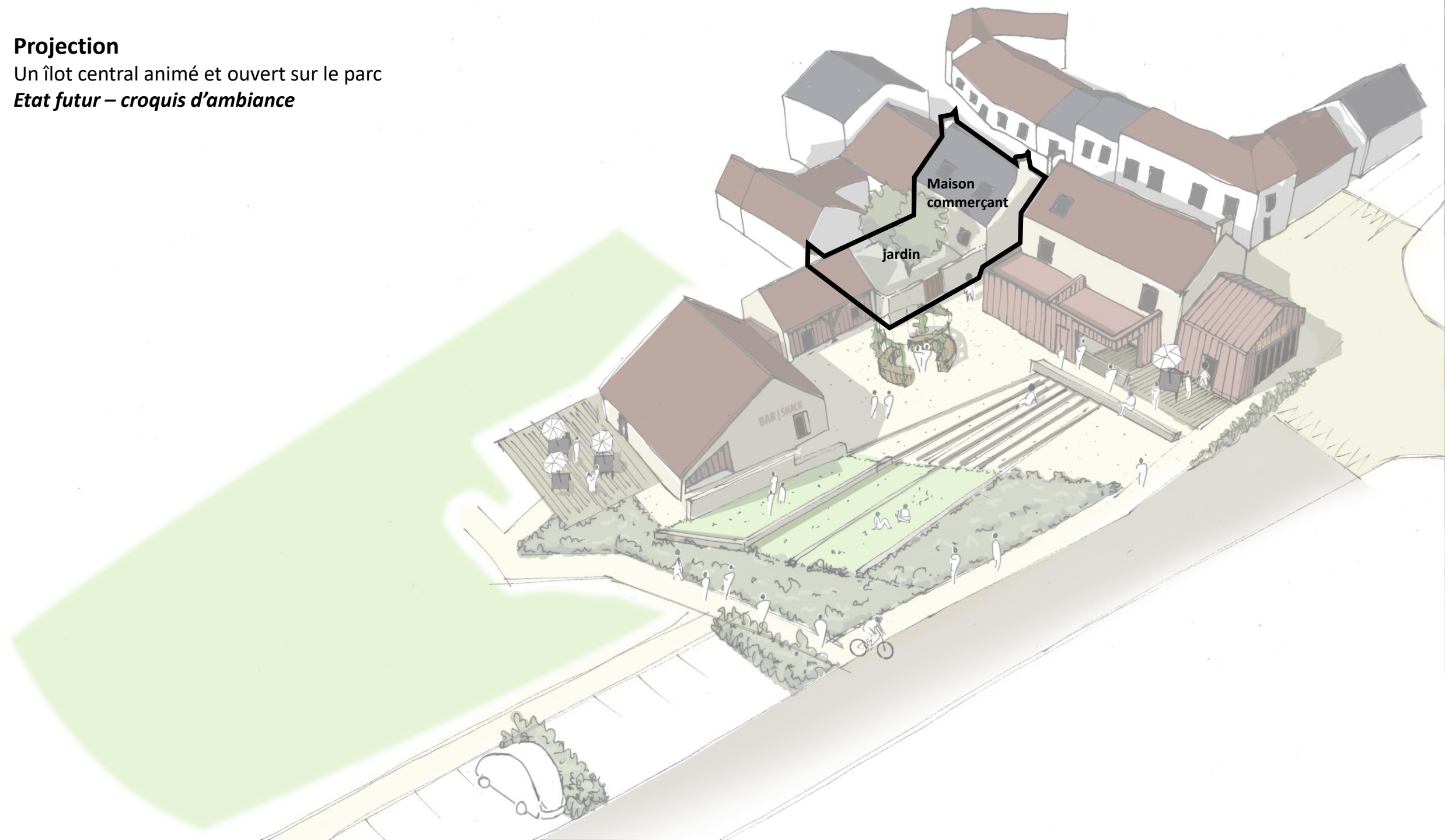
Etat futur – croquis d'ambiance



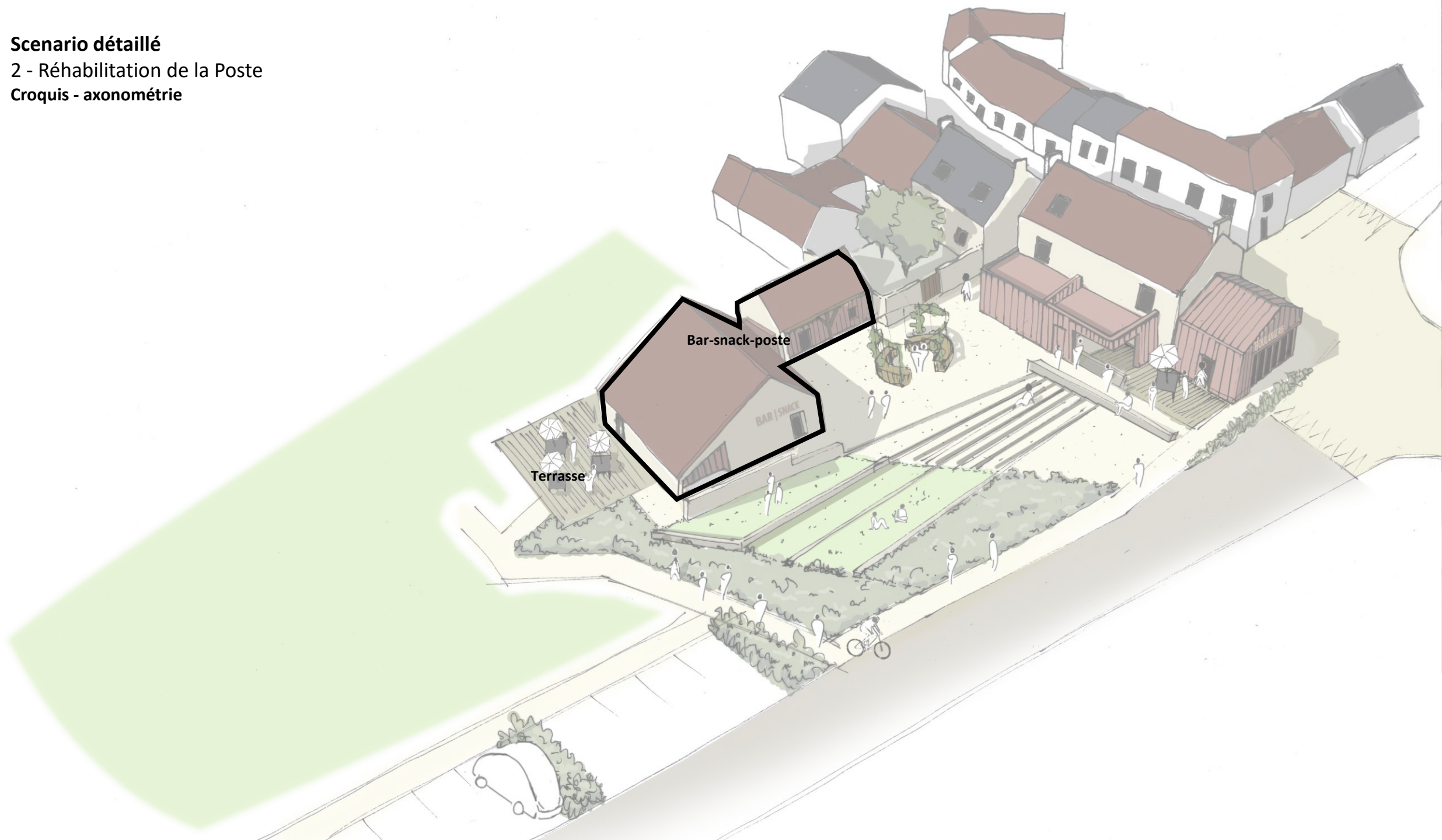
Projection

Un îlot central animé et ouvert sur le parc

Etat futur – croquis d'ambiance



Scenario détaillé
2 - Réhabilitation de la Poste
Croquis - axonométrie



Scénario final

Synthèse

Urbanisme tactique

Des modules éphémères pour apporter de la convivialité et de l'ombre au cœur de la place



