

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 2

CONCLUSIONS ET AVIS

DOSSIER N° E25000161/72

Commissaire Enquêteur : Philippe DUBOIS

2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS

Table des matières

1	RAPPELS SOMMAIRES	3
1.1	Nomination et arrêté du maire	3
1.2	Présentation du projet de PLU	3
1.3	Présentation du projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées	4
1.4	Déroulement de l'enquête publique	5
2	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU	6
2.1	Conclusions sur les réponses apportées aux Personnes Publiques Associées et autres organismes consultés	6
2.2	Conclusions sur les réponses apportées aux contributions du public et aux questions apportées par le commissaire enquêteur	12
2.3	Conclusions sur les réponses apportées aux questions du Commissaire Enquêteur	15
2.4	Bilan global et conclusion générale du projet de révision du PLU	16
3	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÈVISION DU PLU	19
4	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES	20
4.1	Conclusions sur les réponses apportées aux Personnes publiques associées, aux contributions du public et aux questions du commissaire-enquêteur	20
4.2	Bilan global et conclusion générale sur le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées	21
5	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÈVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÈES	23

1 RAPPELS SOMMAIRES

1.1 Nomination et arrêté du maire

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 Rapport sera donc transmis à Mr David CHOLLET, président de la Communauté de Communes mais également maire de Souligné sous Ballon.

1.2 Présentation du projet de PLU

Les principales caractéristiques du PLU soumis à enquête tels que définis dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) sont les suivantes :

- Une production de 70 logements durant les 10 prochaines années soit 7 logements par an en moyenne, un objectif qui permettra de répondre à la demande en logements après plusieurs années sans construction et d'envisager une croissance démographique de l'ordre de 0,8% par an durant les 10 années à venir afin de renouveler une population vieillissante. Il est prévu dans ces 70 logements de créer des logements sociaux et aidés pour renforcer la mixité sociale.
- Une mise en place d'actions favorisant la densification du centre bourg dans des secteurs présentant des enjeux moindres en terme agricole et de milieux naturels. Ces potentialités identifiées par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pourraient permettre d'accueillir 40 à 45 nouveaux logements durant les 10 prochaines années et ainsi couvrir 60% des besoins en logement de la commune. Pour répondre aux besoins résiduels, une surface d'environ 1,83 ha en extension du centre bourg serait mise en place : secteur de l'allée Françoise de Maridor (0,41 ha) et secteur du chemin des Noyers (1,42 ha).
- Un renforcement de la prévention des risques et de leurs nuisances, en particulier pour limiter les risques d'inondation suite à l'évènement survenu en 2018.
- Des possibilités d'aménagement des voies et de pistes cyclables en direction des communes voisines, la création de liaisons douces dans le cadre de nouvelles opérations urbaines.
- Des possibilités de développement pour les activités économiques du territoire mais aussi de nouvelles activités :

- dans le tissu urbain du bourg
- sur la zone d'activités de la Cave pour une surface d'environ 0,74 ha.
- en campagne en accompagnant le développement d'activités existantes par la mise en place de zones dédiées (3 STECAL).
- Une prise en compte de l'activité agricole au travers d'un zonage A dédié couvrant plus des 3/4 du territoire.
- Une protection renforcée de la trame verte et bleue au travers d'un zonage N dédié couvrant les massifs boisés, les bordures des cours d'eau et les zones humides fonctionnelles.
- Une protection des éléments de paysage (haies), du coteau bocager reliant Souligné à Ballon Saint Mars, du patrimoine bâti et ce afin de préserver les éléments identitaires du territoire communal.

Ce projet va induire une consommation d'espaces de l'ordre de 2,81 ha : 2,07 ha pour l'habitat et 0,74 ha pour l'activité économique. Il permettra à la commune de respecter et d'aller au-delà de l'objectif de réduction de 56% de la consommation d'ENAF fixé par le SCoT en cours de révision. Cette réduction atteindra 65% comparativement à la période 2011/2021. Les surfaces à urbaniser seront réduites par rapport à l'actuel PLU au profit des zones agricoles et naturelles sur une superficie d'environ 32 ha.

Le règlement écrit du PLU a retenu les zones suivantes :

- UA – Zone Urbaine d'Habitat Ancien
- UP – Zone Urbaine Pavillonnaire
- UZ – Zone d'Activités Économiques
- 1AUh – Zone à urbaniser habitat, ouverture immédiate
- 1AUz – Zone à urbaniser activités, ouverture immédiate
- A - Zone Agricole
- N- Zone naturelle

Il présente les dispositions spécifiques à chacune des zones sachant qu'il comporte dans sa partie introductive des dispositions communes à toutes les zones.

