

Annexe 1 à la délibération du conseil communautaire en date du 2 mars 2026

**Synthèse des avis joints au dossier d'enquête publique et
réponses apportées par la Communauté de communes**

Emetteur de l'avis	Sujet/objet de la remarque	Précisions sur la (les) demande(s) formulée(s) dans l'avis	Réponses apportées par la Communauté de communes et explications
<p>➤ Communes limitrophes de Courceboeufs, Montbizot et Ballon-Saint-Mars</p> <p>Avis réputés favorables</p>		<p>sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>	
<p>➤ Conseil régional Pays de la Loire</p> <p>Avis réputé favorable</p>		<p>sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>	
<p>➤ Chambre de Commerce et d'Industrie</p> <p>Avis réputé favorable</p>		<p>sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>	
<p>➤ Chambre des Métiers et de l'Artisanat</p> <p>Avis réputé favorable</p>		<p>sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>	
<p>➤ Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)</p> <p>Avis réputé favorable</p>		<p>sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>	
<p>➤ Centre régional de la propriété forestière Bretagne – Pays de la Loire</p> <p>Avis réputé favorable</p>		<p>sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>	
<p>➤ Syndicat d'eau de la région des Fontenelles</p> <p>Avis réputé favorable</p>		<p>sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>	
<p>➤ SIAEB Orne Saosnoise</p> <p>Avis réputé favorable</p>		<p>sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>	
<p>➤ Pôle métropolitain Mobilités Le Mans-Sarthe</p> <p>Avis réputé favorable</p>		<p>sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>	
<p>➤ Commune de Joué l'Abbé</p> <p>Avis favorable</p>		<p>Courrier du 12 juin 2025</p>	
<p>➤ Commune de La Guierche</p> <p>Avis favorable</p>		<p>Courrier du 3 juin 2025</p>	
<p>➤ Communauté de communes Maine Cœur de Sarthe</p> <p>Avis favorable</p>		<p>Délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2025</p>	