L'urbanisme tactique désigne un urbanisme citoyen, participatif et éphémère, porté par des habitants, qui mobilise souvent les ressorts de de l'évènementiel. Il vise une transformation de la ville pour la rendre plus conviviale et accueillante, et encourage un questionnement sur les usages de cette ville. Trois critères permettent de le caractériser : sa petite échelle, son coût réduit et sa réalisation à court terme.

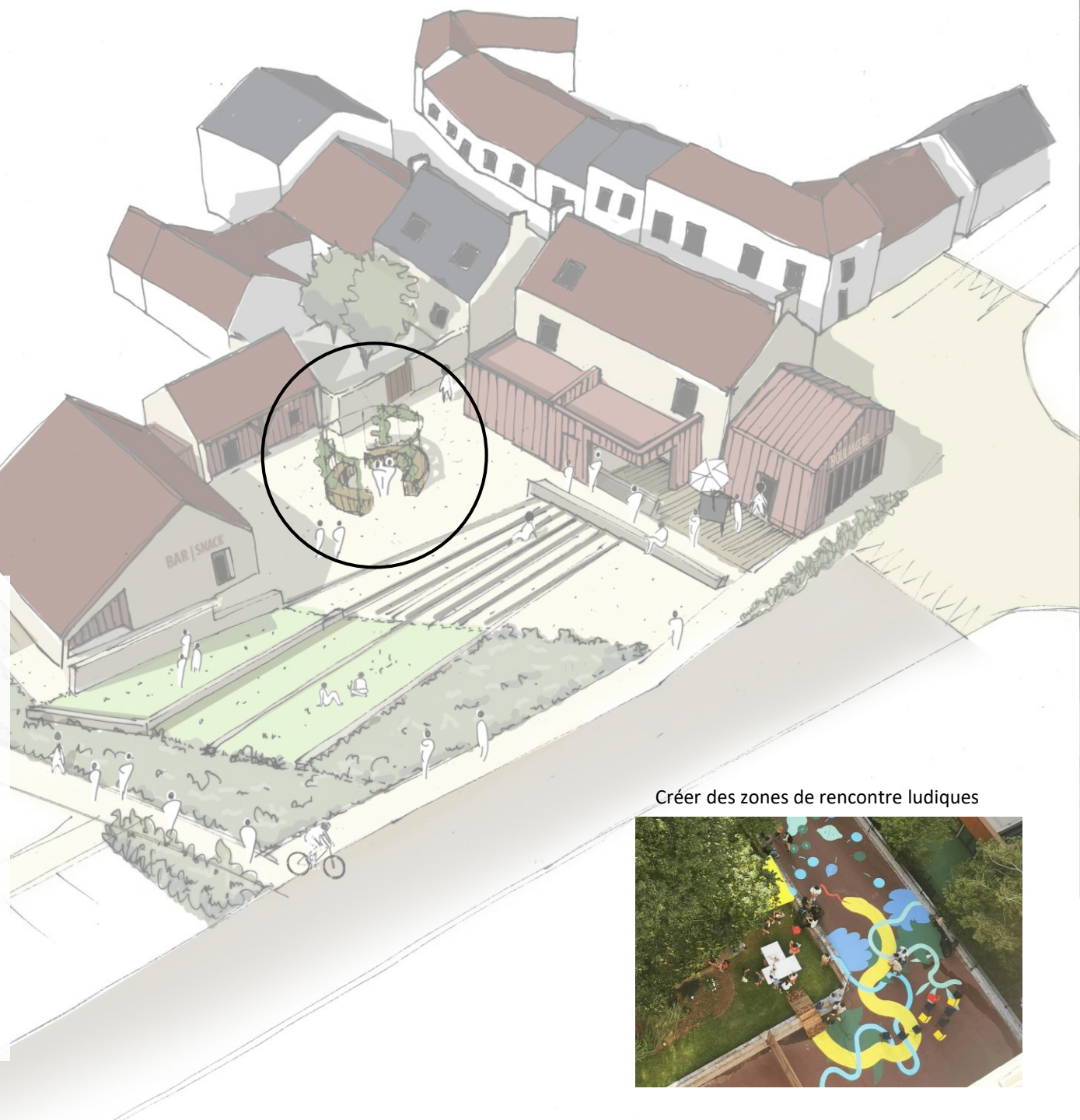


Objectifs

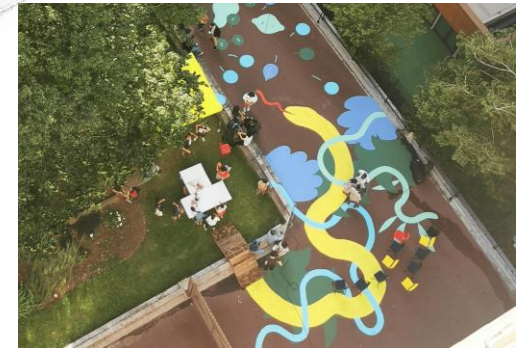
- Tester les usages afin d'assurer l'appropriation des futurs aménagements
- Occuper des sites stratégiques par des aménagements légers
- Créer du lien social et de l'animation

Modalités et étapes de mise en œuvre

1. Organiser des ateliers de préfiguration avec les habitants ('en interne, associer une personne chargée de la médiation)
2. Mettre en place un chantier participatif pour l'aménagement d'une place et la construction de quelques éléments de mobilier