1.3 Présentation du projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Souligné sous Ballon a souhaité réviser le zonage d'assainissement des eaux usées pour mettre en cohérence l'ensemble des documents et les soumettre à enquête publique. Il convient en effet de s'assurer que l'outil de traitement des eaux usées sera en capacité de répondre aux besoins d'urbanisation futurs définis dans le document d'urbanisme.

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 pérимètres 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 à jour du plan de zonage 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 un schéma directeur prévu en 2026.

Les modifications apportées par le nouveau zonage :

- Pour l'assainissement collectif, des zones sont retirées du zonage en vigueur car classées en zones agricoles ou naturelles dans le PLU en révision. En revanche, d'autres zones pour les futurs secteurs à urbaniser 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.
- Pour l'assainissement non collectif, il concerne tout le reste du territoire 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.

1.4 Déroulement de l'enquête publique

Cette enquête qui s'est déroulée dans des conditions très satisfaisantes a modérément mobilisé le public ainsi qu'en témoignent les données suivantes :

- 15 visiteurs
- 9 contributions sur le registre
- 4 courriers transmis aux collaborateurs
- 18 observations au total

A noter que le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées n'a soulevé aucune question de la part du public.

A mon sens, depuis les premières études de révision du PLU qui remontent à 2014, la mairie a développé une communication régulière pour tenir informée la population de l'état d'avancement du projet, ce qui peut expliquer cette faible mobilisation durant l'enquête publique. Quant aux personnes qui se sont déplacées lors de mes permanences, elles ont fait preuve d'un état d'esprit d'ouverture et d'intérêt pour les 2 projets. Seuls 2 visiteurs ont exprimé des avis négatifs, tous les autres faisant remonter des questions ou demandes de précisions sur le futur PLU.

2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU

2.1 Conclusions sur les réponses apportées aux Personnes Publiques Associées et autres organismes consultés

Pour rappel, tous les avis retournés sont favorables mais émettent pour certains des observations, recommandations ou préconisations..

Avis de la MRAe le 23/12/24	
Contenu de l'avis : 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, nécessitant 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** : les 2 parcelles pouvant recevoir des installations photovoltaïques au sol sont définies dans le projet comme étant un STECAL NL à vocation de loisirs. Si la commune souhaite permettre ces installations, il lui appartiendra de modifier son règlement écrit.
- **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 :

Les observations et recommandations de la Préfecture de la Sarthe seront prises en compte à l'exception néanmoins des piscines individuelles (renvoi à la réponse donnée à la CPDENAF). A propos des installations de panneaux photovoltaïques au sol, la commune va étudier la possibilité de les ajouter dans le STECAL NL à vocation de loisirs sous réserve 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).

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Je note que la plupart de ces recommandations seront prises en compte.

Je regrette cependant que la mairie n'ait pas répondu à la préfecture sur les objectifs d'évolution démographique qui sont, il est vrai, ambitieux par comparaison avec les tendances projetées pour le département.

A propos de l'installation de panneaux photovoltaïques, il y a bien actuellement une incohérence entre le règlement écrit du STECAL NL tel qu'il est prévu dans le projet et l'autorisation de construire des panneaux photovoltaïques dans ces 2 parcelles. Il convient par conséquent de régulariser cette incohérence et si le souhait de la commune est bien

d'autoriser ces installations, une validation de la CPDENAF sera nécessaire pour adapter le règlement du STECAL.
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

Réserve :

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 suis en phase avec la réponse de la mairie à propos des piscines, en particulier sur la pertinence de conduire une réflexion plus large notamment au sein de la communauté de communes Maine Cœur de Sarthe dans le cadre de l'élaboration de son PLUi. 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**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

Je note avec satisfaction que Toutes les recommandations du SCoT seront prises en compte à l'exception de celle relative à l'OAP n° 12. La réponse de la mairie à propos de cette OAP est argumentée et cohérente avec les objectifs du PADD. Son décalage à moyen terme pourrait compromettre la réalisation de l'objectif de production de 70 logements en 10 ans.

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 (registre parcellaire graphique issu des déclarations PAC). L'année 2023 est librement disponible.

