

DÉPARTEMENT de la SARTHE



ENQUÊTE PUBLIQUE

Réalisée du 04/11/25 au 06/12/25

**OBJET : Révision du Plan Local d'Urbanisme et
du zonage d'assainissement des eaux usées de
la commune de Souligné sous Ballon**

PARTIE 1

RAPPORT D'ENQUÊTE

INDEX DES SIGLES UTILISÉS

- **ARS** : Agence Régionale de Santé
- **CdC** : Communauté de Communes
- **CDPENAF** : Commission Départementale de La Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- **DDT** : Direction Départementale des Territoires
- **DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- **MRAe** : Mission Régionale d'Autorité Environnementale
- **OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- **ORT** : Opération de Revitalisation des Territoires
- **PADD** : Plan d'Aménagement et de Développement Durable
- **PLU** : Plan local d'Urbanisme
- **PLUi** : Plan local d'Urbanisme intercommunal
- **PPA** : Personnes Publiques Associées
- **SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
- **SIAEB** de l'Orne Saosnoise : Syndicat Intercommunal d'Aménagement et d'Entretien du Bassin de l'Orne Saosnoise
- **SCoT** : Schéma de Cohérence Territorial
- **SPANC** : Service Public d'Assainissement Non Collectif
- **SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
- **STECAL** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
- **TVB** : Trame Verte et Bleue
- **ZAN** : Zéro Artificialisation Nette
- **ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
- **ZSC** : Zone Spéciale de Conservation

1^{ère} PARTIE : LE RAPPORT D'ENQUÊTE

1 Table des matières

2	DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	5
3	OBJET DE L'ENQUÊTE ET SON CADRE JURIDIQUE	6
3.1	Situation géographique du projet.....	6
3.2	Objet de l'enquête publique.....	6
3.2.1	Cadre réglementaire de l'enquête publique	7
4	DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE : COMPOSITION ET ÉTUDE	8
4.1	Composition du dossier	8
4.1.1	Composition du PLU	8
4.1.2	Composition du zonage d'assainissement des eaux usées	9
4.1.3	Pièces communes aux 2 projets	9
4.2	Etude du dossier	9
4.2.1	Etude du PLU	9
4.2.2	Etude du zonage d'assainissement des eaux usées	12
4.2.3	La concertation.....	12
5	AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE ET AUTRES AVIS	13
5.1.1	Révision du PLU	13
5.1.2	Révision du zonage d'assainissement des eaux usées	13
6	PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	13
6.1	Projet de révision du PLU.....	13
6.2	Projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées.....	18
7	ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	20
7.1	Dates et durée	20
7.2	Visites et réunions préparatoires	20
7.3	Publicité et affichage	21
7.4	Permanences et contributions du public.....	22
7.5	Clôture de l'enquête	22
8	BILAN DE L'ENQUÊTE.....	22
8.1	Bilan des contributions du du public	22
8.2	Procès- verbal de synthèse et mémoire en réponse.....	23
9	Analyse des contributions et des réponses apportées par le porteur de projet	24

9.1	Examen des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et autres organismes consultés et des réponses apportées par la mairie	24
9.1.1	Projet de révision du PLU	24
9.1.2	Projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées	30
9.2	Examen des observations du Public et des réponses apportées par la mairie	31
9.3	Examen des réponses apportées par le Porteur de projet aux questions posées par le Commissaire Enquêteur.....	35
9.3.1	Sur le projet de révision du PLU	35
9.3.2	Projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées	37

2 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'actuel PLU de la commune de Souligné-sous-Ballon a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2006. Le 19 février 2015, le conseil municipal a décidé de lancer les travaux de révision de son PLU. Ces travaux ont subi du retard à la suite de nombreux événements imprévus : inondations en juin 2018 ayant endommagé le centre bourg de la commune, recours à un sous-traitant par le bureau d'études missionné par la commune suite à démission de l'urbaniste ayant débuté l'instruction du projet, crise sanitaire du Covid 19 ... La MRAe a donc reçu le projet de révision du PLU le 22 octobre 2024. Le 23 décembre 2024, la MRAe décide que le projet de révision du PLU est dispensé d'évaluation environnementale. Par arrêté en date du 24 avril 2025, M. le maire prescrit la révision n°1 du PLU.

Parallèlement aux travaux engagés pour la révision du PLU, le conseil municipal lors de sa délibération du 19 février 2015 fait le choix de mettre à jour le zonage d'assainissement des eaux usées datant de 2004 pour être compatible avec le zonage établi dans le cadre du projet de révision de son PLU. Le conseil municipal lors de sa délibération du 25 juin 2025 autorise le maire de la commune à soumettre à enquête publique unique les 2 projets si la MRAe considère qu'un examen au cas par cas suffit pour le zonage d'assainissement. Le 22 août 2025, la MRAe après avoir analysé le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées décide également que celui-ci est dispensé d'évaluation environnementale. Par arrêté du 04 septembre 2025, M. le maire prescrit la révision du zonage d'assainissement des eaux usées.

A la suite de toutes ces décisions, le maire de la commune peut donc solliciter de la part du Tribunal Administratif de Nantes la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire une enquête publique unique portant sur 2 projets.

Par désignation N° E25000161/72 en date du 25 juillet 2025, le Président du Tribunal Administratif de Nantes désigne M. Philippe DUBOIS en tant que Commissaire Enquêteur pour procéder à une enquête publique unique ayant pour objet :

« Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi que le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Souligné-sous-Ballon »

L'arrêté n° 2025-10-07 du 14 octobre 2025, portant ouverture et organisation de l'enquête publique a été signé par le maire de la commune de Souligné-sous-Ballon, M. David CHOLLET. Cet arrêté a été transmis à la préfecture de la Sarthe pour contrôle de légalité, l'accusé de réception est également daté du 14 octobre 2025. D'autre part, un arrêté préfectoral est en cours de publication pour transférer la compétence urbanisme actuellement du ressort de la commune à la Communauté de Communes Maine Cœur de Sarthe

La présente enquête s'est déroulée du mardi 04 novembre 2025 à 14h30 au samedi 06 décembre 2025 à 12h00, soit sur 33 jours consécutifs, à la mairie de Souligné sous Ballon.

Le présent rapport tient compte de la mission du Commissaire Enquêteur accomplie conformément aux textes en vigueur et à l'arrêté précité.

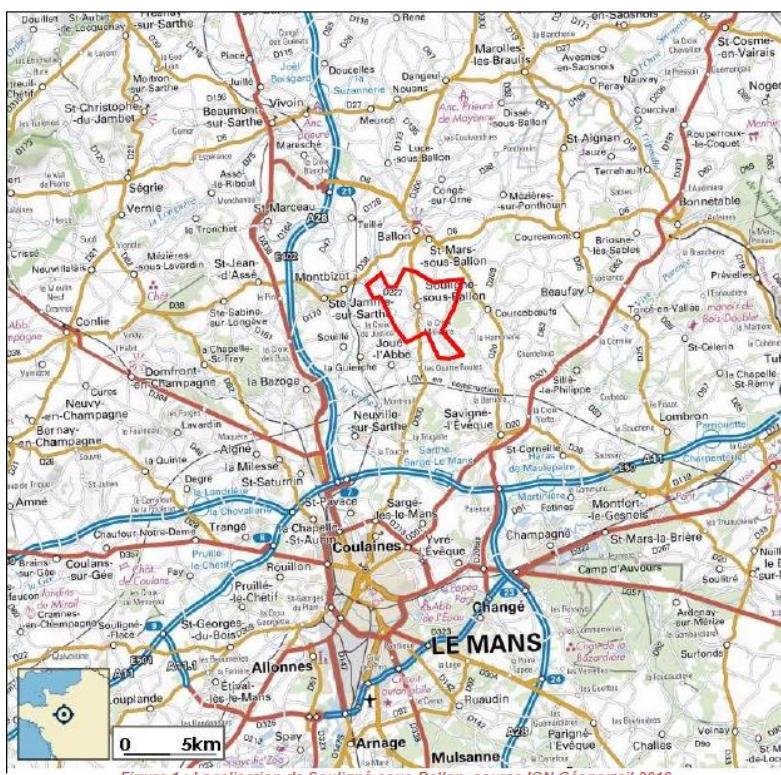
3 OBJET DE L'ENQUÊTE ET SON CADRE JURIDIQUE

3.1 Situation géographique du projet

Souligné-sous-Ballon est une commune du département de la Sarthe, située à environ 17 kms du Nord du Mans et s'étendant sur 1276 ha. Elle jouxte les communes de Montbizot et La Guierche à l'Ouest, Joué l'Abbé au Sud, Ballon-Saint-Mars au Nord, et Courcebœufs à l'Est. Elle est traversée sur un axe Nord- Sud par la D300, historiquement route Le Mans-Mamers. Dans le bourg, elle converge avec 2 autres routes structurantes : la D227 rejoignant la route Montbizot- Saint Mars, et la D148 rejoignant l'axe Montbizot- La Guierche. En limite Sud du territoire communal, la D209 relie la D300 à Courcebœufs. Les entrées d'autoroutes les plus proches sont situées au niveau de Saint-Saturnin pour l'A11/A28 au Sud (17 kms) et de Maresché pour l'A28 au Nord (11 km). Le bourg est traversé par le ruisseau de l'Aulnay, affluent de l'Orne Saosnoise.

La commune compte 1238 habitants en 2021, d'après les dernières données du recensement. Ses habitants sont les Soulignéens.

Appartenances intercommunales : Souligné sous Ballon fait partie de la Communauté de communes de Maine Cœur de Sarthe. Elle est membre du syndicat mixte du pays du Mans et à ce titre fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale du pays du Mans (SCoT). A une plus large échelle, Souligné-sous-Ballon appartient au Territoire Métropolitain Mobilités Le Mans-Sarthe, autorité organisatrice la mobilité sur le territoire de Souligné-sous-Ballon.



3.2 Objet de l'enquête publique

Les principaux objectifs du projet de révision du PLU sont les suivants :

- Se mettre en compatibilité avec les lois n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ainsi qu'avec le SCOT du pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014.
- Dresser une vision globale du devenir de la commune à travers un PADD répondant aux besoins de la collectivité et lui permettant de maîtriser son urbanisation
- Modifier l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux et cohérent dans le cadre d'une maîtrise du foncier non bâti.
- 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 de logements et à l'aménagement des rues et des espaces publics en s'appuyant sur le développement des transports collectifs et des modes de déplacement doux.
- Protéger les espaces naturels et agricoles et mettre en valeur le patrimoine bâti (Identification et préservation des trames vertes et bleues du paysage)
- Améliorer les conditions de circulation et de sécurité en centre bourg

Quant à la révision du zonage d'assainissement des eaux usées, elle vise à mettre en cohérence le nouveau zonage avec celui établi dans le cadre du projet de révision de son PLU. Elle constitue un préalable pour lancer dès 2026 un schéma directeur d'assainissement des eaux usées qui permettra d'optimiser son fonctionnement.

Nous reviendrons plus en détail sur tous ces objectifs dans le chapitre IV « Présentation de l'enquête publique »

3.2.1 Cadre réglementaire de l'enquête publique

Le choix de la procédure d'évolution (révision ou modification) d'un PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Dans le cas présent, la commune a décidé de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement. Il s'agit de modifications substantielles touchant à l'économie générale du PLU. D'après les articles L.153-31 à L.153-33 du Code de l'Urbanisme, il y a lieu de recourir à une procédure de révision du PLU.

S'agissant de l'assainissement des eaux usées, les communes ont l'obligation de délimiter les zones relevant de l'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement non collectif ainsi que les zones dans lesquelles des mesures doivent être prises en raison de problèmes liés à l'écoulement ou à la pollution des eaux, en application de l'article L2224 -10 du code général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T). La procédure de révision du zonage d'assainissement, 2^{ème} objet de l'enquête publique, vise à mettre en cohérence le nouveau zonage avec celui établi dans le cadre du projet de révision de son PLU.

Plus précisément, les textes régissant cette enquête publique unique sont les suivants :

- Code de l'urbanisme : articles L153-19 et R153-8 notamment.
- Code de l'environnement : articles L123-1 à L9 et R123-1 à 27 notamment.

- Code général des Collectivités territoriales : articles L2224-10 et R2224-6 à R2224-9 notamment.

4 DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE : COMPOSITION ET ÉTUDE

4.1 Composition du dossier

Le dossier présenté, que ce soit dans sa version numérique ou dans sa version papier, a été réalisé conjointement par la commune de Souligné-sous-Ballon et 2 bureaux d'études :

- Urbicube à Angers pour la révision du Plan Local d'Urbanisme.
- EF études à Bouguenais pour la révision du zonage d'assainissement des eaux usées.

Il contient 2 sous-dossiers pour chacun des 2 objets de l'enquête publique et des pièces communes aux 2 sous-dossiers.

4.1.1 Composition du PLU

Documents	Libellé	Contenu
1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Note de présentation non technique ▪ Rapport de présentation ▪ Annexes au rapport de présentation <ul style="list-style-type: none"> ✓ Diagnostic bocager ✓ Zones humides secteurs aux enjeux ✓ Zones humides territoires 	5 pages 223 pages 65 pages + cartographies 21 pages 37 pages
2	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	17 pages
3	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	49 pages
4	Documents graphiques	2 plans : plan zonage bourg et plan zonage territoire
5	Règlement du PLU	70 pages
6	Annexes <ul style="list-style-type: none"> • 6a Servitudes d'utilité publique • 6b Annexes sanitaires • 6c Taxe d'aménagement 	3 annexes
7	Avis des Personnes Publiques Associées y compris décision MRAe	10 avis
8	Extraits registres délibérations	3 délibérations

4.1.2 Composition du zonage d'assainissement des eaux usées

Documents	Libellé	Contenu
1	Résumé non technique	16 pages
2	Rapport de présentation	54 pages
3	Décision MRAe	5 pages
4	Annexes	6 annexes
5	Carte zonage EU	1 carte
6	Extraits registres délibérations	2 délibérations

4.1.3 Pièces communes aux 2 projets

- Note de présentation relative aux révisions du Plan Local d'Urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées
- Délibération n° 2025-06-04 en date du 25 juin 2025 relative au choix d'une enquête publique unique
- Décision n° E25000161/72 en date du 25 juillet 2025 de désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Nantes
- Arrêté prescrivant la mise à enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme et à la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Souligné-sous-Ballon
- L'avis d'enquête publique unique

4.2 Etude du dossier

4.2.1 Etude du PLU

Le dossier proposé par la commune de Souligné sous Ballon, fruit d'un travail de plusieurs années, est très documenté et répond aux exigences législatives les plus récentes : respect des lois Grenelle, ALUR, Climat & Résilience., intégration des objectifs ZAN (Zéro Artificialisation Nette) à horizon 2050, compatibilité avec les documents supra-communaux : SCoT, PCAET, SRADDET.

Les pièces essentielles du dossier sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation du projet**

Le rapport est précédé d'une note de présentation non technique. Il s'appuie sur un diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace. Il est accompagné :

- D'un diagnostic bocager, établi par la chambre d'agriculture de la Sarthe, qui recense toutes les haies présentes sur le territoire communal et l'état dans lequel elles se trouvent : haies relicuelles, haies basses taillées avec quelques arbres, haies pluri strates, haies arborées, haies de colonisation ...

- D'un inventaire des zones humides sur le territoire de la commune notamment sur des secteurs potentiellement urbanisables, à proximité de cours d'eaux. 6 zones fonctionnelles humides ont été identifiées au sein desquelles tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol de nature à entraîner leur destruction ou à compromettre leurs fonctionnalités (remblais, déblais, affouillements, exhaussements, constructions, ...) sont interdits. Ces zones humides fonctionnelles sont identifiables par une trame particulière sur les documents graphiques.

▪ **Le Plan d'aménagement et de développement durable**

Le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune. Il s'articule autour de 2 grands objectifs :

- I- Engager un développement valorisant les activités agricoles, l'identité rurale et le patrimoine paysager communal.
- II- Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Souligné-sous-Ballon.

▪ **Les OAP**

Dans le respect du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), propres à certains quartiers ou secteurs, permettent à la commune de prévoir des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en fixant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer son développement.

Elles sont divisées en 2 grandes parties :

- I. Les OAP thématiques : la commune en a retenu 5. Elles comprennent des dispositions portant :
 - Sur la qualité urbaine et paysagère des divisions parcellaires en zones urbaines (UA et UP)
 - Sur la préservation et la mise en valeur des paysages
 - Sur la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti du territoire
 - Sur un urbanisme plus durable
 - Sur la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques
 - II. Les OAP spatialisées : elles portent sur des secteurs particuliers du territoire et visent à définir les principes de programmation et d'aménagement à respecter dans le cadre de l'urbanisation de certains secteurs stratégiques pour le développement de la commune, qu'il s'agisse de secteurs en renouvellement urbain (densification des espaces urbanisés) ou en extension. Ces secteurs sont identifiés par un contour et une numérotation spécifique sur les plans de zonage.
- La commune a retenu 13 OAP : 12 à vocation d'habitat, 1 à vocation principale d'activités.

▪ **Les documents graphiques**

Ils comportent 2 cartes : le zonage du bourg et le zonage du territoire communal. Les cartes font apparaître également :

- Les périmètres d'OAP
- Les périmètres des zones humides fonctionnelles
- Les zones soumises à un risque d'inondation
- Les secteurs de sensibilité archéologique
- Les emplacements réservés
- Les bâtiments pouvant changer de destination
- Les éléments de paysage à préserver
- Les itinéraires piétons, cycles et/ou équestres à protéger
- Les voies départementales
- La présence d'un site susceptible d'avoir été pollué
- Le patrimoine bâti à préserver
- Les arbres remarquables à protéger.

▪ Le règlement écrit

Il fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Le futur règlement présente des dispositions communes applicables à toutes les zones et des dispositions spécifiques pour chaque zone du PLU.

▪ Des annexes

Les annexes comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU :

- Les servitudes d'utilité publique : Elles sont au nombre de 5 dans le projet.
- Les annexes sanitaires : l'alimentation en eau potable, la gestion des eaux usées, la gestion et la valorisation des déchets.
- La taxe d'aménagement : elle s'applique aux opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme. Il y a 3 taux de taxes sur le territoire communal qui sont établis selon le zonage auquel sont rattachées ces opérations.

• Des extraits de délibération du conseil municipal

→ Délibération n° 2015 - 02-05

Objet : Urbanisme- révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées

→ Délibération n° 2024 - 09-05

Objet : Plan local d'urbanisme - PADD modifié n°2 ; débat et saisine autorité environnementale pour demande d'examen au cas par cas

→ Délibération n° 2025-04-02

Objet : Urbanisme - révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées ; bilan de la concertation et arrêt de proj

4.2.2 Etude du zonage d'assainissement des eaux usées

Les pièces essentielles du dossier sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation du projet**

Le rapport est précédé d'une note de présentation non technique. Il contient les chapitres suivants :

- Les données caractéristiques de la commune
- Un rappel de la précédente étude de zonage
- Une actualisation des données démographiques, une présentation des projets d'urbanisation et une synthèse de la situation de l'assainissement collectif et non collectif
- Le projet de plan de zonage fixant le périmètre du nouveau zonage d'assainissement

- **Des annexes**

Il y a 6 annexes + une carte du nouveau zonage. 3 de ces annexes reviennent sur des arrêtés préfectoraux, 1 annexe porte sur la revalorisation de la participation d'assainissement collectif, 1 annexe porte sur le montant des redevances SPANC (service public d'assainissement non collectif). La dernière annexe présente le nouveau zonage en format A0.

- **Des extraits de délibération du conseil municipal**

→ Délibération n° 2015-02-05

Objet : Urbanisme - révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées

→ Délibération n° 2025-09-03

Objet : Urbanisme- révision n°1 du zonage d'assainissement, arrêt du projet

4.2.3 La concertation

La concertation, que ce soit avec la population, les services de l'état et les Personnes Publiques Associées, les commerçants, agriculteurs ... a été mise en place dès la décision de révision du PLU. Elle a été régulière et s'est déroulée par étapes successives de 2015 à 2025. Il est à noter qu'il n'y a pas eu de concertation à propos de la révision du zonage d'assainissement des eaux usées. Pour autant, les éléments relatifs à l'avancée de cette révision était consultable par le biais des procès-verbaux du conseil municipal et des délibérations sur le site internet de la commune.