Emetteur de l'avis	Sujet/objet de la remarque	Précisions sur la (les) demande(s) formulée(s) dans l'avis	Réponses apportées par la Communauté de communes et explications
<p>➤ Chambre d'agriculture</p> <p>Avis favorable avec recommandation :</p> <p>Mail du 1^{er} aout 2025</p>	<p>Registre parcellaire graphique</p>	<p>La Chambre d'Agriculture recommande d'intégrer les données du registre parcellaire graphique (issu des déclarations PAC) au rapport de présentation du PLU</p>	<p>Le rapport de présentation est complété pour faire apparaître les données du registre parcellaire graphique sur la commune pour l'année 2024.</p>
<p>➤ Institution interdépartementale du bassin de la Sarthe</p> <p>Avis favorable de la CLE du SAGE Sarthe</p> <p>Amont avec observations</p> <p>Courrier du 30 juin 2025</p>	<p>Rapport de présentation</p>	<p>La CLE considère que des informations concernant le fonctionnement hydraulique de la station d'épuration et la mise à jour des informations concernant le SAGE et sa structure porteuse auraient été un réel plus.</p>	<p>Le rapport de présentation du PLU est complété pour faire apparaître la situation relative au fonctionnement hydraulique de la station d'épuration (76% de la charge hydraulique nominale de la station d'épuration en 2024 avec un réseau sensible à la pluie avec une partie du réseau en unitaire).</p> <p>Concernant le SAGE et sa structure porteuse, des éléments de présentation et d'information (territoire, superficie, objectifs) figurent d'ores et déjà dans le rapport de présentation du PLU arrêté. Le paragraphe relatif au SAGE Sarthe Amont est toutefois complété pour préciser que le SAGE est en cours de révision.</p>
<p>➤ Syndicat mixte du Pays du Mans</p> <p>Avis favorable avec recommandations</p> <p>Courrier du 9 juillet 2025</p>	<p>PADD</p>	<p>Le Pays du Mans recommande de compléter le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en mentionnant la densité moyenne minimale de 16 logements/ha prévue par le projet de SCoT-AEC en cours au lieu de l'objectif de 15 logements/ha figurant dans le PADD du PLU arrêté - en faisant le lien avec les objectifs Air Energie Climat du PCAET. 	<p>Les compléments et modifications demandés par le Pays du Mans ne remettant pas en cause les orientations du PADD ni l'économie générale du projet, le PADD soumis à l'approbation du conseil communautaire prend en compte les recommandations du Pays du Mans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la densité de 16 logements/ha (au lieu de 15) est reportée dans les orientations « B – Préserver la pérennité des exploitations agricoles locales » et « G – Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers » - le SCOT-AEC n'étant pas encore entré en vigueur à la date d'approbation du PLU, il est simplement fait mention des objectifs Air Energie Climat du PCAET dans l'orientation « C – Préserver l'environnement et agir pour le maintien de la qualité des espaces naturels locaux »
	<p>Production de logements</p>	<p>Le Pays du Mans propose d'intégrer un échancier afin de privilégier la réalisation des OAP en renouvellement urbain et de faciliter la justification des OAP en extension urbaine. Il suggère de prévoir une urbanisation de la zone 1AUh Chemin des Noyers (OAP12) à moyen terme plutôt qu'à court terme.</p>	<p>En lien avec le souhait de la commune, la Communauté de communes maintient l'échéance possible d'urbanisation à court terme de la zone 1AUh Chemin des Noyers. Elle rappelle, comme évoqué dans le rapport de présentation, 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 1AUh Allée Françoise de Maridor (OAP11). Par ailleurs, les différents secteurs de densification présentent toujours des incertitudes quant à leur urbanisation à court, moyen et long terme.</p> <p>Il est également rappelé qu'aucune opération d'urbanisme majeure n'a été réalisée sur la commune depuis 2016 et que l'urbanisation de la zone du chemin des Noyers pourrait notamment permettre d'offrir un habitat adapté aux besoins des jeunes ménages, soutiens du solde naturel et migratoire de la commune.</p>
	<p>Densité</p>	<p>Dans certaines OAP (notamment n°2 et n°5) évoquant des objectifs de mixité urbaine, il est proposé de préciser explicitement le pourcentage de logements économes en espaces demandé (objectif de 20% dans le SCOT en vigueur).</p>	<p>Conformément à la recommandation, les OAP n°2 (Chemin de Trompe-Souris) et n°5 (Rue Charles Letailleur) sont complétées pour préciser l'obligation de réalisation de 20% de logements économes en espace conformément aux orientations du SCOT.</p>
<p>➤ Conseil départemental de la Sarthe</p> <p>Avis favorable avec observations</p> <p>Courrier du 17 octobre 2025 (hors délai)</p>	<p>Marges de recul en bordure des voies départementales</p>	<p>Le Département relève que, si les marges de recul mentionnées au règlement de voirie départementale ont bien été prises en compte en zone A et N, ces marges de recul (35 mètres par rapport à l'alignement) ne sont pas respectées dans les zones AU à vocation principale d'habitat situées en bordure des routes du réseau départemental structurant (RD148 et RD300)</p>	<p>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 », seule zone située en bordure du réseau structurant, soit 46% de la superficie de la zone. 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.</p> <p>En conséquence, la Communauté de communes fait le choix de ne pas appliquer les marges de recul du règlement de voirie départementale en zone AU. La problématique liée à la consommation d'espaces induite par ces marges de recul a par ailleurs été remontée au Département.</p>
	<p>Emplacements réservés</p>	<p>Le Département note avec satisfaction le report d'emplacements réservés à son bénéfice en bordure de la RD209.</p>	<p>La Communauté de communes prend acte.</p>
	<p>Accès sur les voies départementales</p>	<p>Le Département rappelle que les accès desservant les nouvelles zones d'urbanisation le long des RD devront respecter les distances visibilité minimales prévues par le règlement de voirie départementale et présenter des caractéristiques géométriques adaptées pour garantir la sécurité des usagers.</p>	<p>Sur ce point, il est précisé que les caractéristiques des accès et les conditions de visibilité seront vérifiées en phase opérationnelle, lors des aménagements de chaque secteur.</p>
	<p>OAP</p>	<p>Sur le secteur OAP n°8 (en bordure de la RD300), le Département recommande vivement 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.</p>	<p>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 donc souhaité le maintien de la possibilité d'accès sur la RD300 afin de faciliter la densification du tissu bâti.</p>