Mémoire en réponse :

La cartographie du registre 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 Guerche 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 Guerche : 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. Les mesures destinées à renforcer la sécurité en bordure de la RD 209 sont également perçues de manière très satisfaisante.

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. En ce sens, le règlement écrit devra préciser cette disposition dérogatoire à la Loi Barnier

2.2 Conclusions sur les réponses apportées aux contributions du public et aux questions apportées par le commissaire enquête

Ainsi que mentionné dans le rapport, les observations du public ont été réparties par thématique.

Thème 1 : Demandes de constructibilité / reclassement de parcelles

Contributeurs : M. et Mme BAUDOT (parcelle 73 – ZE _ OAP 2) ; M. et Mme LAMBERT (parcelle AD 127 – OAP 12) ; Mme AUBIN (parcelles 63 et 65) ; M. et Mme FAGART (parcelle 23)

Synthèse des observations :

Les demandes formulées par ces quatre propriétaires concernent principalement la constructibilité de leurs terrains, la modification de zonages ou la préservation d'éléments existants.

Synthèse réponse du porteur de projet :

La collectivité respectera trois principes : souplesse, priorisation des secteurs déjà équipés, et respect des règles d'urbanisme.

1. Souplesse dans l'aménagement des secteurs déjà encadrés par une OAP

Pour les parcelles situées dans des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cas des Baudot et des Lambert), la collectivité rappelle que l'OAP n'impose pas de construire et une urbanisation par tranches successives peut être réalisée. Elle accepte d'ajuster le zonage lorsque cela ne remet pas en cause la cohérence globale : ainsi, la limite entre zones 1AU et UP est modifiée pour permettre aux Lambert de conserver leur puits et une partie de leur terrain.

2. Maintien du caractère inconstructible des zones agricoles ou naturelles

Pour les terrains de Mme Aubin, reclassés de zone NP à zone A, la collectivité souligne que ces deux zones sont inconstructibles, sauf pour des besoins agricoles.

Les extensions ou annexes liées à une habitation existante restent possibles, mais aucune ouverture à l'urbanisation nouvelle n'est envisagée.

3. Priorisation des secteurs déjà desservis pour l'ouverture à l'urbanisation

Concernant la demande de M. et Mme Fagart, la collectivité reconnaît l'intérêt potentiel de leur parcelle mais rappelle que la révision actuelle du PLU privilégie les secteurs déjà desservis en voirie et réseaux. Leur terrain n'est donc pas ouvert à l'urbanisation dans cette révision, mais sera réexaminé dans le futur PLUi à partir de 2026.

Avis et conclusions du Commissaire Enquêteur

La mairie a répondu précisément et clairement à ces 4 observations. Sa démarche que je reçois favorablement est pragmatique et veille à dissiper les craintes exprimées par certains propriétaires.

Thème 2 : OAP (implantation, tracés, densité, liaisons douces)

Contributeurs : M. et Mme BAUDOT (parcelle 73 – ZE _ OAP 2) ; M. et Mme LAMBERT (parcelle AD 127 – OAP 12 ; Mme BUSSON (parcelle AD 68) ; M. et Mme LAMBERT (AD 127) ; M. et Mme HARDOUIN (parcelle 99) ; M. et Mme CAUCHOIS (parcelles 130 et 131) ; Mme DERRE (parcelle 133) ; M. THIREAU (parcelle 135)

Synthèse des observations :

Les contributions portent sur l'implantation des logements (OAP 10), la contestation de tracés de liaisons douces (OAP 3 et 12), la volonté de conserver des accès privés, la maîtrise de la densité (refus des 20 logts/ha), et le refus de certains schémas d'aménagement. Ces contributeurs expriment une forte volonté de maîtriser l'évolution de leurs parcelles.

Synthèse réponse du porteur de projet :

La collectivité rappelle que les OAP constituent un cadre d'aménagement non contraignant, n'imposant ni la vente ni la construction, mais permettant d'assurer une organisation cohérente des secteurs concernés.

Les demandes relatives aux liaisons douces (Mme Derré, M. Thireau, M. et Mme Cauchois) reçoivent toutes la même réponse : leur tracé précis n'est pas figé et sera défini lors de leur aménagement, les propriétaires restant libres tant qu'ils n'engagent pas de projet sur leurs parcelles.

