

Plan Local d'Urbanisme Commune de Ballon-Saint-Mars

Modification n°2 du PLU de Ballon

Notice de présentation et exposé des motifs

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal en date du 4 février 2025

Maurice Vavasseur, maire de Ballon-Saint-Mars



Approbation

Février 2025

Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
Historique	3
Evolutions envisagées	3
Nature et déroulement de la procédure	3
I – Présentation de la commune de Ballon-Saint-Mars	5
II – Adaptations apportées au PLU et exposé des motifs	6
Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de la place de la République	6
Mise en place d'un périmètre de protection de la diversité commerciale	16
Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation relative à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques	20
Mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	24

Préambule

Historique

La commune nouvelle de Ballon-Saint-Mars est née de la fusion des communes déléguées de Ballon et de Saint-Mars-sous-Ballon au 1^{er} janvier 2016.

Le PLU de la commune déléguée de Ballon a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 9 février 2015.

Il a fait l'objet d'une procédure de modification n°1 approuvée le 26 février 2019.

La procédure de modification de droit commun est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Evolutions envisagées

Les modifications envisagées et présentées ci-après portent :

- sur le règlement graphique
- sur le règlement écrit
- sur les orientations d'aménagement et de programmation.

Ces modifications doivent permettre :

- de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation au niveau de la place de la République, qui forme le cœur du bourg de Ballon,
- de définir des mesures de préservation de la diversité commerciale dans le cœur de bourg,

- de prendre en compte les obligations nées de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 concernant la mise en place d'une OAP relative à la mise en valeur des continuités écologiques et la mise en place d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Nature et déroulement de la procédure

Les modifications envisagées ne conduisent pas à :

- changer les orientations du PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

Ainsi et conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de

l'article L. 153-31 (cas exposés ci-dessus), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

En outre, l'article L.153-41 du code de l'urbanisme dispose que :
« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Certaines des adaptations envisagées étant susceptibles de diminuer les possibilités de construire au sein d'une zone, il est nécessaire de recourir à une procédure de modification de droit commun et de soumettre le projet de modification à enquête publique.

La procédure de modification de droit commun se déroule de la manière suivante :

- 1- Engagement de la procédure à l'initiative du maire de la commune
- 2- Examen au cas par cas ad'hoc et saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale pour avis conforme
- 3- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ainsi qu'aux maires des communes membres.
- 4- Projet de modification du PLU soumis à une enquête publique
- 5- Remise par le commissaire-enquêteur de son rapport et de ses conclusions
- 6- Approbation de la modification du PLU par le conseil municipal éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur

En surligné figurent les adaptations apportées au dossier pour prendre en compte les avis joints au dossier d'enquête publique , les observations du public ou l'avis du commissaire-enquêteur.

I – Présentation de la commune de Ballon-Saint-Mars

La commune de Ballon-Saint-Mars est située au cœur du département de la Sarthe, à environ 15 kilomètres au nord du Mans. La commune est membre de la Communauté de communes Maine Cœur de Sarthe (non compétente en matière de PLU).

La commune est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014 et dont la révision a été prescrite en 2019 (prescription renouvelée le 4 mars 2022 suite à l'extension du périmètre SCOT à la 4CPS, la délibération précisant que la révision se fera sous la forme d'un SCOT modernisé).

La commune recensait 2260 habitants en 2020 (population municipale INSEE).

Le territoire communal couvre 3161 ha et recense une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique (ZNIEFF) Faunistique et Floristique de type 1 « Coteau des Buttes » au sud du territoire.

Localisation de la commune dans le département de la Sarthe



II – Adaptations apportées au PLU et exposé des motifs

Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de la place de la République

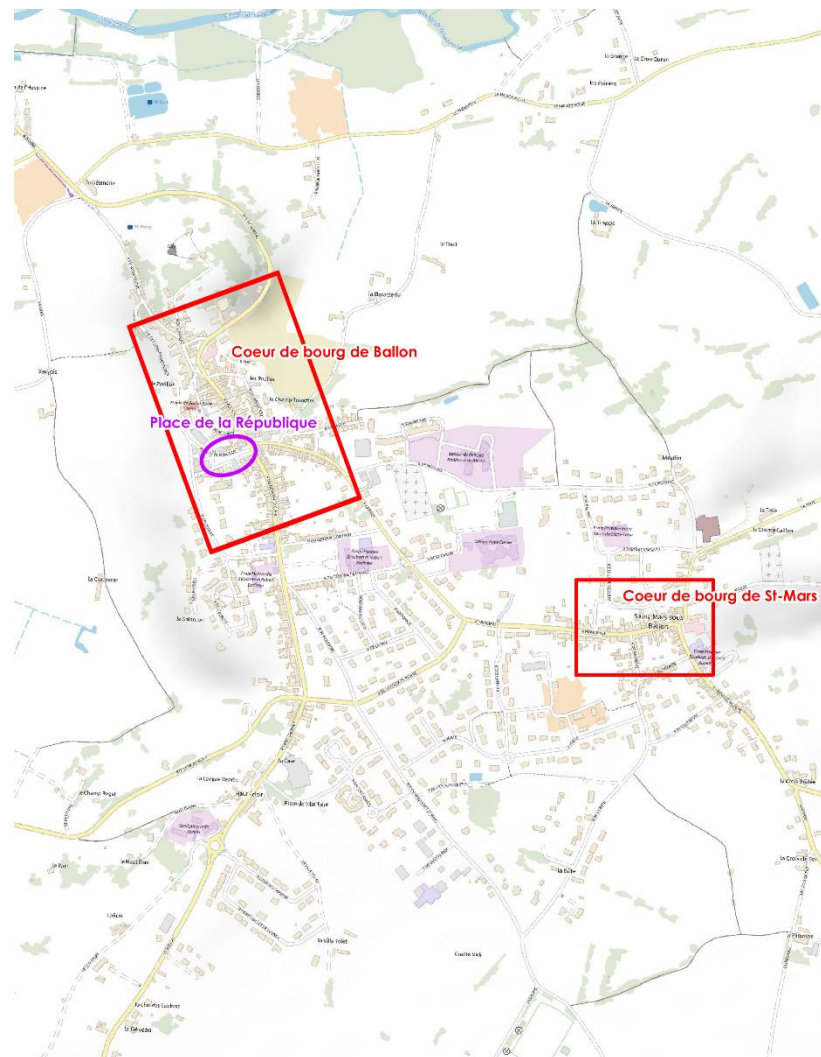
1- Localisation et contexte

La place de la République forme le cœur du bourg de la commune déléguée de Ballon et joue un rôle structurant dans la vie locale en raison de l'importante concentration d'équipements, de commerces et de services présente en périphérie proche de la place.

Elle constitue une aération dans la trame urbaine dense du centre-bourg mais reste fortement marquée par l'impact de la voiture (voirie, espaces de stationnements).

La création de l'orientation d'aménagement et de programmation doit permettre à la collectivité de mieux maîtriser les aménagements et constructions réalisés aux abords de la place afin de renforcer son rôle et de valoriser le cœur de bourg de Ballon.

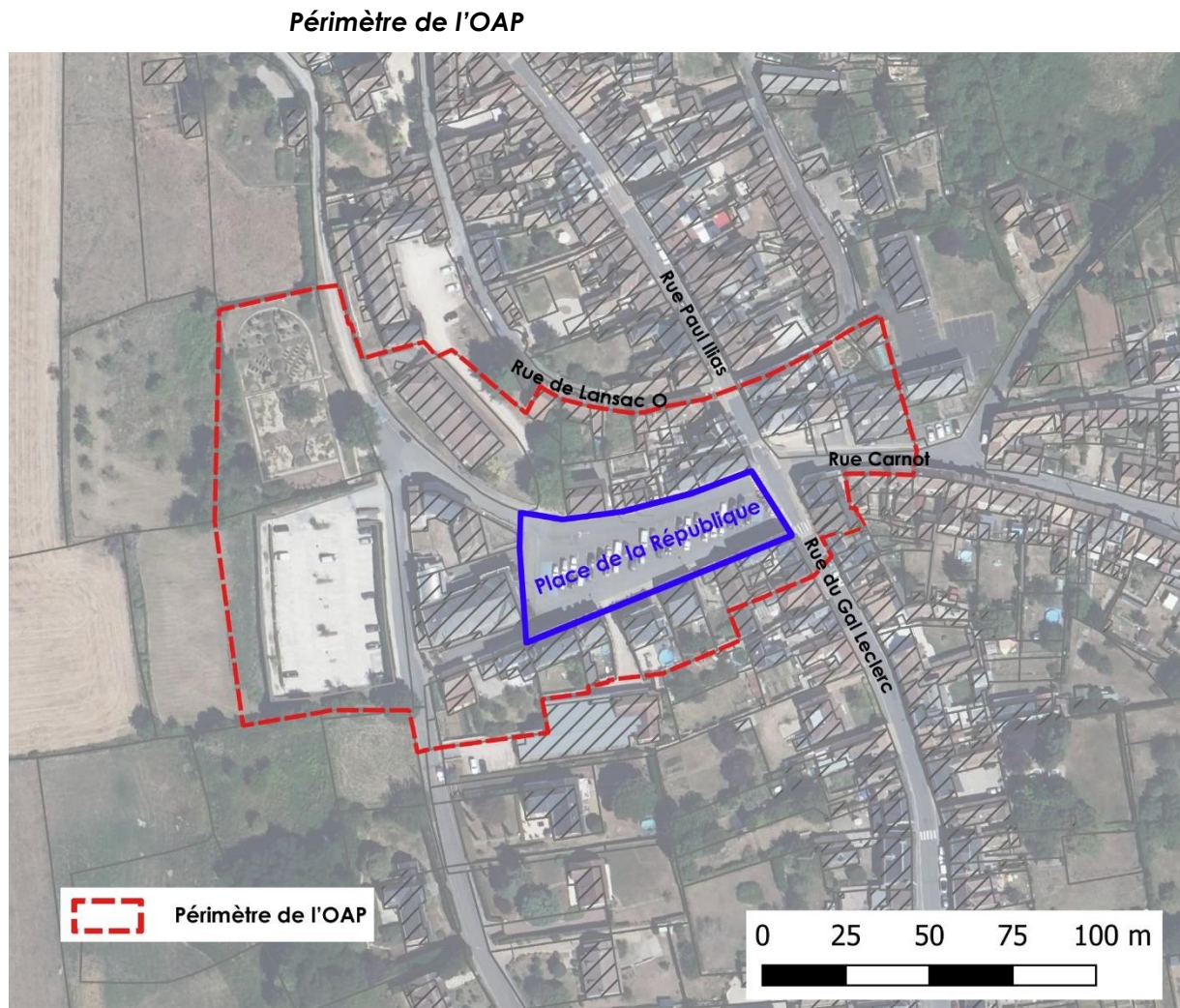
Localisation de la place de la République dans l'agglomération de Ballon-Saint-Mars



2- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

Le périmètre de l'OAP mise en place autour de la place de la République intègre :

- La place de la République elle-même,
- Les constructions présentes en pourtour de la place et qui forment un front urbain quasi-continu autour de la place. Au nord de la place, le périmètre intègre l'ensemble de l'îlot bâti situé entre la place et la rue de Lansac Ouest
- Les constructions localisées de part et d'autre de la rue Carnot, dans le prolongement de la place de la République,
- Le jardin public et l'espace de stationnement qui forment la limite ouest du cœur de bourg.



3- Enjeux

Un diagnostic réalisé sur le cœur de bourg a permis d'identifier les principaux enjeux à prendre en compte dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

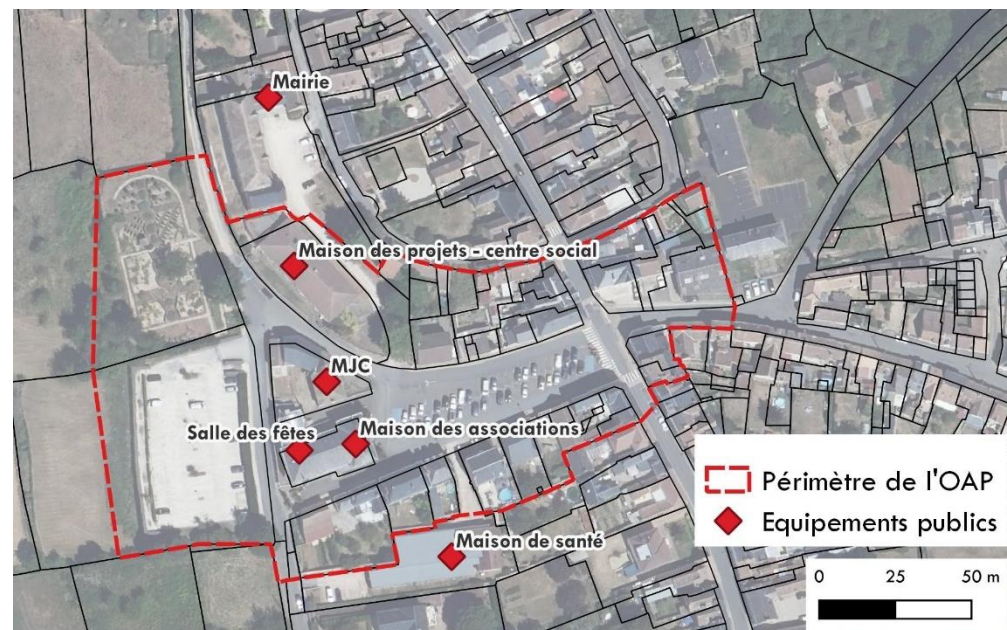
➤ Fonctions urbaines

La place de la République concentre l'ensemble des fonctions urbaines traditionnellement observées dans un cœur de bourg.

Ainsi, outre de l'habitat, la place accueille :

- plusieurs des principaux équipements de la commune (mairie, salle des fêtes, maison des associations, Communauté de communes, centre social, maison des jeunes et de la culture), constituant le pôle administratif et de vie locale,
- la maison de santé pluridisciplinaire en lisière sud (pôle médical),
- plusieurs commerces (banque, pharmacie, fleuriste, opticien, assurance, tabac) participant au pôle commercial du bourg de Ballon.

Localisation des équipements aux abords de la place de la République



➤ Paysages

Le cœur de bourg de Ballon présente toutes les caractéristiques urbaines d'un cœur de bourg, avec des éléments marqueurs :

- des constructions implantées le plus souvent à l'alignement des voies et en mitoyenneté,
- un réseau de voies hiérarchisée,
- une densité bâtie importante,
- des espaces privatifs préservés sur les arrières des constructions ou par des murs.

La place de la République constitue une aération dans la trame urbaine dense du bourg de Ballon, à l'interface entre :

- un paysage à très forte densité bâtie dans l'hyper-centre au

sein duquel le bâti se referme sur lui-même,

- une typologie urbaine de faubourgs où le bâti implanté en bordure de voie est accompagné de jardins plus vastes sur les arrières.

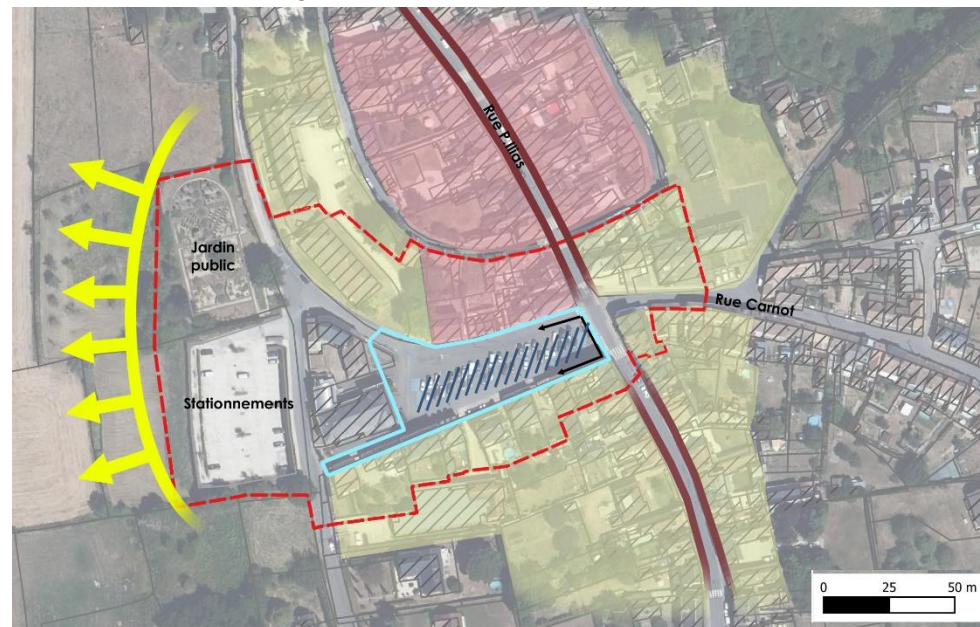
Depuis le carrefour de jonction des rues Carnot et Paul Ilias, le paysage s'ouvre ainsi sur une place urbaine fermée par un bâti principalement à l'alignement de l'espace public. La perspective est marquée par le volume imposant de la maison des associations dans le prolongement de la salle des fêtes.

Malgré cela, le paysage urbain de la place de la République présente un aspect peu valorisant en raison :

- de l'omniprésence visuelle de l'automobile, qui fait de la place de la République un parking plutôt qu'un espace central du cœur de ville et qui réduit la profondeur des perspectives,
- de l'emprise exclusive des surfaces minérales (principalement en enrobé),
- de l'absence de toute végétation,
- de la présence de certains éléments bâtis à l'aspect dégradé.

A l'ouest, sur les arrières de la place de la République, la situation en promontoire du cœur de bourg permet d'offrir des vues lointaines et panoramiques sur le paysage rural de la vallée de la Sarthe.

Analyse du paysage urbain aux abords de la place de la République



-  Hyper-centre de Ballon
-  Typologie urbaine de faubourg
-  Morphologie de couloir urbain
-  Impact visuel de l'automobile
-  Vue remarquable sur le grand paysage
-  Place de la République, une place urbaine

Perspective sur la place de la République marquée par la présence de l'automobile



Bâti d'intérêt en bordure de la place de la République



Paysage urbain à forte densité dans l'hyper-centre (rue de Lansac Ouest)



Commerces en bordure de la place de la République (angle des rues Carnot et du Gal Leclerc)



Vue sur le paysage rural de la vallée de la Sarthe à l'ouest



➤ Déplacements

En matière de déplacements, on peut observer que le cœur de bourg s'articule autour d'un réseau routier hiérarchisé s'étirant le long de l'axe structurant formé par les rues Paul Ilias et du Général Leclerc, toutes deux marquées par un front urbain continu.