Créer des zones de rencontre ludiques



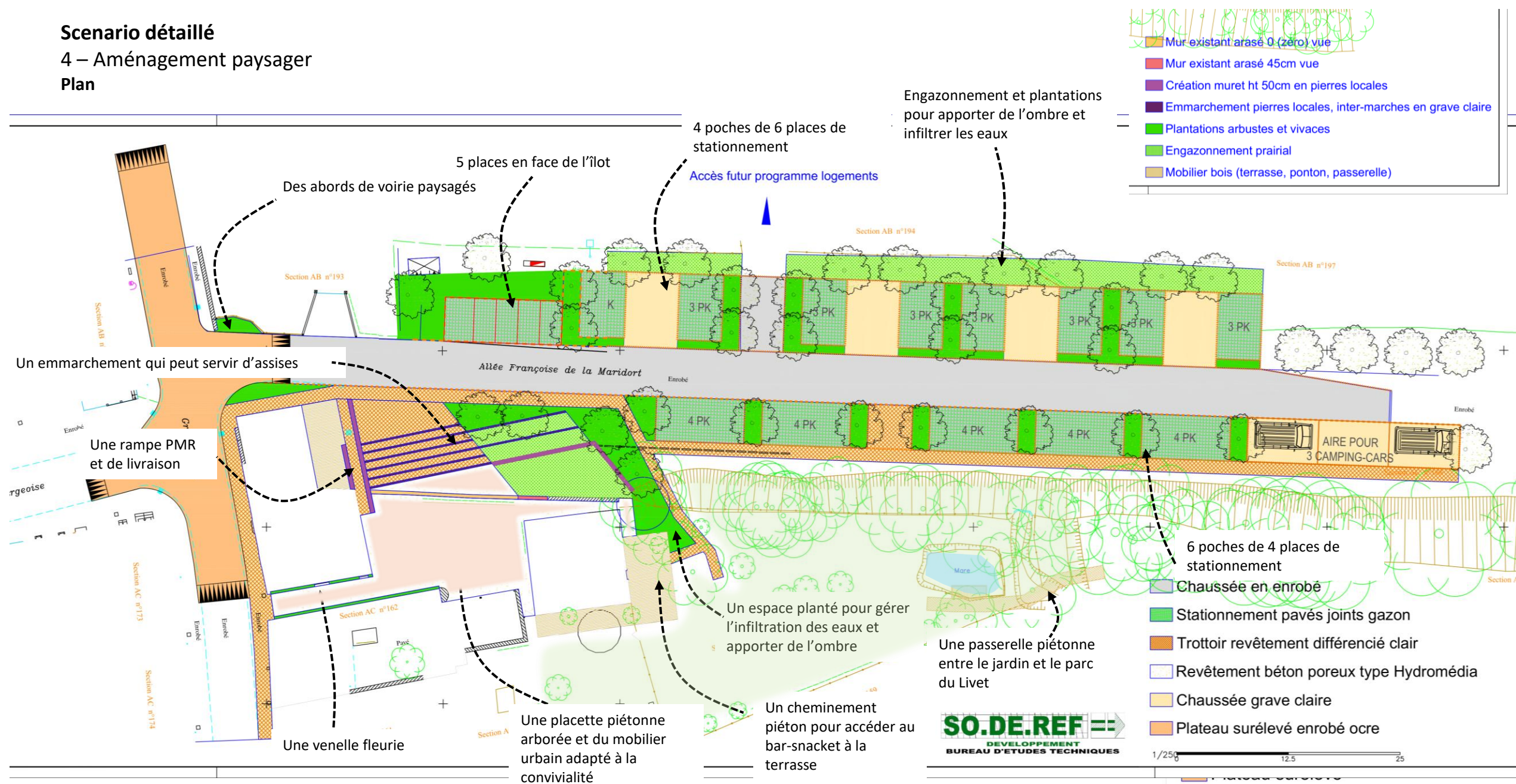
Scenario final

Synthèse

Aménagements paysagers



Scenario détaillé
4 – Aménagement paysager
Plan



Scenario détaillé

5 – Coût global et financement

PHASE 1

Ancienne auberge et Poste	
Estimatif coût travaux (démolition, réhabilitation et extension sur le bâti)	778 630 € HT
Imprévus (10%)	77 863 € HT
Diagnostics préalables	Env. 30 000€ HT
Honoraires de maîtrise d’œuvre (12%)	93 436 € HT
Prestations diverses	Env. 30 000 HT
TOTAL estimatif	1 009 929 € HT

PHASE 2

Ancien hangar et préau	
Estimatif coût travaux (démolition, réhabilitation et extension sur le bâti)	346 515 € HT
Imprévus (10%)	34 651 € HT
Diagnostics préalables	Env. 30 000€ HT
Honoraires de maîtrise d’œuvre (12%)	41 582 € HT
Prestations diverses	Env. 30 000 HT
TOTAL estimatif	482 748 € HT

PHASE 3 – Paysage et espace public

Coût total aménagements extérieurs (paysage, espace public, voirie et mobilier temporaire) : **560 488,5 €**