Enfin, les principes de densité et d'organisation définis dans les OAP, notamment pour le secteur n°3, sont réaffirmés afin de garantir une diversité de formes urbaines et une intégration paysagère maîtrisée, tout en laissant aux propriétaires la liberté de ne pas aménager leurs terrains.

Avis et conclusions du Commissaire Enquêteur

Les réponses apportées par la mairie s'inscrivent dans une logique cohérente visant à concilier des attentes individuelles avec les objectifs d'aménagement du territoire. Elles permettent de lever des ambiguïtés à propos des OAP, sujet très sensible pour les propriétaires concernés.

Thème 3 : Questions relatives aux réseaux (eaux pluviales, assainissement)

Contributeurs : M. BOUDET (parcelle 94) ; M. et Mme HARDOUIN (parcelle 99)

Synthèse des observations :

Les questions portent sur la gestion des eaux pluviales dans les secteurs en développement (OAP 12) et la prise en compte du nouveau zonage d'assainissement.

Synthèse 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).

Avis et conclusions du Commissaire Enquêteur

Les réponses apportées par la mairie sont claires, précises et techniques. Elles permettent de mieux comprendre la faisabilité des dispositifs en matière de gestion des eaux pluviales.

Thème 4 : Transformation ou usage des bâtiments existants

Contributeurs : M. SAUSSAY (lieu-dit Les Sauveries) ; Entreprise HARDOUIN – Zone UZ

Synthèse des observations :

Les demandes concernent la possibilité de transformer des dépendances en habitation ou de construire de nouveaux bâtiments à usage professionnel sur des terrains déjà bâties.

Synthèse réponse du porteur de projet :

Pour la demande de M. Saussay relative à la transformation d'une dépendance en habitation, la mairie rappelle que cette évolution n'est possible que si le bâtiment répond à l'ensemble des critères réglementaires (éloignement des exploitations agricoles, absence de risques, emprise suffisante, réseaux disponibles, intérêt patrimonial, etc.) et, le cas échéant, s'il est identifié sur les documents graphiques du PLU avant son approbation. S'agissant de l'entreprise Hardouin, la mairie confirme que la parcelle, classée en zone UZ, permet la construction de nouveaux bâtiments destinés à accueillir des activités artisanales, commerciales ou de services après la délocalisation de l'entreprise existante. Le tracé précis de la liaison douce traversant leur terrain sera défini ultérieurement, lors de la phase opérationnelle de son aménagement.

Avis et conclusions du Commissaire Enquêteur

Les réponses apportées sont techniques et font référence aux règlement écrit du PLU.

Thème 5 : Questions sur les projets communaux / commerces

Contributeurs : M. FROGER (Le Bois Besland)

Synthèse des observations :

Interrogation sur la pertinence d'une nouvelle boulangerie alors qu'un commerce existe déjà ; mention de la licence IV communale peu utilisée.

Synthèse réponse du porteur de projet :

S'agissant de la remarque de M. Froger relative à l'opportunité d'implanter une nouvelle boulangerie plutôt qu'un café/bar, la mairie indique que cette question relève de choix commerciaux et économiques qui n'entrent pas dans le champ de la révision du PLU.

Avis et conclusions du Commissaire Enquêteur

Il est vrai que la question posée par Mr Froger est sans lien direct avec le projet de révision du PLU. Pour autant, l'avis de la commune à propos de ses choix d'implantation de commerces dans le centre-bourg pour en renforcer son attractivité aurait permis d'illustrer les ambitions affichées en page 10 de son PADD.

Thème 6 : Questions relatives aux autorisations d'urbanisme

Contributeurs : Mme JENVRIN (parcelle AB 33)

Synthèse des observations :

La question porte sur la possibilité d'accepter un carport refusé sous l'actuel PLU, si le futur règlement le permet.

Synthèse réponse du porteur de projet :

Concernant la demande de Mme Jenvrin, dont le projet de carport avait été refusé sous l'actuel PLU, la mairie précise que les règles d'implantation vis-à-vis des limites séparatives ont été assouplies dans le nouveau règlement. Ces évolutions ont été pensées pour mieux s'adapter au parcellaire resserré du bourg et devraient permettre la réalisation du projet envisagé.

Avis et conclusions du Commissaire Enquêteur

Je ne peux que me satisfaire de cette réponse et des avantages que présenterait sur ce point précis le nouveau PLU

2.3 Conclusions sur les réponses apportées aux questions du Commissaire Enquêteur

Questions posées par le Commissaire Enquêteur

Synthèse réponse du porteur de projet :

1. Proportion de parcelles concernées par un changement de zonage

La collectivité indique que les modifications sont nombreuses mais qu'un chiffrage précis nécessiterait un travail trop important à ce stade. Les évolutions respectent l'intérêt général et les obligations légales (notamment loi Climat et Résilience).