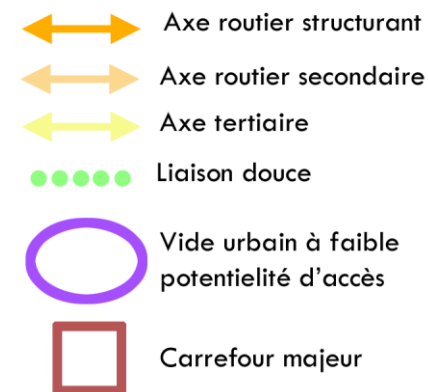
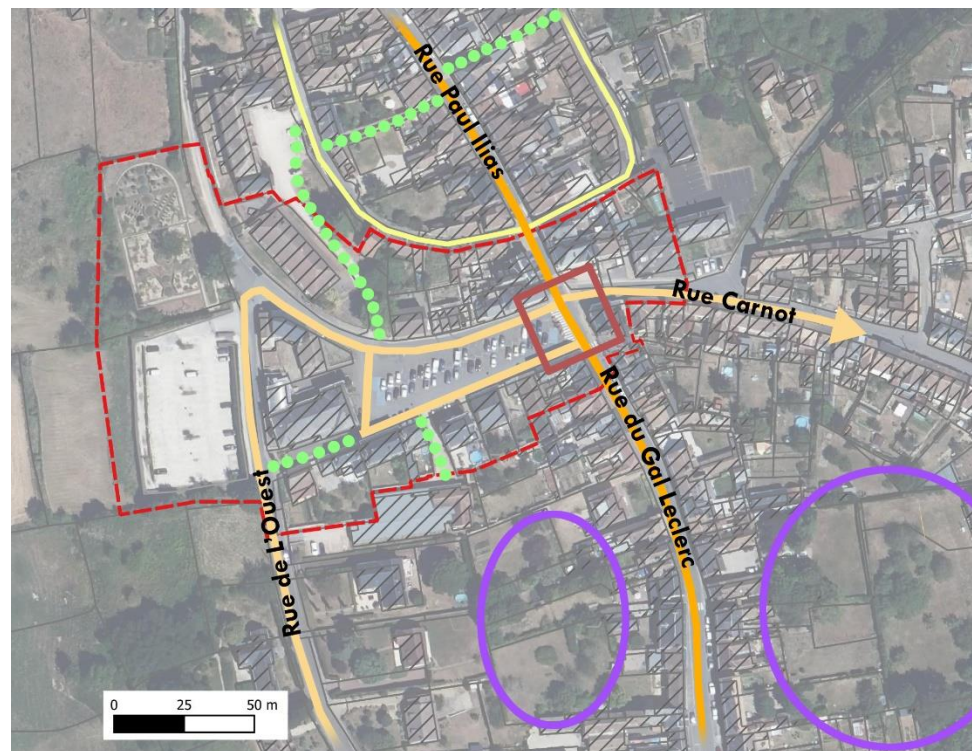
Il en résulte de faibles possibilités de connexion sur les arrières des constructions (y compris pour les déplacements doux) et de faibles perméabilités piétonnes entre les quartiers.

De ce fait, le piéton ou le vélo doit quasi-systématiquement partager l'espace public avec l'automobile, dans des conditions de sécurité parfois limitées en raison de la faible emprise des trottoirs.

Cette faible perméabilité et attractivité pour les modes actifs de déplacements (piéton, vélo) peut expliquer l'impact important de l'automobile et notamment du stationnement sur la place de la République. Le stationnement rend la place peu attractive :

- il envahit les trottoirs,
- il masque la place et gomme les perspectives,
- il interdit tout autre usage (rencontre, repos, etc.)
- il génère, en lien avec les matériaux utilisés et l'absence de végétation, un îlot de chaleur important.

Organisation des déplacements dans le cœur de bourg



➤ **Biodiversité et adaptation au changement climatique**

Comme mentionné précédemment, la place de la République est caractérisée par une absence totale de végétation, haute ou basse à l'exception notable des arbres localisés dans le parc de la mairie au nord-ouest.

Il en résulte un phénomène important d'îlot de chaleur en période estivale. Les îlots de chaleur sont caractérisés par des élévations de températures plus importantes par rapport à d'autres secteurs plus ruraux ou d'autres secteurs en milieu urbain. Ce phénomène, aggravé par le réchauffement climatique, est notamment favorisé par certains aménagements urbains (minéralisation de l'espace public, densité du bâti, etc.).

Par ailleurs, l'absence de toute végétation sur la place de la République nuit à la présence d'une biodiversité, y compris celle adaptée à la vie en milieu urbain.

➤ **Synthèse des enjeux**

Sur la base des éléments présentés ci-avant, les enjeux identifiés sont :

- **Le renforcement des fonctions urbaines d'une place centrale (équipements, commerces, services, rencontre)**
- **La préservation, le renforcement et la valorisation du bâti en bordure de la place**
- **La prise en compte des facteurs contribuant à faire de la place un îlot de chaleur**
- **La réduction de l'emprise de l'automobile**
- **La sécurité et le confort pour les déplacements doux**

4- Orientation d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement et de programmation définie autour de la place de la République doit permettre de répondre aux enjeux identifiés.

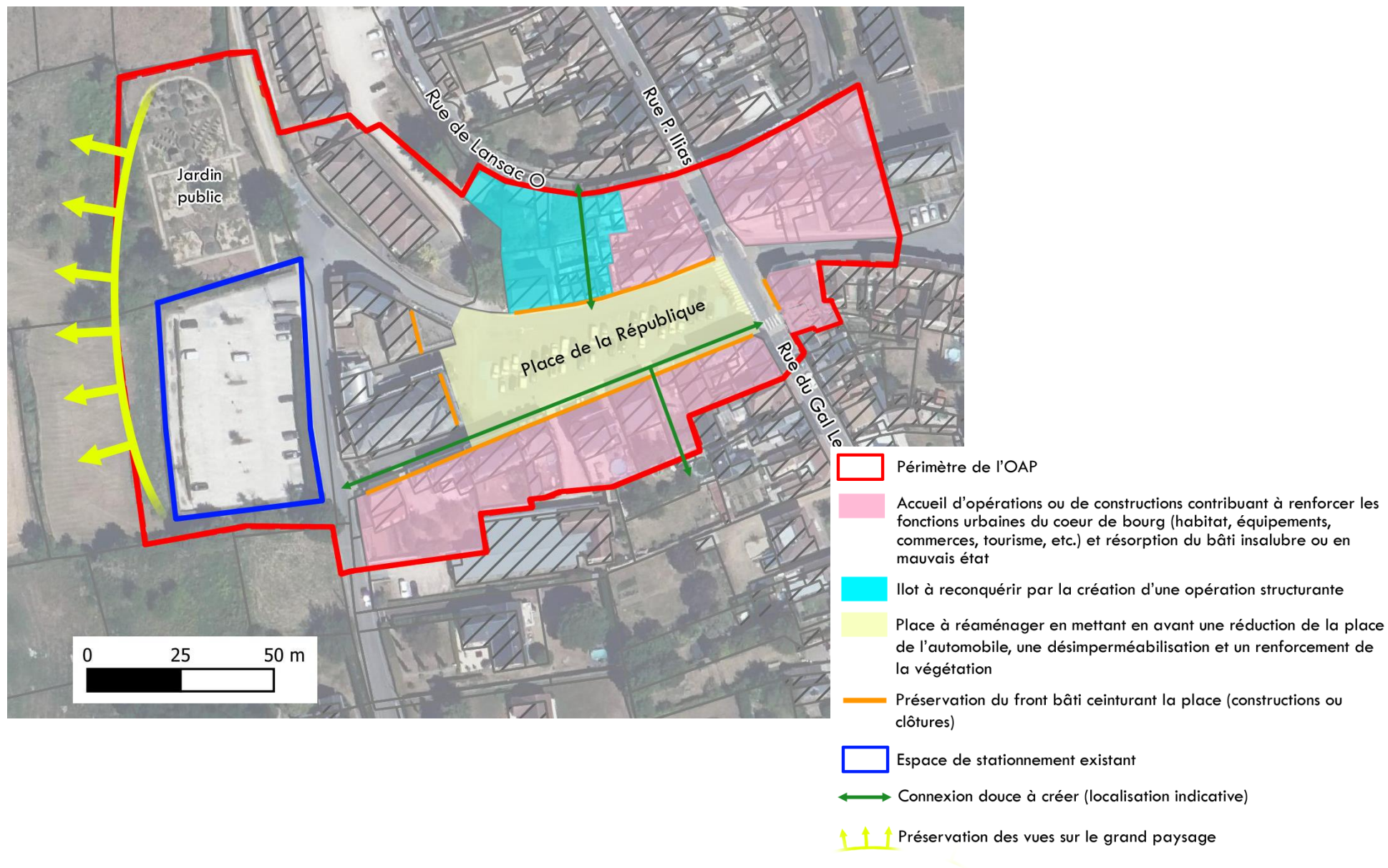
Cette orientation d'aménagement et de programmation définit des principes écrits exposés dans le tableau ci-après.

Orientations et principes retenus	Exposé des motifs
<p>1- Renforcement des fonctions urbaines d'une place centrale</p> <p>Les aménagements, opérations et constructions réalisés au sein du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation doivent permettre d'affirmer le rôle structurant de la place de la République dans l'agglomération de Ballon-Saint-Mars par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'accueil de l'ensemble des fonctions urbaines inhérentes à un cœur de bourg (équipements, commerces, habitat, tourisme, etc.) Ces fonctions urbaines pourront notamment être confortées sur l'îlot spécifiquement identifié sur le schéma d'aménagement au nord de la place par la réalisation d'une opération structurante permettant par ailleurs de relier, par une liaison douce, la place de la République et la rue de Lansac Ouest, - la résorption du bâti insalubre ou en mauvais état localisé dans le périmètre de l'orientation, - en périphérie de la place, l'exclusion d'une implantation de constructions sans rapport avec l'échelle et le rôle structurant de la place (garages isolés, annexes, etc.) 	<p>L'orientation d'aménagement et de programmation appuie le constat établi dans le cadre du diagnostic présenté ci-avant en rappelant le rôle majeur de la place de la République dans la vie locale de l'agglomération de Ballon-Saint-Mars (pôle commercial, de services et d'équipements).</p> <p>L'OAP prévoit en conséquence que les opérations et aménagements réalisés dans le périmètre constitué autour de la place de la République, par leur nature et leur importance, doivent permettre de conforter le statut de la place.</p>
<p>2- Préservation et renforcement du front bâti en bordure de la place</p> <p>Le front bâti constitue une caractéristique forte du paysage urbain de la place, en marquant les limites de l'espace.</p> <p>Les futures constructions devront permettre d'appuyer et de conforter ce front urbain au travers des choix d'implantation des constructions, de leur hauteur et volume. Les clôtures devront permettre, le cas échéant, de conforter et de prolonger le front urbain.</p>	<p>L'OAP confirme la nécessité d'une préservation des caractéristiques du paysage urbain formé par les façades bâties en bordure de la place.</p> <p>Elle appuie en cela le règlement de la zone UC au sein de laquelle est classée la place de la République et qui prévoit que « toute construction nouvelle comprise dans un alignement de constructions existantes ou à créer doit être implantée dans la continuité de cet alignement ». Les retraits peuvent être autorisés si des clôtures permettent de marquer la continuité du front urbain.</p>
<p>3- Renforcement de la biodiversité et modération du phénomène d'îlot de chaleur</p> <p>Les aménagements menés sur la place doivent permettre de contribuer à l'amélioration du cadre de vie et des usages de la place.</p>	<p>Il s'agit d'un enjeu important pour l'amélioration du cadre de la place de la République et pour faciliter son appropriation par la population locale.</p> <p>Les actions à engager doivent permettre de conforter la végétation</p>

<p>Ces aménagements doivent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - contribuer à une désimperméabilisation, au moins partielle, de la place par la création d'espaces de pleine terre et/ou l'usage de matériaux facilitant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, - intégrer la réalisation de plantations et d'aménagements paysagers permettant d'accroître le potentiel de biodiversité dans le cœur de bourg et de limiter le phénomène d'îlot de chaleur. 	<p>sur la place et de réduire l'emprise des surfaces imperméabilisées, ces facteurs contribuant à réduire le phénomène d'îlot de chaleur observé dans le cadre du diagnostic.</p>
<p>4- Réduction de l'emprise de l'automobile et amélioration du confort pour les déplacements doux</p> <p>Les opérations et aménagements réalisés dans le périmètre de l'OAP doivent permettre de rééquilibrer les modes de déplacements et d'accroître la perméabilité du cœur de bourg pour les liaisons douces:</p> <ul style="list-style-type: none"> - en réduisant l'emprise du stationnement automobile sur la place et en confortant son report vers l'espace de stationnement existant à l'ouest, - en sécurisant les circulations piétonnes sur la place et ses abords notamment celle reliant l'espace de stationnement à l'ouest et les commerces du cœur de bourg, - en proposant une offre de stationnement sécurisée pour les vélos, - en saisissant toutes les opportunités de création de connexions douces vers les voies et les cœurs d'îlots périphériques. 	<p>En lien avec les orientations précédentes, la réduction de la place de l'automobile sur le secteur aura des effets positifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur le paysage urbain, en limitant les obstacles visuels que constituent les voitures, - sur les usagers des autres modes de déplacements (piétons, vélos) en sécurisant davantage leurs déplacements et en facilitant les connexions inter-quartiers, - sur l'appropriation de la place pour d'autres usages que le stationnement. <p>L'accès automobile reste possible notamment en profitant de l'existence du parking existant à l'ouest du cœur de bourg, qui permet de répondre aux besoins de stationnement, dans un périmètre de proximité autour de la place.</p>

Les orientations écrites sont accompagnées d'un schéma des principes d'aménagement présenté en page suivante.

Schéma des principes d'aménagement



Mise en place d'un périmètre de protection de la diversité commerciale

Depuis l'approbation du PLU, la commune de Ballon-Saint-Mars, en lien avec la Communauté de communes Maine Cœur de Sarthe, s'est engagée dans une opération de revitalisation du territoire dans le cadre du programme Petites villes de demain. Ce programme vise à donner aux élus des communes rurales qui exercent des fonctions de centralités et présentant des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre. La convention signée prévoit dans son orientation 3 de « conforter le développement économique du territoire et assurer la pérennité de notre offre médicale » et notamment d'« assurer la mixité des fonctions urbaines en protégeant les locaux commerciaux en rez-de-chaussée des bâtiments ».

En cohérence avec cet objectif, la commune de Ballon-Saint-Mars souhaite compléter les dispositions réglementaires de son Plan Local d'Urbanisme pour garantir une meilleure protection de son tissu commercial de proximité. Ce tissu commercial est marqué par une vacance relativement importante dans le cœur de bourg de Ballon, avec un risque de disparition à terme des locaux dédiés à ces activités.



En conséquence, la commune souhaite mettre en place des périmètres de protection de la diversité commerciale sur le cœur de bourg de Ballon.

Les périmètres de protection de la diversité commerciale sont délimités en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Ils ont vocation à permettre la protection des commerces et services de proximité des centres-villes, facteurs d'animation de la vie locale.

Extrait de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. (...) »

La mise en place de ces périmètres est par ailleurs cohérente avec les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Ballon dans son chapitre C « Maintenir et conforter les acteurs économiques sur le territoire ».

Extrait du PADD de Ballon

Le maintien et le développement d'un tissu d'activités dynamique est essentiel à l'attractivité résidentielle de la commune :

- en permettant le développement (extensions, restructurations...) des entreprises existantes et notamment du garage situé route du Mans ;
- en organisant l'implantation d'une surface alimentaire à l'entrée Sud de l'agglomération ;
- en autorisant l'implantation éventuelle d'activités artisanales dans d'anciens bâtiments agricoles, sous certaines conditions ;

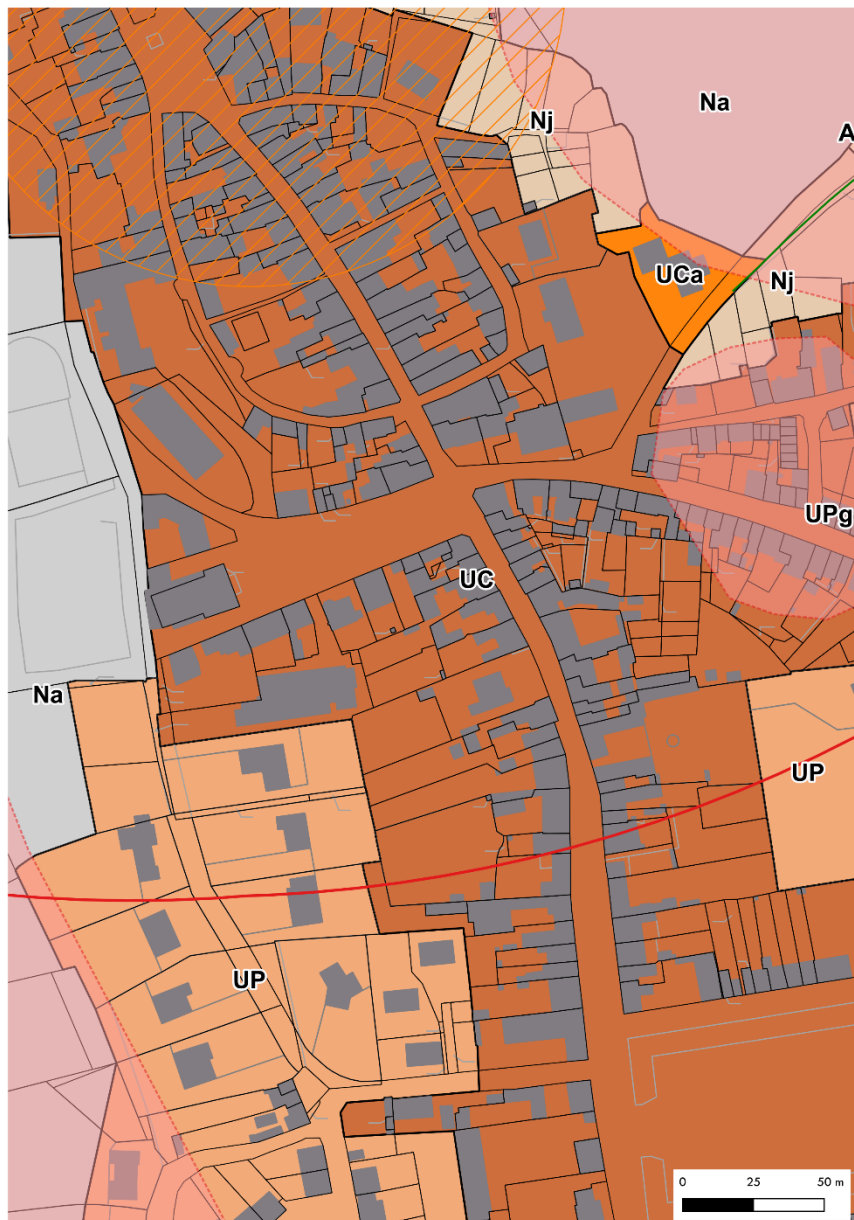
- en privilégiant une implantation dans les zones d'activités communautaires pour les nouvelles activités d'une certaine importance ;
- en prévoyant l'accueil potentiel de nouvelles activités permettant un juste équilibre entre le "confort" des entreprises et les conflits de voisinage potentiels ;
- en étant vigilant sur les conséquences des nouvelles implantations sur l'environnement (pollution, bruit, rejets d'eaux pluviales ...) ;
- **en conservant, voire en accroissant, l'offre en commerces et services à la population.**

Le règlement graphique du PLU de Ballon est complété pour faire apparaître plusieurs périmètres autour d'îlot commerciaux ou commerces isolés :

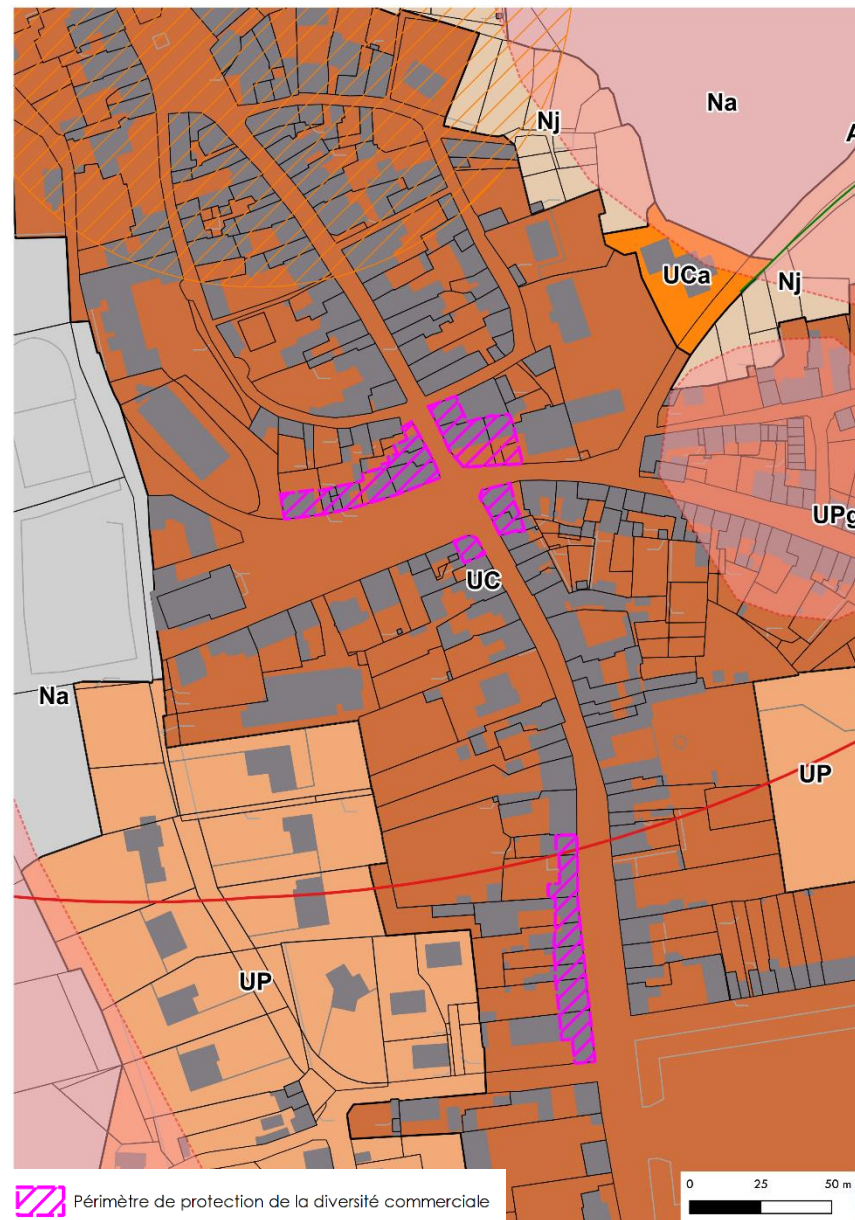
- les îlots commerciaux localisés autour de la place de la République, place structurante du cœur de bourg,
- un linéaire commercial à proximité de la place du Champ de Foire.