Le bilan détaillé de la concertation réalisée sur le projet est annexé à la délibération 2025-04-02 en date du 24 avril 2025 (voir bilan de la concertation en PJ).

Nous retiendrons de cette phase de concertation qu'elle a fait l'objet d'une mobilisation assez modérée de la population et qu'elle a fait évoluer à la marge certains documents du PLU.

5 AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE ET AUTRES AVIS

5.1.1 Révision du PLU

Organisme	Date de l'avis	Avis et remarques
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	23/12/2024	Projet non susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ; il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale 1 recommandation
DDT/CPDENAF	11/07/2025	Avis favorable, 2 recommandations
Préfecture de la Sarthe	08/08/2025	Avis favorable, 3 observations et 5 recommandations
Sté NaTran, sté de transport de gaz naturel		Aucun avis, 9 remarques
Syndicat mixte du Pays du Mans – ScoT aménagement urbanisme	19/07/2025	Avis favorable, 4 recommandations techniques
Sage Sarthe amont	30/06/2025	Avis favorable, 1 remarque
Chambre d'agriculture de la Sarthe	01/08/2025	Avis favorable 1 recommandation
Conseil départemental de la Sarthe	20/10/2025 Avis arrivé hors délai	Avis favorable, 3 observations
Mairie de Joué l'abbé	17/06/2025	Avis favorable
Mairie de la Guerche	06/06/2025	Avis favorable
Communauté de communes Maine Cœur de Sarthe	09/07/2025	Avis favorable, validation du projet

5.1.2 Révision du zonage d'assainissement des eaux usées

Seule La MRAe a rendu un avis le 22/08/2025. Le projet est non susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ; il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

6 PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

6.1 Projet de révision du PLU

ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLU

Le tableau ci-après reprend de manière synthétique la traduction dans le PLU des orientations stratégiques choisies par la commune et les objectifs qu'elle se fixe pour les atteindre.

Axes stratégiques du PLU	Traduction dans le PLU	Objectifs
Permettre la pérennité des commerces, artisans, entreprises et des équipements (station d'épuration, écoles...)	Evolution de la démographie	+0,8% par an.
Développer une offre résidentielle adaptée	Renforcer l'attractivité résidentielle. Diversifier les typologies de logements. Surveillance du taux de vacance	70 logements créés dont 10 logements locatifs sociaux durant la prochaine décennie. Taux de vacance compris entre 5 et 7%.
Assurer une gestion économe de l'espace urbain en optimisant les possibilités de constructions	Densification de la population dans le centre bourg	60 % des logements créés dans l'enveloppe urbaine du bourg (environ 40 à 45 logements). Densité minimale de 15 logements/ha dans les nouvelles opérations de construction, 20 à 25 logements dans les secteurs stratégiques
Orientations d'aménagement et de programmation	13 OAP spatialisées d'une superficie totale de 2ha. OAP n°1 à 12 : à vocation d'habitat OAP n° 13 à vocation principale d'activités	<u>Echéancier prévisionnel 0 à 5 ans</u> OAP 11 - 0,41 ha : 25 logements/ha OAP 12 - 1,42 ha: 15 logements/ha
Réduire l'artificialisation des sols	Définition de zones urbanisables uniquement sur le bourg de Souligné -sous-Ballon dans l'objectif de préserver les milieux agricoles et naturels.	Réduction de 56% par rapport à 2011–2021 Maximum 3,5 ha consommés sur 2025–2035 (contre 8 ha précédemment). 2 ha maximum consacrés à l'habitat dans les zones agricoles et naturelles
Soutien de l'activité agricole	Préserver les espaces agricoles Augmentation de la superficie des zones agricoles (A) de + 9,5%	Maintien de 10 exploitations agricoles sur le territoire. Surface agricole à préserver : au moins 631 ha.

Encourager les activités artisanales et touristiques	Conforter la zone d'activités de la Cave pour accueillir de nouvelles activités. 4 STECAL positionnés dans les règlements graphiques dédiés à ces activités. Maintien et confortement des itinéraires de randonnées.	Consommation d'espace limitée à 0,74 ha dans le cadre de l'extension de la zone d'activités de la Cave <u>Echéancier prévisionnel 0 à 5 ans</u> OAP n°13- 0,74 ha
Préserver l'environnement et agir pour le maintien des espaces naturels locaux	Protection spécifique des éléments de paysage de type alignements d'arbres, haies. Définition d'une zone N intégrant l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue Définition dans le règlement d'un % de la surface des parcelles à conserver en pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols.	48 kms de haies protégées Surface de zones humides à préserver : environ 48,6 ha
Valoriser le patrimoine	Patrimoine bâti identitaire soumis à des règles spécifiques dans le règlement du PLU	
Gérer les risques d'inondations, pollution et nuisances	Délimitation d'une zone naturelle le long du ruisseau de l'Aulnay dans le centre bourg. Protection des zones de captage d'eau potable par un zonage agricole ou naturel.	Nouvelles zones à urbaniser à raccorder au réseau d'assainissement collectif
Améliorer les mobilités douces	Chapitre E page 14 du PADD	Développer les cheminements piétons et cyclables pour éviter le recours systématique à l'automobile Améliorer la desserte en transports collectifs Requalification de la départementale 300 pour faciliter les modes de déplacement alternatifs à la voiture Implantation d'une aire de covoiturage connectée à la ligne

		express de transports collectifs pour relier Le Mans
Renforcer les équipements et services	Article 6 du règlement écrit	Maintenir les services scolaires et culturels Développer les équipements publics Soutenir le numérique
Intégrer la transition écologique	Définition de principes à respecter pour une plus grande sobriété des bâtiments. Autorisation dans le règlement des installations permettant la production d'énergies renouvelables (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit des bâtiments)	Encourager les énergies renouvelables (solaire, bois)

RÈGLEMENT ECRIT

Ce chapitre présente les dispositions spécifiques à chaque zone du projet de révision du PLU sachant qu'il y a des dispositions de portée générale communes à toutes les zones : construction/démolition, risques et nuisances, stationnement, équipements et réseaux ...

Zones Urbaines

Superficie : 54,7 ha. Leur superficie est en augmentation de 2,2 ha par rapport à l'ancien PLU.

UA – Zone Urbaine d'Habitat Ancien

- **Localisation** : le cœur historique du bourg. Présence d'1 OAP : OAP n°4
- **Usages autorisés** : logements, hébergements, commerces de proximité, équipements publics
- **Caractéristiques** : respect du bâti existant et du patrimoine architectural, gabarit et hauteur adaptés à l'environnement ancien, façades et matériaux harmonisés avec le tissu urbain
- **Prescriptions** : stationnement intégré ou à proximité, raccordement aux réseaux publics obligatoire.

UP – Zone Urbaine Pavillonnaire

- **Localisation** : la zone couvre les secteurs d'extension récente du bourg, caractérisés par une certaine mixité fonctionnelle. Présence de 9 OAP, n° 1 à 10 sauf OAP n° 4 dans cette zone.
- **Usages autorisés** : logements individuels, annexes, petits équipements publics.

- **Caractéristiques** : implantation en retrait des voies, hauteur limitée (souvent R+1). Espaces verts et jardins encouragés.
- **Prescriptions** : coefficient de pleine terre requis, emprise au sol réglementée pour éviter la densification excessive.

UZ – Zone d’Activités Économiques

- **Localisation** : la zone intègre les constructions existantes et leurs espaces connexes sur la zone d’activités de la Cave au sud du bourg.
- **Usages autorisés** : artisanat, commerce, activités de service, entreprises
- **Caractéristiques** : bâtiments fonctionnels, avec accès véhicules
- **Prescriptions** : stationnements pour employés et clients, réseaux techniques renforcés

Zones à Urbaniser

Superficie : 2,5 ha. Leur superficie est en réduction de 32,3 ha par rapport à l’ancien PLU. Elles ont été choisies parce qu’elles ont des incidences limitées sur l’environnement.

1AUh – Habitat, ouverture immédiate

- **Localisation** : OAP n° 11 et 12.
- **Usages autorisés** : logements, équipements publics
- **Caractéristiques** : urbanisation progressive avec cohérence paysagère
- **Prescriptions** : études préalables d’aménagement, réseaux et voiries à créer ou renforcer

1AUz – Activités, ouverture immédiate

- **Localisation** : OAP n°13
- **Usages autorisés** : activités économiques, artisanat, services
- **Caractéristiques** : implantation selon plan d’aménagement
- **Prescriptions** : réseaux adaptés aux usages professionnels, intégration paysagère obligatoire

Zone Agricole – A

Superficie : 996,8 ha. Leur superficie est en augmentation de 86,6 ha par rapport à l’ancien PLU.

- **Localisation** : la délimitation cde la zone s’appuie sur le diagnostic agricole. Elle intègre tous les sites d’exploitation présents sur la commune et l’essentiel des surfaces valorisées par l’activité agricole.
- **Usages autorisés** : exploitations agricoles et forestières
- **Caractéristiques** : préservation des terres agricoles, constructions limitées aux besoins professionnels
- **Prescriptions** : implantation proche des exploitations existantes, respect du caractère rural

- **Présence d'1 STECAL At pour permettre le développement d'activités touristiques.**

Zone Naturelle – N

Superficie : 226,9 ha. Leur superficie est en réduction de 51,6 ha par rapport à l'ancien PLU.

- **Localisation** : elle comprend les secteurs naturels les plus sensibles du territoire, rattachés à la trame verte et bleue mais également les secteurs paysagers remarquables. Plus particulièrement ont été inscrits les abords des cours d'eaux, les zones humides fonctionnelles, les secteurs boisés présents au sud et à l'est du territoire communal, le coteau paysager remarquable au nord du bourg, le parc remarquable du château de la Freslonnière.
- **Usages autorisés** : équipements légers liés à la nature, annexes restreintes
- **Caractéristiques** : préservation des milieux naturels et écologiques, interdiction de constructions permanentes non liées à l'environnement
- **Prescriptions** : faible emprise au sol, intégration paysagère stricte
- **Présence de 2 STECAL NL pour des activités de loisirs et d'1 STECAL Ny pour permettre le développement d'activités existantes**

6.2 Projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées

CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE

La commune d'une superficie de 1276 ha est traversée par 3 bassins versants : le ruisseau de Launay (nord), le ruisseau du Pansais (sud-ouest), le ruisseau de la Morte Parence (centre). 2 captages d'eau potable sont destinés à l'alimentation de la population :

- Croix Rouge (arrêté du 2 septembre 1996).
- Bois Belland (arrêté du 29 janvier 2009).

La DREAL ne recense aucun réservoir biologique ni de mesure de protection environnementale.

Zones inondables : identifiées en limite nord-ouest (Orne Saosnoise). A la suite des inondations des 9 et 11 juin 2018 ayant frappé le centre bourg de Souligné-sous-Ballon, d'importants travaux ont été réalisés : travaux sur la RD 300 (remplacement, abaissement, reprise d'ouvrages), restauration du tracé naturel des cours d'eau, création de zones tampons, plantation et renforcement de haies ...

Zones humides : en 2024, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme et conformément au Code de l'Environnement art 214-1, des prélèvements pédologiques ainsi que des observations de la flore présente ont été réalisés par EF Etudes sur 3 secteurs pouvant devenir urbanisables. Ils ont révélé la présence d'une seule zone humide sur l'un des 3 secteurs.

Enfin, la commune de Souligné-sous-Ballon est concernée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) LOIRE BRETAGNE et se situe dans le périmètre du SAGE Sarthe Amont et du SAGE de l'Huisne. Le zonage d'assainissement s'inscrit dans les objectifs et les dispositions du SDAGE pour la réduction de la pollution organique et bactériologique.

SITUATION ACTUELLE DE L'ASSAINISSEMENT

Assainissement collectif :

Station d'épuration (STEP) mise en service en 2014, capacité nominale : 1300 EH.

Type : boues activées avec lits de roseaux, exploitée par SUEZ.

Le rejet des eaux traitées de la station d'épuration de la commune de Souligné-sous-Ballon se fait dans le ruisseau de l'Aulnay.

En 2023 : 1060 habitants raccordés, 53 déversements mesurés (8 % du volume collecté). Rendement de traitement conforme aux normes, mais le milieu récepteur (ruisseau de l'Aulnay) présente une qualité médiocre à mauvaise selon les indicateurs écologiques.

Assainissement non collectif :

Géré par la Communauté de communes depuis 2017. 117 installations recensées en 2024 :

- 25 réhabilitées ou en cours (21 %)
- 30 sans non-conformité ou avec défaut d'entretien (26 %)
- 61 non conformes (52 %)

Zones sensibles : la commune de Souligné sous Ballon est concernée par une zone à enjeu sanitaire. Il s'agit des 2 périmètres de captage de l'eau potable. En 2023, le SPANC a recensé 11 installations autonomes, dont 6 non conformes ou absentes.

Contrôles périodiques tous les 4 à 10 ans selon l'état des installations.

LA MISE A JOUR DU PLAN D'ASSAINISSEMENT

Le projet d'urbanisation future prévoit une charge supplémentaire de 265 équivalents habitants pour la station d'épuration. Celle-ci au vu de ses capacités hydrauliques et organiques sera en mesure d'absorber cette charge supplémentaire. Néanmoins, il sera nécessaire de réduire les eaux parasites et d'optimiser le réseau via le schéma directeur prévu en 2026.

Dans ces conditions, le nouveau zonage proposé est le suivant (voir carte ci-après) :

- S'agissant de l'assainissement collectif qui concerne le bourg : des zones sont retirées du zonage collectif en vigueur car classées en zones agricoles ou naturelles dans le PLU en révision (zone rouge sur la carte). En revanche, les zones vertes sont celles qui seront à rajouter à l'assainissement collectif.

Pour les Usagers en assainissement collectif :

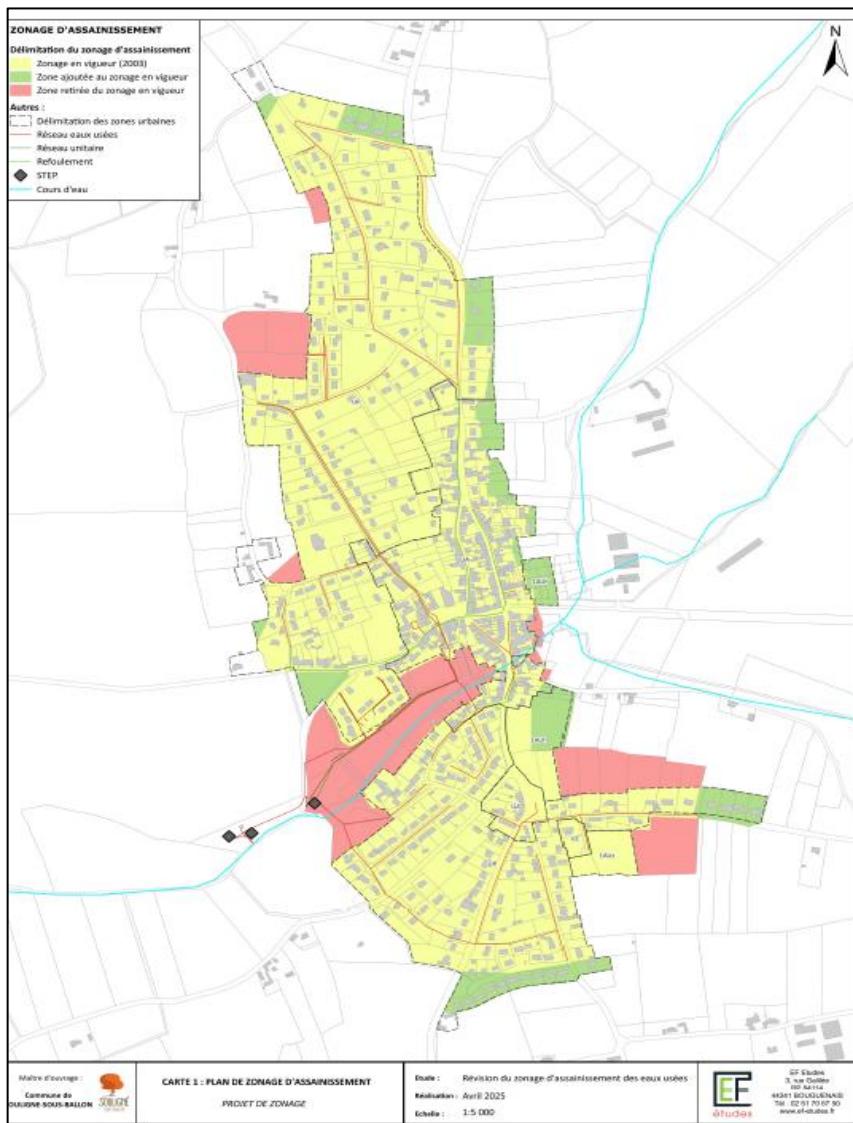
- ✓ Obligation de raccordement et paiement de la redevance.
- ✓ Participation à l'Assainissement Collectif (PAC) exigée.
- ✓ Travaux de raccordement à la charge du propriétaire.

- S'agissant de l'assainissement non collectif, il concerne tout le reste du territoire de la commune y compris certaines habitations en périphérie, pour des raisons techniques et économiques.

Pour les Usagers en assainissement non collectif :

- ✓ Obligation d'installation conforme et d'entretien.
- ✓ Contrôle technique obligatoire par la commune.
- ✓ Redevance spécifique liée aux prestations de contrôle.

Carte du nouveau zonage



7 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

7.1 Dates et durée

L'enquête publique s'est déroulée sur une durée totale de 33 jours consécutifs, du mardi 04 novembre 2025 à 14h30 au samedi 06 décembre 2025 à 12h00.

7.2 Visites et réunions préparatoires

❖ **Réunion du 01 octobre : rendez-vous en mairie**

Le 01 octobre 2025, afin de préparer cette enquête, j'ai rencontré le Maire de Souligné sous Ballon, M. David CHOLLET et sa secrétaire de mairie, Mme Stéphanie COLLET, pour une première réunion de présentation du projet. M. le Maire m'a remis un exemplaire du dossier papier se rapportant à chacun des 2 objets de l'enquête publique.

Cette première réunion a permis de définir le calendrier de l'enquête publique. Les permanences ont été fixées en concertation. Elles ont eu lieu dans la salle de réunion du conseil municipal. J'ai communiqué ensuite les dates de remise du procès-verbal de synthèse, du mémoire en réponse et de remise du rapport.

❖ **Réunion en visioconférence du 07 octobre avec un représentant du bureau d'études URBICUBE et la secrétaire de mairie.**

L'objectif de cette réunion était de faire remonter au bureau d'études les premières questions que je me suis posé après avoir pris connaissance des grandes lignes du projet de révision du PLU. Cette réunion a permis d'apporter les éclaircissements et précisions souhaités. A l'issue de cette réunion, nous avons finalisé le plan d'affichage.

❖ **Visite du site le 15 octobre**

Le 15 octobre, M. le Maire m'a fait visiter sa commune et tout particulièrement les 5 OAP (OAP n° 2,3,5, 11 et 12) ainsi que les 3 STECAL.

7.3 Publicité et affichage

L'information du public a été effectuée :

- Par voies d'annonces légales, dans les journaux locaux de la Sarthe, à savoir : « Ouest-France » et « Maine Libre » pour une première parution le vendredi 17 octobre puis une deuxième parution le vendredi 07 novembre.
- Par affichage : outre l'affichage réglementaire, 11 affiches complémentaires A2 sur fond jaune ont été mises en place :
 - Affiche allée du château
 - Affiche au carrefour de l'école maternelle et de la place de la mairie.
 - Affiche à l'entrée de la salle des fêtes
 - Affiche devant la station d'épuration
 - Affiches à l'entrée de la commune quand on vient du Mans, de Ballon St Mars, de Montbizot, de la Guierche et de Courcebœufs soit 5 affiches.
 - Affiche sur la route de Savigné l'évêque en venant de la RD 209

J'ai pu contrôler cet affichage le lundi 03 novembre après-midi.

- Par consultation du site internet de la mairie : <https://souligne-sous-ballon.fr/urbanisme-et-travaux/enquete-publique-PLU-et-zonage-dassainissement/>

7.4 Permanences et contributions du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sur support papier et en version dématérialisée sur un poste informatique était consultable à la mairie de Souligné sous Ballon aux heures habituelles d'ouverture du secrétariat. En outre, le dossier, version numérique, était consultable sur le site internet de la mairie : <https://souligne-sous-ballon.fr/urbanisme-et-travaux/enquete-publique-plu-et-zonage-dassainissement/>.