Montant total travaux
bâtimentaires et
aménagements
extérieurs

2 053 165,5 €

Partenaires financeurs



DETR - DSIL

Villages d’avenir

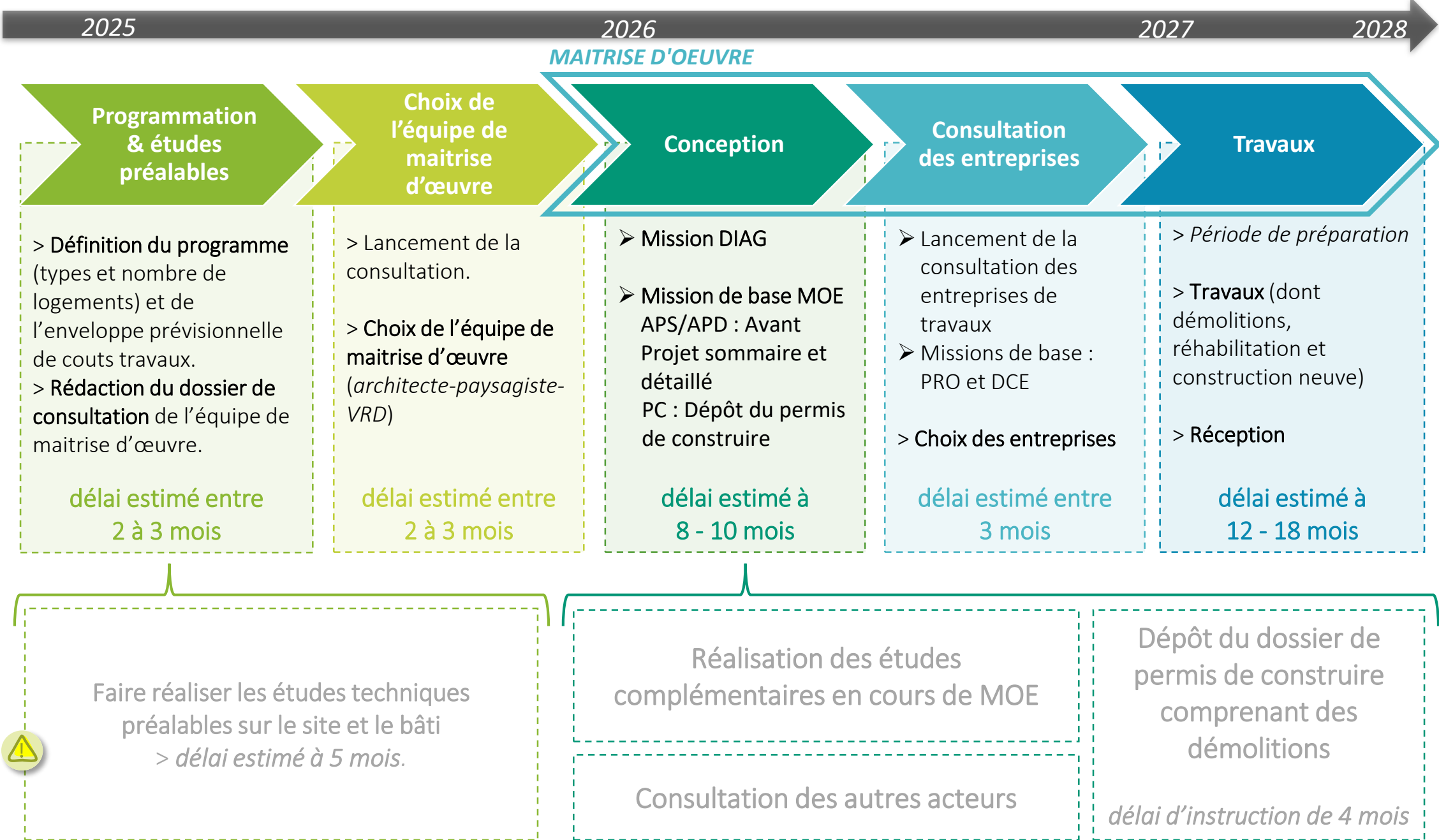


Potentiels partenaires opérationnels pour
le portage de l’opération



SARTHE

FEUILLE DE ROUTE
Approche calendaire et phasage opérationnel



Références d'aménagements adaptés au programme envisagé



Stationnements avec revêtement perméable



Revêtement différencié au mortier hydraulique

Références

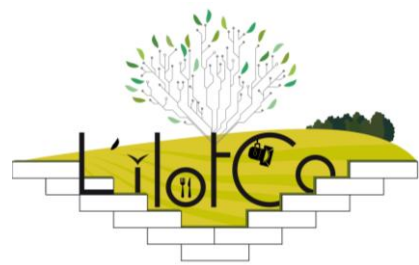


Opération cœur de village
Aménagement de la traversée
du bourg
Saint-Lo d'Ourville (50)
MOE : Zenobia
2014