Les extraits cartographiques présentés ci-après exposent les adaptations apportées aux plans de zonage du PLU.

Extrait du zonage avant modification n°2



Extrait du zonage après modification n°2



En complément des modifications apportées aux documents graphiques, le règlement écrit définit les mesures permettant la préservation des locaux commerciaux identifiés.

Ces mesures doivent permettre d'éviter la disparition de locaux commerciaux en interdisant leur transformation vers une destination ne permettant pas de préserver la mixité des fonctions d'un cœur de bourg. Elles visent notamment à exclure le changement de destination de ces locaux vers l'habitat.

La règle écrite introduite dans le règlement prévoit ainsi :

« En rez de chaussée des linéaires ou locaux commerciaux protégés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme et identifiés sur les documents graphiques, dans les locaux n'ayant pas une vocation d'habitat, sont exclusivement autorisées les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques et équipement d'intérêt collectif et services publics. »

Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation relative à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a créé l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme lequel dispose que «*les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.*»

Ces dispositions de la loi sont d'application immédiate y compris dans le cadre d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme et sans considération pour l'ancienneté du document d'urbanisme, dès lors que cette procédure d'évolution tend à créer ou modifier une orientation d'aménagement et de programmation.

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique créée doit permettre d'assurer la préservation et le confortement de la fonctionnalité des continuités écologiques du territoire communal.

Les dispositions de l'OAP thématique s'appliquent à l'ensemble des éléments contribuant à la dynamique et la fonctionnalité des continuités écologiques. En se référant au rapport de présentation du PLU, celles-ci sont formées par :

- le réseau hydrographique formée par la vallée de l'Orne Saosnoise et ses affluents, qui forment des corridors écologiques de la Trame Bleue mais également de la Trame verte (ripisylve et prairies)

- les zones humides fonctionnelles identifiées à l'échelle de la commune,
- le réseau bocager identifié et hiérarchisé sur le territoire notamment celui prenant appui sur le coteau et connectant la ZNIEFF 1 « Coteau des Buttes » aux corridors écologiques voisins.

L'OAP thématique est présentée dans les pages suivantes.

Elle est définie en cohérence avec l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) visant à **« protéger les milieux à forte valeur écologique »** :

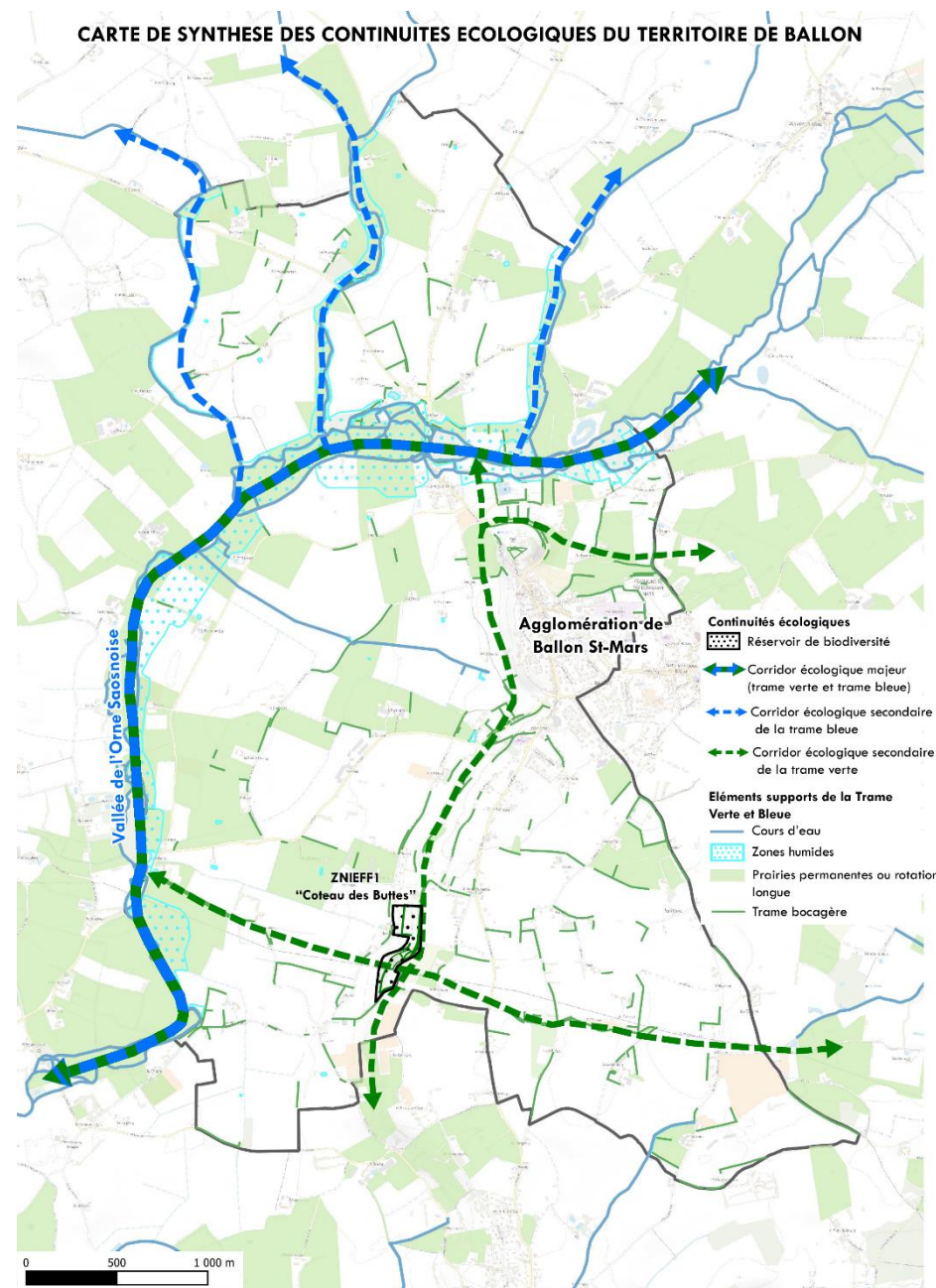
- *limiter tout impact sur la ZNIEFF.*
- *Protéger les espaces boisés de la commune.*
- *Recenser les haies et hiérarchiser leur protection (soumettre leur arrachage à une déclaration préalable).*
- *Prendre en compte la zone inondable de l'Orne Saosnoise.*
- *Identifier et préserver les trames vertes et bleues qui permettent des connexions écologiques fonctionnelles avec les territoires voisins.*
- *Protéger les zones humides délimitées par le bureau d'études spécialisé EF-Etudes : interdire les affouillements et exhaussements*

Pour rappel, le PLU intégrait également, au sein des orientations d'aménagement et de programmation, des orientations générales visant à **« préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité pour protéger les habitats, la faune et la flore »** dans les nouveaux quartiers à réaliser :

- *Recenser en amont de l'opération les zones humides, les haies et les arbres isolés et hiérarchiser leur intérêt. Déterminer la présence ou non d'habitats naturels*

intéressants et d'espèces protégées (faune et flore) et fixer si nécessaire un objectif de protection ou de compensation.

- Mettre en œuvre des moyens adaptés de protection et de valorisation : intégrer au maximum dans l'aménagement les espaces et espèces à protéger sans les dénaturer ou mettre à mal leur pérennité (zone de non-affouillement autour des arbres d'au moins 1,5 x la largeur du houppier, prise en compte des écoulements d'eau naturels alimentant les arbres et haies à protéger, entretien adapté ...)
- Maintenir ou recréer des corridors écologiques c'est à dire des continuités « vertes » (bois, haies, alignements d'arbres...) ou « bleues » (cours et plans d'eau, zones humides...) en liaison avec les espaces naturels extérieurs à l'opération...)
Appliquer le principe de pré-verdissement des opérations.
- Concevoir des espaces verts (à vocation de respiration urbaine, de liaison verte, de zone de loisirs, ou d'intégration paysagère...) favorables à la biodiversité : choix d'espèces locales, non-invasives, adaptées au sol et à la faune locale, utilisation limitée de produits phytosanitaires, gestion différenciées selon les secteurs.
Les espaces verts doivent être diversifiés et attractifs à la fois pour la population locale et pour les espèces animales dont la présence est compatible avec la vocation de la zone et avec sa fréquentation (en matière de sécurité et de salubrité ...).
Le découpage des futurs quartiers (emprise publique/ parcelles privées) devra être pensé de manière à limiter au maximum les espaces verts résiduels isolés et à l'intérêt très limité.



Continuités écologiques associées au réseau hydrographique

Ces continuités écologiques s'appuient sur les cours d'eau, les plans d'eau qui les accompagnent.

Elles s'appuient également sur :

- les prairies (cf. continuités écologiques associées aux zones humides)
- la ripisylve associées au réseau hydrographique (cf. continuités écologiques associées au réseau bocager)

Actions à mettre en place :

• Pour les cours d'eau :

- Ne pas ajouter d'obstacle pouvant perturber les écoulements et la fonctionnalité des cours d'eau (écluse, barrage, dérivation, remblais, etc.)
- Préserver les secteurs et éléments d'intérêt écologique associés aux cours d'eau (zones humides, ripisylve, zone de couvert environnemental)

• Pour les mares et plans d'eau :

- Préserver ou mettre en place une végétation propice au confortement de la diversité écologique des mares et plans d'eau
- Ne pas combler les mares et plans d'eau existants et ne pas modifier les conditions de leur connexion au réseau hydrographique
- Limiter le piétinement des berges par le bétail
- Surveiller l'apparition d'espèces exotiques envahissantes

Continuités écologiques associées aux zones humides

Actions à mettre en place :

- Ne pas assécher, remblayer, altérer la fonctionnalité ou modifier l'écoulement des eaux sur les zones humides fonctionnelles.
- En cas de nécessité lié à un aménagement, mettre en place la séquence « éviter, réduire, compenser ». La compensation éventuelle doit être conforme avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE de la Sarthe Amont.

Recommandations :

- Maintenir en herbe les prairies humides existantes en évitant le retournement du sol
- Limiter les apports de fertilisant minéral et de pesticides sur les zones humides
- Préserver et restaurer ou créer des haies en ceinture des zones humides
- Faciliter la connexion des zones humides avec le réseau hydrographique

Continuités écologiques associées au réseau bocager

Actions à mettre en place :

- Conforter la fonctionnalité écologique des haies en les composant des trois niveaux de peuplement végétal (strate arborée, strate arbustive, strate herbacée) et en privilégiant les haies sur talus dans les secteurs en pente (fonctionnalité hydraulique renforcée)

- Dans le cadre des plantations ou remplacements de haies :
 - Utiliser des essences locales en diversifiant les espèces (*cf. liste d'essences jointes*)
 - S'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie
 - Faciliter la connexion des zones humides avec le réseau hydrographique

Afin de garantir la création de haies composées d'essences locales, l'OAP est complétée avec une liste d'essences caractéristiques des haies bocagères en Sarthe

Arbres de haut jet

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne chevelu (*Quercus cerris*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable plane (*Acer platanoïdes*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Noyer (*Juglans regia*)
- Peuplier noir (*Populus nigra*)
- Peuplier tremble (*Populus tremula*)

Arbres moyens ou de cépées

- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)
- Charme (*Caprinus betulus*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Chêne pubescens (*Quercus pubescens*)
- Chêne tauzin (*Quercus pyrenaïca*)
- Cormier (*Sorbus domestica*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Orme lutèce (*Ulmus Lutèce*)
- Poirier sauvage (*Pyrus pyraster*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule fragile (*Salix fragilis*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)

Arbustes
- Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)
- Cerisier Saint Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)
- Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)
- Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)
- Cytise faux ébénier (<i>Laburnum anagyroides</i>)
- Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)
- Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)
- Houx commun (<i>Ilex aquifolium</i>)
- Lilas commun (<i>Syringa vulgaris</i>)
- Bourdaine (<i>Rhamnus frangula</i>)
- Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>)
- Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)
- Saule des vanniers (<i>Salix viminalis</i>)
- Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
- Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)
- Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)
- Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)
- Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)
- Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)
- Saule roux (<i>Salix atrocinera</i>)

Mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a créé l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme lequel dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Ces dispositions de la loi sont d'application immédiate y compris dans le cadre d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme et sans considération pour l'ancienneté du document d'urbanisme, dès lors que cette procédure d'évolution tend à créer ou modifier une orientation d'aménagement et de programmation.

La modification du Plan Local d'Urbanisme de Ballon est en conséquence soumise à cette disposition et il convient d'intégrer dans les orientations d'aménagement du PLU un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Dans le cadre du PLU de Ballon, plusieurs zones à urbaniser ont désormais été entièrement aménagées :

- zone 1AUc à vocation commerciale en entrée sud du bourg,
- zone 1AUe de la gendarmerie,

Elles n'ont en conséquence pas vocation à apparaître dans l'échéancier prévisionnel.

Ainsi, il est décidé de mettre en place l'échéancier d'urbanisation suivant et de l'intégrer dans le dossier « Orientations d'Aménagement et de programmation » du Plan Local d'Urbanisme.

Il est précisé que la date de démarrage de l'échéancier est fixée à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU le 4 février 2025.

DENOMINATION	TERME PREVISIONNEL
OAP « Place de la République »	COURT TERME (0 à 5 ans)
1AUh « Champ de la Fuite »	COURT TERME (0 à 5 ans)
1AUh « La Cave »	COURT TERME (0 à 5 ans)
1AUa « Le Geveau »	COURT TERME (0 à 5 ans)
2AUh « Bel Air »	MOYEN TERME (au-delà de 5 ans)
2AUh « La Cave »	MOYEN TERME (au-delà de 5 ans)
Zone 2AUh « Rue de l'Europe »	MOYEN TERME (au-delà de 5 ans)

Pour rappel, l'article L.153-31 du code de l'urbanisme prévoit que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone créée plus de 9 ans après la date d'approbation du PLU ne peut être réalisée que dans le cadre d'une révision du PLU et non d'une simple modification, sauf lorsque la zone en question a fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune.

En conséquence, depuis le 8 février 2024, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh mentionnées dans le tableau ci-dessus ne peut s'effectuer dans le cadre d'une procédure de modification.

Département de la Sarthe
Commune de BALLON

PLAN LOCAL D'URBANISME

**MODIFICATION N° 1
APRES LA REVISION N°2**

1

NOTICE EXPLICATIVE

DOSSIER D'APPROBATION
Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
26 FEVRIER 2019

P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
MODIFICATION N°1	29 MARS 2018		26 FEVRIER 2019

Xavier DEWAILLY - Urbaniste Qualifié
24 rue de la gare 72190 NEUVILLE SUR SARTHE
TEL : 02 43 72 79 13
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr

FEVRIER 2019

LES MODIFICATIONS ENVISAGEES ET LEURS MOTIFS

Le PLU de Ballon a été approuvés en février 2015 sur les bases du Code de l'Urbanisme avant la loi ALUR de mars 2014.

De ce fait comme l'a constaté l'Etat dans un courrier du 9 novembre 2015 :

« Pour mémoire, votre conseil municipal a approuvé le PLU de la commune le 9 février 2015. D'une part, ce document de planification prévoit de nombreux secteurs de taille et de capacité limitée au sein de la zone agricole. Ces secteurs rendent possible les extensions des bâtiments existants. D'autre part, la zone A a été rédigée de façon plus restrictive que ce que permet le code de l'urbanisme en ne permettant ni le changement de destination ni l'extension.

Votre PLU mériterait en conséquence d'évoluer afin d'intégrer l'ensemble de ce dispositif, pour une plus grande sécurité juridique de vos actes.

La combinaison de la confirmation de certains STECAL par exemple à vocation économiques, la suppression des STECAL concernant l'habitat et l'inventaire des bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination pourront vous conduire à diminuer les possibilités de construire là où des STECAL autres que liés à l'habitat ne sont pas justifiés, et augmenter les possibilités de construire ailleurs. Dans ces conditions, la mise en œuvre d'une procédure de modification me paraît nécessaire. »

La modification va devoir adapter le règlement graphique et écrit du PLU de Ballon à la nouvelle réglementation issue de la loi ALUR.

Le service instructeur de l'Application du droit des sols du Pays du Mans a conseillé à la commune de modifier légèrement son règlement écrit, notamment en ce qui concerne les règles d'implantation pour en faciliter la compréhension et ne pas gêner les opérations de densification du centre bourg. De plus le Conseil Municipal ayant délibéré après l'approbation de la révision du PLU afin de rendre obligatoire le permis de démolir sur tout le territoire, les articles 2 de toutes les zones seront modifiés ou complétés pour indiquer cette obligation.

Enfin l'Etat a modifié les zones de présomption de prescriptions archéologiques.