Un registre d'enquête à feuillets non amovibles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, a été mis à la disposition du public pour accueillir les observations ou remarques des visiteurs intéressés.

En ma qualité de Commissaire Enquêteur, j'ai tenu les permanences suivantes :

Permanences	Dates	Lieu	Horaires
P1	04/11/2025	Mairie de Souligné sous Ballon	14h30 à 17h30
P2	13/11/2025	Mairie de Souligné sous Ballon	14h30 à 17h30
P3	24/11/2025	Mairie de Souligné sous Ballon	09h00 à 12h00
P4	29/11/2025	Mairie de Souligné sous Ballon	09h00 à 12h00
P5	06/12/2025	Mairie de Souligné sous Ballon	09h00 à 12h00

7.5 Clôture de l'enquête

Le samedi 06 décembre à 12h00, le délai de l'enquête étant expiré, j'ai clos le registre d'enquête. J'ai conservé le dossier en vue de sa remise à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, avec mon rapport et mes conclusions, à l'issue du délai de trente jours fixe par l'arrêté préfectoral.

8 BILAN DE L'ENQUÊTE

8.1 Bilan des contributions du public

Dates permanences	Visiteurs	Contributions	Registre	Orale	@	Courriers	Observations
04/11/2025	3	2	2	0	0	0	2
13/11/2025	4	3	2	0	0	1	3
24/11/2025	4	4	4	0	0	0	5
29/11/2025	4	4	2	0	0	2	6
06/12/2025	1	2	1	0	0	1	2
TOTAL	16	15	11	0	0	4	18

Ces contributions peuvent être regroupées autour de 6 thèmes. 18 observations découlent de ces contributions, chacune d'entre elles pouvant concerner plusieurs thèmes (Voir tableau ci-après).

N°	Thème	Nbre observations	Fréquence
1	Demandes de constructibilité / reclassement de parcelles	4	22%
2	OAP (implantation, tracés, densité, liaisons douces)	8	45%
3	Questions relatives aux réseaux (eaux pluviales, assainissement)	2	11%
4	Transformation ou usage des bâtiments existants	2	11%
5	Questions sur les projets communaux / commerces	1	5,5%
6	Questions relatives aux autorisations d'urbanisme	1	5,5%

Les

thématisques les plus sensibles ont été **les OAP** (tracés, densité, liaisons douces) et **les demandes de constructibilité**

8.2 Procès- verbal de synthèse et mémoire en réponse.

- Les remarques ou propositions transmises par le public accompagnées des interrogations du commissaire enquêteur ont été consignées dans un procès-verbal de synthèse. **Elles ont été présentées et commentées au porteur du projet, monsieur le Maire de Souligné sous Ballon, avant que lui soit remis ce document en main-propre le vendredi 12 décembre à 17h00.**
- Conformément aux stipulations de l'article R123-18 du code de l'environnement et suivant les

dispositions arrêtées en commun, **le mémoire de la commune répondant aux observations et questions transmises par le commissaire enquêteur lui a été adressé par courriel le 22 décembre 2025.**

9 Analyse des contributions et des réponses apportées par le porteur de projet

9.1 Examen des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et autres organismes consultés et des réponses apportées par la mairie

9.1.1 Projet de révision du PLU

Avis de la MRAe le 23/12/24

Contenu de l'avis :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de révision du PLU de la commune de Souligné-sous-Ballon est dispensé d'évaluation environnementale.

Recommandation :

La MRAe recommande à la collectivité de mobiliser les outils de protection offerts par le code de l'urbanisme pour traduire dans les règlements écrit et graphique du PLU les objectifs de préservation affichés dans le PADD.

Mémoire en réponse :

Cette recommandation, reçue préalablement à l'arrêt du projet de PLU, a d'ores et déjà été prise en compte dans le PLU de Souligné-sous-Ballon.

En effet, des outils de protection ont été mis en place pour assurer la protection des haies (protection L. 151-19 CU), des zones humides (protection L. 151-23 CU), d'un arbre remarquable à la Tenairie (protection L.151-19 du code de l'urbanisme), des boisements et espaces naturels au travers d'un zonage naturel N protecteur.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Je note que la recommandation de la MRAe a bien été prise en compte.

Avis de la Préfecture de la Sarthe le 08/08/25

Contenu de l'avis :

Avis favorable

La préfecture salue un travail de qualité notamment en ce qui concerne la réduction d'ENAF et la protection des haies. Elle remarque enfin que les objectifs d'évolution démographique

paraissent assez élevés, nécessité donc de les évaluer voire de les réajuster au regard des études et bilans qui seront réalisés lors du prochain lancement de la procédure d'élaboration d'un PLUi sur la communauté de communes Maine Cœur de Sarthe.

La Préfecture formule plusieurs observations réglementaires et recommandations, accompagnées de demandes de précisions quant à leur prise en compte.

Observations réglementaires

- **Matériaux** : la Préfecture demande si le règlement sera modifié afin de supprimer les interdictions de matériaux hors zone UA.
- **Servitude I1 (transport de gaz)** : elle interroge la collectivité sur l'intégration de cette servitude dans la représentation cartographique.
- **Haies protégées** : elle demande si les haies situées dans la servitude I3 seront retirées du périmètre de protection.

Recommandations

- **Installation de panneaux photovoltaïques au sol** : la Préfecture questionne la commune sur l'opportunité d'autoriser les installations photovoltaïques au sol dans le STECAL NL.
- **Piscines individuelles** : elle invite à préciser si un encadrement plus restrictif sera envisagé, conformément à la recommandation de la CDPENAF.
- **Protection du bâti en zone UA** : elle demande si le règlement sera renforcé pour préserver la qualité architecturale (volets roulants, intégration des panneaux solaires).
- **Nuancier** : elle interroge la commune sur la codification des teintes (RAL, Chromatic) et l'intégration éventuelle de teintes bois/marron.
- **Destination de la cidrerie du Moulin Neuf** : elle demande que la destination actuelle du bâtiment soit précisée dans le rapport de présentation.

Mémoire en réponse :

Observations réglementaires

- Les interdictions de matériaux seront retirées hors zone UA, conformément au Code de l'urbanisme.
- La servitude I1 sera ajoutée sur les documents graphiques.
- Les haies situées dans la servitude I3 seront retirées des protections.

Recommandations

- **Installation de panneaux photovoltaïques au sol** : le secteur NL à vocation de loisirs correspond au stade René Blétry. La commune va étudier la possibilité d'ajouter la possibilité d'implantations d'installations photovoltaïques sous réserve toutefois que cet ajout n'indue pas une obligation de validation préalable en CDPENAF (la CDPENAF devant rendre un avis concernant les STECAL et les possibilités de construire permises par le PLU).
- **Piscines** : renvoi à la réponse donnée à la CDPENAF.
- **Zone UA** : le règlement sera renforcé pour mieux protéger le bâti ancien.
- **Nuancier** : ajout de correspondances RAL et vérification des teintes bois/marron.
- **Cidrerie** : la destination actuelle sera précisée dans le rapport de présentation.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Je note que toutes les observations/recommandations de la Préfecture seront prises en compte. Je prends acte de la réponse de la mairie à propos de l'installation de panneaux photovoltaïques au sol

Pour les piscines, se reporter à mes commentaires s'agissant de l'avis rendu par la CPDENAF.

Avis de la CPDENAF le 11/07/25

Contenu de l'avis :

Avis favorable

Réerves :

Réserve n°1 : la commission demande que soit intégrée aux règles d'extension à l'habitation dans les zones A et N une limite d'emprise au sol totale pouvant aller jusqu'à 200 m² maximum.

Réserve n° 2 : la commission recommande à la collectivité d'envisager un cadre plus restrictif pour les projets de piscines individuelles afin de préserver la ressource en eau.

Mémoire en réponse :

Réserve n°1 – Extensions en zones A et N

Acceptée : intégration d'une limite d'emprise au sol totale de **200 m² maximum**.

Réserve n°2 – Piscines individuelles

Refusée : la commune souhaite maintenir une règle uniforme pour tous les habitants des zones A et N afin de garantir une équité entre l'ensemble des administrés présents au sein de ces zones. Il apparaît par ailleurs pertinent de mener la réflexion relative aux possibilités de création de piscines à une échelle plus large que celle de la seule commune de Souligné-sous-Ballon.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Je comprends la réponse de la mairie à propos des piscines, en particulier sur la pertinence de conduire une réflexion plus large par exemple au sein de la communauté de communes Maine Cœur de Sarthe. Dans l'attente, des mesures de restriction d'eaux pourront toujours être mises en place par arrêté préfectoral lors de périodes de sécheresse.

Avis de la Commission locale de l'eau – SAGE Sarthe amont le 30/06/25

Contenu de l'avis :

Avis favorable

La compatibilité du projet de révision du PLU avec le SAGE semble assurée :

- Sur le volet zones humides
- Sur le volet haies et bocages
- Sur le volet inondation et zones d'expansion des crues
- Sur le volet eaux pluviales
- Sur le volet eaux potables

Remarques du SAGE :

- Il serait intéressant de disposer des volumes d'eaux usées qui transitent par la station d'épuration afin de s'assurer que sa capacité hydraulique est, elle aussi, en deçà de ses capacités, permettant ainsi de nouveaux raccordements.
- La mise à jour des informations concernant le SAGE et sa structure porteuse serait un réel plus

Mémoire en réponse :

Les remarques sont prises en compte : les données sur la charge hydraulique de la station d'épuration, ainsi que les informations actualisées sur le SAGE et sa structure porteuse seront intégrées au PLU avant son approbation par le conseil communautaire.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Je note que toutes les remarques du SAGE seront prises en compte.

Avis du Syndicat mixte du Pays du Mans - Commission SCot Aménagement Urbanisme le 19/07/25

Contenu de l'avis

Avis favorable

Le syndicat mixte du pays du Mans via sa commission « Scot-Aménagement-Urbanisme » n'a émis aucune observation particulière.

Recommandations techniques :

1) Sur le PADD

- L'objectif minimum de 15 logements/ha en moyenne inscrit dans le PADD respecte la prescription du ScoT en vigueur de 12 log./ha, mais ne s'inscrit pas exactement dans le projet de SCoT- AEC arrêté qui demande un objectif de densité moyenne minimale en log/ha supérieur ou égal à 16 pour les bourgs périurbains. Au regard des OAP sectorielles, cet objectif est pourtant respecté avec en moyenne 17 log./ha.
- Faire le lien avec les objectifs Air Energie Climat du PCAET dans le PADD

2) Sur les OAP habitat

- Production des logements

L'objectif de production de 106 logements est plus important que celui affiché dans le PADD (70 logements en 10 ans). Cela peut être justifié par le niveau de complexité de réalisation des OAP en densification qui se feront sur le temps long.

Il est proposé d'intégrer un échéancier afin de privilégier la réalisation des OAP en renouvellement urbain et faciliter la justification des OAP en extensions urbaines. Ainsi l'OAP 12- Chemin des Noyers (1,42 ha et 21 log.) serait à réaliser à moyen terme, plutôt qu'à court terme comme indiqué page 49 des OAP. Ce changement permettrait de faciliter la justification de l'objectif de construction de logements. L'OAP 11 - Allée Françoise de Maridor - ne serait pas concernée par cet échéancier, étant à proximité de la centralité et des équipements.

- Densité

Certaines OAP évoquent des objectifs de mixités urbaines, notamment les OAP n° 2 et 5, sans pour autant expliciter clairement la part de logements économies en espaces à produire. Il est donc proposé de préciser le pourcentage de logements économies en espaces demandés pour les OAP concernées. Le ScoT en vigueur prescrit un objectif minimum de logements économies en espaces de 20%.

Mémoire en réponse :

Recommandations sur le PADD

Les ajustements proposés (densité, lien avec le PCAET) seront intégrés dans le PADD.

Échéancier des OAP

La commune refuse de décaler l'OAP n°12 à moyen terme, pour les raisons suivantes :

- L'opération vise à proposer une offre d'habitat complémentaire de celle proposée dans les autres secteurs et notamment dans la zone OAP11 – Allée Françoise de Maridor. Elle permettra d'offrir un habitat adapté aux besoins des jeunes ménages, soutiens du solde naturel et migratoire de la commune.
- l'absence d'opérations d'urbanisme majeures depuis 2016,
- la nécessité de proposer une offre d'habitat diversifiée,
- l'incertitude sur la réalisation des autres secteurs.

Logements économies en espace

Les OAP n°2 et n°5 seront complétées pour intégrer l'objectif de **20 % de logements économies en espace**.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La réponse fournie par la mairie à propos de l'OAP n°12 est argumentée et cohérente avec les objectifs du PADD.

Avis du groupe NaTran, société de transport de gaz naturel le 30/06/25

Contenu de l'avis :

Le groupe Natran n'ayant pas reçu l'intégralité des documents du projet de révision du PLU n'a pas donné d'avis sur les servitudes d'utilité publique I1 et I3. Il joint à son courrier du 18/08/2025 des fiches de présentation caractérisant les ouvrages leur appartenant et précisant les dispositions qu'il convient de respecter.

Mémoire en réponse

Les observations formulées par Natran dans le cadre de son avis seront toutes prises en compte dans le PLU préalablement à son approbation par le conseil communautaire.

Il est précisé qu'aucun projet de développement (habitat ou activités) ni aucun emplacement réservé n'est programmé dans la zone de protection autour du gazoduc.

Un point sera fait pour supprimer la protection des portions de haies concernées par la servitude I3 (au droit immédiat de la canalisation).

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Je note que toutes les remarques formulées par cette société seront prises en compte.

Avis de la Chambre d'agriculture Pays de la Loire le 01/08/25**Contenu de l'avis :**

Avis favorable

Remarques de la Chambre d'agriculture :

La partie agricole du rapport de présentation aurait pu être utilement complétée avec les données du RPG (register parcellaire graphique issu des déclarations PAC). L'année 2023 est librement disponible.

Mémoire en réponse :

La cartographie du register parcellaire graphique (RPG) sera intégrée au rapport de présentation.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Je note que toutes les remarques de la Chambre d'agriculture seront prises en compte.

Avis de la Communauté de communes Maine Cœur de Sarthe le 09/07/25**Avis de la mairie de Joué l'abbé le 17/06/25****Avis de la mairie de la Guierche le 06/06/25****Contenu de l'avis :****Avis favorable**

3 collectivités consultées ont toutes donné un avis favorable sans émettre des recommandations, observations ou réserves :

- Communauté de Communes Maine Cœur de Sarthe : avis rendu le 09/07/2025
- Mairie de Joué l'abbé : avis rendu le 17/06/2025
- Mairie de la Guierche : avis rendu le 06/06/2025

Avis hors délai du département de la Sarthe le 20/10/25**Contenu de l'avis :**

Avis non mentionné de manière explicite mais le département souligne la qualité de l'intégration des OAP thématiques, en particulier celles relatives à la préservation et la valorisation paysagère des bourgs. Le département constate également que les marges de recul prescrites dans le règlement de la voirie départementale, en fonction de la classification des routes et de la nature des zones, sont bien respectées dans les zones agricoles(A) et naturelles (N). L'inscription d'un emplacement réservé sur les parcelles ZM56 et ZM44, destiné à renforcer la sécurité en bordure de la RD 209, est en cohérence avec les objectifs d'aménagement et de sécurité du département et donc à ce titre perçu de manière très satisfaisante par le département.

Observations du département :

- Les marges de recul ne sont pas mentionnées dans les zones urbaines et à urbaniser. Pour rappel, une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'alignement doit être respectée en zone AU à vocation principale d'habitat pour les routes du réseau structurant (RD 148 et RD 300). Le règlement du PLU devra préciser que ces marges de recul ne s'appliquent pas aux équipements publics.

- Les accès desservant les nouvelles zones d'urbanisation le long des routes départementales devront respecter les distances de visibilité minimale prévues par le RVD et présenter des caractéristiques géométriques adaptées pour garantir la sécurité des usagers.

Concernant l'OAP n° 8, il est recommandé de privilégier un accès unique depuis la rue St Rémy, dans un souci d'optimisation de la sécurité et de la fluidité du trafic sur cet axe.

Mémoire en réponse :

Marge de recul

La commune refuse d'appliquer la marge de recul de 35 m en zone AU, car elle rendrait inconstructibles **46%** de la zone 1AUh. Cette position est justifiée par les objectifs nationaux de sobriété foncière.

Accès sur routes départementales

Les conditions de visibilité seront vérifiées lors des aménagements.

OAP n°8

La commune maintient la possibilité d'un accès sur la RD300, compte tenu du contexte urbain existant.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La réponse fournie par la mairie à propos de la marge de recul est argumentée et cohérente avec le développement de l'urbanisation en zone 1AUh.

9.1.2 Projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées

Avis de la MRAe le 23/12/24

Contenu de l'avis :

Le projet de projet de révision n°1 du zonage d'assainissement de la commune de Souligné-sous-Ballon n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001. Sur la base des informations fournies par la commune, il est dispensé d'évaluation environnementale.

Recommandations/ Réserves :

La MRAe recommande de réinterroger le zonage d'assainissement des eaux usées à la lumière des conclusions du diagnostic affiné du fonctionnement des réseaux d'eaux usées qui sera réalisé en 2026.

Mémoire en réponse :

La recommandation de réexaminer le zonage après le diagnostic des réseaux d'eaux usées (prévu en 2026) est acceptée. Le zonage sera ajusté en fonction des conclusions du schéma directeur.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Je note que la recommandation de la MRAe sera bien prise en compte.

9.2 Examen des observations du Public et des réponses apportées par la mairie

Les observations du public ont porté uniquement sur le projet de révision du PLU.

Nom des contributeurs : Mme BUSSON Claudine
La question de Mme BUSSON se rapporte à l'OAP n°10. Quelle sera l'implantation des 2 logements sur cette zone sachant qu'elle ne souhaite pas avoir 1 logement mitoyen avec son logement actuel ?
Réponse du porteur de projet
La commune rappelle que l'OAP n°10 ne fixe pas d'implantation obligatoire. Le règlement de zone UP offre une grande souplesse, permettant ou non une implantation en limite séparative selon les choix du futur projet.

Nom des contributeurs : M. et Mme LAMBERT Robert représentée par leur fille, Mme BUSSON Claudine - OAP n°12
Les parents de Mme BUSSON sont d'accord pour vendre une partie de leur parcelle, sous réserve de modifier la valeur séparative prévue actuellement dans le projet. Ils désirent conserver le puits existant se trouvant à environ 18 m du mur arrière de leur maison et avoir ainsi plus de terrain derrière leur logement actuel. Vu l'âge de ses parents, cette maison (AD127) sera peut-être à vendre dans les années à venir s'ils doivent aller en maison de retraite. La présence du puits ainsi que l'augmentation de la superficie du terrain à l'arrière, contribuerait à la valorisation de leur bien.
Réponse du porteur de projet
La limite entre zones 1AU et UP sera modifiée afin d'intégrer le puits dans la zone UP, conformément à la demande. Environ 500 m ² seront reclassés, sans impact sur la programmation de l'OAP.

Nom des contributeurs : Mr et Mme BAUDOT - OAP n°2
Mr et Mme BAUDOT souhaitent vendre une partie de leur parcelle pour la rendre constructible (environ 2600 m²) et conserver la partie Ouest/Arrière de leur propriété, étant très attachés à conserver leur jardin d'agrément-potager-verger. Ils souhaitent que le secteur délimitant l'OAP n°2 soit recalibré pour prendre en compte leur demande.

Réponse du porteur de projet au courrier de Mr et Mme BAUDOT

L'OAP n'impose pas une urbanisation complète et peut être réalisée par phases, permettant aux propriétaires de conserver leur jardin. L'OAP est maintenue pour encadrer une éventuelle urbanisation future.

Nom des contributeurs : Mr SAUSSAY

Le lieu-dit où réside Mr Saussay est actuellement scindé en 2 parties :

- Une première partie comprenant une maison d'habitation et une partie du terrain.
- Une seconde partie appartenant à une SCI comprenant 3 dépendances ainsi que le reste du terrain.

Est-il possible pour la 1^{ère} dépendance située à l'entrée de sa propriété de la transformer en maison d'habitation ? Dans l'affirmative, Mr Saussay procèdera à la dissolution de la SCI et un nouveau bornage sera réalisé pour bien distinguer les 2 parcelles.

