

SUITE PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU VENDREDI 5 JUIN 2026
DU CONSEIL MUNICIPAL DE SOULIGNÉ-SOUS-BALLON

1) OBJET : URBANISME :

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

Monsieur le Maire annonce que ce point de l'ordre du jour est sans objet car aucune nouvelle déclaration n'est arrivée en Mairie depuis la dernière réunion de Conseil.

2-Programme d'expérimentation « Bien lotis ! Accompagner la mutation des quartiers pavillonnaires ».

Monsieur le Maire commence par rappeler que ce sujet a été abordé lors de la dernière réunion de Conseil municipal et qu'il était prévu que les élus se positionnent sur ce sujet ce soir, après avoir obtenu des réponses à plusieurs questionnements formulés.

Monsieur le Maire annonce que l'Etat a lancé un programme d'expérimentation « Bien lotis ! Accompagner la mutation des quartiers pavillonnaires ». Pour participer à ce programme, il convient de déposer un dossier. Seuls quelques-uns seront retenus (10 à 12 candidats sur le territoire national) et donc accompagnés.

Il demande ensuite à Monsieur ROISSE Julien, Responsable du pôle aménagement urbanisme du Pays du Mans, de bien vouloir se présenter. Monsieur ROISSE dit qu'il vient présenter le dispositif aux élus et répondre à leurs questionnements. Il précise que Monsieur TROTTIER de la Direction Départementale des Territoires est également un appui sur ce dossier.

Monsieur ROISSE présente ensuite le dispositif via un power-point. En préambule, il rappelle que la Commune de Soulligné-sous-Ballon fait partie du périmètre SCOT-AEC du Pays du Mans. Le Pays du Mans est accompagnateur, impulseur pour un changement de modèle d'aménagement favorable à la santé et adapté au changement climatique. L'urbanisme favorable à la santé (qualité de vie, bien-être), fil conducteur du SCOT-AEC via des moyens déclinés en 3 thématiques : environnement physique, environnement socio-économique et modes de vie.

Il explique ensuite que la cible de l'expérimentation « Bien lotis » est le pavillonnaire en mutation. Cette expérimentation propose :

*d'accompagner les élus dans la mutation de leurs tissus pavillonnaires.

*expérimenter des modèles juridiques, économiques et techniques de mutations.

*S'appuyer sur la participation des citoyens et de collectifs habitants.

*Capitalisation continue prenant appui sur les sites accompagnés.

Les candidatures sont à déposer jusqu'au 30 juin 2026. Le jury qui choisira les candidatures retenues se réunira en septembre 2026.

De quel accompagnement bénéficient les lauréats à cette expérimentation ?

- *Accompagnement par groupes de travail thématiques
- *Mise en place d'ateliers flash pour travailler sur le quartier avec des acteurs experts.
- *Appui à une participation constructive des habitants.

Pourquoi le choix de Souigné-sous-Ballon pour candidater à cette expérimentation ?

*La Commune a déjà participé à la démarche BIMBY, entre 2016 et 2029, avec des temps d'échanges avec la population.

*Le travail d'étudiants de l'université de l'ENSA PARIS-BELLEVILLE, en 2024, sur revitaliser et étendre le centre historique de Souigné-sous-Ballon.

*La récente approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le lancement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

*Des orientations d'aménagements et de programmation définies dans le PLU. Toutefois, la Commune n'a pas la main sur la maîtrise du foncier pour les OAP n°3 (cœur d'îlot entre la Rue Saint Martin et la Rue du Coq Hardi), n°2 (Trompe-Souris) et n°4 (Rue du Coq Hardi) par exemple.

*Une Commune péri-urbaine et rurale, ce qui est intéressant.

Quel pourrait être le périmètre d'action et les enjeux ?

*Souigné-sous-Ballon a un tissu pavillonnaire très diversifié. Les enjeux principaux seraient donc : -d'accompagner la densification douce et mutation du cœur d'îlot dans sa globalité, sans maîtrise foncière publique.

-d'accepter et d'intégrer des formes urbaines plus compactes.

-d'aménager le cœur d'îlot dans sa globalité.

-de pouvoir répondre à des nouveaux besoins d'habitat (locatif, vieillissement de la population, rénovation énergétique...).

-de maintenir un cadre de vie agréable végétalisé.

-d'accompagner l'ensemble des propriétaires inclus dans le périmètre de l'expérimentation sur les aménagements (transformation, extension,... du bâti existant).

Les parties prenantes identifiées seraient :

*Le Maire

*Un ou deux élus référents

*Un référent technique

*La Communauté de Communes, compétente en matière de documents d'urbanisme et donc de la réalisation du PLUI.