CONTENU DE LA MODIFICATION :

Suppression de tous les secteurs Ah, qui permettaient l'extension mesurée et la construction d'annexes pour les habitations existantes en campagne situées dans ces secteurs Ah.

Délimitation de STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) autour des activités situées en campagne et pouvant avoir besoin de bâtiments supplémentaires pour se développer

Repérage des bâtiments non destinés à l'habitation situés en campagne dont les élus souhaitent permettre le changement de destination pour en faire une habitation ou un bâtiment d'hébergement à usage de tourisme ou de loisirs ouverts au public (gîte, chambre d'hôte..) ou une activité non nuisante.

Modification du règlement de la zone A pour permettre l'extension mesurée et la construction d'annexes et d'abris pour animaux pour toutes les habitations existantes en campagne y compris celles des anciens exploitants

Evolution limitée du règlement écrit en ce qui concerne les règles d'implantation et l'aspect extérieur et informant sur l'obligation du permis de démolir sur tout le territoire.

Report sur les plans de zonage des nouvelles zones de présomption de prescriptions archéologiques

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan d'urbanisme dispose, en son article 12, que les plans locaux d'urbanisme approuvés avant le 1er janvier 2016 restent régis par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015. De ce fait, toute évolution (révision à modalités allégées, modification, mise en compatibilité) continue à s'effectuer sur la base de ces dispositions.

Ainsi, le projet de modification est élaboré en application de l'article L. 123-13-1 et suivants du code de l'urbanisme et il est notifié aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015.

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme stipule: « I. Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La suppression des secteurs Ah reclassés en zone A ou N, la délimitation de quelques STECAL pour permettre le développement des activités en campagne, le repérage des bâtiments qui pourront changer de destination et les modifications limitées du règlement écrit

- ne changent pas les orientations du PADD,
- ne réduisent pas un espace boisé ni une zone agricole ou naturelle et forestière
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 9 ans

Ces changements ne nécessitent donc pas de recourir à la procédure de la révision.

L'article L 123-13-1 du Code de l'Urbanisme stipule: « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le **plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, **la commune envisage de modifier le règlement**, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, **du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées** mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, **lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.** »

L'article L 123-13-2 du Code de l'Urbanisme stipule: «Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 127-2 , L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal. »

Pour les changements envisagés, la procédure adaptée est la modification avec enquête publique.

La procédure de modification est justifiée par le fait que les changements souhaités par la commune ne concernent que le règlement (graphique et écrit), en application de l'article L 123-13-1 du Code de l'Urbanisme.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLU DE BALLON

SUPPRESSION DES SECTEURS Ah

Jusqu'à la loi ALUR de mars 2014, on délimitait des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) autour de toutes les constructions non liées à l'activité agricole en campagne afin de permettre l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes accolées ou dissociées. L'Etat et la Chambre d'Agriculture demandaient que ces STECAL soient les plus réduits possibles.

La loi ALUR a changé la règle. La loi prévoit la possibilité d'extension des constructions existantes non liées à l'activité agricole en campagne. Mais la loi ALUR n'ayant pas réglé le problème des annexes, la DDT de la Sarthe a continué le système ancien des STECAL jusqu'au début de l'année 2015.

En aout 2015, la loi Macron est venue régler le problème des annexes à des constructions existantes non liées à l'activité agricole en campagne.

Depuis toutes les constructions non liées à l'activité agricole en campagne sont classées en zone Agricole ou Naturelle (il n'y a donc plus de STECAL autour de toutes ces constructions) et c'est le règlement écrit qui permet une extension mesurée de ces constructions et la construction d'annexes.

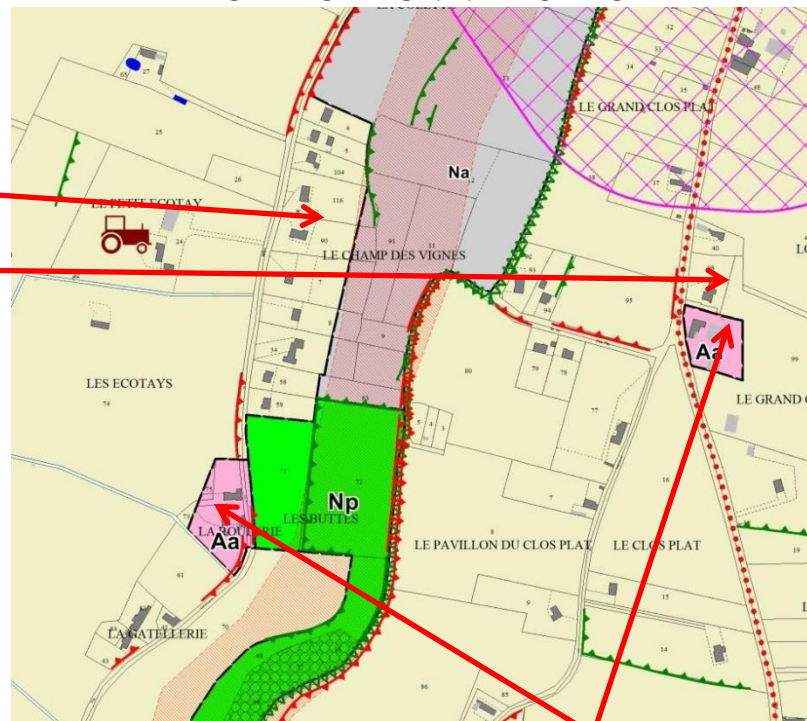
La modification du PLU va donc supprimer tous les secteurs Ah qui seront reclassés en zone A.

L'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme stipule en effet que : « *Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°(les STECAL), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.* »

PLU APPROUVE LE 9 FEVRIER 2015



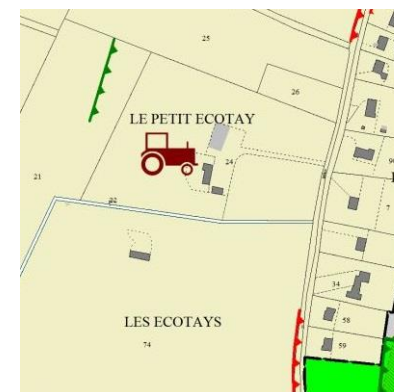
MODIFICATION N°1 DU PLU



Les secteurs Ah ont été reclassés en zone A.

Délimitation de STECAL pour les activités

Un nouveau siège d'exploitation (maraichage) a été repéré par un tracteur au lieudit La Corne. Et suite à l'enquête publique, un autre siège a été repéré par un tracteur au lieudit Le Petit Ecotay

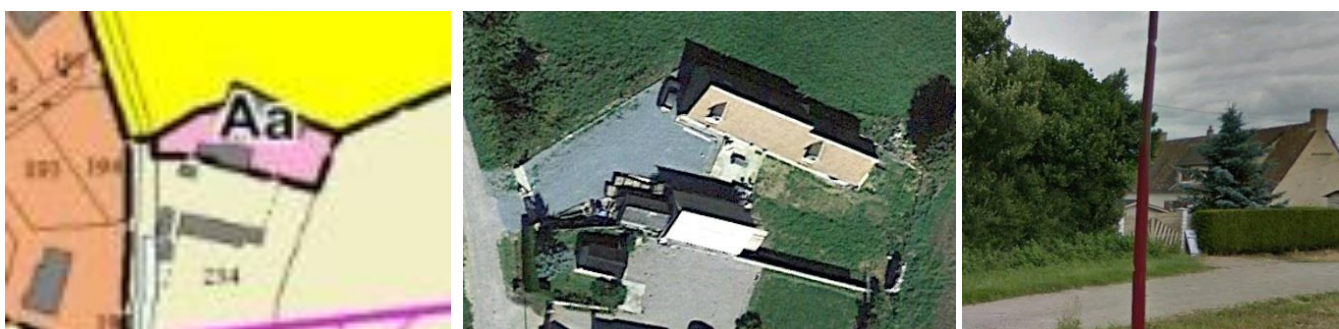


DELIMITATION DES STECAL

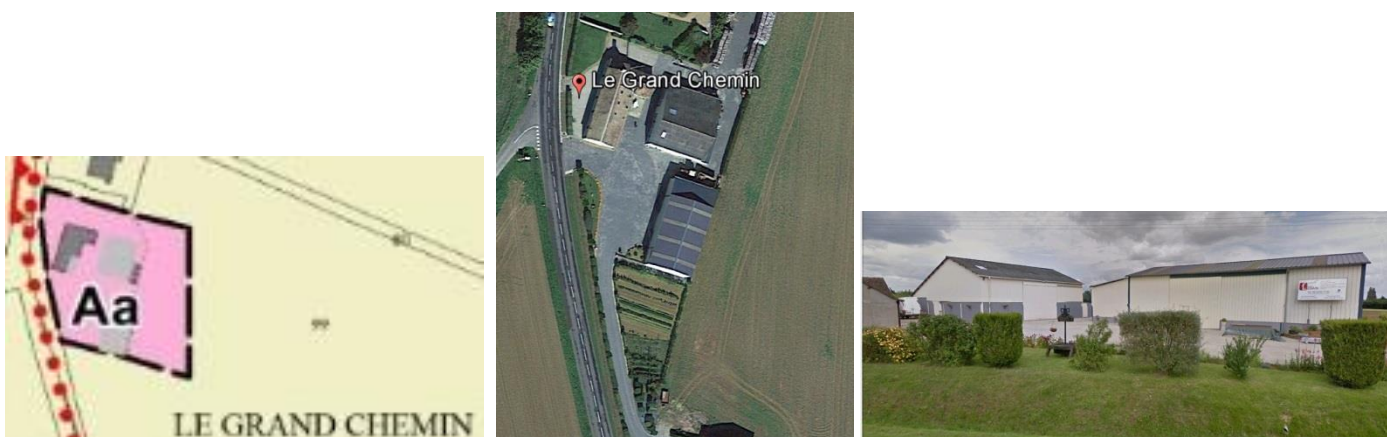
Il y en a 4 sur Ballon. Du Nord au Sud :



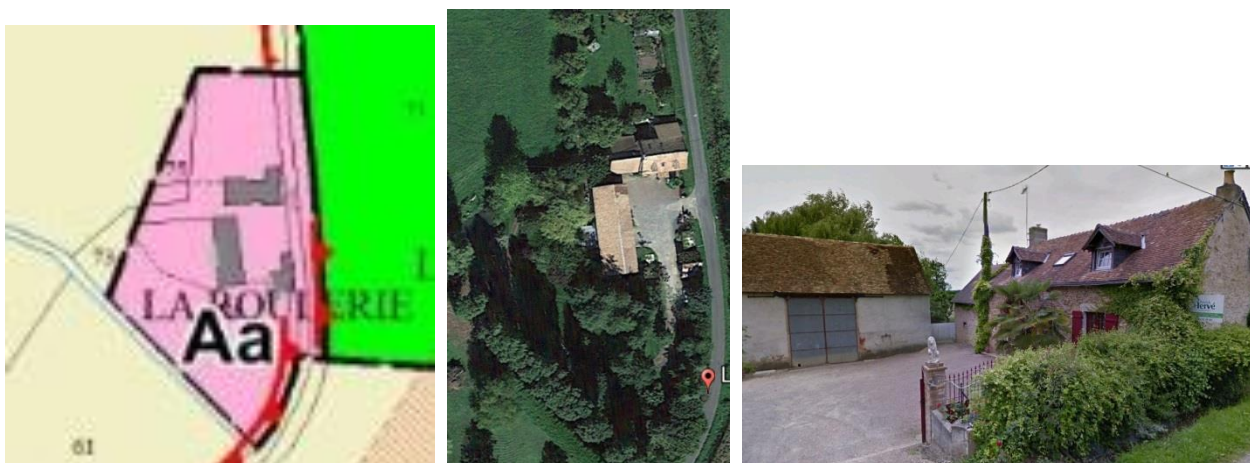
La Brosse : entreprise LABELLE, plombier, électricien : 5 175 m². Besoin de permettre l'implantation d'un nouveau bâtiment



Au Sud de la zone AUh : Entreprise BOUTTIER, plombier : 904 m² Terrain en grande partie déjà occupé par les bâtiments de l'entreprise. Les possibilités d'extension sont réduites.



Le Grand Chemin : Entreprise DUPIN, peintre 3 778 m² : Terrain en grande partie déjà occupé par les bâtiments de l'entreprise. Les possibilités d'extension sont réduites.



La Roulerie : Entreprise HERVE Paysagiste 5 929 m². Besoin de lieux de stockage des végétaux et du matériel

Les 4 STECAL ont une superficie globale de 1,6 hectare

REPERAGE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

La plupart des critères qui étaient fixés dans le PLU approuvé en 2015 sont toujours valables. Il faut que

- ce bâtiment existant soit situé dans un groupement de constructions comprenant déjà une construction à usage d'habitation
- ce bâtiment ne soit pas situé dans une zone de risque d'inondation
- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques, bois et torchis.) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à **30 %** de l'emprise au sol existante et respecte les proportions des volumes initiaux. Il faut donc éviter de sélectionner des bâtiments trop petits car comme l'extension de l'emprise au sol sera limitée à 30 % on donnerait de faux espoirs aux propriétaires.
- l'habitation nouvelle soit située à plus de **100 m** de tout bâtiment d'exploitation agricole en activité susceptible d'entraîner des nuisances
- cette transformation ne porte pas atteinte à la préservation et au développement de l'activité agricole
- la surface du terrain détaché avec ce bâtiment soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome après consultation du SPANC.
- la desserte en voirie, électricité et eau soit satisfaisante

La Chambre d'Agriculture a recommandé aux élus de ne pas multiplier les possibilités de changement de destination et leur a rappelé que ceux-ci sont soumis à l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et qu'ils vont devoir être justifiés.

Après avoir fait un premier recensement général, les élus ont examiné en détail 26 bâtiments et après une étude approfondie en commission ils en ont retenu 14 qui pourraient changer de destination.





L'HOPITEAU

L'OUCHE POMMIER



LA COCHERIE

LA GRENETTERIE



LA PAGERIE

LA PETITE OUCHE



LA PICHARDERIE

LA TERRERIE



LA VILLE FOURNIER

LALIERE



LE GOUPILLON

LES PRES LONGS

Ce chiffre peut paraître élevé mais il est lié à la qualité exceptionnelle du patrimoine bâti de Ballon. Il ne faut pas oublier que 12 bâtiments ont été écartés pour des raisons diverses :

- 2 parce qu'ils étaient situés dans le fuseau de la voie de contournement de Ballon Saint Mars
- 2 parce que les propriétaires n'ont pas accepté la prise de photos de leurs bâtiments
- 1 pour des raisons de sécurité routière. Le service des routes du Département a fourni des mesures de visibilité pour les bâtiments sortant sur une RD directement ou indirectement. Le règlement de la voirie départementale exige une visibilité d'au moins 150 m de chaque côté pour une vitesse de 90km/heure. En effet c'est la distance parcourue par un véhicule en 6 secondes (délai moyen de réaction d'un automobiliste devant un événement imprévu) lorsqu'il roule à 90 km/heure : $90 \text{ 000 m} / 3 \text{ 600 secondes} = 25 \text{ m en 1 seconde et donc } 150 \text{ m en 6 secondes.}$

- 1 parce qu'il s'agissait d'un bâtiment isolé sans habitation existante à côté
- 1 parce qu'il était à moins de 100 m de bâtiments agricoles
- 1 parce qu'il y avait un risque d'inondation
- Les autres parce que les travaux étaient déjà faits, ou parce que le bâtiment n'avait pas un intérêt architectural jugé suffisant...

Lors de l'enquête publique, les propriétaires du bâtiment isolé au lieu-dit « Les Petites Mares » (anciennement « Les Pavés ») sur la parcelle 79, route de Monfort St Mars qui n'avait pas été repéré parmi les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ont demandé un classement de nature à permettre de conserver la possibilité d'un changement de destination tel que transformation en habitation.

Le bâtiment d'environ 50 m² au sol, prolongé par un appentis, s'ouvre vers l'ouest par une porte charretière. La façade côté route est aveugle.

L'intérieur présente une belle charpente et des colombages. L'extérieur est revêtu d'un bardage en bois côté route, partiellement en tôles côté intérieur.

Avis du Commissaire Enquêteur

« La grange de Monsieur et Madame Fretault est une construction traditionnelle en colombages sur une assise de pierres et bardage extérieur. Ses proportions permettraient une extension limitée au nord, qui comporte déjà un appentis. Outre les arguments développés supra par les propriétaires il faut noter que cette propriété se situe dans une zone d'habitat diffus très proche de l'agglomération de Ballon, comportant de nombreuses parcelles avec habitations, classées Ah dans le PLU précédent, et qu'ainsi un éventuel changement de destination serait sans incidence significative sur la zone A d'autant que la parcelle concernée, toute en longueur de le long de la route, est dépourvue de potentiel agricole. (En revanche elle est suffisamment grande pour réaliser un assainissement individuel).

*Monsieur et madame Fretault souhaitent un classement de nature à permettre de conserver la possibilité d'un changement de destination tel que transformation en habitation : **nous y sommes favorable.** »*



Décision de la Commission de travail

Les élus rappellent qu'ils n'avaient pas retenu cette grange comme bâtiment pouvant changer de destination car ils s'étaient appuyés sur les règles du PLU de 2015 qui imposaient que la grange soit située à proximité de la maison d'habitation. Cette règle n'ayant pas été reprise dans les critères d'analyse pour la modification du PLU et de nombreuses habitations se situant à proximité sur Saint Mars sous Ballon, les élus proposent, sous réserve de l'avis favorable des PPA, de permettre le changement possible de destination de ce bâtiment.

Etant donnée l'absence d'impact pour l'activité agricole, la Chambre d'Agriculture et l'Etat donnent un avis favorable à cette possibilité d'un changement de destination. Le Conseil Municipal a suivi l'avis favorable du Commissaire Enquêteur et de la Commission de travail.

► Cette grange a donc été identifiée sur le plan de zonage comme un bâtiment pouvant changer de destination.

Sur les 26 bâtiments étudiés, les élus en ont donc retenu 15 qui pourront changer de destination.

EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

CHANGEMENTS LIES A L'APPLICATION DE LA LOI ALUR

L'article A2 est fortement modifié :

« Dans les secteurs Aa

L'augmentation mesurée de l'emprise au sol (limitée à 30 % de l'emprise au sol existante), sous forme d'extension de bâtiments existants ou de construction de nouveaux bâtiments et la transformation des activités existantes ainsi que le changement d'affectation des bâtiments existants pour une autre activité, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

Dans la zone A

Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui ne peuvent pas être implantés ailleurs, sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les habitations et les bâtiments ou installations annexes nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole sont autorisés. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements de destination d'un bâtiment non repéré sur le règlement graphique en habitation, liés et nécessaires aux exploitations agricoles doivent être implantés à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation, cette distance pouvant être augmentée de 50 m maximum pour des raisons techniques, topographiques ou sanitaires. La demande devra être complétée par la justification de la situation du terrain d'implantation dans son unité foncière agricole et dans son unité d'exploitation.

Les bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient implantés à plus de 100 m des limites des zones urbaines et des zones à urbaniser (AU, AUh et AUa)

Les aménagements de bâtiments existants, les extensions et la construction de bâtiments nouveaux pour l'implantation d'activités accessoires à l'activité agricole sont autorisés, sous réserve que :

- les activités soient considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L311-1 du Code Rural,

- les activités s'exercent en complément de l'activité agricole existante dont elle reste l'accessoire,

Pour les activités touristiques et de loisirs (gîte à la ferme, table d'hôte,...) seuls les aménagements de bâtiments présentant une architecture traditionnelle de qualité sont autorisés ».