Réponse du porteur de projet

Un changement de destination est possible si le bâtiment respecte les critères réglementaires (éloignement des exploitations, absence de risques, emprise suffisante, réseaux, intérêt patrimonial). Si nécessaire, le bâtiment pourra être identifié au PLU avant approbation.

Nom des contributeurs : Mr BOUDET Bruno

Mr Boudet souhaite connaitre ce qui est envisagé pour le rejet des eaux pluviales, chemin des Noyers, à propos des nouveaux logements qui seront construits dans le secteur OAP n° 12 ?

Réponse du porteur de projet

Les dispositifs seront définis lors de l'aménagement. Le règlement impose l'infiltration prioritaire sur parcelle, des coefficients de pleine terre et le respect de la loi sur l'eau.

Nom des contributeurs : Mr Frogier

Mr Frogier constate qu'il est prévu dans le futur PLU de créer une nouvelle boulangerie alors qu'un commerce du même type existe sur la commune. La commune étant propriétaire d'une licence IV utilisée 1 fois/an par une association, il serait plus opportun de créer un café/bar pour redynamiser le centre-bourg.

Réponse du porteur de projet

La demande est sans lien avec la révision du PLU.

Nom des contributeurs : Mr et Mme Hardouin

Mr et Mme Hardouin approuvent le projet de révision du PLU. Ils font remonter 2 questions :

1. A propos de la création d'une liaison douce traversant leur parcelle, ils souhaitent connaître l'endroit où elle serait aménagée.
2. Ils sont propriétaires du terrain et du bâtiment dans lequel l'entreprise Hardouin exerce encore son activité avant que celle-ci ne soit délocalisée à Montbizot. Pourront-ils sur ce terrain construire de nouveaux bâtiments qui seraient loués à des professionnels et/ou entreprises commerciales/artisanales pour y entreposer leurs matériels et marchandises ?

Réponse du porteur de projet

Le tracé précis de la liaison douce sera défini lors de son aménagement.

La zone UZ permet la construction de nouveaux bâtiments d'activités (artisanat, entrepôt, bureaux).

Nom des contributeurs : Mme DERRE Nathalie née THIREAU

Mme Derré dit seulement dans son courrier qu'elle n'accepte pas le nouveau schéma de sa parcelle n° 0133 tel qu'il est présenté dans l'OAP n° 3 - cœur d'ilot végétalisé

Réponse du porteur de projet

L'OAP n'impose pas l'aménagement des parcelles. Elle fixe un cadre en cas de projet ultérieur.

Nom des contributeurs : Mr Philippe THIREAU, propriétaire de la parcelle 135.

Mr Thireau s'oppose au projet d'aménagement de la liaison douce qui traverserait sa parcelle.

Réponse du porteur de projet

Le propriétaire peut refuser la liaison douce tant qu'il ne construit pas. En cas de projet de construction, l'aménagement devra intégrer la possibilité de cette liaison, dans l'intérêt général.

Nom des contributeurs : Jean- Dominique et Catherine CAUCHOIS – OAP n°3,

Mr et Mme Cauchois formulent 5 observations dans leur courrier :

1. Ils souhaitent conserver l'intégralité de la propriété de la parcelle cadastrée n° 131 ainsi qu'une bande de terrain en prolongement de la parcelle n°86 de façon à pouvoir accéder à la parcelle cadastrée n°131 à partir du chemin de trompe-souris.
2. Sur la parcelle n° 130, ils seraient d'accord pour vendre dans un premier temps deux terrains à bâtir dont l'accès serait assuré par la desserte automobile depuis la rue St Martin. Pour ces deux terrains, ils souhaitent faire eux-mêmes la viabilisation par une

entreprise de leur choix, le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales se faisant vers la rue St Martin sous la desserte automobile.

3. Ils demandent à être informés du calendrier prévisionnel concernant la desserte automobile vers la rue St Martin et la possibilité de se raccorder aux réseaux.
4. Sur le document OAP n°3, il est question d'une liaison douce à créer. Ils demandent à être consultés sur son futur tracé, celui actuellement mentionné sur le document leur semblant inadapté.
5. Ils ne comprennent pas l'objectif de 20 logements par ha qui leur semble incohérent en ce qui concerne les terrains concernés par l'OAP n° 3.

Réponse du porteur de projet

1. Les propriétaires restent libres de conserver leurs parcelles tant qu'aucun aménagement n'est engagé.
2. Ils peuvent viabiliser eux-mêmes deux lots, sous réserve du respect des principes de l'OAP.
3. Le calendrier de la desserte vers la rue Saint-Martin n'est pas défini.
4. Le tracé de la liaison douce sera précisé ultérieurement.
5. La densité de 20 log/ha est justifiée par la localisation stratégique du secteur et la volonté de diversifier l'offre de logements tout en préservant le capital végétal.

Nom des contributeurs : Mme AUBIN Myriam

Mme Aubin constate que ses parcelles seront placées en zone agricole alors qu'elles sont actuellement en zone naturelle protégée. Elle souhaite vendre une partie de son terrain devenu trop grand. Son terrain va-t-il perdre de sa valeur en raison de ce changement de zone ? Quels sont les contraintes supplémentaires, s'il en existe, qui découlent de ce changement de zone ? A l'inverse, y a-t-il des avantages ?

Réponse du porteur de projet

Les deux zones sont inconstructibles, hormis extensions et annexes. Le changement n'entraîne pas de contraintes supplémentaires significatives et ne permet pas davantage de constructions nouvelles.

Nom des contributeurs : : Mr et Mme Denis FAGART

Dans ce courrier, Mr et Mme Fagard renouvellent leur demande pour que la parcelle n° 23 devienne constructible. Le terrain adjacent à leur parcelle a été récemment loti et l'accès aux réseaux est facilité

Réponse du porteur de projet

La parcelle n°23 n'est pas retenue dans cette révision du PLU. Elle sera réexaminée dans le cadre du futur PLUi (travaux à partir de 2026).

Nom des contributeurs : Mme Alexandra JENVRIN

Mr et Mme Jenvrin ont déposé le 28/01/2025 une demande de permis de construire d'un carport qui leur a été refusée du fait du règlement écrit de l'actuel PLU (dossier n° PC0723402500001). Selon les dispositions du nouveau PLU, leur projet serait-il accepté ?

Réponse du porteur de projet

Le refus était lié aux règles actuelles d'implantation. Le nouveau PLU assouplit ces règles, permettant potentiellement la réalisation du projet.

Commentaires du Commissaire Enquêteur aux réponses apportées aux questions du public

Je prends note des réponses apportées à toutes les observations du public. Elles mettent en avant :

- la non-obligation d'aménager les secteurs couverts par une OAP ;
- la volonté de préserver de la souplesse pour les propriétaires tout en garantissant la cohérence de l'urbanisation ;
- la prise en compte de plusieurs demandes individuelles lorsqu'elles sont compatibles avec les objectifs du PLU ;
- la nécessité de définir plus précisément certains éléments du PLU (liaisons douces, gestion des eaux pluviales, desserte) au stade opérationnel ;
- la cohérence avec les objectifs de densification, de sobriété foncière et de préservation environnementale.

9.3 Examen des réponses apportées par le Porteur de projet aux questions posées par le Commissaire Enquêteur

9.3.1 Sur le projet de révision du PLU

Question 1 :

Afin de mesurer les impacts du futur PLU pour les habitants de la commune, quelle seraient, par comparaison avec le PLU actuel, la proportion de parcelles en nombre et/ou en % avec changement de zone ?

Question 2 :

A ma connaissance, la commune de Souligné sous Ballon n'est pas concernée par le PPRNI de la Sarthe amont. Si tel est le cas, quelles en sont les raisons ?

Question 3

Les accès routiers communs pour l'ensemble des constructions à créer prévus notamment dans les OAP 1,4,6,7,8,9 auront-ils une largeur suffisante de chaussée pour permettre le croisement de 2 véhicules ?

Question 4

Le règlement de la zone UZ (page 39) interdit l'installation de l'artisanat alors que cette zone est entièrement dédiée aux activités économiques et à leur développement. Comment justifier cette interdiction ? Ne pourrait-il pas y avoir une autorisation sous conditions à définir dans le règlement ?

Question 5

L'agrivoltaïsme permet pour les exploitants agricoles une meilleure valorisation de leurs terres. Or, en l'état actuel de votre règlement écrit, l'installation de panneaux photovoltaïques ne semble pas permise. Est-ce une omission ? Allez-vous revoir le règlement écrit pour autoriser sous conditions ces installations ?

Question 6

Les exploitants agricoles localisées dans la zone A pourront-ils réaliser les activités accessoires suivantes :

- Activités de gites ou chambres d'hôtes
- Activités de gardiennage de véhicules ?

Si oui, comment le justifier dans votre règlement ?

Question 7

Quels sont les impacts, pour le projet de révision du PLU, du transfert de la compétence urbanisme vers la Communauté de Communes Maine cœur de Sarthe ?

Question 8

La communauté de communes a-t-elle prévu de mettre en place un comité de suivi pour mesurer l'état d'avancement de la réalisation du projet ? Si oui, comment et selon quelle fréquence ?

Mémoire en réponse :

Question 1

Le porteur de projet indique qu'un recensement exhaustif nécessiterait un travail important non réalisable à ce stade. Il précise toutefois que les modifications ont été effectuées **dans le respect de l'intérêt général et des obligations légales**, notamment la loi Climat et Résilience.

Question 2

La commune de Souligné-sous-Ballon n'est effectivement pas concernée par le PPRNI Sarthe Amont. Elle est en revanche située (pour partie) dans le bassin versant de la Sarthe et, de ce fait, dans le SAGE Sarthe Amont.

Question 3

Les OAP concernent des opérations **de petite taille**. Pour ce type de projets, il n'est **pas toujours nécessaire** de prévoir des voies permettant le croisement de deux véhicules, compte tenu du **trafic très limité** attendu et des **contraintes financières**.

Question 4

L'interdiction résulte de la définition initiale de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail, la commune souhaitant éviter l'implantation de commerces ou services excentrés du bourg. Or, une modification dans la définition des activités relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » a été réalisée par l'Etat courant 2024. Cette modification semble désormais intégrer certaines activités artisanales (locaux de fabrication de produits alimentaires, de textile, de meubles, de produits automobiles, etc.) dans la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », les activités artisanales du secteur de la construction restant elles des activités de la sous-destination « Industrie » (maçon, menuisier, peintre, travail du bois, etc.). La collectivité se rapprochera de la DDT afin d'évaluer s'il convient d'autoriser la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dans la zone UZ sans risquer de voir des commerces se créer dans cette zone excentrée du bourg.

Question 5

L'agrivoltaïsme est **déjà autorisé** en zone A en tant qu'activité nécessaire à l'exploitation agricole (art. L.111-27 CU). Le porteur de projet reconnaît toutefois l'intérêt de **l'inscrire explicitement** dans le règlement pour lever toute ambiguïté.

Question 6

Ces activités **ne sont pas autorisées** en zone A car elles ne relèvent pas de l'activité agricole. Elles ne sont pas non plus considérées comme activités accessoires par la jurisprudence. Elles nécessiteraient donc la création de **STECAL** spécifiques.

Question 7

les principales incidences sont liées au suivi et à la validation de la fin de la procédure de révision. Ainsi, la Communauté de communes a désormais en charge la conduite des dernières étapes. Le conseil communautaire sera notamment chargé d'approver la révision du PLU en lieu et place du conseil municipal.

Questions 8

A ce stade et compte tenu du fait que le transfert de compétence est récent, aucun comité de suivi n'a été envisagé. La mise en place d'un tel comité sera particulièrement pertinente dans le cadre de l'élaboration du PLUi dont les travaux vont commencer en 2026.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Je prends note de toutes ces réponses

9.3.2 Projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées

Question 1 :

Afin de mesurer les impacts du futur zonage d'assainissement pour les habitants de la commune, quelle serait la proportion d'habitations en nombre et/ou en % avec changement de zone ?

Question 2 :

Dans l'hypothèse où le projet de révision du PLU serait retardé ou suspendu du fait du transfert de compétences à la Communauté de Communes, le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées qui reste du ressort de la commune pourrait-il être également impacté ?

Question 3

La commune a-t-elle prévu de mettre en place un comité de suivi pour mesurer l'état d'avancement de la réalisation du projet ? Si oui, comment et selon quelle fréquence

Mémoire en réponse :**Question 1**

Sur l'extension du zonage d'assainissement, le périmètre inclurait 4 habitations supplémentaires à raccorder au réseau d'assainissement. Pour les secteurs en zone nord et zone sud du bourg, les maisons sont déjà raccordées à l'assainissement collectif. Il s'agit donc juste d'une mise à jour. Pour ce qui concerne les fonds de jardins, il n'est pas possible de savoir à l'avance s'ils feront ou non l'objet d'une division de parcelles.

Question 2

Le transfert de la compétence urbanisme en ce qui concerne les documents d'urbanisme est acté au 24 novembre 2025 par un arrêté préfectoral. La procédure de révision du PLU suit normalement son cours et n'est pas impactée par ce transfert. La révision du zonage assainissement n'est donc pas impactée.

Question 3

La commission communale assainissement sera en charge d'effectuer le suivi du zonage assainissement. Cette même commission assurera, en parallèle, le suivi de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement, puis le suivi des actions à mettre en place.

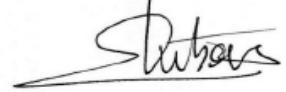
Commentaires du Commissaire Enquêteur sur les réponses apportées à ces 3 questions

Je prends note de ces réponses, en particulier sur le suivi du zonage qui restera de la compétence de la commune.

Fait au Mans le 26/01/2026,

Le commissaire enquêteur

Philippe DUBOIS



Rapport et conclusions transmis le 26/01/26 :

- Au tribunal Administratif de Nantes (version électronique)
- A l'autorité organisatrice du projet (version papier et électronique)

Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont aidé dans l'organisation et la conduite de cette enquête publique.

ANNEXES

- Annexe 1 : Attestation de remise du Procès-verbal de synthèse et de signature du mémoire en réponse
- Annexe 2 : Procès-verbal de synthèse
- Annexe 3 : Mémoire en réponse
- Annexe 4 : Contrôle et photos affichage de l'enquête publique

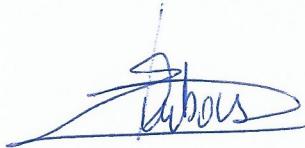
◆ **ATTESTATION REMISE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET DE SIGNATURE
DU MÉMOIRE EN RÉPONSE ◆**

En application du Code de l'Environnement (article R123-18), ce document atteste :

- De la remise en main propre du procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique unique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme et la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Souligné sous Ballon.
- De la signature du mémoire en réponse par le porteur de projet.

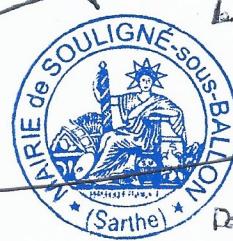
Fait au Mans le 26/01/26,

Le Commissaire Enquêteur,



Pour la mairie de Souligné sous Ballon,

Le Maire,



David CHOLLET

Annexe n° 2 : procès-verbal de synthèse

DÉPARTEMENT de la SARTHE



ENQUÊTE PUBLIQUE

Réalisée du 04/11/25 au 06/12/25

OBJET : Révision du Plan Local d'Urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Souligné sous Ballon



PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Table des matières

2	INFORMATIONS GÉNÉRALES	3
2.1	Cadre juridique.....	3
2.2	Déroulement de l'enquête.....	3
2.2.1	Durée de l'enquête	3
2.2.2	Information du public	3
2.2.3	Consultation du dossier	4
2.2.4	Visites, rencontres et échanges préparatoires	4
2.2.5	Déroulé des permanences :	4
3	CONTRIBUTIONS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	5
3.1	Bilan de la consultation du public	5
3.2	Contenu des observations du public.....	5
	Permanence 1	5
	Permanence 2	6
	Permanence 3	7
	Permanence 4	8
	Permanence 5	9
4	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET AUTRES ORGANISMES CONSULTÉS	10
4.1	Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).....	10
4.2	Avis de la Préfecture de la Sarthe - Service urbanisme, aménagement et affaires juridiques	
	11	
4.3	Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et	
	Forestiers – CDPENAF.....	13
4.4	Avis de la Commission locale de l'eau - SAGE Sarthe amont.....	13
4.5	Avis du syndicat mixte du Pays du Mans-commission SCoT Aménagement Urbanisme	14
4.6	Avis du groupe NaTran, société de transport de gaz naturel	15
4.7	Chambre d'agriculture Pays de la Loire	16
4.8	Autres avis.....	17
4.9	Avis hors délais.....	17
5	QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	18
5.1	Sur le projet de révision du PLU.....	18
5.2	Sur le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées.....	19
6	ANNEXE : CONTRIBUTIONS DU PUBLIC-LISTE EXHAUSTIVE	21

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Cadre juridique

Par désignation N° E25000161/72 en date du 25 juillet 2025, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné M. Philippe DUBOIS en tant que Commissaire Enquêteur pour procéder à une enquête publique unique ayant pour objet :

« Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi que le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Souligné-sous-Ballon »

L'arrêté n° 2025-10-07 du 14 octobre 2025, portant ouverture et organisation de l'enquête publique, a été signé par le Maire de la commune de Souligné-sous-Ballon, M. David CHOLLET. Cet arrêté a été transmis à la préfecture de la Sarthe pour contrôle de légalité, l'accusé de réception est également daté du 14 octobre 2025.

Un arrêté préfectoral est en cours de publication pour transférer la compétence urbanisme actuellement du ressort de la commune à la Communauté de Communes Maine Cœur de Sarthe. Ce procès-verbal sera donc transmis à Mr David CHOLLET, président de la Communauté de Communes mais également maire de Souligné sous Ballon.

Déroulement de l'enquête

Durée de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 04 novembre 2025 à 14h30 au samedi 06 décembre 2025 à 12h00, soit sur 33 jours consécutifs, à la mairie de Souligné sous Ballon.

En ma qualité de Commissaire Enquêteur, j'ai tenu les permanences suivantes :

Permanences	Dates	Lieu	Horaires
P1	04/11/2025	Mairie de Souligné sous Ballon	14h30 à 17h30
P2	13/11/2025	Mairie de Souligné sous Ballon	14h30 à 17h30
P3	24/11/2025	Mairie de Souligné sous Ballon	09h00 à 12h00
P4	29/11/2025	Mairie de Souligné sous Ballon	09h00 à 12h00
P5	06/12/2025	Mairie de Souligné sous Ballon	09h00 à 12h00

Le public a pu déposer ses observations sur un registre papier pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Information du public

L'information du public a été effectuée :

- Par voies d'annonces légales, dans les journaux locaux de la Sarthe, à savoir : « Ouest-France » et « Maine Libre » pour une première parution le vendredi 17 octobre puis une deuxième parution le vendredi 07 novembre.
- Par affichage : outre l'affichage réglementaire, 11 affiches complémentaires A2 sur fond jaune ont été mises en place :
 - Affiche allée du château

- Affiche au carrefour de l'école maternelle et de la place de la mairie.
- Affiche à l'entrée de la salle des fêtes
- Affiche devant la station d'épuration
- Affiches à l'entrée de la commune quand on vient du Mans, de Ballon St Mars, de Montbizot, de la Guierche et de Courcebœufs soit 5 affiches.
- Affiche sur la route de Savigné l'évêque en venant de la RD 209

J'ai pu contrôler cet affichage le lundi 03 novembre après-midi.

- Par consultation du site internet de la mairie : <https://souligne-sous-ballon.fr/urbanisme-et-travaux/enquete-publique-PLU-et-zonage-dassainissement/>

Consultation du dossier

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sur support papier et en version dématérialisée sur un poste informatique était consultable à la mairie de Souligné sous Ballon aux heures habituelles d'ouverture du secrétariat. En outre, le dossier, version numérique, était consultable sur le site internet de la mairie : <https://souligne-sous-ballon.fr/urbanisme-et-travaux/enquete-publique-PLU-et-zonage-dassainissement/>

Visites, rencontres et échanges préparatoires

❖ Réunion du 01 octobre : rendez-vous en mairie

Le 01 octobre 2025, afin de préparer cette enquête, j'ai rencontré le Maire de Souligné sous Ballon, M. David CHOLLET et sa secrétaire de mairie, Mme Stéphanie COLLET, pour une première réunion de présentation du projet. M. le Maire m'a remis un exemplaire du dossier papier se rapportant à chacun des 2 objets de l'enquête publique.