2. Absence de PPRNI Sarthe Amont sur la commune

La commune n'est pas concernée par le PPRNI, mais elle relève du SAGE Sarthe Amont en raison de sa localisation dans le bassin versant.

3. Largeur des accès routiers dans les OAP

Les opérations concernent de petits programmes ; des voies à double sens ne sont pas toujours nécessaires compte tenu du trafic limité et des contraintes financières.

4. Interdiction de l'artisanat en zone UZ

Cette interdiction découle d'une évolution nationale des sous-destinations (2024). La collectivité réexaminera la possibilité d'autoriser certaines activités artisanales en zone UZ, en lien avec la DDT, sans permettre l'implantation de commerces de proximité hors du centre-bourg.

5. Autorisation de l'agrivoltaïsme

L'agrivoltaïsme est déjà autorisé en zone A car considéré comme nécessaire à l'exploitation agricole. Le règlement sera clarifié pour lever toute ambiguïté.

6. Activités accessoires en zone A (gîtes, chambres d'hôtes, gardiennage)

Ces activités ne sont pas autorisées en zone A car elles ne relèvent pas de l'activité agricole. Leur autorisation nécessiterait la création de STECAL spécifiques.

7. Impact du transfert de compétence urbanisme à la Communauté de communes

La Communauté de communes approuvera le PLU à la place du conseil municipal.

8. Mise en place d'un comité de suivi du PLU

Aucun comité n'est prévu pour la révision en cours. Un dispositif de suivi sera pertinent dans le cadre du futur PLUi (travaux à partir de 2026).

Avis et conclusions du Commissaire Enquêteur

La mairie a répondu à chacune de mes questions en justifiant et argumentant toutes ses réponses. Mon seul point de vigilance reste sur le suivi du PLU. Je note qu'il serait réalisé dans le cadre des travaux du futur PLUi. Ce suivi réalisé à partir des indicateurs cités en page 202 du rapport de présentation est à mon avis indispensable pour mesurer le degré d'atteinte des objectifs notamment sur la production de logements et ainsi veiller à respecter les prescriptions du SCoT

2.4 Bilan global et conclusion générale du projet de révision du PLU

Thématiques	Points positifs	Points négatifs ou de vigilance
Urbanisation	Création de logements adaptés à tous les âges (jeunes, familles, seniors). Maintien d'un cadre rural et paisible grâce à la maîtrise de l'urbanisation.	Perte de tranquillité dans les zones centrales du fait de la densification du bourg. Risque de hausse des prix du foncier en raison d'une diminution du nombre de terrains constructibles. Taux de vacance des logements si les objectifs d'évolution de la population ne sont pas atteints.
Environnement et santé	Préservation des espaces naturels, agricoles et boisés. Amélioration de la qualité de	

	l'air et réduction des nuisances.	
Mobilités et accessibilité	Développement des mobilités douces (cheminements piétons, pistes cyclables). Meilleure desserte en transports collectifs	Réduction de la place de la voiture pourtant nécessaire dans certains secteurs du territoire de la commune. Nécessité d'adapter les habitudes de déplacement.
Équipements et services	Maintien des services scolaires et culturels. Renforcement des équipements publics et du numérique.	
Économie locale	Soutien aux artisans et aux petites entreprises locales. Valorisation du tourisme rural et du patrimoine	
Transition énergétique	65% de réduction de la consommation d'ENAF. OAP portant des principes en faveur d'une implantation favorisant les économies d'énergie, l'intégration d'installations solaires	Coûts d'adaptation pour les particuliers (isolation, panneaux solaires). Besoin d'accompagnement technique et financier
Encadrement réglementaire	Compatibilité avec les documents régionaux et nationaux	Complexification des démarches d'urbanisme. Nécessité de respecter des règles plus strictes pour les extensions ou rénovations, pour l'usage des terrains privés en zone agricole ou naturelle. Moins de souplesse et de liberté pour des projets individuels.