<p>➤ Etat</p> <p>Avis favorables avec observations/recommandations</p> <p>Courrier du 4 aout 2025</p>	<p>Observations réglementaires</p>	<p>Demande de retrait des éventuelles prescriptions et interdictions de matériaux dans les différentes zones à l'exception de la zone UA, le code de l'urbanisme ne permettant de réglementer que l'aspect extérieur des constructions et non la nature des matériaux.</p>	<p>Conformément à la demande, sauf en zone UA couvrant le centre historique du bourg, les interdictions d'usage de certains matériaux sont retirées du règlement du PLU.</p>
		<p>Demande d'ajout de la servitude I1 sur le plan des servitudes d'utilité publique et de sa zone d'effet de 55 mètres de part et d'autre de la canalisation.</p>	<p>Conformément à la demande, le plan des servitudes d'utilité publique est complété pour faire apparaître la servitude I1.</p>
		<p>Demande de suppression de la protection des haies interceptant la servitude I3 (canalisation de gaz), cette protection n'étant pas compatible avec la servitude.</p>	<p>Conformément à la demande, la protection des haies interceptant la servitude I3 est supprimée.</p>
	<p>Recommandations</p>	<p>Le stade Renée Blétry classée en zone NL est identifiée dans le document-cadre pour l'implantation photovoltaïque au sol du 7 juillet 2025. Dans l'hypothèse où la commune souhaite y autoriser l'installation de panneaux photovoltaïques au sol, il convient de modifier le règlement en conséquence.</p>	<p>Conformément à la demande et après vérification auprès des services de la DDT sur l'absence de nécessité d'un nouveau passage en CDPENAF, il est proposé de compléter le règlement du STECAL NL pour autoriser les installations photovoltaïques au sol dès lors que le projet s'implante sur des surfaces inscrites au document-cadre sur les installations photovoltaïques sur des espaces agricoles, naturels et forestiers de la Sarthe.</p>
		<p>Il est recommandé de limiter l'emprise au sol maximale des extensions des habitations en zone A et N en fixant une surface d'emprise au sol totale de 200m².</p>	<p>Cf. réponse ci-dessous apportée à la réserve de la CDPENAF</p>
		<p>Il est recommandé d'envisager un cadre plus restrictif pour les projets de piscines individuels afin de préserver la ressource en eau.</p>	<p>Cf. réponse ci-dessous apportée à la recommandation de la CDPENAF</p>
		<p>Il est recommandé, dans le règlement de la zone UA, d'encadrer plus strictement les interventions susceptibles d'altérer la qualité du bâti telles que l'interdiction de la pose de volets roulants ou une intégration plus maîtrisée des panneaux solaires. Dans l'OAP C1 « Préserver et mettre en valeur l'architecture traditionnelle du bourg », il est recommandé d'être plus précis sur les actions attendues, certaines expressions relevant davantage du registre de la recommandation que de la prescription.</p>	<p>Le règlement écrit de la zone UA est modifié pour interdire la possibilité de pose de volets roulants et demander que l'implantation des panneaux photovoltaïques en toiture respecte l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment (rythme des ouvertures en façade, dimension, etc.) L'OAP C1 est en revanche maintenue en l'état car elle offre une souplesse dans son application et permet de constituer un outil de sensibilisation de la population.</p>
		<p>Dans le nuancier des façades et menuiseries figurant en annexe du règlement, il est recommandé de codifier les teintes (nuancier RAL) et de</p>	<p>Des correspondances RAL sont mentionnées sur le nuancier afin de permettre une meilleure identification des teintes recherchées. Concernant les teintes marron ou bois, il ne s'agit pas de teinte traditionnelle caractéristique du cœur de bourg et il est décidé de ne pas ajouter ces teintes au nuancier.</p>
		<p>Dans le rapport de présentation, il est recommandé d'indiquer la destination actuelle de la cidrerie du Moulin neuf identifié comme pouvant changer de destination.</p>	<p>Conformément à la demande, le rapport de présentation est complété pour indiquer que le bâtiment est une construction à vocation artisanale.</p>
		<p>Servitude gaz</p>	<p>Le gestionnaire du gazoduc Natran demande l'ajout de plusieurs informations et prescriptions dans les documents du Plan Local d'Urbanisme.</p>
<p>➤ CDPENAF</p> <p>Avis favorables avec réserves</p> <p>Séance du 17 juin 2025</p>	<p>Extension des habitations en zone A et N</p>	<p>La commission demande que soit intégré 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</p>	<p>Conformément à la réserve, le règlement du PLU soumis à l'approbation du conseil communautaire est complété pour intégrer la limite d'emprise au sol totale de 200m² maximum.</p>

Piscines	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.	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 Communauté de communes et la commune ne souhaitent 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 Souigné-sous-Ballon.
-----------------	---	---

Synthèse de l'analyse des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur et réponses apportées par la Communauté de communes

Dans ses conclusions, le commissaire-enquêteur émet un avis favorable à la révision du Plan Local d'Urbanisme avec une recommandation : « se doter d'indicateurs fiables et pertinents pour mesurer périodiquement le suivi des objectifs principaux mis en avant dans le projet de révision du PLU et communiquer en toute transparence avec les habitants de la commune sur ce suivi. »

Le tableau ci-dessous précise les réponses apportées par la Communauté de communes aux observations du public formulées lors de l'enquête publique ainsi qu'aux questionnements et à la recommandation du commissaire-enquêteur.