Cette première réunion a permis de définir le calendrier de l'enquête publique. Les permanences ont été fixées en concertation. Elles ont eu lieu dans la salle de réunion du conseil municipal. J'ai communiqué ensuite les dates de remise du procès-verbal de synthèse, du mémoire en réponse et de remise du rapport.

❖ Réunion en visioconférence du 07 octobre avec un représentant du bureau d'études URBICUBE et la secrétaire de mairie.

L'objectif de cette réunion était de faire remonter au bureau d'études les premières questions que je me suis posées après avoir pris connaissance des grandes lignes du projet de révision du PLU. Cette réunion a permis d'apporter les éclaircissements et précisions souhaités. A l'issue de cette réunion, nous avons finalisé le plan d'affichage.

❖ Visite du site le 15 octobre

Le 15 octobre, M. le Maire m'a fait visiter sa commune et tout particulièrement 5 OAP (OAP n° 2,3,5, 11 et 12) ainsi que les 3 STECAL.

Déroulé des permanences :

Cette enquête s'est déroulée dans des conditions très satisfaisantes. Elle a cependant faiblement mobilisé le public même si au minimum 1 personne s'est déplacée en mairie lors de chacune de mes 5 permanences (voir tableau ci-après).

CONTRIBUTIONS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

Bilan de la consultation du public

N°	Dates permanences	Visiteurs	Registre	Orale	@	Courriers	Observations
<u>1</u>	<u>04/11/2025</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2</u>
<u>2</u>	<u>13/11/2025</u>	<u>5</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>3</u>
<u>3</u>	<u>24/11/2025</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3</u>
<u>4</u>	<u>29/11/2025</u>	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2</u>	<u>8</u>
<u>5</u>	<u>06/12/2025</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>2</u>
TOTAL		15	9	0	0	4	18

Contenu des observations du public

Etant donné leur faible nombre (18 observations dont 4 courriers) et la difficulté de les répartir par thèmes, j'ai fait le choix de les reprendre dans leur intégralité tout en synthétisant leur contenu.

Permanence 1

2 visiteurs : Mme BUSSON, Mr et Mme Baudot
2 observations.

Nom des contributeurs : Mme BUSSON Claudine 13 rue St Rémy, propriétaire de la parcelle AD 68
La question de Mme BUSSON se rapporte à l'OAP n°10. Quelle sera l'implantation des 2 logements sur cette zone sachant qu'elle ne souhaite pas avoir 1 logement mitoyen avec son logement actuel ?
Réponse du porteur de projet

Nom des contributeurs : M. et Mme LAMBERT Robert représentée par leur fille, Mme BUSSON Claudine 1 route de Courcebœufs, propriétaires de la parcelle AD 127 (OAP n°12)

Les parents de Mme BUSSON sont d'accord pour vendre une partie de leur parcelle, sous réserve de modifier la valeur séparative prévue actuellement dans le projet. Ils désirent conserver le puits existant se trouvant à environ 18 m du mur arrière de leur maison

et avoir ainsi plus de terrain derrière leur logement actuel. Vu l'âge de ses parents, cette maison (AD127) sera peut-être à vendre dans les années à venir s'ils doivent aller en maison de retraite. La présence du puits ainsi que l'augmentation de la superficie du terrain à l'arrière, contribueraient à la valorisation de leur bien.

Réponse du porteur de projet

Permanence 2

5 visiteurs : Mme BUSSON, Mr Baudot, Mr Saussay, Mr Boudet, Mme Després.

3 observations.

**Nom des contributeurs : Mr et Mme BAUDOT - propriétaires de la parcelle n°73, section ZE feuille 000ZE01 portant mention a et b pour une superficie de 7226 m2
Courrier adressé au Commissaire Enquêteur daté du 13/11/2025**

Mr et Mme BAUDOT souhaitent vendre une partie de leur parcelle pour la rendre constructible (environ 2600 m2) et conserver la partie Ouest/Arrière de leur propriété, étant très attachés à conserver leur jardin d'agrément-potager-verger. Ils souhaitent que le secteur délimitant l'OAP n°2 soit recalibré pour prendre en compte leur demande.

Réponse du porteur de projet au courrier de Mr et Mme BAUDOT

Nom des contributeurs : Mr SAUSSAY, propriétaire du lieu-dit les Sauveries

Le lieu-dit où réside Mr Saussay est actuellement scindé en 2 parties :

- Une première partie comprenant une maison d'habitation et une partie du terrain.
- Une seconde partie appartenant à une SCI comprenant 3 dépendances ainsi que le reste du terrain.

Est-il possible pour la 1^{ère} dépendance située à l'entrée de sa propriété de la transformer en maison d'habitation ? Dans l'affirmative, Mr Saussay procèdera à la dissolution de la SCI et un nouveau bornage sera réalisé pour bien distinguer les 2 parcelles.

Réponse du porteur de projet

Nom des contributeurs : Mr BOUDET Bruno, propriétaire la parcelle n° 94, 4 grande rue à Souligné sous Ballon

Mr Boudet souhaite connaitre ce qui est envisagé pour le rejet des eaux pluviales, chemin des Noyers, à propos des nouveaux logements qui seront construits dans le secteur OAP n° 12 ?

Réponse du porteur de projet

Permanence 3

3 visiteurs : Mr Frogier, Mr et Mme Cauchois, Mr et Mme Hardouin
3 observations

Nom des contributeurs : Mr Frogier Le Bois Besland

Mr Frogier constate qu'il est prévu dans le futur PLU de créer une nouvelle boulangerie alors qu'un commerce du même type existe sur la commune. La commune étant propriétaire d'une licence IV utilisée 1 fois/an par une association, il serait plus opportun de créer un café/bar pour redynamiser le centre-bourg.

Réponse du porteur de projet

Nom des contributeurs : Mr et Mme Hardouin, propriétaires de la parcelle n°99

Mr et Mme Hardouin approuvent le projet de révision du PLU. Ils font remonter 2 questions :

- 1. A propos de la création d'une liaison douce traversant leur parcelle, ils souhaitent connaitre l'endroit où elle serait aménagée.**
- 2. Ils sont propriétaires du terrain et du bâtiment dans lequel l'entreprise Hardouin exerce encore son activité avant que celle-ci ne soit délocalisée à Montbizot. Pourront-ils sur ce terrain construire de nouveaux bâtiments qui seraient loués à des professionnels et/ou entreprises commerciales/artisanales pour y entreposer leurs matériels et marchandises ?**

Réponse du porteur de projet

Permanence 4

4 visiteurs : Mme Derré, Mr Thireau, Mr et Mme Cauchois, Mme Aubin.

8 observations

Nom des contributeurs : Mme DERRE Nathalie née THIREAU 63 grande rue Souligné sous Ballon. Courrier remis au CE le 29/11 lors de sa permanence

Mme Derré dit seulement dans son courrier qu'elle n'accepte pas le nouveau schéma de sa parcelle n° 0133 tel qu'il est présenté dans l'OAP n° 3 - cœur d'ilot végétalisé

Réponse du porteur de projet

Nom des contributeurs : Mr Philippe THIREAU, propriétaire de la parcelle 135.

Mr Thireau s'oppose au projet d'aménagement de la liaison douce qui traverserait sa parcelle.

Réponse du porteur de projet

Nom des contributeurs : Jean- Dominique et Catherine CAUCHOIS 61 grande rue – Souligné sous Ballon (OAP n°3). Courrier remis au CE le 29/11 lors de sa permanence Propriétaires des parcelles n° 130 et 131

Mr et Mme Cauchois formulent 5 observations dans leur courrier :

1. Ils souhaitent conserver l'intégralité de la propriété de la parcelle cadastrée n° 131 ainsi qu'une bande de terrain en prolongement de la parcelle n°86 de façon à pouvoir accéder à la parcelle cadastrée n°131 à partir du chemin de trompe-souris.
2. Sur la parcelle n° 130, ils seraient d'accord pour vendre dans un premier temps deux terrains à bâtir dont l'accès serait assuré par la desserte automobile depuis la rue St Martin. Pour ces deux terrains, ils souhaitent faire eux-mêmes la viabilisation par une entreprise de leur choix, le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales se faisant vers la rue St Martin sous la desserte automobile.
3. Ils demandent à être informés du calendrier prévisionnel concernant la desserte automobile vers la rue St Martin et la possibilité de se raccorder aux réseaux.
4. Sur le document OAP n°3, il est question d'une liaison douce à créer. Ils demandent à être consultés sur son futur tracé, celui actuellement mentionné sur le document leur semblant inadapté.
5. Ils ne comprennent pas l'objectif de 20 logements par ha qui leur semble incohérent en ce qui concerne les terrains concernés par l'OAP n° 3.

Réponse du porteur de projet

Nom des contributeurs : Mme AUBIN Myriam, propriétaire des parcelles 63 et 65

Mme Aubin constate que ses parcelles seront placées en zone agricole alors qu'elles sont actuellement en zone naturelle protégée. Elle souhaite vendre une partie de son terrain devenu trop grand. Son terrain va-t-il perdre de sa valeur en raison de ce changement de zone ? Quels sont les contraintes supplémentaires, s'il en existe, qui découlent de ce changement de zone ? A l'inverse, y a-t-il des avantages ?

Réponse du porteur de projet

Permanence 5

1 visiteur : Mme Jenvrin

2 observations

**Nom des contributeurs : : Mr et Mme Denis FAGART 20 chemin de l'Aulnay 72290
Souligné sous Ballon - Courier remis à la mairie le 23/11/2025**

Dans ce courrier, Mr et Mme Fagard renouvellent leur demande pour que la parcelle n° 23 devienne constructible. Le terrain adjacent à leur parcelle a été récemment loti et l'accès aux réseaux est facilité.

Réponse du porteur de projet

**Nom des contributeurs : : Mme Alexandra JENVRIN, propriétaire de la parcelle cadastrée AB- 0033 d'une superficie de 970 m2 10 rue Charles Letailler 72290
Souligné sous Ballon**

Mr et Mme Jenvrin ont déposé le 28/01/2025 une demande de permis de construire d'un carport qui leur a été refusée du fait du règlement écrit de l'actuel PLU (dossier n° PC0723402500001). Selon les dispositions du nouveau PLU, leur projet serait-il accepté ?

Réponse du porteur de projet

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET AUTRES ORGANISMES CONSULTÉS

Seule la MRAe a rendu des avis sur les 2 projets. Toutes les autres Personnes Publiques Associées et Organismes Consultés n'ont rendu des avis que sur le seul projet de révision du PLU.

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

→ Sur le projet de révision du PLU :

Avis rendu le 23/12/2024

Contenu de l'avis :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique

responsable, le projet de révision du PLU de la commune de Souligné-sous-Ballon est dispensé d'évaluation environnementale.

Recommandation :

La MRAe recommande à la collectivité de mobiliser les outils de protection offerts par le code de l'urbanisme pour traduire dans les règlements écrit et graphique du PLU les objectifs de préservation affichés dans le PADD.

Questions du commissaire enquêteur :

Quelles suites pensez-vous donner à cette recommandation ?

Réponse du porteur de projet

→ Sur le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées

Avis rendu le 23/12/2024

Contenu de l'avis :

Le projet de projet de révision n°1 du zonage d'assainissement de la commune de Souligné-sous-Ballon n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001. Sur la base des informations fournies par la commune, il est dispensé d'évaluation environnementale.

Recommandations/ Réserves :

La MRAe recommande de réinterroger le zonage d'assainissement des eaux usées à la lumière des conclusions du diagnostic affiné du fonctionnement des réseaux d'eaux usées qui sera réalisé en 2026.

Questions du commissaire enquêteur :

Quelles suites pensez-vous donner à ces recommandations ?

Réponse du porteur de projet

Avis de la Préfecture de la Sarthe- Service urbanisme, aménagement et affaires juridiques

Avis rendu le 08/08/25

Contenu de l'avis :

La préfecture salue un travail de qualité notamment en ce qui concerne la réduction d'ENAF dont l'objectif va bien au-delà des obligations légales et de celles retenues

par le SCoT du pays du Mans dans le cadre de son projet de révision. Le travail effectué sur la protection des haies, en partenariat avec la chambre d'agriculture, permettra en outre de consolider la présence des éléments essentiels à la biodiversité et au paysage. Elle remarque enfin que les objectifs d'évolution démographique paraissent assez élevés, nécessité donc de les évaluer voire de les réajuster au regard des études et bilans qui seront réalisés lors du prochain lancement de la procédure d'élaboration d'un PLUi sur la communauté de communes Maine Cœur de Sarthe

Le projet de révision du PLU appelle 3 observations réglementaires et 5 recommandations :

- Retirer les interdictions concernant l'utilisation de certains matériaux dans l'ensemble des zones à l'exception de la zone UA qui est protégée sur le plan strictement réglementaire au sens de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. En effet, seul l'aspect du revêtement de la construction peut être réglementé sans pouvoir strictement interdire un matériau ou son imitation.
- Modifier la représentation cartographique en ajoutant la servitude I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des ouvrages de transport de gaz.
- Supprimer les haies repérées sur le règlement graphique interceptant la servitude à l'implantation de la canalisation de gaz. En effet, la présence de cette canalisation et de sa servitude d'implantation, non-sylvandi, libre de passage n'est pas compatible avec des éléments végétaux protégés.

Recommandation 1 : Installation de panneaux photovoltaïques au sol

Le document cadre pour l'implantation photovoltaïque au sol (arrêté du 07/07/2025) a délimité les parcelles ZL009 et ZL0010 comme pouvant recevoir des installations photovoltaïques au sol. Ces parcelles sont aujourd'hui définies dans le projet comme étant un STECAL NL à vocation loisirs. En l'état actuel du règlement écrit, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol n'est pas permise. Dans le cas où la commune souhaite permettre ces installations, il lui appartient de modifier son règlement en conséquence.

Recommandation 2 : Piscines individuelles

Se reporter à la recommandation de la CPDENA.

Recommandation 3 : Dispositions applicables à la zone UA et qualité architecturale

Il est recommandé de renforcer la protection du bâti, en encadrant plus strictement les interventions susceptibles d'en altérer la qualité ; telles que l'interdiction de la pose de volets roulants sur ce secteur ou une intégration plus maîtrisée des panneaux solaires en toiture sur ces constructions identitaires.

Recommandation 4 : Nuancier relatif à la teinte des façades

Il convient de codifier les teintes pour qu'elles puissent être utilisées. La codification peut passer par un nuancier type RAL ou par un nuancier type Chromatic ou autre nuancier professionnel. La couleur est décrite par des chiffres et des lettres qui permet de la reproduire, et d'éviter les erreurs d'appréciation liées à la qualité d'impression des couleurs sur le document d'urbanisme au format papier ou via un écran numérique.

D'autre part, il n'y a pas de teinte marron ou bois dans ce nuancier alors qu'il existe de nombreux cas de menuiseries de cette couleur dans le centre ancien de la commune.

Recommandation 5 : Changement de destination

Dans le rapport de présentation du document d'urbanisme, à la page 182, il est recommandé d'indiquer la destination actuelle, au sens du code de l'urbanisme, de la cidrerie au lieu-dit du Moulin neuf.

Questions du commissaire enquêteur :

Quelles suites pensez-vous donner à ces recommandations /observations ?

Réponse du porteur de projet

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – CDPENAF

Avis rendu le 11/07/2025

Contenu de l'avis

Avis favorable

Réserves :

Réserve n°1 : la commission demande que soit intégrée aux règles d'extension à l'habitation dans les zones A et N une limite d'emprise au sol totale pouvant aller jusqu'à 200 m² maximum.

Réserve n° 2 : la commission recommande à la collectivité d'envisager un cadre plus restrictif pour les projets de piscines individuelles afin de préserver la ressource en eau.

Questions du commissaire enquêteur :

Quelles suites pensez-vous donner à ces réserves ?

Réponse du porteur de projet

Avis de la Commission locale de l'eau- SAGE Sarthe amont

Avis rendu le 30/06/2025

Contenu de l'avis

Avis favorable

La compatibilité du projet de révision du PLU avec le SAGE semble assurée :

- Sur le volet zones humides
- Sur le volet haies et bocages
- Sur le volet inondation et zones d'expansion des crues
- Sur le volet eaux pluviales
- Sur le volet eaux potables

Remarques du SAGE :

- Il serait intéressant de disposer des volumes d'eaux usées qui transitent par la station d'épuration afin de s'assurer que sa capacité hydraulique est, elle aussi, en deçà de ses capacités, permettant ainsi de nouveaux raccordements.
- La mise à jour des informations concernant le SAGE et sa structure porteuse serait un réel plus

Questions du commissaire enquêteur :

Quelles suites pensez-vous donner à ces remarques ?

Réponse du porteur de projet

Avis du syndicat mixte du Pays du Mans-commission SCoT
Aménagement Urbanisme

Avis rendu le 19/07/2025

Contenu de l'avis

Avis favorable

Le syndicat mixte du pays du Mans via sa commission « Scot-Aménagement-Urbanisme » n'a émis aucune observation particulière.

Recommandations techniques :

1) Sur le PADD

- L'objectif minimum de 15 logements/ha en moyenne inscrit dans le PADD respecte la prescription du SCoT en vigueur de 12 log./ha, mais ne s'inscrit pas exactement dans le projet de SCoT- AEC arrêté qui demande un objectif de densité moyenne minimale en log/ha supérieur ou égal à 16 pour les bourgs périurbains. Au regard des OAP sectorielles, cet objectif est pourtant respecté avec en moyenne 17 log./ha.
- Faire le lien avec les objectifs Air Energie Climat du PCAET dans le PADD.

2) Sur les OAP habitat

- Production des logements

L'objectif de production de 106 logements est plus important que celui affiché dans le PADD (70 logements en 10 ans). Cela peut être justifié par le niveau de complexité de réalisation des OAP en densification qui se feront sur le temps long.

Il est proposé d'intégrer un échéancier afin de privilégier la réalisation des OAP en renouvellement urbain et faciliter la justification des OAP en extensions urbaines. Ainsi l'OAP 12- Chemin des Noyers (1,42 ha et 21 log.) serait à réaliser à moyen terme, plutôt qu'à court terme comme indiqué page 49 des OAP. Ce changement permettrait de faciliter la justification de l'objectif de construction de logements. L'OAP 11- Allée Françoise de Maridor - ne serait pas concernée par cet échéancier, étant à proximité de la centralité et des équipements.

- Densité

Certaines OAP évoquent des objectifs de mixités urbaines, notamment les OAP n° 2 et 5, sans pour autant expliciter clairement la part de logements économies en espaces à produire. Il est donc proposé de préciser le pourcentage de logements économies en espaces demandés pour les OAP concernées. Le SCoT en vigueur prescrit un objectif minimum de logements économies en espaces de 20%.

Questions du commissaire enquêteur :

Quelles suites pensez-vous donner à ces recommandations techniques ?

Réponse du porteur de projet

Avis du groupe NaTran, société de transport de gaz naturel

Avis rendu le 30/06/2025**Contenu de l'avis :**

Le groupe Natran n'ayant pas reçu l'intégralité des documents du projet de révision du PLU n'a pas donné d'avis sur les servitudes d'utilité publique I1 et I3. Il joint à son courrier du 18/08/2025 des fiches de présentation caractérisant les ouvrages leur appartenant et précisant les dispositions qu'il convient de respecter.

Remarques génériques :**1. Rapport de présentation**

Le rapport de présentation du PLU doit mentionner de manière explicite la présence des canalisations de gaz haute pression. Il faut rappeler les deux servitudes d'utilité publique (SUP) :

- Servitude I3 : implantation des canalisations.
- Servitude I1 : maîtrise de l'urbanisation autour des ouvrages.

2. Précautions dans le PADD

Éviter tout développement d'habitat ou d'équipements publics dans les zones d'effet de la servitude I1.

3. Règlement

Dans le règlement du PLU, inclure dans les dispositions générales :

- Les interdictions et règles d'implantation liées à la servitude I3 (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantation liées à la servitude I1 en détaillant les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer NaTran pour tout projet situé dans ces zones (permis de construire, certificat d'urbanisme, etc.).
- Un rappel de la réglementation anti-endommagement (DT/DICT).
- L'ajout d'une clause générique autorisant les ouvrages de transport de gaz dans toutes les zones du PLU, sauf mention contraire
- Nécessité dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran d'autoriser à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public

4. Document graphique du règlement/Plan de zonage

Les zones d'effet de la servitude I1 doivent être représentées sur les plans de zonage. Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP. Il convient d'éviter la création de zones urbaines ou zones à urbaniser (U ou AU) dans les périmètres de ces servitudes.