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition :

- qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (plans d'eau liés à l'activité agricole.....)

- ou qu'ils soient réalisés sur un terrain sur lequel est édifiée une construction à usage d'habitation existante »

Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le règlement graphique en bâtiments à usage d'habitation pour un seul logement ou en bâtiments à usage de loisirs ou de tourisme ou en un bâtiment à usage d'activités sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de respecter le caractère traditionnel de la construction et les contraintes d'assainissement est autorisé avec obligation d'un raccordement au réseau d'adduction d'eau potable, pour l'habitation. Il est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elle est limitée à 30% de l'emprise au sol existante pour les extensions réalisées à neuf, et sans limitation de surface pour les extensions réalisées dans les dépendances existantes, à condition que ces extensions ne conduisent à pas à la création de logements supplémentaires.

Les piscines peuvent être autorisées à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximum de 25 m des angles ou façades de la construction principale existante ou de 5 m des angles ou façades d'une annexe déjà existante et sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques de perturbation pour les activités agricoles.

Les autres constructions annexes constituant un accessoire commun de la vie d'un foyer (abri de jardin, garage...), dissociées de la maison d'habitation ou accolées à celle-ci, peuvent être autorisées dans la limite d'une emprise au sol de bâtiments cumulée et totale de 50 m² maximum à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximum de 25 m des angles ou façades de la construction principale existante ou de 5 m des angles ou façades d'une annexe déjà existante et d'avoir une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel et sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques de perturbation pour les activités agricoles.

Les constructions non liées à une exploitation agricole destinées à abriter des animaux peuvent être autorisées dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite d'une emprise au sol cumulée et totale de 40 m² maximum à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximum de 50 m des angles ou façades de la construction principale existante et à condition que leur hauteur soit au plus égale à 3 m à l'égout du toit, que le toit soit de préférence à 2 pentes et que les matériaux s'intègrent dans leur environnement (bois préconisé ; tôle ondulée et matériaux de récupération proscrits),

L'article A10 est complété pour reprendre les règles de hauteur des annexes des constructions d'habitation et des constructions destinées à abriter des animaux, indiquées à l'article A2..

L'article A11 est complété pour que les changements de destination soient soumis à la réglementation applicable aux bâtiments de caractère.

CHANGEMENTS LIÉS A LA VOLONTÉ DE SIMPLIFIER ET DE FACILITER LA DENSIFICATION DU BOURG

Les articles UC3 et UP3 (Accès et voirie) sont complétés de la sorte : « Dans le cadre d'opérations de densification, il est souhaitable de limiter la création d'accès supplémentaires pour des raisons de sécurité et de maintien du stationnement sur l'espace public. La création de nouveaux accès devra donc être soigneusement justifiée. »

L'article UC 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) indique que « Dans le cas où il n'existe pas d'alignement de constructions existantes, les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement, c'est-à-dire à la limite entre le domaine public et le domaine privé.

En cas de construction édifée en retrait, la partie garage sera implantée avec un retrait minimal de 5 m, de préférence dans l'axe de la parcelle. Il sera maintenu ou créé sur la voie s'il n'existe pas déjà, en limite parcellaire un mur ou un muret surmonté d'une grille d'une hauteur comprise entre 1 mètre et 1,50 mètre conformément à l'usage local. »

L'article UC 7 (Implantation des constructions par rapport par rapport aux limites séparatives) indique que : « Les constructions doivent être implantée soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de cette limite séparative. »

L'article UC 11 (Aspect extérieur) est changé comme suit : «

« Dans le périmètre de protection des monuments historiques,

La question du traitement des toitures n'est pas réglementée de façon à laisser au pétitionnaire le choix sous couvert de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en périmètre

En dehors du périmètre de protection des monuments historiques

Les toitures inclinées des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devront avoir une pente d'au moins 40° et être exécutées en ardoise ou en tuile plate petit moule (minimum 60 au m²). En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées ou de plaques en fibres ciment. Les annexes accolées (vérandas...) pourront avoir une pente inférieure à 40°.

L'utilisation d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, bac acier, panneaux solaires, cellules photovoltaïques ...) pourra être autorisée si elle est en harmonie avec l'environnement bâti.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement bâti. »

L'article UP 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) indique que «*Pour les voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement ou à au moins 1 m de l'alignement*

La partie garage devra toujours être implantée en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'accès de la parcelle afin de permettre le stationnement d'une voiture devant le garage.

Les annexes autres que les garages ne peuvent pas être implantées plus près de la voie que la maison. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, cette disposition ne s'applique que pour la façade principale. »

L'article UP 7 (Implantation des constructions par rapport par rapport aux limites séparatives) est simplifié : « *Les constructions doivent être implantée soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de cette limite séparative. »*

OBLIGATION DU PERMIS DE DEMOLIR

Tous les articles 2 sont complétés ou modifiés pour indiquer que : « Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir. »

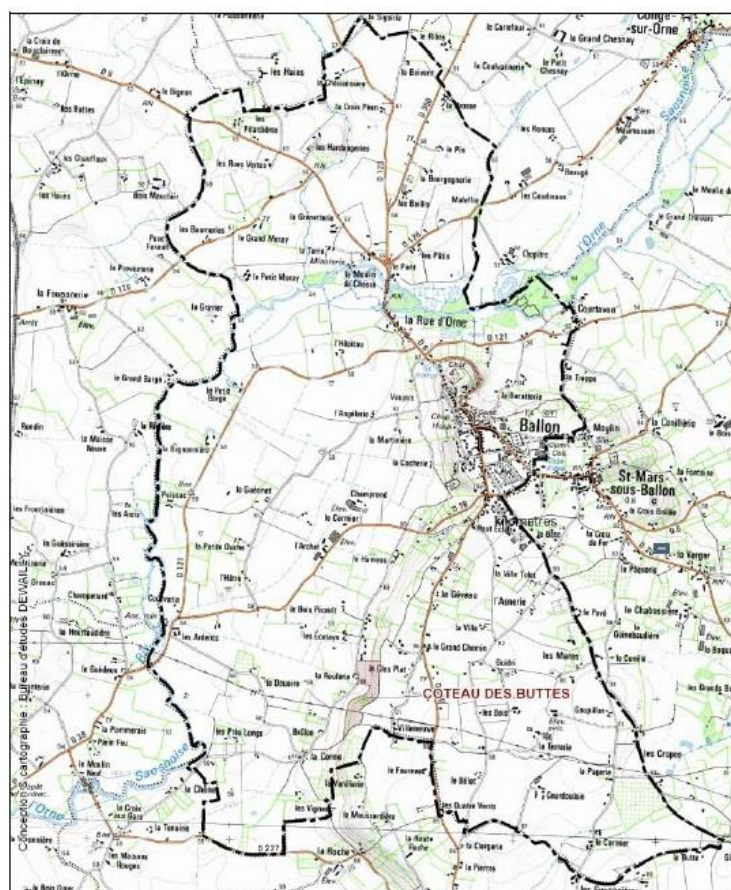
LES IMPACTS DU PROJET ET SES INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000

LES IMPACTS DU PROJET

La seule conséquence de la modification est que les exploitants agricoles ont les mêmes droits que le reste des propriétaires pour faire évoluer leur habitation lorsqu'ils cessent leur activité, ce qui n'était pas le cas avec l'ancien règlement écrit.

LES INCIDENCES DU PROJET SUR LES ZONES NATURA 2000

La commune de Ballon est concernée par 1 ZNIEFF de type 1. ZNIEFF de type 1 n°00004162: "LES COTEAUX DES BUTTES"



Pigamon mineur



Cette ZNIEFF concerne seulement la commune de Ballon. Sa surface déclarée est de 6 hectares.

« Il s'agit d'un coteau présentant une flore d'affinité calcicole avec notamment la présence d'une espèce protégée dans les Pays de la Loire: le Pigamon mineur (*Thalictrum minus*) ».

Le nombre d'espèces déterminantes répertoriés sur la ZNIEFF est au nombre de 7 : Criquet verte-échine, Chevêche d'Athéna, Réglisse bâtarde, Buis toujours vert, Lin bisannuel, Vesce jaune et le Petit pigamon.

Le site est préservé et conservé dans son état naturel grâce au pâturage extensif des moutons.

Ce site n'est actuellement pas menacé et fait l'objet d'une convention de gestion entre la mairie et le Conservatoire du Patrimoine Naturel Sarthois.

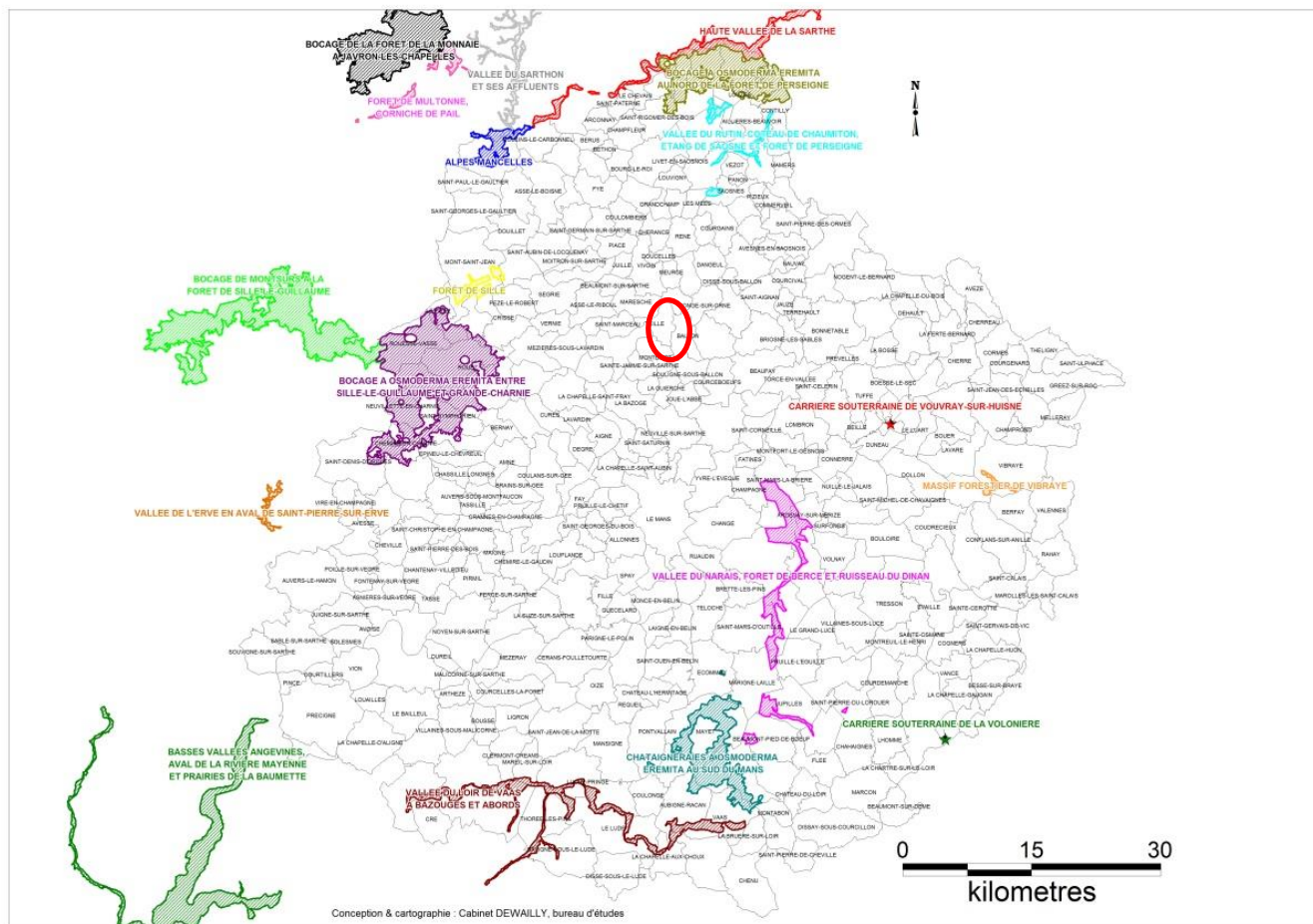
La modification n° 1 du PLU n'aura aucune incidence sur cette ZNIEFF

Il n'y a pas de zones Natura 2000 sur la commune de Ballon.

Compte tenu de la composition des sites Natura 2000 les plus proches sont situés à plus de 20 km de la commune, on peut donc considérer qu'aucun impact lié à l'aménagement n'est à prévoir sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces sites.

Le 3 janvier 2014, l'autorité environnementale a indiqué que : « le projet de PLU ne peut être considéré comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du conseil. »

La modification n° 1 après la révision n° 2 du PLU de Ballon, n'augmentant pas les possibilités de construire en campagne n'aura aucune incidence sur les habitats et espèces des zones Natura 2000, en raison notamment de l'éloignement du territoire communal par rapport à celles-ci.



Cette modification du PLU de Ballon a été soumise à l'examen au cas par cas de l'Autorité Environnementale.

L'article 1 de la décision n° 2018-3390 prise par la Mission régionale de l'Autorité Environnementale des Pays de la Loire le 3 octobre 2018 stipule : « La modification n° 1 du PLU de la commune de Ballon n'est pas soumise à évaluation environnementale. »

EVOLUTIONS NECESSAIRES DES DIFFERENTES PIECES DU PLU **REGLEMENT GRAPHIQUE**

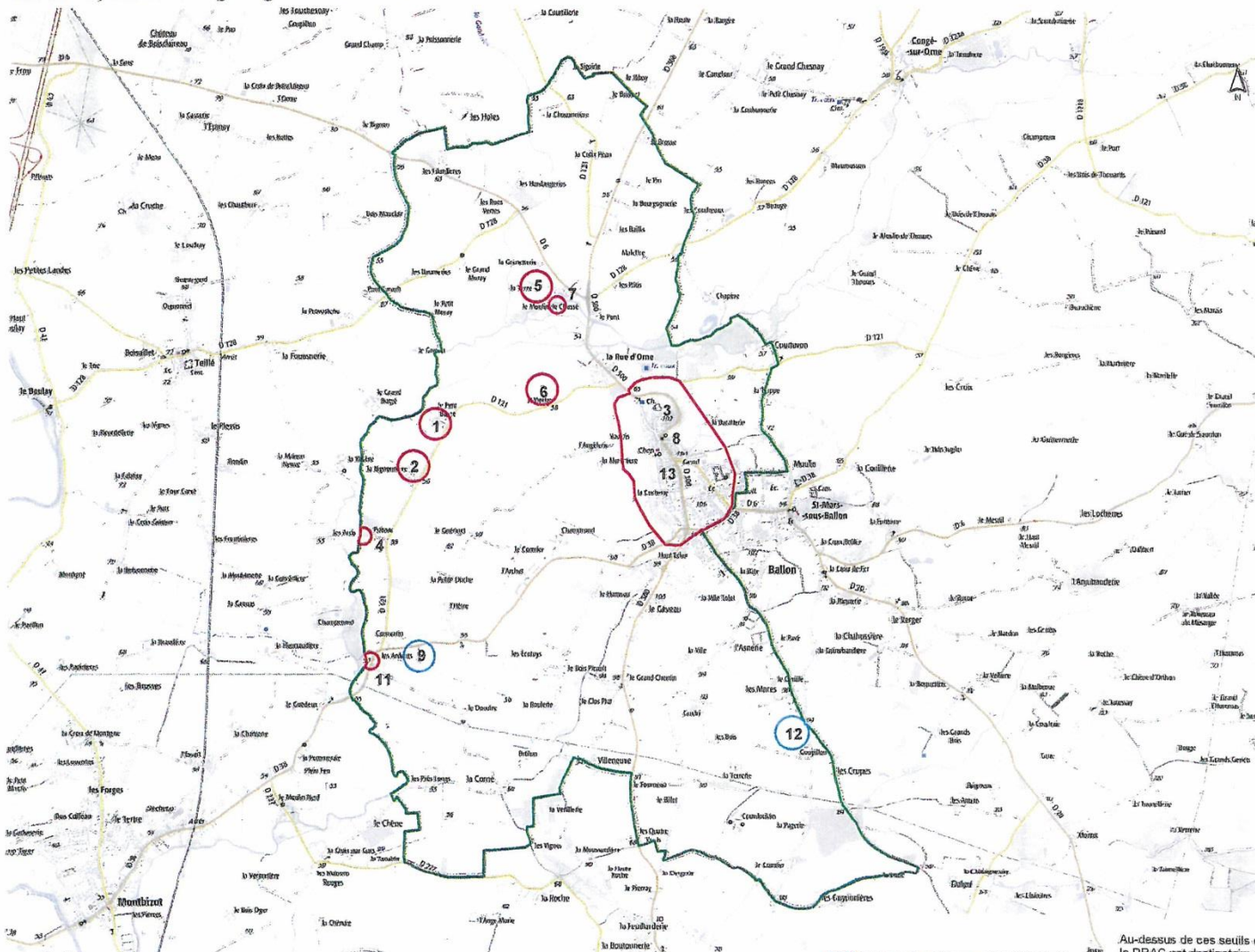
Les nouvelles zones de présomption de prescriptions archéologiques seront reportées sur les plans de zonage suite à l'arrêté n° 327 pris le 30 juin 2016 par le Préfet de Région.