Nom du demandeur	Nature de la demande	Réponses apportées par la commune
Mme Busson	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 ?	L'OAP n°10 (Rue St-Rémy) 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 collectivité de permettre une implantation optimale de la construction sur les parcelles dans un contexte où le parcellaire se réduit.
M. et Mme Lambert	M. et Mme Lambert 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 leur âge, 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.	La demande formulée est prise en compte dans le PLU soumis à l'approbation du conseil communautaire. La limite entre la zone 1AU et la zone UP est modifiée pour reclasser la zone avec le puits au sein de la zone UP conformément à la demande. La modification portera sur environ 500m ² et ne remettra en cause ni la programmation ni l'aménagement du secteur « Chemin des Noyers » (OAP12).
M. et Mme Baudot	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.	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.
M. Saussay	Le lieu-dit où réside Mr Saussay est actuellement scindé en 2 parties : <ul style="list-style-type: none"> - 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 1ère 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.	La demande formulée est prise en compte dans le PLU soumis à l'approbation du conseil communautaire. 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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. Le bâtiment répondant à l'ensemble des critères, son identification sur les documents graphiques peut être effectuée. Il est rappelé que cette identification ne constitue qu'un pré-requis et que le changement de destination nécessite une autorisation du sol (déclaration préalable en l'absence de modification de l'aspect extérieur du bâtiment ; permis de construire dans le cas contraire), autorisation soumise à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
M. Boudet	Mr Boudet souhaite connaître 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 ?	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).
M. Froger	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.	Cette question est sans lien avec la révision du Plan Local d'Urbanisme.
M. 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 ?	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).
Mme Derré	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	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.
M. Thireau	Mr Thireau s'oppose au projet d'aménagement de la liaison douce qui traverserait sa parcelle.	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 Soulligné-sous-Ballon pour les déplacements doux et de ce secteur fortement enclavé en particulier.
M. et Mme Cauchois	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.	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 chargée 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.
Mme Aubin	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 ?	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.
M. et Mme 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.	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 en date du 17/04/2025, 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 PLU dont les travaux vont commencer en 2026.
Mme 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 ?	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. Après contact avec le service ADS du Pays du Mans, la nouvelle règle définie dans le PLU révisé permettra la réalisation du projet.
Commissaire-enquêteur	<u>Question 1</u> 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 ?	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 réglementations en vigueur (notamment la loi Climat et Résilience d'aout 2021).
	<u>Question 2</u> A ma connaissance, la commune de Souigné sous Ballon n'est pas concernée par le PPRNI de la Sarthe amont. Si tel est le cas, quelles en sont les raisons ?	La commune de Souigné-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.
	<u>Question 3</u> 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 ?	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.
	<u>Question 4</u> 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 ?	Il est proposé d'autoriser les constructions relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dès lors qu'elles sont destinées à des activités artisanales définies en application des articles L.111-1 à L.111-3 du code de l'artisanat. Cette condition permet d'éviter l'implantation de commerces dans la zone UZ et de favoriser cette implantation dans le cœur de bourg.
	<u>Question 5</u> 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 ?	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. Le règlement du PLU est donc modifié en ce sens.
	<u>Question 6</u> 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 ?	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.
	<u>Question 7</u> 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 ?	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.
	<u>Question 8</u> 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 ?	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 PLU dont les travaux vont commencer en 2026.
<u>Recommandation</u> Se doter d'indicateurs fiables et pertinents pour mesurer périodiquement le suivi des objectifs principaux mis en avant dans le projet de révision du PLU et communiquer en toute transparence avec les habitants de la commune sur ce suivi.	Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le rapport de présentation contient des indicateurs de suivi de l'application du PLU susceptibles d'aider la collectivité à déterminer de quelle manière le PLU répond ou ne répond pas aux objectifs définis dans le PLU mais également aux objectifs fixés par la loi (article L.101-2 du code de l'urbanisme).	