Références commerces

Saint-Georges-du-Bois (72)



CETTE SEMAINE

VENDREDI 02 / 06
ATELIER YOGA/MÉDITATION ENFANTS
Aurélia Esnault, Les Petits Pas → 17h-18h | 15€ / sur inscription
"L'ILOTCO EST À VOUS !"
Proposez vos envies ! → entre 18h et 22h | Gratuit

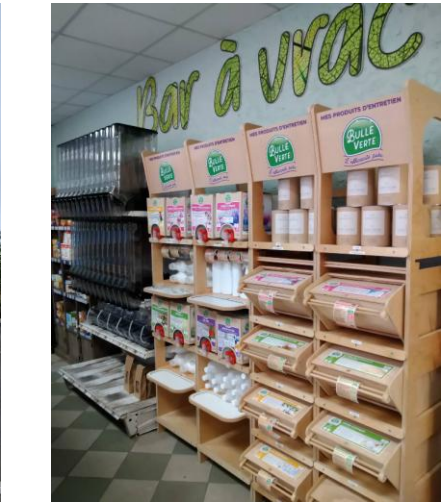
SAMEDI 03 / 06
FESTIVAL DE L'ILOTCO
LANDSCAPE GAME - GRAND JEU DE PISTE EN PLEIN AIR
→ 10h30/14h/16h30 | Billetterie adultes et >12ans : 6€ / <12ans : 4€
MINI MARCHÉ DE PRODUCTEURS ET ARTISANS LOCAUX
→ entre 10h et 18h | Gratuit
ACTIVITÉS, ANIMATIONS & JEUX EN ACCÈS LIBRE
→ entre 10h et 18h | Gratuit
SCÈNE OUVERTE MUSICALE
→ 16h à 18h30 | Gratuit
CONCERT "COUMABBAS" - orga "House Art Work"
→ 19h30 | Billetterie adultes et >12ans : 12€ / <12ans : 6€

LE JEUDI THÉÂTRE ADULTES → 20H - 22H | 60€ par trimestre
LE VENDREDI GUITARE → 17H - 18H | 20€ par séance à régler au trimestre

FOURNÉE DE PAIN MARDI & VENDREDI | sur commande
JEUDI + VENDREDI 12H-14H
VENDREDI 18H-22H
CAFÉ-CANTINE + SAMEDI 10H-22H sans réservation | repas sur réservation



Chantenay-Villedieu (72)



Partenaire potentiel pour accompagner le projet commercial (café-snacking notamment). Initiative citoyenne et solidaire qui met à disposition des outils, une méthodologie et un soutien financier ou logistique pour rendre le projet viable





4. Temps d'échanges : Questions / Réponses

Echanges suite à la présentation du scénario consolidé



Question : Est-ce que la boulangerie intégrera une épicerie ?

Réponse : Rien n'est figé, mais l'idée est d'avoir une extension de l'ancienne auberge, pour permettre que le commerce soit attractif, qu'il puisse se développer. Nous pourrions envisager en effet une boulangerie qui accueillerait une petite restauration, une épicerie ou du service, tout dépendra du porteur de projet. La « locomotive » du projet, est le bâtiment principal.

Il n'y aura pas de supermarché, l'objectif ici est d'avoir un point de dépannage parce que les habitants en milieu rural garde une habitude de pratique commerciale en local (exemple du boucher traiteur Breton, la ferme des Jenvries à Souillé...). C'est pourquoi, cette boulangerie/pâtisserie pourrait être la dynamique du nouveau cœur commercial de Soulligné-sous-Ballon.