« Article 1er Les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale sur la commune de BALLON (72) sont indiquées dans l'annexe 1 (tableau) et délimitées dans l'annexe 2 (carte) du présent arrêté. »

Service régional de l'archéologie, DRAC des Pays-de-la-Loire, zones de présomptions archéologiques de la commune de : BALLON

Seuil en m ²	Zone	Numéro de l'EA	Nom du site / Lieu-dit-cadastral	(Chronologie) vestiges
zonage de saisine seuil à 100m ²	1	72 023 0001	LE PETIT BARGE / LE PETIT BARGE	(Moyen-âge classique) édifice fortifié
zonage de saisine seuil à 100m ²	2	72 023 0002	LA BIGNONNIERE / LA BIGNONNIERE	(Moyen-âge classique) édifice fortifié
zonage de saisine seuil à 100m ²	3	72 023 0003	CHATEAU DE BALLON / RUE DU CHATEAU	(Moyen-âge classique) château fort
zonage de saisine seuil à 100m ²	4	72 023 0004	MOULIN DE POISSAC / POISSAC	(Epoque moderne) moulin à eau
zonage de saisine seuil à 100m ²	5	72 023 0005	SAINT-OUEN-DES-PONTS / LA TERRE	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) cimetière
zonage de saisine seuil à 100m ²	5	72 023 0005	SAINT-OUEN-DES-PONTS / LA TERRE	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) église
zonage de saisine seuil à 100m ²	5	72 023 0005	SAINT-OUEN-DES-PONTS / LA TERRE	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) inhumation
zonage de saisine seuil à 100m ²	6	72 023 0006	L'HOPITAU / L'HOPITAU	(Moyen-âge) commanderie
zonage de saisine seuil à 100m ²	7	72 023 0007	MOULIN DE CHASSE / MOULIN DE CHASSE	(Epoque moderne) moulin à eau
zonage de saisine seuil à 100m ²	8	72 023 0008	EGLISE SAINT-GEORGES / BALLON	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) cimetière
zonage de saisine seuil à 100m ²	8	72 023 0008	EGLISE SAINT-GEORGES / BALLON	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) église
zonage de saisine seuil à 100m ²	8	72 023 0008	EGLISE SAINT-GEORGES / BALLON	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) inhumation
zonage de saisine seuil à 100m ²	11	72 023 0011	MOULIN DE COUVARIN / COURVARIN	(Epoque moderne) moulin à eau
zonage de saisine seuil à 100m ²	13	72 023 0013	BOURG CASTRAL DE BALLON /	(Moyen-âge - Période récente) bourg castral
zonage de saisine seuil à 3000m ²	9	72 023 0009	L'OUCHE POMMIER / L'OUCHE POMMIER / LES ARDENTS	(Moyen-âge?) enclos rectilinéaire
zonage de saisine seuil à 3000m ²	12	72 023 0012	GOUPILLON / GOUPILLON	(Epoque indéterminée) enclos ovale

**Cartographie des zones de présomption de prescriptions archéologiques de la commune de Ballon
élaborée à partir des vestiges significatifs connus au 23/09/2015**



0 0.5 1 Kilomètres

Fonds IGN scan 25

- zonage de saisine seuil à 30 000m²
- zonage de saisine seuil à 3 000m²
- zonage de saisine seuil à 100m²

Au-dessus de ces seuils de surface d'aménagement, le DRAC est destinataire des dossiers d'aménagements projetés dans la zone de présomption et est susceptible de prescrire un diagnostic archéologique. Les fichiers SIG sont disponibles sur l'atlas des patrimoines à l'adresse suivante : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

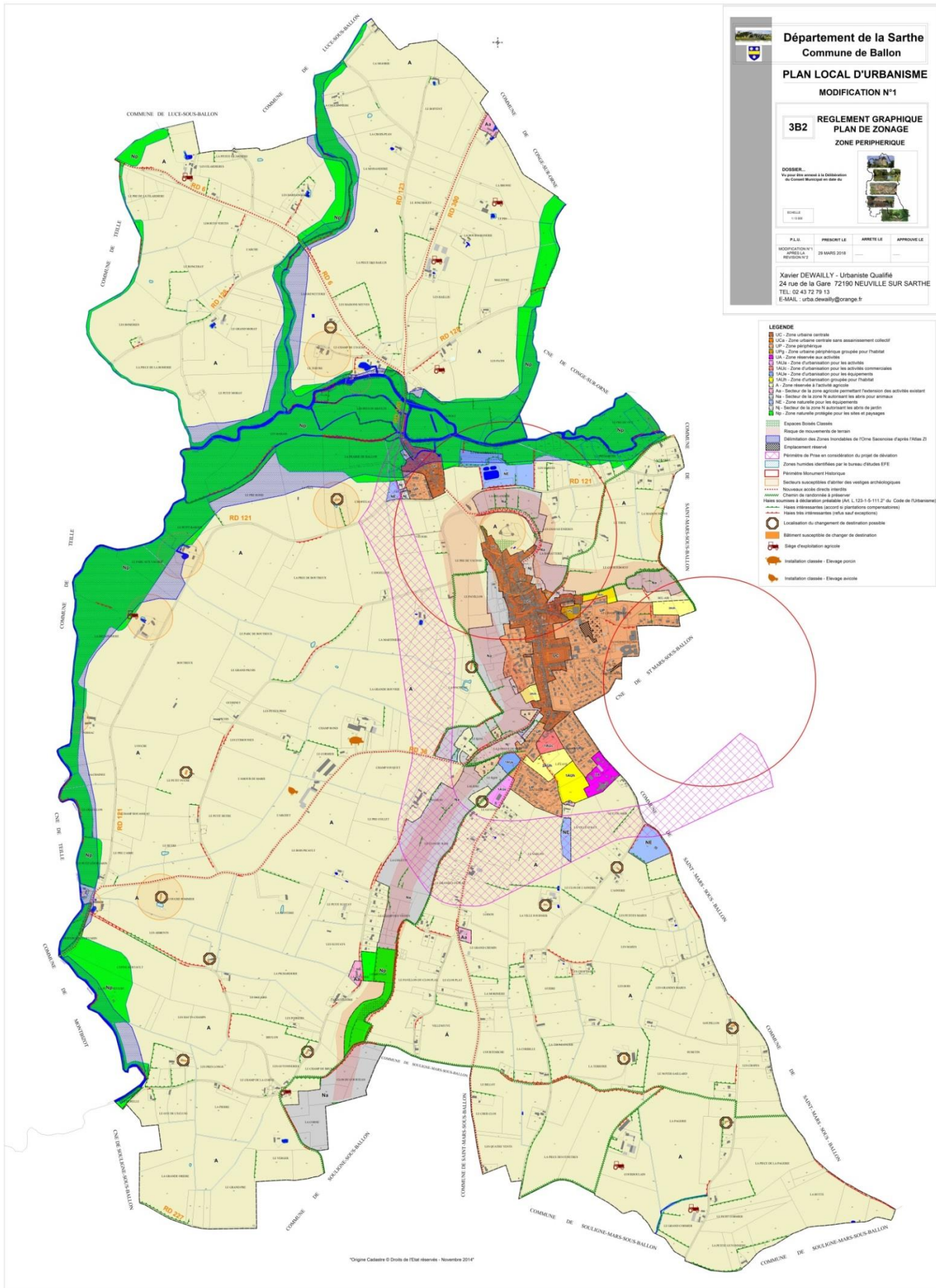
La suppression des secteurs Ah et le classement de ces secteurs totalement ou partiellement en zone A ou en secteur Aa modifient le tableau des surfaces du PLU approuvé le 9 février 2015.

ZONES		SUPERFICIE DANS LE PLU	POURCENTAGE des zones du PLU/ territoire communal	SUPERFICIE DANS LA MODIFICATION DU PLU	DIFFERENCE Entre PLU 2015 et modification du PLU
POS + ou – équivalent	PLU	(approx. en ha)		(approx. en ha)	
ZONES URBAINES					
UA	UC	17,4	1,3	17,4	0
	(dont UCa)	-0,1		-0,1	0
UB	UP	31,5	2,3	31,5	0
	(dont UPg)	-0,5		-0,5	0
	UA	1,9	0,1	1,9	0
TOTAL ZONES URBAINES		50,8	3,70%	50,8	0
ZONES A URBANISER					
NAa	1AUh	2,9	0,2	2,9	0
NA	2AUh	3,8	0,3	3,8	0
NAz	1AUa	1,1	0,08	1,1	0
	1AUe	0,7	0,05	0,7	0
	1AUc	1	0,07	1	0
TOTAL ZONES A URBANISER		9,5	0,70%	9,5	0
ZONE AGRICOLE					
NC	A	1 013,1	80,7	1 087,7	+ 74,6
	secteurs Ah	76,2	5,6	0	-76,2
	secteurs Aa	0		1,6	+ 1,6
TOTAL ZONE AGRICOLE		1 089,3	80,70%	1 089,3	0
ZONES NATURELLES					
NB		0	-	0	0
	Nj	3,6	0,3	3,6	0
	Na	48,9	3,6	48,9	0
2ND	NE	7,9	0,6	7,9	0
1ND	Np	139,8	10,4	139,8	0
TOTAL ZONES NATURELLES		200,2	14,90%	200,2	0
TOTAL GENERAL		1 349,80	100%	1 349,80	0

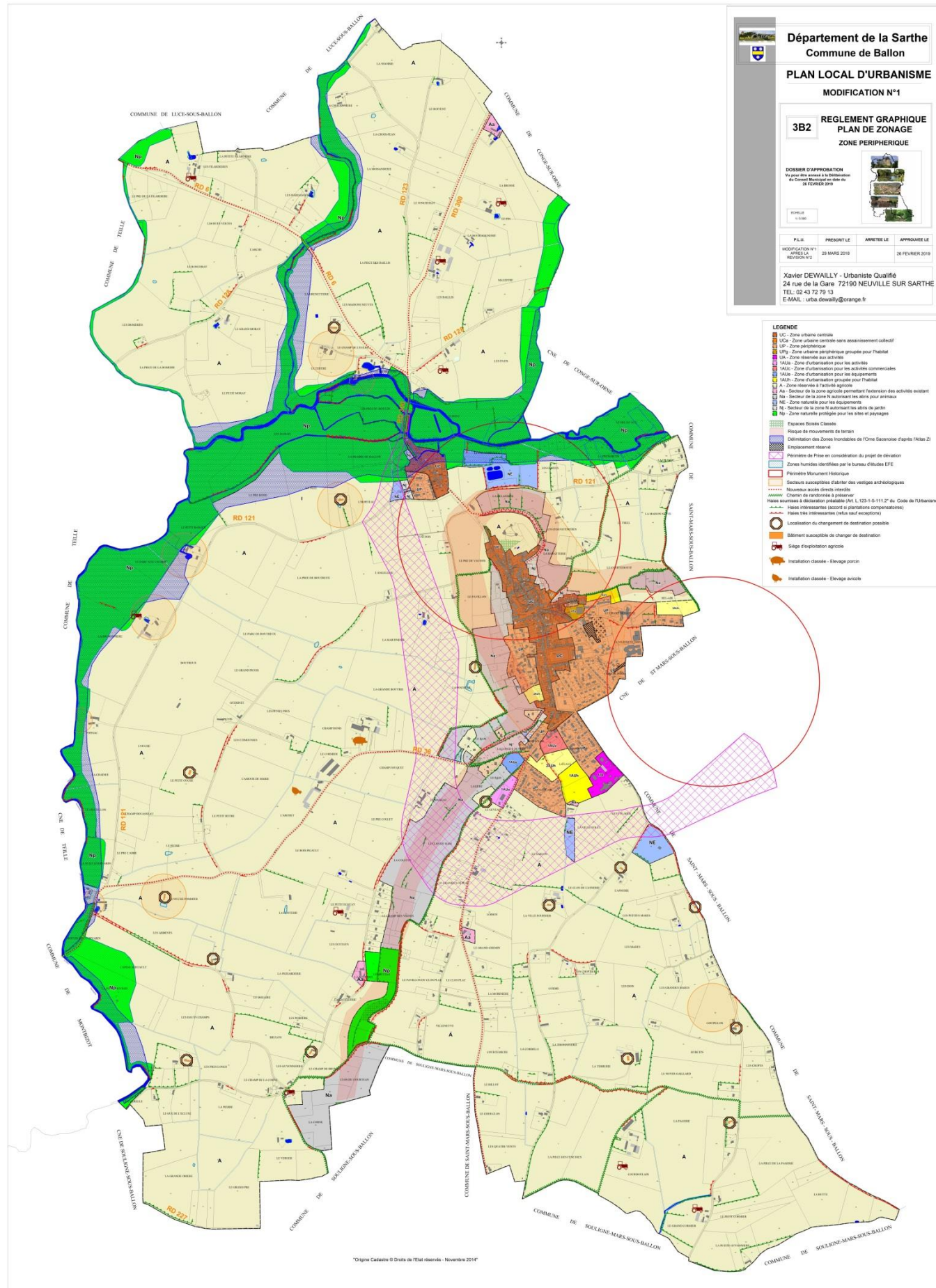
LE REGLEMENT ECRIT

Modifications suite à la suppression des secteurs Ah et à la création des secteurs Aa

- Modification de la liste des zones et secteurs du PLU
- Suppression des règles concernant les secteurs Ah dans la mesure où il n'en existe plus dans le PLU modifié.
- Proposition de règles pour les secteurs Aa créés dans la mesure où il n'en existait pas dans le PLU approuvé en février 2015
- Modification des articles 2 et 11 du règlement pour la zone A
- Modification de tous les articles 2 pour indiquer l'obligation du permis de démolir



REVISION N° 2 DU PLU DE BALLON APROUVEE LE 9 FEVRIER 2015



MODIFICATION N° 1 DU PLU APROUVEE LE 26 FEVRIER 2019

La commune a souhaité profiter de cette modification du règlement écrit pour changer les règles d'implantation par rapport à l'alignement et aux limites séparatives dans les zones UC et UP et pour changer les règles d'aspect extérieur dans la zone UC pour faciliter l'application du règlement et ne pas gêner les opérations de densification du bourg.

LA PROCEDURE

Ce projet de modification a été présenté aux agriculteurs de la commune le mardi 27 février 2018 et à l'ensemble de la population résidant en campagne le 14 mars 2018.

Conformément aux dispositions de l'article L 123-13-1 du Code de l'Urbanisme, « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.* »

L'article L 123-13-2 du Code de l'Urbanisme stipule: «Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal. »

L'article L 121-4 du Code de l'Urbanisme stipule:

« I. L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux chapitres II et III.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

III. # Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :

1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;

2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;

3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale. »

Cette délibération et le projet ont donc été notifiés le 29 juin 2018 pour avis avant l'engagement de l'enquête publique :

- à M. le Préfet de la Sarthe ;
 - aux Présidents du Conseil Régional des Pays de La Loire et du Conseil Départemental de la Sarthe ;
 - aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture de la Sarthe ;
 - au Président du Pays du Mans en charge du SCOT;
 - à la Présidente de la Communauté de Communes Maine Cœur de Sarthe;
 - aux Maires des communes limitrophes et aux Présidents des Communautés de communes limitrophes.
- Citées ci-dessus.

L'Etat a rendu son avis le 8 aout 2018 :

« Ce dossier appelle de ma part les observations suivantes :.....

Au vu des éléments transmis, il ressort de l'analyse que ce projet de modification reste bien dans le cadre de la procédure de modification telle que définie dans l'article L. 123-13-2 du code de l'urbanisme. Toutefois, je vous invite à ajuster votre projet de modification en tenant compte de ces observations et à les porter au dossier d'enquête publique. »

Le dossier a donc été modifié pour tenir compte de l'avis de l'Etat.

L'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme stipule: «

II. Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le dossier de modification du PLU a donc été soumis à l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

La CDPENAF dans sa séance du 18 septembre 2018 a émis :

- au titre de l'article L. 123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme, **un avis favorable à l'unanimité** à la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du projet de modification du PLU ,

- au titre de l'article L. 123-1-5 alinéa 15 du code de l'urbanisme, **un avis favorable à l'unanimité** aux dispositions du règlement concernant les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone agricole.

Par décision N° E18000246/44 du 18 septembre 2018, le président du Tribunal administratif a désigné Monsieur Daniel BOUCHET pour mener l'enquête Publique relative « à la modification n°1 des PLU après la révision n°2 des PLU sur le territoire des communes déléguées de BALLON et SAINT-MARS-SOUS-BALLON »,.

Le 16 octobre, par l'arrêté 18/86, le maire de Ballon-Saint Mars prescrit l'enquête publique pour la commune déléguée de Ballon du 19 novembre au 21 décembre 2018 inclus (33 jours) avec 3 permanences dans chacune des communes, tenues les mêmes jours à Ballon et Saint-Mars-Sous-Ballon pour l'ouverture et la clôture de l'enquête publique, décalées d'une semaine pour la permanence intermédiaire afin d'assurer des permanences un samedi matin).

Le lundi 19 novembre ouverture à Saint-Mars-Sous-Ballon de 9 heures à midi puis ouverture à Ballon de 14h30 à 17h30

Le samedi 30 novembre permanence à Ballon de 9h à 12h

Le samedi 8 décembre permanence à Saint-Mars-Sous-Ballon de 9h à 12h

Le vendredi 21 décembre troisième permanence à Ballon de 9h à 12h puis troisième permanence à Saint-Mars-Sous-Ballon de 14h30 à 17h30

Conclusions du Commissaire Enquêteur

Les règles de publicité ont été respectées avec un affichage réglementaire à chaque entrée d'agglomération et à la mairie ainsi qu'une information sur le site internet de la commune et la mise en ligne du dossier. La première annonce légale est parue le 30 octobre 2018 dans « Le Maine Libre » et « Ouest France, et des prospectus informant du déroulement de l'enquête publique ont été distribués par la mairie au porte à porte à tous les habitants de la commune.

La seconde publication des annonces légales a eu lieu le jeudi 22 novembre dans « Ouest France » et « Le Maine Libre ».

Les dates des permanences ont été fixées de manière à en faciliter l'accès au public, notamment en incluant un samedi matin.

Le dossier a pu être consulté par le public aux jours et heures d'ouverture habituelles de la mairie. En outre il était disponible sur le site internet de la mairie : un lien mentionné dans l'arrêté permettait d'y accéder.

Les conditions matérielles pour assurer les permanences étaient bonnes, la salle mise à disposition était bien adaptée, il était possible de réaliser des copies d'éléments du dossier au cours ou en-dehors des permanences au bureau du secrétariat de mairie.

Les différents documents constitutifs du dossier sont conformes aux prescriptions réglementaires.

Les avis des personnes publiques consultées ou associées y sont annexés ainsi que l'ensemble des documents utiles à la compréhension du projet (et notamment le document graphique du PLU adopté en 2015, permettant ainsi de visualiser les modifications).

La population a donc été bien informée de la réalisation et des enjeux de cette enquête publique, les moyens ont en outre été donnés au public de s'informer en détail du projet soit sur place soit au moyen d'internet et de faire valoir, le cas échéant, ses observations, propositions et contre-propositions.

En conséquence :

VU la LOI 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

VU la loi 2010-788 du 12 Juillet 2010, portant cc Engagement national pour l'environnement (ENE) dite « Grenelle II » .

VU les articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme et R123-9 et suivants du code de l'environnement,

VU l'arrêté N° 18/86 du maire de Ballon-Saint Mars prescrivant l'enquête publique pour la commune déléguée de Ballon et en précisant les modalités

VU les pièces du dossier, le registre d'enquête et les observations formulées

Considérant que la procédure prescrite dans les textes supra a été respectée en tous points :

- que le public a été valablement informé
- que j'ai tenu trois permanences dont une un samedi matin
- que les locaux étaient adaptés à la réception du public et à la consultation du projet
- que le public a pu faire part de ses observations, propositions et contre propositions

Considérant en outre que le projet est sans incidence sur les zones naturelles ni agricoles et qu'il apportera plus de sécurité juridique au PLU en donnant des droits identiques aux habitants,

J'émet un avis favorable à la Modification n° 1 après la Révision n°2 du PLU sur le territoire de la commune déléguée de BALLON

Fait à Le Mans, le 10 janvier 2019
Le commissaire enquêteur,
Daniel BOUCHET

La commission de travail comprenant les élus et les Personnes Publiques associées s'est réunie le mardi 5 février 2019 à 10 h, dans la mairie de Ballon Saint Mars pour examiner les observations et réclamations faites lors de l'enquête publique.

Le conseil municipal de BALLON SAINT MARS a approuvé la modification n° 1 après la révision n° 2 du PLU de BALLON par une délibération en date du 26 février 2019.