ANALYSE DES POINTS POSITIFS / NEGATIFS DU PROJET

Les points positifs de ce projet l'emportent sur les points négatifs qu'il pourrait soulever pour les raisons suivantes :

1. Une vision à long terme

Le PLU ne se contente pas de répondre à des besoins immédiats : il anticipe les évolutions démographiques, climatiques et économiques à horizon 2035. Cela permet à la commune de rester attractive tout en évitant les erreurs d'un développement désordonné de son urbanisation

2. Un équilibre entre développement et préservation

La réduction de la consommation foncière et la densification du bourg permettent de limiter l'étalement urbain, de préserver les terres agricoles et les paysages, tout en accueillant de nouveaux habitants.

3. Une réponse à des besoins locaux

Le PLU prévoit des logements diversifiés, adaptés aux jeunes, aux familles et aux seniors. Il favorise aussi l'accès au logement social, tout en maintenant un cadre de vie rural et paisible.

4. Des mobilités plus douces et inclusives

En renforçant les cheminements piétons, les transports collectifs et les connexions douces, le PLU améliore la qualité de vie et réduit la dépendance à la voiture- ce qui est bénéfique pour les jeunes, les personnes âgées et l'environnement.

5. Une transition énergétique engagée

Le soutien aux énergies renouvelables (solaire, bois, réseaux de chaleur) et l'intégration du PCAET montrent une volonté forte d'adapter le territoire au changement climatique tout en réduisant les coûts énergétiques à long terme.

6. Une gouvernance transparente

Le PLU est assorti d'une compatibilité avec les documents régionaux, et d'une logique de concertation. Cela garantit que les choix faits aujourd'hui pourront être ajustés demain. Bien sûr, certains ajustements seront nécessaires pour accompagner les habitants face aux contraintes nouvelles (densification, réglementation, adaptation énergétique). Mais ces défis sont surmontables - et surtout, ils sont le prix à payer pour un développement durable, cohérent et solidaire.

3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU

En conformité avec :

- La décision N° E25000161/72 du Tribunal Administratif de Nantes en date du 24/07/2025 désignant Mr Philippe DUBOIS pour conduire une enquête publique unique ayant pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi que le projet de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Souligné sous Ballon.
- L'arrêté N° 2025-10-07 signé par le Maire de Souligné sous Ballon le 14/10/2025.

Au vu de l'ensemble des éléments suivants :

- Dossier complet et conforme à la réglementation,
- Information du public satisfaisante,
- Analyse et commentaires exposés ci-dessus,
- Respect de la procédure dans toutes ses phases,

Tenant compte :

- Des échanges avec la Mairie de Souligné sous Ballon et le bureau d'études URBICUBE,
- De l'avis de la MRAe,
- Des avis favorables des PPA et autres organismes consultés,
- De toutes les réponses apportées par le porteur de projet,
- Des observations du public et de sa très faible opposition,
- Du bon déroulement de l'enquête,

Je considère que le projet :

- Prend en compte les enjeux environnementaux notamment en respectant les objectifs ZAN et en encadrant le développement de l'urbanisation,
- Préserve les espaces naturels locaux pour conserver leur diversité biologique et leur continuité écologique,
- Valorisent les activités agricoles, l'identité rurale et le patrimoine paysager communal,
- Contribue à dynamiser le territoire.

Je donne :

**UN AVIS FAVORABLE SUR LE PROJET DE RÉVISION
DU PLU DE LA COMMUNE DE SOULIGNE-SOUS-
BALLON**

4 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

4.1 Conclusions sur les réponses apportées aux Personnes publiques associées, aux contributions du public et aux questions du commissaire-enquêteur

Aucune contribution du public ne portant sur le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées., les conclusions et avis dans ce chapitre se cantonneront à l'avis de la MRAe (pas d'autres avis des PPA sur le projet) et aux questions posées par le Commissaire Enquêteur.

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 avec satisfaction que la recommandation de la MRAe sera bien prise en compte.	

Questions posées par le Commissaire Enquêteur
Synthèse réponse du porteur de projet :
1. Proportion d'habitations concernées par un changement de zonage d'assainissement L'extension du zonage concerne 4 habitations supplémentaires. Les autres secteurs sont déjà raccordés ; les fonds de jardins ne peuvent être anticipés.
2. Impact du transfert de compétences à la Communauté de Communes Aucun impact : le transfert de compétence ne porte que sur la révision du PLU
3. Mise en place d'un comité de suivi pour le zonage d'assainissement

Le suivi sera assuré par la **commission communale assainissement**, qui pilotera également le futur schéma directeur.