Question : Est-ce qu'il y aura des panneaux solaires sur les bâtiments ?

Réponse : Pour l'instant ce n'est pas prévu à ce stade du projet, mais peut-être que l'architecte qui va travailler sur la suite du projet nous préconisera d'en inclure.



Question : On parle de nouvelle boulangerie, mais, quel est le devenir de la boulangerie existante ?

Réponse : Dès la première esquisse, réalisée en 2021, nous avons rencontré les boulangers actuels, en leur présentant le projet, avec cette envie de redynamiser le cœur de bourg. Pour le développement du commerce, il faut aujourd'hui du stationnement, du passage, de l'arrêt minute, ce qui ne peut pas se faire dans une petite ruelle, il faut un axe passager comme la Grande Rue.

Depuis nous avons représenté le projet, le groupement d'étude est allé à leur rencontre, cependant le projet ne semble pas les intéresser. L'équipe municipale a décidé d'avancer pour construire le village pour les 10, 20, 50 ans qui viennent.

La boulangerie actuelle est à vendre, si des repreneurs se font connaître, nous prendront contact avec eux pour leur expliquer le projet, pour les accompagner dans le transfert du commerce, etc.

Echanges suite à la présentation du scénario consolidé



Question : *Le local tel qu'il est dimensionné, peut-il prévoir la cuisson de type pizza ou bien pourrait-il accueillir une offre complémentaire, par exemple avec la présence ponctuelle de camions, afin de contribuer à la dynamique globale du pôle ?*

Réponse : Concernant l'activité de boulangerie, un espace de livraison est prévu, comprenant des places de stationnement et un accès direct au laboratoire.

Pour la partie petite restauration ou snacking, nous avons prévu une terrasse, elle a été pensée pour accueillir ce type d'activité.

Le futur commerçant bénéficiera d'une surface adaptée (environ 80 m², avec en plus l'extension) pour développer une activité de cuisson, comme la pizza par exemple. Dans le cas où cette offre ne serait pas portée directement par le commerçant, le site a été conçu de manière à permettre l'accueil de camions (Food trucks), voire l'organisation ponctuelle d'un petit marché temporaire ou autres animations, afin de renforcer l'attractivité du lieu.



Question : *Concernant la sécurité liée à la Départementale, les aménagements prévus seront-ils suffisants pour limiter la vitesse des véhicules ? Ne serait-il pas plus pertinent de privilégier un accès au commerce, notamment à la boulangerie, depuis les parkings plutôt que directement depuis la route, afin de renforcer la sécurité et la lisibilité de l'entrée ?*

Réponse : Des aménagements sont prévus pour sécuriser la traversée de la Départementale, avec un plateau piétonnier pour faciliter les traversées et sécuriser l'espace piétons. L'objectif est de casser l'axe nord-sud et de recréer un axe plutôt est-ouest entre ce nouvel espace commerçant et le centre (avec les écoles et la mairie). Ce nouvel axe de circulation, tous devront se l'approprier comme un lieu de vie, à l'image d'autres communes qui ont réussi ce type d'aménagement (cf. l'exemple de la commune d'Arnage).



Question : *Est-ce qu'il y aura des aménagements pour éviter aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) de descendre les marches ?*

Réponse : Oui, une rampe PMR et un cheminement sans emmarchement est prévu sur le côté des marches, tout comme un stationnement handicapé.



Question : *Comment pouvons nous consulter le projet présenté ce soir ?*

Réponse : Une exposition de trois panneaux retraçant le projet sera disponible en Mairie. L'ensemble des supports est disponible depuis le début de la démarche sur le site de la commune : <https://souligne-sous-ballon.fr/vivre-a-souligne/projet-de-redynamisation-du-coeur-de-bourg/>

MERCI
pour votre
participation !