*Le Pays du Mans, comme appui aux référents techniques et élus.

*La Direction Départementale des Territoires.

*Un ou plusieurs aménageurs privés intéressés par l'expérimentation.

...

Un tableau des avantages et inconvénients de cette expérimentation est ensuite présenté aux élus et expliqué. Il est rappelé que seules 10-12 candidatures seront retenues au niveau national. Par conséquent, le dépôt d'une candidature n'assure pas d'être lauréat en septembre 2026.

A l'issue de cette présentation, Monsieur ROISSE demande s'il y a des questions et y répond. Une fois, toutes les réponses apportées aux questions posées, Monsieur le Maire remercie Monsieur ROISSE pour son intervention. Monsieur ROISSE part ensuite.

Les élus échangent sur ce sujet suite à la présentation.

Il ressort des échanges que l'expérimentation proposée est intéressante et permet d'envisager une nouvelle forme d'habitat dans notre commune en lien avec les densifications inscrites au PLU. Envisager un habitat qualitatif pour ceux qui y résideront, mais aussi respectueux des riverains reste un objectif à atteindre. Les élus sont d'accord sur ce point.

Un point de vigilance est cependant formulé : la commune est déjà lancée sur un projet majeur de redynamisation du cœur de village. Aura-t-on la possibilité de consacrer du temps à cette expérimentation ?

Le planning décrit par Julien ROISSE et les contributions à apporter aux temps d'études sont acceptables selon David CHOLLET. Il demande cependant d'être accompagné par 1 ou 2 élus sur ce projet.

Monsieur le Maire propose ensuite au Conseil municipal de délibérer sur cette question et déclare qu'il est favorable pour que la Commune candidate pour participer à l'expérimentation « Bien lotis ! Accompagner la mutation des quartiers pavillonnaires ». Mais, avant de passer au vote, il demande si un ou deux élus seraient d'accord pour l'épauler et être référents élus, si la candidature de la Commune est retenue pour cette expérimentation. Messieurs TORTEVOIS Fabien et GUELFF Cyrille se proposent.

Vu le Schéma de Cohérence Territorial-AEC du Pays du Mans, approuvé le 27 janvier 2026,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Soulligné-sous-Ballon, approuvé le 26 janvier 2026 par le Conseil communautaire Maine Cœur de Sarthe,

Vu le travail effectué, en 2024, par les étudiants de l'Ecole Nationale Supérieure de l'Architecture Paris Belleville sur le fait de revitaliser et étendre le centre historique de Soulligné-sous-Ballon,

Vu le programme d'expérimentation « Bien lotis ! Accompagner la mutation des quartiers pavillonnaires »,

Considérant que les candidatures pour intégrer le programme d'expérimentation énoncé précédemment sont à déposer jusqu'au 30 juin 2026,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

- de candidater au programme d'expérimentation « Bien lotis ! Accompagner la mutation des quartiers pavillonnaires ».

- de définir le périmètre d'expérimentation sur les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3 (cœur d'îlot entre la Rue Saint Martin et la Rue du Coq Hardi), n°2 (Trompe-Souris) et n°4 (Rue du Coq Hardi) du Plan Local d'Urbanisme.

- de désigner Monsieur le Maire pour suivre ce programme, ainsi que Messieurs TORTEVOIS Fabien et GUELFF Cyrille, élus référents. D'autres parties prenantes viendront en appui de la Commune (Communauté de Communes, Pays du Mans (services aménagement et urbanisme, ADS...), Direction Départementale des Territoires de la

Sarthe...

-d'autoriser Monsieur le Maire à faire procéder au montage du dossier de candidature au programme d'expérimentation « Bien lotis ! Accompagner la mutation des quartiers pavillonnaires », afin qu'il puisse être déposé le 30 juin 2026 au plus tard.

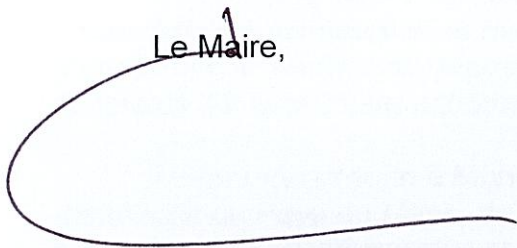
-de mandater Monsieur le Maire à passer et signer tous les actes relatifs à ces décisions ou en découlant.

Adopté à l'unanimité des votants (13 pour et 1 abstention).

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.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21H18.

Le Maire,

A large, stylized signature in dark ink, starting with a large loop and ending with a horizontal stroke.

David CHOLLET

La secrétaire de séance,

A signature in blue ink, appearing to read 'Coulon' with a stylized flourish.

Maggy COULON