Conclusion du Commissaire Enquêteur

Je note que le changement de zonage ne concerne que 4 habitations, les effets de cette révision sont donc très limités pour les habitants de la commune. D'autre part, il est important que le suivi de la procédure ainsi que le pilotage du futur schéma directeur soit confié à une commission ad hoc.

4.2 Bilan global et conclusion générale sur le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées

Thématiques	Points positifs	Points négatifs ou de vigilance
<u>Urbanisation</u>	Le zonage est aligné avec le futur PLU, ce qui garantit que les nouveaux logements seront raccordés au réseau collectif quand c'est possible. Cela évite des situations d'isolement en assainissement non collectif.	
<u>Environnement et santé</u>	Les zones sensibles autour des captages d'eau potable sont identifiées. Cela limite les risques de pollution de l'eau destinée à la consommation. Le futur Schéma Directeur d'Assainissement (2026) permettra de cibler les travaux prioritaires pour réduire les eaux parasites et limiter les déversements dans le milieu naturel.	
<u>Assainissement collectif</u>	La station d'épuration actuelle fonctionne bien et reste sous-capacitaire du point de vue organique (37 % de sa capacité à horizon 2035). Les habitants bénéficient donc d'une marge de sécurité sans besoin immédiat d'investissements lourds. -	Pression sur la capacité hydraulique : la station atteindra 97 % de sa capacité hydraulique en 2035. Cela signifie que les habitants pourraient subir des déversements plus fréquents en cas de fortes pluies, avec des risques de pollution.

		Les travaux de réhabilitation des réseaux et les contrôles de branchements chez les particuliers peuvent entraîner des coûts supplémentaires pour les usagers (participation aux travaux, redevances).
<u>Assainissement non collectif</u>		Plus de 50 % des installations ANC sont non conformes. Les habitants concernés devront engager des travaux de mise en conformité, parfois coûteux, sous peine de pénalités (majoration de redevance jusqu'à 400 % en cas de vente).
<u>Équité territoriale</u>	Les zones déjà desservies mais non inscrites au zonage collectif seront régularisées, ce qui sécurise juridiquement les habitants concernés.	Certaines parcelles classées en zones agricoles ou naturelles seront exclues du zonage collectif. Les habitants de ces secteurs devront rester en assainissement autonome, ce qui peut être perçu comme une inégalité.

ANALYSE DES POINTS POSITIFS / NEGATIFS DU PROJET

Les points positifs de ce projet l'emportent sur les points négatifs qu'il pourrait soulever pour les raisons suivantes :

- **Ce projet est indissociable de la révision du PLU et en cohérence avec ce dernier.**
- Les bénéfices collectifs (santé, environnement ...) concernent l'ensemble de la population.
- Les inconvénients touchent surtout des situations individuelles (coûts de mise en conformité, contraintes pour certains secteurs).
- Les risques identifiés (pression hydraulique) sont anticipés par la mise en place d'un schéma directeur et de travaux de réhabilitation.

Au final, le projet renforce la sécurité sanitaire et environnementale de la commune, tout en préparant son développement urbain.

5 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

En conformité avec :

- La décision N° E25000161/72 du Tribunal Administratif de Nantes en date du 24/07/2025 désignant Mr Philippe DUBOIS pour conduire une enquête publique unique ayant pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi que le projet de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Souligné sous Ballon.
- L'arrêté N° 2025-10-07 signé par le Maire de Souligné sous Ballon le 14/10/2025.

Au vu de l'ensemble des éléments suivants :

- Dossier complet et conforme à la réglementation,
- Information du public satisfaisante,
- Analyse et commentaires exposés ci-dessus,
- Respect de la procédure dans toutes ses phases,

Tenant compte :

- Des échanges avec la Mairie de Souligné sous Ballon,
- De l'avis de la MRAE,
- Des avis favorables des PPA et autres organismes consultés,
- De toutes les réponses apportées par le porteur de projet,
- Des observations du public et de sa très faible opposition,
- Du bon déroulement de l'enquête,

Je considère que le projet :

- Est en cohérence avec le projet de révision du PLU,
- Renforce la sécurité sanitaire de la commune avec la mise en place d'un schéma directeur en 2026 afin d'optimiser la gestion des eaux usées et pluviales,

Je donne :

UN AVIS FAVORABLE SUR LE PROJET DE RÉVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DE LA COMMUNE DE SOULIGNE-SOUS-BALLON

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.