5.. Orientations d'aménagement

Les projets d'urbanisme doivent être éloignés des zones de danger associées à nos ouvrages. Il sera donc nécessaire de consulter NaTran dès l'émergence de projets dans ces zones sensibles.

6.. Emplacements réservés

Ils doivent être techniquement validés selon les spécifications des ouvrages et de ses types de SUP.

7. Éléments végétaux

Les haies, arbres et espaces boisés classés sont incompatibles avec la servitude I3. Dans cette servitude, interdiction de plantations de plus de 2,7 m de hauteur ou de toutes pratiques culturales dépassant 60 cm de profondeur dans ces zones.

8. Cartographie des servitudes

La servitude I3 est présente sur le plan. La servitude I1 doit être ajoutée en veillant à sa représentation.

9. Liste des Servitudes d'Utilité Publique

- Servitude I3

Le détail de la servitude d'implantation I3 doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non aedificandi et non sylvandi. La fiche d'information relative à cette servitude doit être rajoutée aux annexes SUP du PLU.

- Servitude I1

Les distances et le détail de la servitude I1 doivent être ajoutées sur la liste des SUP pour tenir compte de l'arrêté préfectoral instituant les SUP prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel.

Le document nommé servitude I3 dans lequel est présent l'arrêté préfectoral correspond aux informations de la servitude I1.

La fiche d'information sur les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation doit être rajoutée aux annexes SUP du PLU.

Questions du commissaire enquêteur :

Quelles suites pensez-vous donner à ces remarques génériques ?

Réponse du porteur de projet

Chambre d'agriculture Pays de la Loire

Avis rendu le 01/08/2025

Contenu de l'avis

Avis favorable

Remarques de la Chambre d'agriculture :

La partie agricole du rapport de présentation aurait pu être utilement complétée avec les données du RPG (registre parcellaire graphique issu des déclarations PAC). L'année 2023 est librement disponible.

Questions du commissaire enquêteur :

Quelles suites pensez-vous donner à ces remarques ?

Réponse du porteur de projet

Autres avis

3 collectivités consultées ont toutes donné un avis favorable sans émettre des recommandations.

- Communauté de Communes Maine Cœur de Sarthe : avis rendu le 09/07/2025
- Mairie de Joué l'abbé : avis rendu le 17/06/2025
- Mairie de la Guerche : avis rendu le 06/06/2025

Avis hors délais

Même si une réponse aux avis tardifs n'est pas obligatoire, il est préférable que le porteur du projet y réponde dans la mesure du possible, notamment si ces avis peuvent influencer l'analyse ou les conclusions de l'enquête. Cela participe à la bonne information du public et au respect de la procédure de consultation.

Département de la Sarthe
Avis rendu le 20/10//2025**Contenu de l'avis**

Avis non mentionné de manière explicite mais le département souligne la qualité de l'intégration des OAP thématiques, en particulier celles relatives à la préservation et la valorisation paysagère des bourgs. Le département constate également que les marges de recul prescrites dans le règlement de la voirie départementale, en fonction de la classification des routes et de la nature des zones, sont bien respectées dans les zones agricoles(A) et naturelles (N). L'inscription d'un emplacement réservé sur les parcelles ZM56 et ZM44, destiné à renforcer la sécurité en bordure de la RD 209, est en cohérence avec les objectifs d'aménagement et de sécurité du département et donc à ce titre perçue de manière très satisfaisante par le département.

Observations du département :

- Les marges de recul ne sont pas mentionnées dans les zones urbaines et à urbaniser. Pour rappel, une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'alignement doit être respectée en zone AU à vocation principale d'habitat pour les routes du réseau structurant (RD 148 et RD 300). Le règlement du PLU devra préciser que ces marges de recul ne s'appliquent pas aux équipements publics.
- Les accès desservant les nouvelles zones d'urbanisation le long des routes départementales devront respecter les distances de visibilité minimale prévues par le RVD et présenter des caractéristiques géométriques adaptées pour garantir la sécurité des usagers.

- Concernant l'OAP n° 8, il est recommandé de privilégier un accès unique depuis la rue St Rémy, dans un souci d'optimisation de la sécurité et de la fluidité du trafic sur cet axe.

Réponse du porteur de projet

QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sur le projet de révision du PLU.

Question 1 :

Afin de mesurer les impacts du futur PLU pour les habitants de la commune, quelle seraient, par comparaison avec le PLU actuel, la proportion de parcelles en nombre et/ou en % avec changement de zone ?

Question 2 :

A ma connaissance, la commune de Souligné sous Ballon n'est pas concernée par le PPRNI de la Sarthe amont. Si tel est le cas, quelles en sont les raisons ?

Question 3

Les accès routiers communs pour l'ensemble des constructions à créer prévus notamment dans les OAP 1,4,6,7,8,9 auront-ils une largeur suffisante de chaussée pour permettre le croisement de 2 véhicules ?

Question 4

Le règlement de la zone UZ (page 39) interdit l'installation de l'artisanat alors que cette zone est entièrement dédiée aux activités économiques et à leur développement. Comment justifier cette interdiction ? Ne pourrait-il pas y avoir une autorisation sous conditions à définir dans le règlement ?

Question 5

L'agrivoltalisme permet pour les exploitants agricoles une meilleure valorisation de leurs terres.

Or, en l'état actuel de votre règlement écrit, l'installation de panneaux photovoltaïques ne semble pas permise. Est-ce une omission ? Allez-vous revoir le règlement écrit pour autoriser sous conditions ces installations ?

Question 6

Les exploitants agricoles localisées dans la zone A pourront-ils réaliser les activités accessoires suivantes :

- Activités de gîtes ou chambres d'hôtes
- Activités de gardiennage de véhicules ?

Si oui, comment le justifier dans votre règlement ?

Question 7

Quels sont les impacts, pour le projet de révision du PLU, du transfert de la compétence urbanisme vers la Communauté de Communes Maine cœur de Sarthe ?

Question 8

La communauté de communes a-t-elle prévu de mettre en place un comité de suivi pour mesurer l'état d'avancement de la réalisation du projet ? Si oui, comment et selon quelle fréquence ?

Réponses du porteur de projet à ces 8 questions

Sur le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées.

Question 1 :

Afin de mesurer les impacts du futur zonage d'assainissement pour les habitants de la commune, quelle serait la proportion d'habitations en nombre et/ou en % avec changement de zone ?

Question 2 :

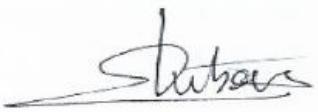
Dans l'hypothèse où le projet de révision du PLU serait retardé ou suspendu du fait du transfert de compétences à la Communauté de Communes, le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées qui reste du ressort de la commune pourrait-il être également impacté ?

Question 3

La commune a-t-elle prévu de mettre en place un comité de suivi pour mesurer l'état d'avancement de la réalisation du projet ? Si oui, comment et selon quelle fréquence ?

Réponses du porteur de projet à ces 3 questions

En application du code de l'environnement (article R123-18) , le procès- verbal de synthèse relatif à l'enquête publique référencée ci-dessus a été remis à Mr David CHOLLET le 12/12/25, es qualité Président de la Communauté de Communes Maine Cœur de Sarthe, ainsi qu'en attestent les mentions suivantes :

Fait à Le Mans en 2 exemplaires, le 12/12/25 Le commissaire enquêteur, 	Procès- verbal remis le 12/12/25 A Mr David CHOLLET Président de la Communauté de Communes Maine Cœur de Sarthe et Maire de Souligné sous Ballon 
---	---

Selon l'article R123-18 du code de l'environnement : le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations

ANNEXE AU PV DE SYNTHESE : CONTRIBUTIONS DU PUBLIC-LISTE EXHAUSTIVE

Nom des contributeurs : M. et Mme BAUDOT

Propriétaires de la parcelle n°73, nous avons rencontré Monsieur le Commissaire Enquêteur pour lui exposer notre situation. Nous viendrons lui remettre un courrier lors de ses prochaines permanences.

Nom des contributeurs : Mme BUSSON Claudine 13 rue St Rémy, propriétaire de la parcelle AD 68

Ma demande se rapporte à l'OAP n°10. Quelle serait l'implantation des 2 logements sur cette zone ? Je ne souhaite pas avoir 1 logement mitoyen avec mon logement actuel. Pouvez-vous me le confirmer ? Avec mes remerciements.

Nom des contributeurs : M. et Mme LAMBERT Robert représentée par leur fille, Mme BUSSON Claudine 1 route de Courceboeufs, propriétaires de la parcelle AD 127 (OAP n°12)

Mes parents sont d'accord pour vendre une partie de leur parcelle, sous réserve de modifier la valeur séparative prévue actuellement dans le projet. Ils désirent conserver le puits existant et avoir plus de terrain derrière leur logement actuel. Vu l'âge de mes parents, cette maison sera à vendre dans les prochaines années. Et la présence du puits ainsi que plus de terrain à l'arrière, soit environ 18 mètres par rapport à la maison, valoriseront ce bien.

Nom des contributeurs : Monsieur et Mme BAUDOT- courrier adressé au Commissaire Enquêteur daté du 13/11/2025

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Pour faire suite à notre entretien du 04/11/2025, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance les observations suivantes :

- Nous sommes propriétaires de la parcelle n°73 section ZE feuille 000ZE01 portant mention a et b pour une superficie de 7226 m2.
- Nous souhaitons vendre une partie d'environ 2600m2 potentiellement constructible.
- Nous souhaitons conserver la partie Ouest/Arrière, maison qui est jardin d'agrément-potager-verger.

Aussi, nous souhaitons que dans la révision du Plan Local d'Urbanisme soient apportées les modifications telles que notre partie de 2600 m2 soit vendable en terrain à bâtir, que l'appellation n° 73 porte sur l'ensemble de la propriété, et la déclassification OAP 2.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Avec nos remerciements pour l'attention que vous portez à cette requête, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos meilleurs sentiments.
Ce courrier est accompagné de 2 PJ en annexe du PV de synthèse.

Nom des contributeurs : Mme BUSSON pour le compte de mes parents, Mr et Mme LAMBERT.

Précisions complémentaires pour le compte de mes parents, Mr et Mme LAMBERT.

« Vu l'âge de mes parents, cette maison (AD127) sera peut-être à vendre dans les années à venir s'ils doivent aller en maison de retraite.

Ils désirent conserver le puits existant et ce puits se trouve à environ 18 m du mur arrière de leur maison »

Cette observation est accompagnée d'1 PJ en annexe du PV de synthèse.

Nom des contributeurs : Mr SAUSSAY, propriétaire du lieu-dit les Sauveries

Ce lieu-dit est actuellement scindé en 2 parties :

- Une première partie comprenant une maison d'habitation et une partie du terrain.
- Une seconde partie appartenant à une SCI comprenant 3 dépendances ainsi que le reste du terrain.

Est-il possible pour la 1^{ère} dépendance située à l'entrée de ma propriété de la transformer en maison d'habitation ? Dans l'affirmative, je procèderai à la dissolution de la SCI et un nouveau bornage sera réalisé pour bien distinguer les 2 parcelles.

Nom des contributeurs : Mr BOUDET Bruno, propriétaire la parcelle n° 94, 4 grande rue à Souligné sous Ballon

Qu'est-il prévu pour le rejet des eaux pluviales chemin des Noyers à propos des nouveaux logements qui seront construits dans le secteur OAP n° 12 ?

Nom des contributeurs : Mr Froger Le Bois Besland

Je m'étonne du projet de création d'une nouvelle boulangerie alors qu'un commerce du même type existe sur la commune. Commune qui est elle-même propriétaire d'une licence IV. Licence IV utilisée 1 fois/an, pour maintenir ses droits, par une association.

Nom des contributeurs : Mr et Mme Hardouin propriétaires de la parcelle n°99

Cette parcelle sera rattachée à la zone 1AUh, OAP 12. Nous sommes d'accord pour que notre parcelle devienne constructible et avons bien pris note du nouveau zonage d'assainissement des eaux usées.

Nous notons la création d'une liaison douce qui traverserait notre parcelle. A quel endroit de notre parcelle sera-t-elle aménagée ?

Nom des contributeurs : Mr et Mme Hardouin – Entreprise Hardouin Zone UZ

Nous sommes propriétaires du terrain et du bâtiment dans lequel l'entreprise Hardouin exerce encore son activité avant que celle-ci ne soit délocalisée à Montbizot. Pourrons-nous sur ce terrain construire de nouveaux bâtiments qui seraient loués à des professionnels et/ou entreprises commerciales/artisanales pour y entreposer leur matériels et marchandises ?

Nom des contributeurs : Jean- Dominique et Catherine CAUCHOIS 61 grande rue – Souligné sous Ballon (OAP n°3)

Courrier remis au CE le 29/11 lors de sa permanence

« Etant propriétaires des parcelles cadastrales 131 et 130, nous souhaitons porter à la connaissance des services s'occupant du futur PLU, les souhaits en ce qui nous concerne :

- Tout d'abord, nous souhaitons garder la propriété de l'intégralité de la parcelle cadastrée 131.
- Nous souhaitons en outre garder une bande de terrain en prolongement de la parcelle 86 de façon à pouvoir accéder à la parcelle cadastrée 131 à partir du chemin de trompe-souris.
- Sur la parcelle 130, nous pourrions dans un premier temps vendre deux terrains à bâtir dont l'accès serait assuré par la desserte automobile depuis la rue St Martin.
- Pour ces deux terrains, nous souhaiterions faire nous-même la viabilisation par une entreprise de notre choix sans passer par un promoteur, le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales se faisant vers la rue St Martin sous la desserte automobile.
- Nous aimerions être mis au courant du calendrier concernant la desserte automobile vers la rue St Martin et la possibilité de se raccorder aux réseaux.
- Sur le document OAP 3, il est question d'une liaison douce à créer, nous aimerions être consultés sur le tracé qui sur le document présenté ne nous semble pas opportun.
- Nous ne comprenons pas l'objectif de 20 logements par ha qui ne nous semble pas adapté en ce qui concerne les terrains concernés par l'OAP 3
-

Nom des contributeurs : Mme DERRE Nathalie née THIREAU 63 grande rue Souligné sous Ballon

Courrier remis au CE le 29/11 lors de sa permanence

« Monsieur, Madame,
En vue du PLU OAP 3 – cœur d'ilot végétalisé de ma commune de Souligné sous Ballon, je ne souhaite pas accepter le nouveau schéma de ma parcelle 0133 ;
Veuillez accepter, Monsieur, Madame, mes salutations distinguées »

Nom des contributeurs : Mr Philippe THIREAU, propriétaire de la parcelle 135.

Je suis contre le projet d'aménagement de la liaison douce qui traverserait ma parcelle.

Nom des contributeurs : Mme AUBIN Myriam, propriétaire des parcelles 63 et 65

Avec le futur PLU, nous serions placés en zone agricole alors que nous sommes actuellement en zone naturelle protégée. Cela veut-il dire que notre terrain va perdre de sa valeur ? Comme indiqué dans un courrier précédent lors la modification du PLU, nous souhaitons vendre une partie de notre terrain devenu trop grand. Pourrons-nous le faire si nous sommes classés en zone agricole ?

Nom des contributeurs : : Mr et Mme Denis FAGART 20 chemin de l'Aulnay 72290 Souligné sous Ballon

Courrier remis à la mairie le 23/11/2025

« J'ai vu qu'une enquête publique était en cours dans le but de réviser le PLU. C'est la raison pour laquelle je souhaiterais renouveler ma demande concernant la parcelle n° 23 pour la rendre constructible. Le terrain adjacent a été récemment loti et la facilité d'accès aux réseaux permettrait aisément de le rendre autorisable à la construction. Merci d'étudier cette demande »

Nom des contributeurs : : Mme Alexandra JENVRIN, propriétaire de la parcelle cadastrée AB-0033 d'une superficie de 970 m2 10 rue Charles Letailler 72290 Souligné sous Ballon

Mon mari et moi-même avons déposé le 28/01/2025 une demande de permis de construire d'un carport, qui nous a été refusé suivant les dispositions de l'actuel PLU (dossier n° PC0723402500001). Selon les dispositions du « nouveau PLU », ce projet serait-il accepté sans modifications » ?

Annexe n° 3 : Mémoire en réponse

DÉPARTEMENT de la SARTHE



ENQUÊTE PUBLIQUE

Réalisée du 04/11/25 au 06/12/25

**OBJET : Révision du Plan Local d'Urbanisme et du
zonage d'assainissement des eaux usées de la commune
de Souligné sous Ballon**



MEMOIRE EN REPONSE AU PV DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Table des matières

1.1	Contenu des observations du public.....	27
	Permanence 1	27
	Permanence 2	28
	Permanence 3	29
	Permanence 4	30
	Permanence 5	32
2	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET AUTRES ORGANISMES CONSULTÉS.....	33
2.1	Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).....	33
2.2	Avis de la Préfecture de la Sarthe - Service urbanisme, aménagement et affaires juridiques	
	34	
2.3	Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – CDPENAF.....	36
2.4	Avis de la Commission locale de l'eau - SAGE Sarthe amont.....	37
2.5	Avis du syndicat mixte du Pays du Mans-commission SCoT Aménagement Urbanisme	37
2.6	Avis du groupe NaTran, société de transport de gaz naturel	39
2.7	Chambre d'agriculture Pays de la Loire	40
2.8	Autres avis.....	41
2.9	Avis hors délais.....	41
3	QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	42
3.1	Sur le projet de révision du PLU.....	42
3.2	Sur le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées.....	44

Le présent document constitue le mémoire en réponse de la Communauté de communes Maine Cœur de Sarthe et de la commune de Souligné-sous-Ballon au procès-verbal transmis par la commissaire-enquêteur dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Souligné-sous-Ballon. Les réponses aux observations du public et aux questions du commissaire-enquêteur apparaissent dans chaque encadré ci-dessous.

Contenu des observations du public

Permanence 1

2 visiteurs : Mme BUSSON, Mr et Mme Baudot

2 observations.

Nom des contributeurs : Mme BUSSON Claudine 13 rue St Rémy, propriétaire de la parcelle AD 68

La question de Mme BUSSON se rapporte à l'OAP n°10. Quelle sera l'implantation des 2 logements sur cette zone sachant qu'elle ne souhaite pas avoir 1 logement mitoyen avec son logement actuel ?

Réponse du porteur de projet

L'OAP n°10 ne définit pas de règle d'implantation pour les constructions à réaliser sur ce secteur.

Les règles sont définies par le règlement de la zone UP, qui laisse une liberté dans l'implantation des constructions et, sans l'imposer, n'exclut pas une implantation sur la limite séparative. La souplesse du règlement est justifiée par la volonté de la commune de permettre une implantation optimale de la construction sur les parcelles dans un contexte où le parcellaire se réduit.

Nom des contributeurs : M. et Mme LAMBERT Robert représentée par leur fille, Mme BUSSON Claudine 1 route de Courcebœufs, propriétaires de la parcelle AD 127 (OAP n°12)

Les parents de Mme BUSSON sont d'accord pour vendre une partie de leur parcelle, sous réserve de modifier la valeur séparative prévue actuellement dans le projet. Ils désirent conserver le puits existant se trouvant à environ 18 m du mur arrière de leur maison

et avoir ainsi plus de terrain derrière leur logement actuel. Vu l'âge de ses parents, cette maison (AD127) sera peut-être à vendre dans les années à venir s'ils doivent aller en maison de retraite. La présence du puits ainsi que l'augmentation de la superficie du terrain à l'arrière, contribueraient à la valorisation de leur bien.

Réponse du porteur de projet

La limite entre la zone 1AU et la zone UP sera modifiée dans le document soumis à l'approbation du conseil communautaire pour reclasser la zone avec le puits au sein de la zone UP conformément à la demande. La modification portera sur environ 500m² et ne

remettra en cause ni la programmation ni l'aménagement du secteur « Chemin des Noyers » (OAP12).

Permanence 2

5 visiteurs : Mme BUSSON, Mr Baudot, Mr Saussay, Mr Boudet, Mme Després.
3 observations.