Département de la Sarthe Commune de Ballon

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°2

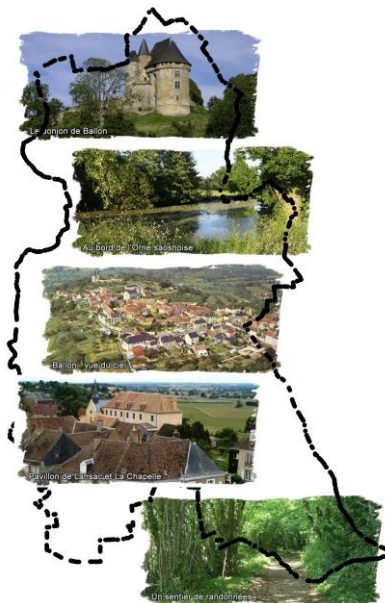
1

RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER

D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
9 FEVRIER 2015



P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
REVISION N°2	24 NOVEMBRE 2011	26 FEVRIER 2014	9 FEVRIER 2015

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE
3 allée Jean Jaurès 72100 LE MANS
TEL : 02 43 72 79 13
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr



**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE BALLON
REVISION N°2**

RAPPORT DE PRESENTATION

FEVRIER 2015


XAVIER DEWAILLY
URBANISTE Qualifié

3 ALLEE JEAN JAURES 72100 LE MANS

Tél : 02.43.72.79.13

E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
I – PREAMBULE	10
A – LOCALISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL	10
B – DU TERRITOIRE A LA PLANIFICATION TERRITORIALE	10
II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	12
A - LES ELEMENTS FONDATEURS DU PAYSAGE	12
1 – LE CLIMAT	12
2 – LA GEOLOGIE	13
3 – LA PEDOLOGIE	19
4 – LES COMPOSANTES DU PAYSAGE	19
a – LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE	19
b – LE RELIEF	23
c – LA VEGETATION	22
d- LES MILIEUX ECOLOGIQUES SENSIBLES	28
e – LES ZONES HUMIDES	32
f – LES IMPRESSIONS PAYSAGERES	36
B – LES RISQUES NATURELS SUR BALLON	38
1 – LE RISQUE INONDATION	38
2 – LE RISQUE REMONTEES DE NAPPE	40
3 – LES RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN	40
4 – LE PHENOMENE DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES	42
5 – LE RISQUE SISMIQUE	44
6 – LE RISQUE CLIMATIQUE DIFFUS	45
III – L'ANALYSE TERRITORIALE ET HUMAINE	46
A – L'HISTOIRE COMMUNALE	46
1 – QUELQUES REPERES : L'histoire de Ballon	46
2 – LES TEMOINS DU PASSE	47
a - LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES	47
b – LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE QUALITE	49
c – LE PATRIMOINE CLASSE OU INSCRIT	51
3 – L'EVOLUTION DE L'URBANISATION	53
a – LE BOURG ANCIEN ET SA PERIPHERIE	53
b – LES OPERATIONS GROUPEES RECENTES	54
c – L'HABITAT INDIVIDUEL RECENT	57
d – L'HABITAT TRADITIONNEL	57
e – LES ENTREES D'AGGLOMERATION	58
f – LES SECTEURS D'ACTIVITES	60
B – LES EQUIPEMENTS EXISTANTS	61
1 – INFRASTRUCTURES, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	61
a – LA DESSERTE DEPARTEMENTALE ET LOCALE	61
b – LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LE CO-VOITURAGE	67
c – MOBILITE ET DEPLACEMENTS	68
d – LES DEPLACEMENTS DOUX	68
2 – LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE	71
a – LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PERI-SCOLAIRES	72
b – L'ENSEIGNEMENT SECONDAIRE	73
c – LES EQUIPEMENTS SPORTIFS	73
d – LES EQUIPEMENTS CULTURELS, DE TOURISME ET DE LOISIRS	74
e – UN RESEAU ASSOCIATIF DYNAMIQUE	76
f – RESEAUX DIVERS	76
g – COUVERTURE ADSL	80
C- LES RISQUES ET NUISANCES LIES AUX ACTIVITES HUMAINES	81
1-LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	81
a –LES TRANSPORTS DE MATIERES DANGEREUSES	81
b – LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)	84
2 –LES NUISANCES SONORES	84
3 – LA POLLUTION DES SOLS	85
4 – LA QUALITE DE L'AIR	86
5 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	86
IV – L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	88
A – DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE	88

	3
1 – L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE.....	88
2 – LA STRUCTURE DE LA POPULATION	92
<i>B – LA SITUATION ECONOMIQUE.....</i>	<i>98</i>
1) LE TAUX D'ACTIVITE	98
2) LE CHOMAGE	98
3) LA LOCALISATION DES EMPLOIS	99
4) SALARIES ET NON SALARIES.....	99
5) LES REVENUS.....	100
6) LES SECTEURS D'ACTIVITE	100
a– L'AGRICULTURE.....	100
c – DES COMMERCES DE PROXIMITE ET DES SERVICES QUI ASSURENT LES BESOINS DU QUOTIDIEN	103
<i>C – LE PARC DE LOGEMENTS.....</i>	<i>105</i>
1) LE PARC GLOBAL	105
2) LE STATUT D'OCCUPATION	105
3) LE NIVEAU DE CONFORT.....	107
4) ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS	107
a) DE 1982 A 1990	107
b) DE 1990 A 1999	108
c) DE 1999 A 2009.....	109
d) DE 1982 A 2009	110
<i>V – LE PROJET COMMUNAL.....</i>	<i>111</i>
<i>A – LA CONSOMMATION DE TERRAINS.....</i>	<i>112</i>
<i>B – LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT.....</i>	<i>115</i>
1 – L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE	115
2) DETERMINATION DES BESOINS EN LOGEMENTS.....	116
3) DETERMINATION DES BESOINS EN SURFACES A URBANISER.....	117
4) LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES	120
5) LES PROJETS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS	121
<i>C – LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE.....</i>	<i>123</i>
1 – LA PRISE EN COMPTE DES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME ET DES DOCUMENTS SUPERIEURS.....	123
2 – LA VOLONTE DE PROTEGER L'ENVIRONNEMENT DANS SA GLOBALITE	124
3- LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	124
<i>VI – LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE</i>	<i>125</i>
<i>A – UN ZONAGE EQUILIBRE.....</i>	<i>125</i>
1 – LES ZONES URBAINES.....	126
a – LA ZONE URBAINE CENTRALE (UC).....	126
b – LA ZONE URBAINE PERIPHERIQUE (UP)	128
2 – LES ZONES A URBANISER POUR L'HABITAT.....	129
a – LES ZONES URBANISABLES IMMEDIATEMENT POUR L'HABITAT (1AUh)	129
b – LES ZONES URBANISABLES A LONG TERME POUR L'HABITAT (2AUh)	133
3 – LES ZONES DESTINEES AUX ACTIVITES	136
a – LA ZONE URBAINE UA	136
b – LES ZONES URBANISABLES A COURT TERME POUR LES ACTIVITES	136
4 – LA ZONE AGRICOLE	138
5 – LES ZONES DESTINEES AUX EQUIPEMENTS	141
a – LE SECTEUR A URBANISER POUR LES EQUIPEMENTS	141
b – LE SECTEUR NATUREL POUR LES EQUIPEMENTS	142
6 – LES ZONES NATURELLES	143
a – LES SECTEURS NATURELS RESERVES AUX PETITS BATIMENTS.....	143
b – LE SECTEUR NATUREL PROTEGE (Np).....	144
<i>B – LES ELEMENTS COMPLEMENTAIRES AU DECOUPAGE EN ZONES APPARAISSANT SUR LES PLANS DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....</i>	<i>145</i>
<i>VII – LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</i>	<i>149</i>
<i>A – VERS UNE PLUS GRANDE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ENTRE LE P.O.S. ET LE P.L.U. ...</i>	<i>149</i>
LES SURFACES DES ZONES COMME TRADUCTION D'UNE VOLONTE POLITIQUE	149
<i>B – LA COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES OBJECTIFS SUPRA-COMMUNAUX.....</i>	<i>154</i>
1– LA LEGISLATION	154
a – LES LOIS GRENELLE 1 ET 2	154
b – LA LOI DE MODERNISATION DE L'AGRICULTURE ET DE LA PECHE DU 13 JUILLET 2010.....	154
c – LA LOI ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT DU 13 JUILLET 2006.....	155
d – LES LOIS SUR L'EAU DES 3 JANVIER 1992 ET 30 DECEMBRE 2006	155
e – LA LOI SUR LES PAYSAGE DU 8 JANVIER 1993.....	157

f – LA LOI SUR LE RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DU 2 FEVRIER 1995 (LOI BARNIER)	157
g – LA LOI SUR LE BRUIT DU 31 DECEMBRE 1992	158
h – LA LOI DU 5 JUILLET 2000 RELATIVE A L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	158
i – LA LOI SUR L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE DU 1ER AOÛT 2003 ET LE CODE DU PATRIMOINE	159
2– LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE.....	159
A) LE SCoT	160
B) LE PDH.....	162
C) LE SDAGE LOIRE BRETAGNE ET LE SAGE Sarthe Amont	163
3 – LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES	163
A) LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DU MAINE	163
B) PAYS DU MANS	165
<i>C – EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT.....</i>	<i>166</i>
1 – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE.....	166
a- LES ZONES NATURA 2000	166
b- EAU ET MILIEUX AQUATIQUES.....	167
c- ARTIFICIALISATION DES SOLS	167
d- QUALITE DE L'AIR	168
e- LES ESPECES ANIMALES ET VEGETALES	168
f- CONSOMMATION DE L'ESPACE ET EVOLUTION DES PAYSAGES.....	169
2 – INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES.....	169
a- LA RESSOURCE EN EAU	169
b- LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE AGRICOLE.....	169
c- ECONOMIE D'ENERGIE ET ENERGIES RENOUVELABLES	170
3 – INCIDENCES SUR LES NUISANCES ET RISQUES.....	170
a- LES NUISANCES ET GENES DIVERSES	170
b- LES RISQUES	171
4 – LES IMPACTS DU PLU SUR LA VIE QUOTIDIENNE.....	171
a- SANTE ET BIEN-ETRE.....	171
b- ATTRACTIVITE ET IMAGE DE LA COMMUNE	172
c- L'IMPLICATION DE LA POPULATION	172
VIII- CONCLUSION	173

INTRODUCTION

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 remplace les Plans d'Occupation des Sols par les Plans Locaux d'Urbanisme. Ils donnent aux communes un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elles engagent, tout en continuant, comme par le passé, à préciser le droit des sols.

⇒ **Par délibération du 24 novembre 2011, le Conseil Municipal de BALLON a décidé de prescrire la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).**

Dans cette délibération sont indiqués pour principaux objectifs :

- de dresser une vision globale du devenir de la commune à travers le PADD
- de définir l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux
- de conforter le nombre d'habitants afin de permettre la pérennité des équipements, de maintenir les services publics et de consolider le tissu commercial et artisanal
- d'assurer une gestion économe de l'espace
- d'améliorer les conditions de circulation et de sécurité du centre bourg
- de protéger les espaces naturels et agricoles et de mettre en valeur le patrimoine bâti
- de prendre en compte les risques et la limitation des nuisances

Cette révision du PLU de Ballon s'effectue en parallèle de la révision du PLU de Saint-Mars-sous-Ballon, commune voisine dont le tissu urbain est imbriqué avec celui de Ballon. Toutes les réunions de la période d'études ont réuni les deux groupes de travail communaux.

Les objectifs communs de ces PLU ont été définis :

- maintenir une école à 10 classes
- préserver les services à la population
- conserver voire accroître le nombre de commerces
- poursuivre une politique raisonnée de nouvelles constructions
- réfléchir à une réhabilitation de logements existants
- préserver le cadre de vie : maintien du caractère rural (préservation de l'agriculture), amélioration des conditions de déplacements et de sécurité pour l'ensemble des usagers (définir le tracé d'un futur contournement des 2 agglomérations)....

⇒ **Le « Porter à la Connaissance » pour le PLU de Ballon a été préparé par les services de l'Etat en octobre 2012.** L'objet de ce « porter à la connaissance » est d'informer la commune sur les directives territoriales d'aménagement, les lois d'aménagement et d'urbanisme, les servitudes et dispositions relevant de l'Etat, de la région, du département ou autre. Il vise à permettre à la commune de Ballon de réviser son P.L.U. en conciliant ses intérêts locaux et les préoccupations nationales d'aménagement du territoire déclinées au niveau local.

Le PAC du Conseil Général pour Ballon a été envoyé le 13 février 2012 et celui de la Chambre d'Agriculture le 9 février 2012.

Le PLU devra tenir compte de ces recommandations des Personnes Publiques Associées.

Plusieurs grandes politiques de l'Etat sont notamment à considérer dans le PLU :

- L'AMÉNAGEMENT DURABLE
- LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
- LA PREVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

En matière d'aménagement durable, sont primordiaux les enjeux suivants :

1- La gestion économe de l'espace

Le Grenelle de l'environnement met l'accent sur la nécessité de stopper l'étalement urbain.

La Loi Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle 2 (12 juillet 2010), l'article L110 et l'article L121-1 du code de l'urbanisme érigent, notamment, comme principe fondamental la gestion économe de l'espace.

Une analyse de la consommation des espaces (sur les dix dernières années) doit être réalisée tant pour les habitations que pour les activités et le PADD du PLU doit désormais fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les objectifs d'évolution démographique doivent être réalistes, les besoins en matière d'espaces pour les activités doivent être cohérents et la place laissée au développement des équipements publics doit être raisonnée.

2- La mixité sociale

C'est un enjeu majeur pour le PLU de répondre aux principes de mixité sociale et de diversité de l'habitat.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 met en avant la nécessité d'adapter l'offre de logement à l'ensemble des revenus. Il s'agit de prendre en compte la diversité des situations de l'ensemble des habitants pour permettre à chacun d'accéder à un logement correspondant à ses besoins.

3- Mobilité, transports et déplacements

Le Grenelle de l'Environnement a mis l'accent sur l'articulation entre les politiques d'urbanisme et de déplacements. Le plan d'accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE) devra être un lien entre l'habitat et les déplacements.

La stratégie des déplacements et des actions doit être organisée à court terme (10 ans) tout en mentionnant éventuellement les perspectives futures. Il faut conforter la complémentarité des réseaux de déplacements (intermodalité entre les réseaux, amélioration de l'accès à tous les modes de déplacements...), inciter à l'usage modéré de la voiture et améliorer la sécurité des déplacements.

4- L'aménagement numérique des territoires

L'accès aux technologies de l'information et de la communication est l'un des facteurs clés de l'attractivité et de la compétitivité des territoires.

L'enjeu majeur de l'aménagement numérique est donc à présent le déploiement, sur l'ensemble des territoires, du Très Haut Débit (THD) (+50 Mbits/s) avec le déploiement d'une nouvelle technologie : la fibre optique.

5- Les énergies renouvelables

Le PLU ne devra pas gêner le développement des techniques permettant le développement de l'utilisation des énergies renouvelables.

Evolutions récentes de la législation

La loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) a été promulguée le 24 mars 2014, au cours de la procédure de révision du PLU de Ballon.

Elle a pour but d'accroître l'effort de construction de logements, tout en assurant la transition écologique des territoires, en luttant notamment contre l'étalement urbain.

On peut noter que la gestion économe de l'espace a été une des préoccupations majeures du PLU de Ballon.

La loi ALUR vise à transférer la compétence des PLU aux établissements publics de coopération intercommunale (transfert obligatoire à la communauté de communes sauf en cas de blocage par un % minimum des communes représentant un % minimum de la population totale).

Le PLU de Ballon a été élaboré simultanément et de manière concertée avec celui de Saint Mars sous Ballon. La dimension supra-communale a été prise en compte.

La loi ALUR modifie en partie le contenu des PLU (analyse plus poussée des capacités de densification des espaces bâtis, inventaire des capacités de stationnement...). Ces nouvelles obligations ne sont pas applicables aux procédures en cours lorsque le débat sur le PADD a eu lieu avant le 26 mars 2014 : c'est le cas pour Ballon.

La Loi LAAAF (Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) du 13 octobre 2014, dont les dispositions concernent de multiples domaines, a certaines incidences en matière d'urbanisme et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. La CDCEA (commission départementale de la consommation des espaces agricoles) devient la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPEANF). Elle a plus de représentants et des prérogatives renforcées. De nouvelles règles concernent les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension dans les zones naturelles et agricoles. Le classement en Espace Boisé Classé devient la seule possibilité de protéger les espaces boisés. Les contenus du rapport de présentation et du PADD sont légèrement revus.

Le PLU de BALLON devra de plus être compatible avec :

- Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du Pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014
- Le Programme Départemental de l'Habitat arrêté le 30 mars 2010
- le SDAGE du bassin Loire Bretagne approuvé le 18 novembre 2009
- le SAGE du bassin versant de la Sarthe Amont approuvé le 16 décembre 2011
- le SAGE du bassin versant de l'Huisne approuvé le 14 octobre 2009 et modifié le 23 décembre 2011
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire adopté par le préfet de région le 18 avril 2014.

⇒ **La composition du dossier de PLU :**

Le PLU est composé du rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation, d'un règlement écrit et de documents graphiques (zonage) et enfin d'annexes (annexes sanitaires, servitudes d'utilité publique et périmètres divers).

L'ensemble des pièces composant le PLU doivent être cohérentes entre elles.

Le PLU est le résultat des réflexions de l'ensemble du Conseil Municipal, les élus faisant les choix importants, le bureau d'études ne donnant que les éléments nécessaires à la prise de décision en montrant les avantages et inconvénients de chaque solution.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Les Plans Locaux d'Urbanisme définissent, à partir d'un diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune, définissant les orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme de la commune.

Le PADD débattu sur Ballon le **18 septembre 2013** montre la volonté de la commune de se développer démographiquement et économiquement de manière maîtrisée, tout en favorisant une gestion économe de l'espace, et en réduisant notamment la surface moyenne consommée par logement. La mixité urbaine est également une des préoccupations principales des élus. En matière de déplacements, de consommation énergétique, des objectifs favorables au développement durable ont été définis.

Le PADD fixe également comme objectif d'améliorer les conditions de vie des habitants, de maintenir les équipements et de préserver les services à la population.

La préservation du cadre de vie et des richesses environnementales est également un enjeu dans le PLU.

L'amélioration des conditions de déplacements et de sécurité pour l'ensemble des usagers a été également inscrite dans les réflexions des 2 communes avec notamment le projet d'une voie de contournement des 2 agglomérations.

⇒ **La concertation:**

Avec la nouvelle loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain), la concertation avec la population est renforcée pendant la période d'étude. Ainsi, **le Conseil Municipal a souhaité organiser cette concertation par le biais d'une réunion publique qui a eu lieu le 18 novembre 2013 et par la mise à disposition d'un cahier d'observations pendant toute la durée de l'étude.**

La réunion publique a permis de présenter aux habitants à la fois le diagnostic et les premières orientations générales du projet de PLU, les grands projets touchant le territoire communal mais également l'ensemble des contraintes législatives et réglementaires qui s'appliquent sur la commune. IL y a eu de nombreux échanges et discussions. Il n'y a pas eu d'opposition marquée aux orientations générales du projet de PLU.

Les observations et demandes mises sur le cahier d'observations ont toutes été étudiées attentivement lors des réunions de travail. Les élus ont pris position sur les différents points soulevés.

Deux réunions de concertation avec les agriculteurs ont également eu lieu (le 7 mai 2013 et le 8 octobre 2013).

Elles ont permis à tous les points de vue de s'exprimer, aux agriculteurs d'exprimer leurs inquiétudes quant à l'avenir de leur siège, et à la Chambre d'Agriculture de présenter sa vision de l'intérêt général de l'activité agricole.

⇒ **La procédure :**

La réunion officielle de présentation du projet d'arrêt de la révision du PLU de Ballon aux Personnes Publiques Associées et Consultées a eu lieu le 12 décembre 2013.

Le Conseil Municipal de Ballon a délibéré pour arrêter le projet de PLU de la commune lors de sa séance du 26 février 2014.

La règle d'urbanisation limitée : l'article L 122-2 du code de l'urbanisme

Les communes de BALLON (et Saint Mars sous Ballon) sont concernées car situées à moins de 15 km de la périphérie de l'agglomération du Mans.