**Nom des contributeurs : Mr et Mme BAUDOT - propriétaires de la parcelle n°73, section ZE feuille 000ZE01 portant mention a et b pour une superficie de 7226 m2
Courrier adressé au Commissaire Enquêteur daté du 13/11/2025**

Mr et Mme BAUDOT souhaitent vendre une partie de leur parcelle pour la rendre constructible (environ 2600 m2) et conserver la partie Ouest/Arrière de leur propriété, étant très attachés à conserver leur jardin d'agrément-potager-verger. Ils souhaitent que le secteur délimitant l'OAP n°2 soit recalibré pour prendre en compte leur demande.

Réponse du porteur de projet au courrier de Mr et Mme BAUDOT

L'existence d'une orientation d'aménagement et de programmation n'impose pas la réalisation de constructions sur l'ensemble du secteur. Il est possible d'aménager la zone par tranche successive et ainsi de permettre aux demandeurs de conserver leur jardin d'agrément-potager-verger s'ils le souhaitent.

La collectivité souhaite en revanche conserver l'OAP sur l'ensemble du secteur car, dans l'hypothèse où les demandeurs souhaiteraient construire leur jardin dans quelques années, l'OAP permettra de cadrer l'aménagement de ce secteur en cohérence avec les objectifs de densité poursuivis par la Communauté de communes.

Nom des contributeurs : Mr SAUSSAY, propriétaire du lieu-dit les Sauveries

Le lieu-dit où réside Mr Saussay est actuellement scindé en 2 parties :

- Une première partie comprenant une maison d'habitation et une partie du terrain.
- Une seconde partie appartenant à une SCI comprenant 3 dépendances ainsi que le reste du terrain.

Est-il possible pour la 1^{ère} dépendance située à l'entrée de sa propriété de la transformer en maison d'habitation ? Dans l'affirmative, Mr Saussay procèdera à la dissolution de la SCI et un nouveau bornage sera réalisé pour bien distinguer les 2 parcelles.

Réponse du porteur de projet

La transformation de la dépendance en habitation peut nécessiter un changement de destination dès lors que la dépendance ne serait pas considérée comme un local accessoire à l'habitation proche.

Dans ce cadre, le changement de destination ne sera possible que si le bâtiment destiné à changer de destination est identifié sur les documents graphiques du PLU.

Pour cela, il est nécessaire qu'il respecte les critères suivants :

- Eloignement de toute exploitation agricole en activité,
- Localisation hors de toute zone soumise à un risque,

- Emprise au sol suffisante pour permettre l'aménagement projeté,
- Présence d'une habitation non agricole à moins de 50 mètres,
- Existence de voies et réseaux suffisants pour desservir le bâtiment,
- Intérêt patrimonial du bâtiment.

Dès lors, si le bâtiment répond à l'ensemble des critères et si cela est requis, son identification sur les documents graphiques pourra être effectuée préalablement à l'approbation du PLU par le conseil communautaire.

Nom des contributeurs : Mr BOUDET Bruno, propriétaire la parcelle n° 94, 4 grande rue à Souligné sous Ballon

Mr Boudet souhaite connaitre ce qui est envisagé pour le rejet des eaux pluviales, chemin des Noyers, à propos des nouveaux logements qui seront construits dans le secteur OAP n° 12 ?

Réponse du porteur de projet

Au stade du Plan Local d'Urbanisme, les dispositifs destinés à la gestion des eaux pluviales sur le secteur ne sont pas encore définis.

Le choix de ces dispositifs sera réalisé par l'aménageur en prenant en compte les choix d'aménagement (nombre de constructions, organisation des voiries, pourcentage de surfaces non imperméabilisées, etc.) mais également en respectant les dispositions du règlement de la zone 1AUh. Ce règlement définit notamment des coefficients de pleine terre destinés à assurer la conservation d'espaces capables d'assurer l'infiltration des eaux de pluie dans le sol et de limiter ainsi les rejets dans le réseau collectif. Le règlement impose aussi que la gestion des eaux pluviales soit prioritairement assurée sur la parcelle du projet. Enfin, une OAP thématique définit des principes relatifs à la bonne gestion des eaux pluviales.

Dans tous les cas et au-delà du PLU, les choix en matière de gestion des eaux pluviales dans le nouveau quartier devront respecter les dispositions du code de l'environnement (loi sur l'eau).

Permanence 3

3 visiteurs : Mr Froger, Mr et Mme Cauchois, Mr et Mme Hardouin

3 observations

Nom des contributeurs : Mr Froger Le Bois Besland

Mr Froger constate qu'il est prévu dans le futur PLU de créer une nouvelle boulangerie alors qu'un commerce du même type existe sur la commune. La commune étant propriétaire d'une licence IV utilisée 1 fois/an par une association, il serait plus opportun de créer un café/bar pour redynamiser le centre-bourg.

Réponse du porteur de projet

Cette question est sans lien avec la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Nom des contributeurs : Mr et Mme Hardouin, propriétaires de la parcelle n°99

Mr et Mme Hardouin approuvent le projet de révision du PLU. Ils font remonter 2 questions :

3. A propos de la création d'une liaison douce traversant leur parcelle, ils souhaitent connaître l'endroit où elle serait aménagée.
4. Ils sont propriétaires du terrain et du bâtiment dans lequel l'entreprise Hardouin exerce encore son activité avant que celle-ci ne soit délocalisée à Montbizot. Pourront-ils sur ce terrain construire de nouveaux bâtiments qui seraient loués à des professionnels et/ou entreprises commerciales/artisanales pour y entreposer leurs matériels et marchandises ?

Réponse du porteur de projet

1. Le tracé précis de la liaison douce sera à définir au moment de l'aménagement en fonction des choix et contraintes de l'aménagement.
2. La parcelle est classée en zone UZ dans le PLU. Elle permet donc la création de nouveaux bâtiments d'activités (artisanat, commerce de gros, activité de services, entrepôt, bureau).

Permanence 4

4 visiteurs : Mme Derré, Mr Thireau, Mr et Mme Cauchois, Mme Aubin.

8 observations

Nom des contributeurs : Mme DERRE Nathalie née THIREAU 63 grande rue Souligné sous Ballon. Courrier remis au CE le 29/11 lors de sa permanence

Mme Derré dit seulement dans son courrier qu'elle n'accepte pas le nouveau schéma de sa parcelle n° 0133 tel qu'il est présenté dans l'OAP n° 3 - cœur d'ilot végétalisé

Réponse du porteur de projet

Il est rappelé que l'OAP n'impose pas l'aménagement des parcelles intégrées dans son périmètre. Les propriétaires des parcelles concernées restent libres de les construire ou non.

L'OAP a pour objectif de fixer un cadre dans l'hypothèse où les propriétaires décideraient de les aménager (ou faire aménager) et ce, afin de d'assurer que l'aménagement est cohérent avec les caractéristiques du site et les principes de densité à respecter.

Nom des contributeurs : Mr Philippe THIREAU, propriétaire de la parcelle 135.

Mr Thireau s'oppose au projet d'aménagement de la liaison douce qui traverserait sa parcelle.

Réponse du porteur de projet

Comme précisé ci-dessus, le propriétaire de la parcelle peut refuser la création de la liaison douce dès lors qu'il n'envisage pas l'aménagement de sa parcelle.

Toutefois, s'il souhaite construire sa parcelle à l'avenir, l'aménagement devra prévoir cette possibilité de liaison qui permettra, dans le cadre de l'intérêt général, de renforcer la perméabilité du bourg de Souligné-sous-Ballon pour les déplacements doux et de ce secteur fortement enclavé en particulier .

Nom des contributeurs : Jean- Dominique et Catherine CAUCHOIS 61 grande rue – Souligné sous Ballon (OAP n°3). Courrier remis au CE le 29/11 lors de sa permanence Propriétaires des parcelles n° 130 et 131

Mr et Mme Cauchois formulent 5 observations dans leur courrier :

6. Ils souhaitent conserver l'intégralité de la propriété de la parcelle cadastrée n° 131 ainsi qu'une bande de terrain en prolongement de la parcelle n°86 de façon à pouvoir accéder à la parcelle cadastrée n°131 à partir du chemin de trompe-souris.
7. Sur la parcelle n° 130, ils seraient d'accord pour vendre dans un premier temps deux terrains à bâtir dont l'accès serait assuré par la desserte automobile depuis la rue St Martin. Pour ces deux terrains, ils souhaitent faire eux-mêmes la viabilisation par une entreprise de leur choix, le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales se faisant vers la rue St Martin sous la desserte automobile.
8. Ils demandent à être informés du calendrier prévisionnel concernant la desserte automobile vers la rue St Martin et la possibilité de se raccorder aux réseaux.
9. Sur le document OAP n°3, il est question d'une liaison douce à créer. Ils demandent à être consultés sur son futur tracé, celui actuellement mentionné sur le document leur semblant inadapté.
10. Ils ne comprennent pas l'objectif de 20 logements par ha qui leur semble incohérent en ce qui concerne les terrains concernés par l'OAP n° 3.

Réponse du porteur de projet

1. Comme mentionné précédemment, l'OAP n'impose pas de vendre, construire ou aménager. Chaque propriétaire reste libre du devenir de son terrain en l'absence d'aménagement.
2. Concernant l'aménagement des parcelles privatives, le PLU n'a pas vocation à définir la personne chargé de cet aménagement. Cet aménagement devra en revanche respecter les principes d'aménagement définis dans l'OAP tant en termes de programmation (20 logements/ha, diversité de typologie de logements) que d'organisation (liaisons douces, desserte automobile, etc.)
3. Le calendrier prévisionnel concernant la création de la desserte automobile sur la rue St-Martin n'est pas défini à ce stade.
4. La liaison douce mentionnée sur l'OAP ne constitue qu'un principe. Son tracé exact sera défini lors de l'aménagement.
5. Le secteur présente un intérêt stratégique au regard de sa localisation et de sa surface. Sur ce secteur, il convient d'imaginer des formes d'habitat différents permettant de proposer une offre en logements inexistante actuellement sur la commune (petits collectifs, logements intermédiaires). Ces formes d'habitat plus denses permettront en parallèle d'assurer une préservation du capital végétal présent sur le site et ainsi une intégration des constructions dans leur environnement bâti.

Nom des contributeurs : Mme AUBIN Myriam, propriétaire des parcelles 63 et 65

Mme Aubin constate que ses parcelles seront placées en zone agricole alors qu'elles sont actuellement en zone naturelle protégée. Elle souhaite vendre une partie de son terrain devenu trop grand. Son terrain va-t-il perdre de sa valeur en raison de ce changement de zone ? Quels sont les contraintes supplémentaires, s'il en existe, qui découlent de ce changement de zone ? A l'inverse, y a-t-il des avantages ?

Réponse du porteur de projet

La zone A tout comme la zone naturelle protégée Np du PLU actuel est une zone essentiellement inconstructible.

Toutefois, tout comme la zone Np, elle permet une évolution des habitations existantes (extension et annexes) non liées à l'activité agricole. Les conditions relatives à ces extensions ou annexes ont évolué pour tenir compte des changements législatifs et réglementaires intervenus depuis l'entrée en vigueur du PLU actuel.

En revanche, la zone A tout comme la zone Np ne permet pas d'envisager la création de nouvelles habitations non justifiées par le fonctionnement d'une exploitation agricole.

Permanence 5

1 visiteur : Mme Jenvrin

2 observations

Nom des contributeurs : : Mr et Mme Denis FAGART 20 chemin de l'Aulnay 72290 Souligné sous Ballon - Courrier remis à la mairie le 23/11/2025

Dans ce courrier, Mr et Mme Fagard renouvellent leur demande pour que la parcelle n° 23 devienne constructible. Le terrain adjacent à leur parcelle a été récemment loti et l'accès aux réseaux est facilité.

Réponse du porteur de projet

La parcelle en question a été renumérotée AC11.

Celle-ci est située en extension des espaces urbanisés existants du bourg. Pour son développement, la commune a fait le choix de prioriser des parcelles déjà desservies par de la voirie et des réseaux existants. La Commune a bien identifié cette parcelle AC n°11 comme intéressante en urbanisation du cœur de bourg, mais avec des aménagements nécessaires (accès, voirie, réseaux). L'extension sur cette zone n'a pas été retenue pour cette révision du PLU, mais la réflexion sera portée dans le cadre de l'élaboration du PLUI dont les travaux vont commencer en 2026.

Nom des contributeurs : : Mme Alexandra JENVRIN, propriétaire de la parcelle cadastrée AB- 0033 d'une superficie de 970 m² 10 rue Charles Letailler 72290 Souligné sous Ballon

Mr et Mme Jenvrin ont déposé le 28/01/2025 une demande de permis de construire d'un carport qui leur a été refusée du fait du règlement écrit de l'actuel PLU (dossier n° PC0723402500001). Selon les dispositions du nouveau PLU, leur projet serait-il accepté ?

Réponse du porteur de projet

Le projet a été refusé au regard des règles d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives figurant dans le PLU actuel.

La commune a souhaité assouplir ses règles pour faciliter la création de constructions plus proches des limites séparatives tel que prévu dans le cadre du projet mentionné et ce dans un contexte où le parcellaire tend à se réduire. La commune veillera à ce que ces nouvelles règles puissent permettre la réalisation du projet.

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET AUTRES ORGANISMES CONSULTÉS

Seule la MRAe a rendu des avis sur les 2 projets. Toutes les autres Personnes Publiques Associées et Organismes Consultés n'ont rendu des avis que sur le seul projet de révision du PLU.

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

→ Sur le projet de révision du PLU :

Avis rendu le 23/12/2024

Contenu de l'avis :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de révision du PLU de la commune de Souligné-sous-Ballon est dispensé d'évaluation environnementale.

Recommandation :

La MRAe recommande à la collectivité de mobiliser les outils de protection offerts par le code de l'urbanisme pour traduire dans les règlements écrit et graphique du PLU les objectifs de préservation affichés dans le PADD.

Questions du commissaire enquêteur :

Quelles suites pensez-vous donner à cette recommandation ?

Réponse du porteur de projet

Cette recommandation, reçue préalablement à l'arrêt du projet de PLU, a d'ores et déjà été prise en compte dans le PLU de Souligné-sous-Ballon.

En effet, des outils de protection ont été mis en place pour assurer la protection des haies (protection L. 151-19 CU), des zones humides (protection L. 151-23 CU), d'un arbre remarquable à la Tenairie (protection L.151-19 du code de l'urbanisme), des boisements et espaces naturels au travers d'un zonage naturel N protecteur.

→ Sur le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées

Avis rendu le 23/12/2024

Contenu de l'avis :

Le projet de projet de révision n°1 du zonage d'assainissement de la commune de Souligné-sous-Ballon n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001. Sur la base des informations fournies par la commune, il est dispensé d'évaluation environnementale.

Recommandations/ Réserves :

La MRAe recommande de réinterroger le zonage d'assainissement des eaux usées à la lumière des conclusions du diagnostic affiné du fonctionnement des réseaux d'eaux usées qui sera réalisé en 2026.

Questions du commissaire enquêteur :

Quelles suites pensez-vous donner à ces recommandations ?

Réponse du porteur de projet

L'étude diagnostique et le schéma directeur de l'assainissement collectif sont programmés pour 2026. En fonction des conclusions de l'étude diagnostique et du schéma directeur de l'assainissement collectif, il sera probablement nécessaire de mettre le zonage d'assainissement en phase. Cette recommandation est donc bien intégrée.

Avis de la Préfecture de la Sarthe- Service urbanisme, aménagement et affaires juridiques

Avis rendu le 08/08/25

Contenu de l'avis :

La préfecture salue un travail de qualité notamment en ce qui concerne la réduction d'ENAF dont l'objectif va bien au-delà des obligations légales et de celles retenues par le SCoT du pays du Mans dans le cadre de son projet de révision. Le travail effectué sur la protection des haies, en partenariat avec la chambre d'agriculture, permettra en outre de consolider la présence des éléments essentiels à la biodiversité et au paysage. Elle remarque enfin que les objectifs d'évolution démographique

paraissent assez élevés, nécessité donc de les évaluer voire de les réajuster au regard des études et bilans qui seront réalisés lors du prochain lancement de la procédure d'élaboration d'un PLUi sur la communauté de communes Maine Cœur de Sarthe

Le projet de révision du PLU appelle 3 observations réglementaires et 5 recommandations :

- Retirer les interdictions concernant l'utilisation de certains matériaux dans l'ensemble des zones à l'exception de la zone UA qui est protégée sur le plan strictement réglementaire au sens de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. En effet, seul l'aspect du revêtement de la construction peut être réglementé sans pouvoir strictement interdire un matériau ou son imitation.
- Modifier la représentation cartographique en ajoutant la servitude I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des ouvrages de transport de gaz.
- Supprimer les haies repérées sur le règlement graphique interceptant la servitude à l'implantation de la canalisation de gaz. En effet, la présence de cette canalisation et de sa servitude d'implantation, non-sylvandi, libre de passage n'est pas compatible avec des éléments végétaux protégés.

Recommandation 1 : Installation de panneaux photovoltaïques au sol

Le document cadre pour l'implantation photovoltaïque au sol (arrêté du 07/07/2025) a délimité les parcelles ZL009 et ZL0010 comme pouvant recevoir des installations photovoltaïques au sol. Ces parcelles sont aujourd'hui définies dans le projet comme étant un STECAL NL à vocation loisirs. En l'état actuel du règlement écrit, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol n'est pas permise. Dans le cas où la commune souhaite permettre ces installations, il lui appartient de modifier son règlement en conséquence.

Recommandation 2 : Piscines individuelles

Se reporter à la recommandation de la CPDENAF.

Recommandation 3 : Dispositions applicables à la zone UA et qualité architecturale

Il est recommandé de renforcer la protection du bâti, en encadrant plus strictement les interventions susceptibles d'en altérer la qualité ; telles que l'interdiction de la pose de volets roulants sur ce secteur ou une intégration plus maîtrisée des panneaux solaires en toiture sur ces constructions identitaires.

Recommandation 4 : Nuancier relatif à la teinte des façades

Il convient de codifier les teintes pour qu'elles puissent être utilisées. La codification peut passer par un nuancier type RAL ou par un nuancier type Chromatic ou autre nuancier professionnel. La couleur est décrite par des chiffres et des lettres qui permet de la reproduire, et d'éviter les erreurs d'appréciation liées à la qualité d'impression des couleurs sur le document d'urbanisme au format papier ou via un écran numérique.

D'autre part, il n'y a pas de teinte marron ou bois dans ce nuancier alors qu'il existe de nombreux cas de menuiseries de cette couleur dans le centre ancien de la commune.

Recommandation 5 : Changement de destination

Dans le rapport de présentation du document d'urbanisme, à la page 182, il est recommandé d'indiquer la destination actuelle, au sens du code de l'urbanisme, de la cidrerie au lieu-dit du Moulin neuf.

Questions du commissaire enquêteur :

Quelles suites pensez-vous donner à ces recommandations /observations ?

Réponse du porteur de projet

Observation 1 : le règlement sera modifié pour prendre en compte l'observation de l'Etat tout en veillant à assurer la préservation des secteurs présentant des enjeux patrimoniaux.

Observation 2 : l'observation relative à la représentation graphique de la servitude I1 sera prise en compte

Observation 3 : les haies ou portions de haies interceptant la servitude I3 seront exclues de toute protection conformément à la demande de l'Etat.

Recommandation 1 : le secteur NL à vocation de loisirs correspond au stade René Blétry. La commune va étudier la possibilité d'ajouter la possibilité d'implantations d'installations photovoltaïques sous réserve toutefois que cet ajout n'indue pas une obligation de validation préalable en CDPENAF (la CDPENAF devant rendre un avis concernant les STECAL et les possibilités de construire permises par le PLU).

Recommandation 2 : cf. réponse à l'avis de la CDPENAF ci-après

Recommandation 3 : des adaptations seront apportées au règlement écrit pour prendre en compte la recommandation de l'Etat et assurer au mieux la protection de la zone UA couvrant le centre historique du bourg.

Recommandation 4 : des correspondances RAL seront mentionnées sur le nuancier afin de permettre une meilleure identification des teintes recherchées. Concernant les teintes marron ou bois, il conviendra de s'assurer que ces teintes correspondent bien à des teintes traditionnelles.

Recommandation n°5 : la destination actuelle de la cidrerie (construction à vocation artisanale) sera précisée dans le rapport de présentation)

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – CDPENAF

Avis rendu le 11/07/2025

Contenu de l'avis

Avis favorable

Réserves :

Réserve n°1 : la commission demande que soit intégrée aux règles d'extension à l'habitation dans les zones A et N une limite d'emprise au sol totale pouvant aller jusqu'à 200 m² maximum.

Réserve n° 2 : la commission recommande à la collectivité d'envisager un cadre plus restrictif pour les projets de piscines individuelles afin de préserver la ressource en eau.

Questions du commissaire enquêteur :

Quelles suites pensez-vous donner à ces réserves ?

Réponse du porteur de projet

Réserve n°1 : le règlement du PLU sera complété pour intégrer la limite d'emprise au sol totale de 200m² maximum.

Réserve n°2 : la règle relative aux piscines en zone A et N a été définie de façon à garantir une équité entre l'ensemble des administrés présents au sein de ces zones. La commune ne souhaite pas introduire dans le règlement du PLU une disposition susceptible de créer une distorsion réglementaire entre les habitants d'une même zone. Il apparaît par ailleurs

pertinent de mener la réflexion relative aux possibilités de création de piscines à une échelle plus large que celle de la seule commune de Souligné-sous-Ballon.

Avis de la Commission locale de l'eau- SAGE Sarthe amont

Avis rendu le 30/06/2025

Contenu de l'avis

Avis favorable

La compatibilité du projet de révision du PLU avec le SAGE semble assurée :

- Sur le volet zones humides
- Sur le volet haies et bocages
- Sur le volet inondation et zones d'expansion des crues
- Sur le volet eaux pluviales
- Sur le volet eaux potables

Remarques du SAGE :

- Il serait intéressant de disposer des volumes d'eaux usées qui transitent par la station d'épuration afin de s'assurer que sa capacité hydraulique est, elle aussi, en déçà de ses capacités, permettant ainsi de nouveaux raccordements.
- La mise à jour des informations concernant le SAGE et sa structure porteuse serait un réel plus

Questions du commissaire enquêteur :

Quelles suites pensez-vous donner à ces remarques ?

Réponse du porteur de projet

Les données et informations relatives à la charge hydraulique de la station d'épuration ainsi qu'au SAGE et sa structure porteuse seront intégrées dans le PLU préalablement à son approbation par le conseil communautaire.

Avis du syndicat mixte du Pays du Mans-commission SCoT Aménagement Urbanisme

Avis rendu le 19/07/2025

Contenu de l'avis

Avis favorable

Le syndicat mixte du pays du Mans via sa commission « Scot-Aménagement-Urbanisme » n'a émis aucune observation particulière.

Recommandations techniques :

3) Sur le PADD

- L'objectif minimum de 15 logements/ha en moyenne inscrit dans le PADD respecte la prescription du SCoT en vigueur de 12 log./ha, mais ne s'inscrit pas exactement dans le projet de SCoT- AEC arrêté qui demande un objectif de densité moyenne minimale en log/ha supérieur ou égal à 16 pour les bourgs périurbains. Au regard des OAP sectorielles, cet objectif est pourtant respecté avec en moyenne 17 log./ha.

- Faire le lien avec les objectifs Air Energie Climat du PCAET dans le PADD.

4) Sur les OAP habitat

- Production des logements

L'objectif de production de 106 logements est plus important que celui affiché dans le PADD (70 logements en 10 ans). Cela peut être justifié par le niveau de complexité de réalisation des OAP en densification qui se feront sur le temps long.

Il est proposé d'intégrer un échéancier afin de privilégier la réalisation des OAP en renouvellement urbain et faciliter la justification des OAP en extensions urbaines. Ainsi l'OAP 12- Chemin des Noyers (1,42 ha et 21 log.) serait à réaliser à moyen terme, plutôt qu'à court terme comme indiqué page 49 des OAP. Ce changement permettrait de faciliter la justification de l'objectif de construction de logements. L'OAP 11- Allée Françoise de Maridor - ne serait pas concernée par cet échéancier, étant à proximité de la centralité et des équipements.

- Densité

Certaines OAP évoquent des objectifs de mixités urbaines, notamment les OAP n° 2 et 5, sans pour autant expliciter clairement la part de logements économies en espaces à produire. Il est donc proposé de préciser le pourcentage de logements économies en espaces demandés pour les OAP concernées. Le ScoT en vigueur prescrit un objectif minimum de logements économies en espaces de 20%.

Questions du commissaire enquêteur :

Quelles suites pensez-vous donner à ces recommandations techniques ?

Réponse du porteur de projet

Concernant le PADD, les suggestions proposées ne remettant pas en cause l'économie générale du projet, elles seront prises en compte dans le cadre du PLU soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Concernant la définition d'une échéance à moyen terme de l'OAP12 – Chemin des Noyers, la Communauté de communes et la commune s'y opposent. Elles tiennent à rappeler, comme cela a été fait durant la procédure et comme mentionné en page 159 du rapport de présentation du PLU arrêté, que le secteur du chemin des Noyers vise à proposer une offre d'habitat complémentaire de celle proposée dans les autres secteurs et notamment dans la zone OAP11 – Allée Françoise de Maridor.

Par ailleurs, les différents secteurs de densification présentent toujours des incertitudes quant à leur urbanisation à court, moyen et long terme. Il est rappelé qu'aucune opération d'urbanisme majeure n'a été réalisé sur la commune depuis 2016 et que cette opération pourrait notamment permettre d'offrir un habitat adapté aux besoins des jeunes ménages, soutiens du solde naturel et migratoire de la commune.

Conformément à la demande, les OAP n°2 et n°5 seront complétées pour préciser l'obligation de réalisation de 20% de logements économies en espace conformément aux orientations du futur SCOT.

Avis du groupe NaTran, société de transport de gaz naturel

Avis rendu le 30/06/2025

Contenu de l'avis :

Le groupe Natran n'ayant pas reçu l'intégralité des documents du projet de révision du PLU n'a pas donné d'avis sur les servitudes d'utilité publique I1 et I3. Il joint à son courrier du 18/08/2025 des fiches de présentation caractérisant les ouvrages leur appartenant et précisant les dispositions qu'il convient de respecter.

Remarques génériques :

1. Rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU doit mentionner de manière explicite la présence des canalisations de gaz haute pression. Il faut rappeler les deux servitudes d'utilité publique (SUP) :

- Servitude I3 : implantation des canalisations.
- Servitude I1 : maîtrise de l'urbanisation autour des ouvrages.

2. Précautions dans le PADD

Éviter tout développement d'habitat ou d'équipements publics dans les zones d'effet de la servitude I1.

3. Règlement

Dans le règlement du PLU, inclure dans les dispositions générales :

- Les interdictions et règles d'implantation liées à la servitude I3 (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantation liées à la servitude I1 en détaillant les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer NaTran pour tout projet situé dans ces zones (permis de construire, certificat d'urbanisme, etc.).
- Un rappel de la réglementation anti-endommagement (DT/DICT).
- L'ajout d'une clause générique autorisant les ouvrages de transport de gaz dans toutes les zones du PLU, sauf mention contraire
- Nécessité dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran d'autoriser à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public

4. Document graphique du règlement/Plan de zonage

Les zones d'effet de la servitude I1 doivent être représentées sur les plans de zonage. Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP. Il convient d'éviter la création de zones urbaines ou zones à urbaniser (U ou AU) dans les périmètres de ces servitudes.

5.. Orientations d'aménagement

Les projets d'urbanisme doivent être éloignés des zones de danger associées à nos ouvrages. Il sera donc nécessaire de consulter NaTran dès l'émergence de projets dans ces zones sensibles.

6.. Emplacements réservés

Ils doivent être techniquement validés selon les spécifications des ouvrages et de ses types de SUP.

7. Éléments végétaux

Les haies, arbres et espaces boisés classés sont incompatibles avec la servitude I3. Dans cette servitude, interdiction de plantations de plus de 2,7 m de hauteur ou de toutes pratiques culturales dépassant 60 cm de profondeur dans ces zones.

8. Cartographie des servitudes

La servitude I3 est présente sur le plan. La servitude I1 doit être ajoutée en veillant à sa représentation.

9. Liste des Servitudes d'Utilité Publique

- Servitude I3

Le détail de la servitude d'implantation I3 doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non aedificandi et non sylvandi. La fiche d'information relative à cette servitude doit être rajoutée aux annexes SUP du PLU.

- Servitude I1

Les distances et le détail de la servitude I1 doivent être ajoutées sur la liste des SUP pour tenir compte de l'arrêté préfectoral instituant les SUP prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel.

Le document nommé servitude I3 dans lequel est présent l'arrêté préfectoral correspond aux informations de la servitude I1.

La fiche d'information sur les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation doit être rajoutée aux annexes SUP du PLU.

Questions du commissaire enquêteur :

Quelles suites pensez-vous donner à ces remarques génériques ?

Réponse du porteur de projet

Les observations formulées par Natran dans le cadre de son avis seront toutes prises en compte dans le PLU préalablement à son approbation par le conseil communautaire.

Il est précisé qu'aucun projet de développement (habitat ou activités) ni aucun emplacement réservé n'est programmé dans la zone de protection autour du gazoduc.

Un point sera fait pour supprimer la protection des portions de haies concernées par la servitude I3 (au droit immédiat de la canalisation).

Chambre d'agriculture Pays de la Loire

Avis rendu le 01/08/2025

Contenu de l'avis

Avis favorable

Remarques de la Chambre d'agriculture :

La partie agricole du rapport de présentation aurait pu être utilement complétée avec les données du RPG (registre parcellaire graphique issu des déclarations PAC). L'année 2023 est librement disponible.

Questions du commissaire enquêteur :

Quelles suites pensez-vous donner à ces remarques ?

Réponse du porteur de projet

Les données du registre parcellaire graphique (cartographie du parcellaire agricole sur la commune) seront intégrées dans le rapport de présentation.

Autres avis

3 collectivités consultées ont toutes donné un avis favorable sans émettre des recommandations.

- Communauté de Communes Maine Cœur de Sarthe : avis rendu le 09/07/2025
- Mairie de Joué l'abbé : avis rendu le 17/06/2025
- Mairie de la Guierche : avis rendu le 06/06/2025

Avis hors délais

Même si une réponse aux avis tardifs n'est pas obligatoire, il est préférable que le porteur du projet y réponde dans la mesure du possible, notamment si ces avis peuvent influencer l'analyse ou les conclusions de l'enquête. Cela participe à la bonne information du public et au respect de la procédure de consultation.

Département de la Sarthe

Avis rendu le 20/10//2025

Contenu de l'avis

Avis non mentionné de manière explicite mais le département souligne la qualité de l'intégration des OAP thématiques, en particulier celles relatives à la préservation et la valorisation paysagère des bourgs. Le département constate également que les marges de recul prescrites dans le règlement de la voirie départementale, en fonction de la classification des routes et de la nature des zones, sont bien respectées dans les zones agricoles(A) et naturelles (N). L'inscription d'un emplacement réservé sur les parcelles ZM56 et ZM44, destiné à renforcer la sécurité en bordure de la RD 209, est en cohérence avec les objectifs d'aménagement et de sécurité du département et donc à ce titre perçue de manière très satisfaisante par le département.

Observations du département :

- Les marges de recul ne sont pas mentionnées dans les zones urbaines et à urbaniser. Pour rappel, une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'alignement doit être respectée en zone AU à vocation principale d'habitat pour les routes du réseau structurant (RD 148 et RD 300). Le règlement du PLU devra préciser que ces marges de recul ne s'appliquent pas aux équipements publics.
- Les accès desservant les nouvelles zones d'urbanisation le long des routes départementales devront respecter les distances de visibilité minimale prévues par le RVD et présenter des caractéristiques géométriques adaptées pour garantir la sécurité des usagers.

- Concernant l'OAP n° 8, il est recommandé de privilégier un accès unique depuis la rue St Rémy, dans un souci d'optimisation de la sécurité et de la fluidité du trafic sur cet axe.

Réponse du porteur de projet

L'avis a été rendu hors délai.

Concernant les marges de recul applicables aux zones AU, l'application d'une marge de recul de 35 mètres tel qu'évoqué par le Département conduirait à rendre inconstructible environ 6500m² de la zone 1AUh « Chemin des Noyers » soit 46% de la superficie de la zone. Il ne sera donc pas tenu compte de cette observation.

Dans un contexte où les directives nationales imposent aux collectivités d'économiser et d'optimiser le foncier, il n'est pas envisageable de maintenir une zone non constructible aussi importante en plein cœur du bourg notamment sur un secteur situé dans l'agglomération et préservé de la voie par un haut talus densément planté. En conséquence, la commune fait le choix de ne pas appliquer les marges de recul. La problématique liée à la consommation d'espaces induites par ces marges de recul a par ailleurs été remontée au département.

Concernant les accès sur les voies départementales, les caractéristiques et conditions de visibilité seront vérifiées lors des aménagements de chaque secteur.

Concernant l'OAP n°8, le secteur s'insère dans la zone agglomérée et dans un tissu bâti comprenant d'ores et déjà des accès sur la RD300. Il est souhaité le maintien de la possibilité d'accès sur la RD300 afin de faciliter la densification du tissu bâti.

QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sur le projet de révision du PLU.

Question 1 :

Afin de mesurer les impacts du futur PLU pour les habitants de la commune, quelle seraient, par comparaison avec le PLU actuel, la proportion de parcelles en nombre et/ou en % avec changement de zone ?

Question 2 :

A ma connaissance, la commune de Souligné sous Ballon n'est pas concernée par le PPRNI de la Sarthe amont. Si tel est le cas, quelles en sont les raisons ?

Question 3

Les accès routiers communs pour l'ensemble des constructions à créer prévus notamment dans les OAP 1,4,6,7,8,9 auront-ils une largeur suffisante de chaussée pour permettre le croisement de 2 véhicules ?

Question 4

Le règlement de la zone UZ (page 39) interdit l'installation de l'artisanat alors que cette zone est entièrement dédiée aux activités économiques et à leur développement. Comment justifier cette interdiction ? Ne pourrait-il pas y avoir une autorisation sous conditions à définir dans le règlement ?

Question 5

L'agrivoltalisme permet pour les exploitants agricoles une meilleure valorisation de leurs terres.

Or, en l'état actuel de votre règlement écrit, l'installation de panneaux photovoltaïques ne semble pas permise. Est-ce une omission ? Allez-vous revoir le règlement écrit pour autoriser sous conditions ces installations ?

Question 6

Les exploitants agricoles localisées dans la zone A pourront-ils réaliser les activités accessoires suivantes :

- Activités de gîtes ou chambres d'hôtes
- Activités de gardiennage de véhicules ?

Si oui, comment le justifier dans votre règlement ?

Question 7

Quels sont les impacts, pour le projet de révision du PLU, du transfert de la compétence urbanisme vers la Communauté de Communes Maine cœur de Sarthe ?

Question 8

La communauté de communes a-t-elle prévu de mettre en place un comité de suivi pour mesurer l'état d'avancement de la réalisation du projet ? Si oui, comment et selon quelle fréquence ?

Réponses du porteur de projet à ces 8 questions

Question 1 : d'importantes modifications de zonage ont été apportées dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme. L'identification de l'ensemble des parcelles ayant fait l'objet d'un changement de zonage nécessite un travail important qu'il est difficile d'envisager à ce stade.

Dans tous les cas, les travaux ont été conduits dans le respect de l'intérêt général et des règlementations en vigueur (notamment la loi Climat et Résilience d'août 2021).

Question 2 : La commune de Souligné-sous-Ballon n'est effectivement pas concernée par le PPRNI Sarthe Amont. Elle est en revanche située (pour partie) dans le bassin versant de la Sarthe et, de ce fait, dans le SAGE Sarthe Amont.

Question 3 : Les OAP mentionnées portent sur des opérations de taille réduite de quelques logements. Pour ce type de petites opérations, il n'est pas toujours nécessaire, notamment pour des raisons financières, de réaliser des voies à double sens au regard du trafic très limité qu'elles seront amenées à supporter.

Question 4 : une modification dans la définition des activités relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » a été réalisée par l'Etat courant 2024.

L'exclusion de cette sous-destination avait initialement pour objectif d'éviter l'implantation des commerces et activités de vente de services (coiffeur, cordonnier etc.) qui étaient plus spécifiquement visées par cette sous-destination et que la commune souhaitait voir s'implanter dans le cœur de bourg. Les activités artisanales telles qu'usuellement entendues (maçon, locaux de fabrication, etc.) correspondaient à la sous-destination « Industrie ». Toutefois le changement engagé en 2024 semble désormais intégrer certains activités artisanales (locaux de fabrication de produits alimentaires, de textile, de meubles, de produits automobiles, etc.) dans la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », les activités artisanales du secteur de la construction restant eux des activités de la sous-destination « Industrie » (maçon, menuisier, peintre, travail du bois, etc.). La collectivité se rapprochera de la DDT afin d'évaluer s'il convient d'autoriser la sous-destination « Artisanat ».

et commerce de détail » dans la zone UZ sans risquer de voir des commerces se créer dans cette zone excentrée du bourg.

Question 5 : l'agrivoltaïsme constitue une activité considérée comme nécessaire à l'exploitation agricole (article L. 111-27 CU) et est donc autorisé en zone A. Toutefois, il paraît pertinent de l'autoriser explicitement dans le règlement du PLU afin de lever toute ambiguïté concernant la possibilité de création de tel projet.

Question 6 : le règlement de la zone A n'autorise pas ce type d'activités touristiques ou de location, ces activités ne relevant pas de l'activité agricole, seule activité permise en zone A par le code de l'urbanisme. La jurisprudence considère également qu'il ne s'agit pas d'activité accessoire à l'activité agricole pouvant être autorisée en zone agricole. L'exercice de telles activités nécessiteraient en conséquence la création de STECAL les autorisant explicitement.

Question 7 : les principales incidences sont liées au changement de la collectivité en charge du suivi et de la validation de la fin de la procédure de révision. Ainsi, la Communauté de communes a désormais en charge la conduite des dernières étapes. Le conseil communautaire sera notamment chargé d'approuver la révision du PLU en lieu et place du conseil municipal.

Question 8 : à ce stade et compte tenu du fait que le transfert de compétence est récent, aucun comité de suivi n'a été envisagé. La mise en place d'un tel comité sera particulièrement pertinente dans le cadre de l'élaboration du PLUi dont les travaux vont commencer en 2026.

Sur le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées.

Question 1 :

Afin de mesurer les impacts du futur zonage d'assainissement pour les habitants de la commune, quelle serait la proportion d'habitations en nombre et/ou en % avec changement de zone ?

Question 2 :

Dans l'hypothèse où le projet de révision du PLU serait retardé ou suspendu du fait du transfert de compétences à la Communauté de Communes, le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées qui reste du ressort de la commune pourrait-il être également impacté ?

Question 3

La commune a-t-elle prévu de mettre en place un comité de suivi pour mesurer l'état d'avancement de la réalisation du projet ? Si oui, comment et selon quelle fréquence ?

Réponses du porteur de projet à ces 3 questions

Sur l'extension du zonage d'assainissement, le périmètre inclurait 4 habitations supplémentaires à raccorder au réseau d'assainissement. Pour les secteurs en zone nord

et zone sud du bourg, les maisons sont déjà raccordées à l'assainissement collectif. Il s'agit donc juste d'une mise à jour. Pour ce qui concerne, les fonds de jardins, il n'est pas possible de savoir à l'avance, s'ils feront ou non l'objet d'une division de parcelles.

Le transfert de la compétence urbanisme en ce qui concerne les documents d'urbanisme est acté au 24 novembre 2025 par un arrêté préfectoral. La procédure de révision du PLU suit normalement son cours et n'est pas impactée par ce transfert. La révision du zonage assainissement n'est donc pas impactée.

La commission communale assainissement sera en charge d'effectuer le suivi du zonage assainissement. Cette même commission assurera, en parallèle, le suivi de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement, puis le suivi des actions à mettre en place.

Annexe n°4

Contrôle et photos affichage de l'enquête publique



Route de Couceboeufs entrée ZA



Route de Savigné en venant de la RD 209



Route de la Guierche



Route de Montbizot, entrée atelier



Entrée mairie



Entrée station d'épuration



Entrée salle des fêtes



En venant de Ballon St Mars



En venant du Mans



Carrefour école maternelle place de la mairie



Allée du château