En raison de leur intégration au périmètre du SCOT du Pays du Mans et de l'approbation de ce SCOT le 29 janvier 2014, les communes de BALLON et SAINT MARS n'ont pas demandé de dérogation à l'EPCI en charge du SCOT.

Même si le SCOT du Pays du Mans est approuvé, **la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles** (loi du 27 juillet 2010 sur la Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche), peut demander à examiner le projet de PLU. La CDCEA est en droit de se saisir de tout dossier pouvant avoir des conséquences sur la consommation des espaces agricoles.

En ce qui concerne l'évaluation environnementale, par décision du 3 janvier 2014, relative à la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R.121-14-1 du code de l'Urbanisme, reçue le 8 novembre 2013, **l'autorité environnementale a indiqué que** : « le projet ne peut être considéré comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du conseil. » **La révision du PLU de Ballon n'est donc pas soumise à Evaluation environnementale.**

Le dossier arrêté du PLU de Ballon a été communiqué pour avis aux Personnes Publiques Associées et Consultées à partir du 15 juillet 2014.

Suite à la réception de ces avis (d'août à octobre 2014), le dossier de révision du PLU en a été complété, et le projet a été soumis à enquête publique du 17 novembre au 19 décembre 2014.

Une réunion officielle destinée à l'examen des différentes observations des Personnes Publiques Associées et Consultées sur les dossiers arrêtés des PLU de Ballon et Saint Mars sous Ballon, ainsi que l'examen des remarques faites lors de l'enquête publique et du rapport du Commissaire Enquêteur, a eu lieu le 29 janvier 2015.

Suite à cette réunion, pour prendre au mieux en compte les avis des Personnes publiques ainsi que le rapport du commissaire enquêteur, différentes modifications du dossier de révision du PLU de Ballon ont été décidées en vue de son approbation.

Les changements les plus importants sont listés ci-dessous :

↳ concernant les plans de zonage

- Rétablissement des limites de l'Atlas des zones inondables de l'Orne Saosnoise sans adaptation.
- Suppression des bois dont l'arrachage est soumis à Déclaration Préalable en application de la loi LAAAF.
- Report du fuseau de prise en considération de la déviation.
- Légère adaptation des limites des zones UC et UP pour tenir compte des remarques justifiées faites à l'enquête.
- Extension sur 0,1 ha de la zone 2AUh de la rue de l'Europe.
- Réduction de 0,1 ha de la zone 1AUh de la Cave au profit de la zone UA (pour permettre l'extension de l'ADAPEI).
- Classement de la ZNIEFF du secteur des Buttes en zone Np plutôt que Na.
- Classement de tous les sièges agricoles actuellement en activité en zone A du PLU.
- Adaptation des limites de zone A et Ah à « La Corne ». et aux «Petites Mares » (suite à remarques lors de l'enquête).
- Réduction de la superficie de plusieurs secteurs Ah, en s'affranchissant si besoin des limites cadastrales

↳ concernant le Règlement

Le règlement a été complété en matière de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles pour tenir compte du SCOT et actualisé en fonction de la loi ALUR

Le règlement a été revu pour imposer qu'en cas de réfection ou d'extension dans la zone inondable les travaux soient faits de manière à diminuer la vulnérabilité (face aux inondations) du bâti dans son usage.

En zone UP et 1AUh, les règles de hauteur ont été revues pour permettre une densité supérieure

L'article 2 du Règlement des zones UPg et N a été corrigé pour permettre la construction des petits équipements publics.

L'interdiction de nouveaux accès sur la RD 300 est mentionnée dans le règlement de la zone 1 AUa.

Plusieurs règles de la zone A évoluent : interdiction de tout développement de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol, plus de distance pour l'implantation des installations agricoles classées par rapport aux habitations existantes dans les secteurs Ah, réduction à 100 mètres maximum de la distance d'implantation des logements de fonction par rapport aux bâtiments d'exploitation, remplacement du terme « sièges d'exploitations désaffectés » par « les constructions existantes »,

↳ **Le rapport de présentation** a été complété, précisé en certains points et revu pour prendre en compte toutes les évolutions des autres pièces du dossier.

↳ **Le PADD** a été corrigé (mise à jour législative et imprécisions) et son schéma de principe complété pour reprendre les limites agricoles imposées par le SCOT.

↳ **Les orientations générales d'aménagement et de programmation** rappellent désormais les prescriptions issues du SCOT en matière de logements économes en espace (minimum 30 %) et de logements aidés (15 % minimum). De plus, une liaison piétonnière entre la zone d'activités (ADAPEI) et le lotissement du Haut Eclair est prévue dans les OAP de la zone 1 AUh de la Cave.

↳ **En matière de Servitudes d'Utilité Publique**, les plans et la liste ont été revus pour tenir compte des informations fournies par les gestionnaires (PT2 et PT3) et les adresses des services gestionnaires seront actualisées.

↳ **Les annexes sanitaires** ont été actualisées et complétées.

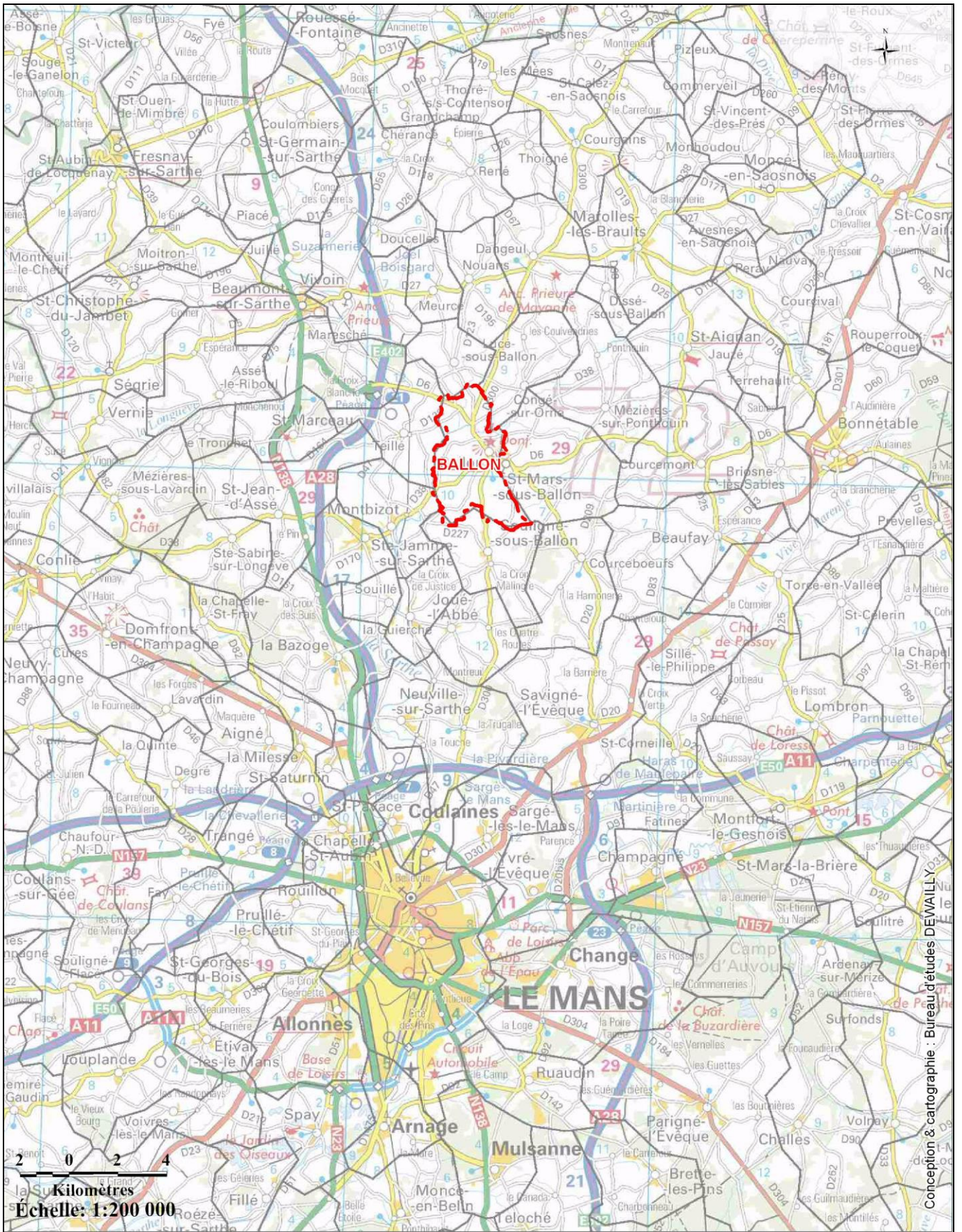
Suite de la procédure

Le Conseil Municipal de Ballon a approuvé la révision du PLU par délibération en date du 9 février 2015.

Du fait du SCOT qui est applicable, les PLU de Ballon et Saint Mars sous Ballon seront immédiatement applicables suite à la Délibération des Conseils Municipaux approuvant le PLU, après la réalisation des mesures de publicité (transmission de la délibération et du dossier au contrôle de légalité, affichage en mairie, insertion dans un journal).

Le délai de recours contentieux est de 2 mois.

LOCALISATION DE LA COMMUNE DE BALLON



I – PREAMBULE

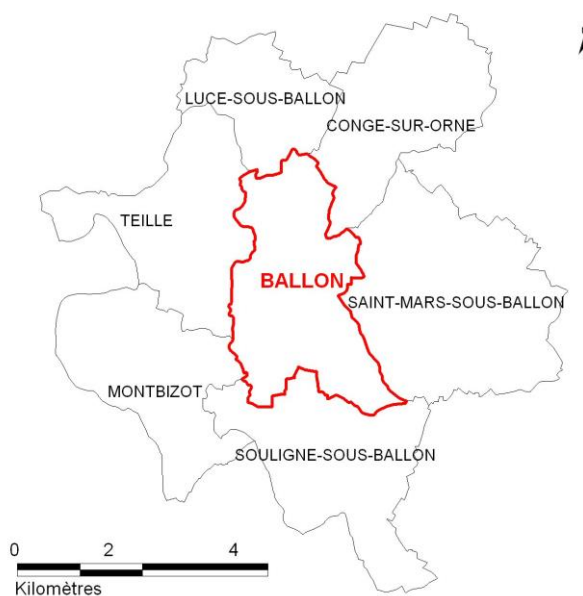
A – LOCALISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

Appartenant au Département de la Sarthe, la commune de BALLON est située à une vingtaine de kilomètres au Nord du Mans. Le territoire communal s'étend sur 1 349 hectares avec une population totale de 1314 habitants au 1^{er} janvier 2014 (enquêtes de recensement de 2009 à 2013).

Cette commune fait partie du Pays du Mans, du canton de Ballon et de la Communauté de Communes des Portes du Maine.

Plusieurs communes sont limitrophes de Ballon :

- ♦ Lucé sous Ballon, au Nord
- ♦ Congé sur Orne, au Nord-Est
- ♦ Saint Mars sous Ballon, à l'Est
- ♦ Souigné sous Ballon, au Sud
- ♦ Montbizot, au Sud-Ouest
- ♦ Teillé, à l'Ouest



B – DU TERRITOIRE A LA PLANIFICATION TERRITORIALE

La commune de BALLON est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 16 septembre 1998.

Depuis cette date, la commune a évolué tant au niveau socio-économique que démographique et doit désormais s'inscrire dans le nouveau cadre législatif de la loi SRU du 13 décembre 2000, de la loi « Urbanisme et Habitat » et de la législation issue du Grenelle de l'Environnement.

Au-delà des objectifs supra-communaux définis par le SCoT d'une part et compte-tenu d'autre part de la coopération de proximité existante au sein du SIVOM, il s'agit également de définir un développement cohérent et complémentaire à l'échelle des deux communes de Ballon et Saint Mars sous Ballon ; les deux bourgs formant désormais une seule agglomération.

C'est la raison pour laquelle les deux collectivités ont décidé d'engager ensemble la mise en révision de leur POS respectif en PLU pour définir leur projet d'aménagement du territoire. Cette réflexion a été commune sur l'ensemble du territoire des deux communes comme si elles ne formaient qu'une seule entité.

Le contexte juridique et réglementaire dans lequel s'inscrit le PLU a évolué avec la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, la loi en faveur des paysages urbains et naturels du 8 janvier 1993, la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 et la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Le contenu du PLU a donc été redéfini au regard des obligations imposées par ce nouveau cadre législatif, notamment par les articles L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le présent document constitue le rapport de présentation du PLU, dont le contenu est fixé par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, il est prévu que le rapport de présentation :

- « expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;
- analyse l'état initial de l'environnement ;
- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. [...] ;
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

* Le Grenelle de l'environnement : vers une nouvelle approche de l'urbanisme

Deux constats fondamentaux ont été largement partagés par les diverses parties prenantes au Grenelle de l'Environnement et font l'objet d'un consensus mondial :

- le premier est celui des risques liés à la dégradation de l'état de notre planète : l'existence du changement climatique aujourd'hui n'est plus mise en doute ; seules sont en discussion son ampleur et sa rapidité.
- le second constat partagé est celui de l'urgence. Quelques années de dégradation non maîtrisée auraient un effet exponentiel sur les dommages induits et l'observation dépasse parfois en gravité les scénarios les plus pessimistes des climatologues.

Constitution législative

- Loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle Environnement, dite **loi Grenelle 1**, adoptée définitivement le 23 juillet 2009 et promulguée le 03 août 2009.
- Paquet de mesures fiscales de « verdissement » de la loi de finances 2009, dit Grenelle 3 (adopté le 09 décembre 2009).
- Loi n° 2010-788 promulguée le 12 juillet 2010, dite Loi Grenelle 2, portant « Engagement National pour l'Environnement (loi ENE), a été promulguée le 12 juillet 2010.

Depuis le 13 janvier 2011, l'ensemble des dispositions du Grenelle de l'environnement sont applicables et opposables aux documents de planification (SCoT, PLU, Carte Communale). Ces dispositions concrétisent les différents objectifs du Grenelle, décomposés en six chapitres :

- amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification
- changement essentiel dans le domaine des transports
- réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production
- préservation de la biodiversité
- maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé
- mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique



* Règles d'opposabilité

Comme énoncé à l'article L 111-1-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit respecter un rapport hiérarchique avec les documents de portée supérieure : « [...] Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur [...] ». L'article L 123-1 est venu étendre le rapport de compatibilité aux documents thématiques (PDU, PLH...) et lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un PLU, ce dernier doit être rendu compatible dans un délai de trois ans (article L.123-1 du code de l'urbanisme, dernier alinéa).

L'obligation de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contradiction entre les documents, notamment que le PLU n'empêche pas d'atteindre les objectifs du SCoT.

Au cours de la révision du PLU de Ballon, sont intervenues deux nouvelles lois ayant des incidences en matière d'urbanisme : **La loi ALUR** (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) promulguée le 24 mars 2014 et la **loi LAAAF** (Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) du 13 octobre 2014. Voir l'introduction à ce sujet.

II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A - LES ELEMENTS FONDATEURS DU PAYSAGE

1 – LE CLIMAT

Il n'existe que des données partielles concernant le climat de la commune de Ballon. Cette analyse s'appuie sur les synthèses des observations METEO France sur 30 ans, au niveau de la station du Mans (72).

Le Pays du Mans, situé en plein cœur du département de la Sarthe, dans la région Pays de la Loire, bénéficie d'un climat à dominante océanique mais dont les effets d'une certaine continentalité se font sentir. En effet, la distance à l'océan limite ses effets sur le climat, offrant ainsi des écarts de températures sensibles entre périodes hivernales et estivales.

A l'instar des territoires situés sur la façade atlantique de l'hexagone, c'est en hiver que les précipitations se font les plus abondantes dans la cité mancelle.

Les principales caractéristiques de ce climat semi-océanique ou océanique dégradé sont les suivantes :

Les températures moyennes mensuelles présentent des contrastes modérés, avec un mois le plus froid à $-2,1^{\circ}\text{C}$ (janvier) contre un mois le plus chaud à $27,5^{\circ}\text{C}$ (août).

Toutefois, ces moyennes masquent une variabilité marquée selon les années. Ainsi, une température de $-18,2^{\circ}\text{C}$ a pu être enregistrée le 17 janvier 1987, contre $40,5^{\circ}\text{C}$ le 6 août 2003. Au contraire, certains hivers peuvent présenter des températures particulièrement douces (maximale de 21°C le 28 février 1960) et certains étés des températures plus fraîches (minimale de $3,2^{\circ}\text{C}$ le 15 août 1956 ou de $-0,5^{\circ}\text{C}$ le 21 septembre 1952).

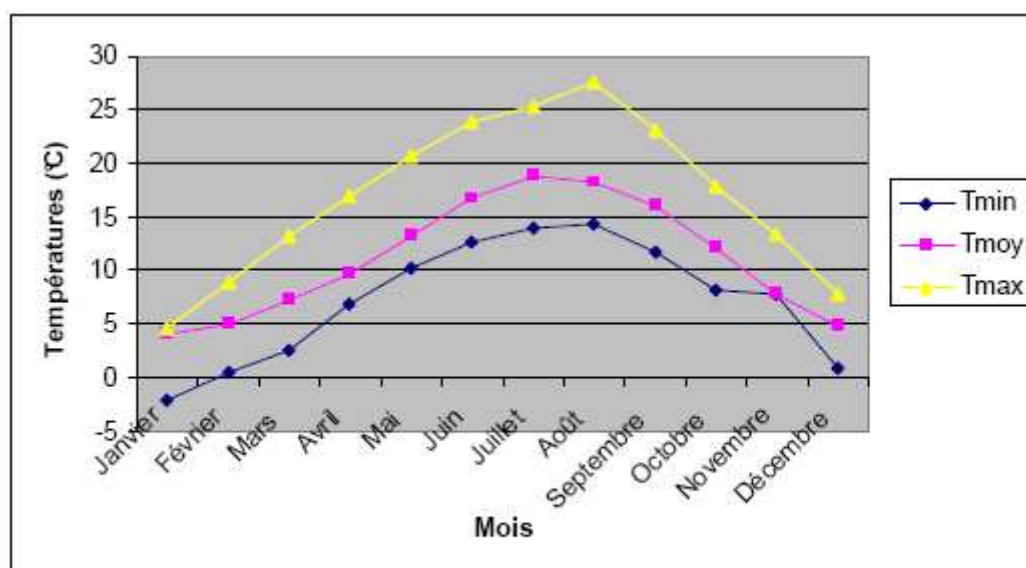


Figure 2 : Températures minimales moyennes et maximales mensuelles sur 30 ans
(Source de données : METEO France, janvier 2010)

Les précipitations sont moyennement abondantes (686,8mm par an en moyenne) mais globalement bien réparties sur l'année. En effet, le mois le plus sec est le mois d'août avec 40,6 mm en moyenne, alors que le mois le plus humide est décembre avec 70,9 mm de moyenne.

Cependant, des écarts forts peuvent encore être constatés entre des mois particulièrement secs comme juin 1976 (0,2mm) et des mois très pluvieux comme octobre 1966 (209,6 mm). Le record de précipitations pour une journée au Mans a été atteint le 12 septembre 1967 avec 52,8mm. En termes de pluviosité, il existe quelques variabilités puisqu'il pleut entre 6 et 12 jours par mois soit un total annuel de 114 jours par an. Le mois ayant connu le plus grand nombre de jours de pluie est, selon les relevés effectués, mars 1979 avec 22 jours.

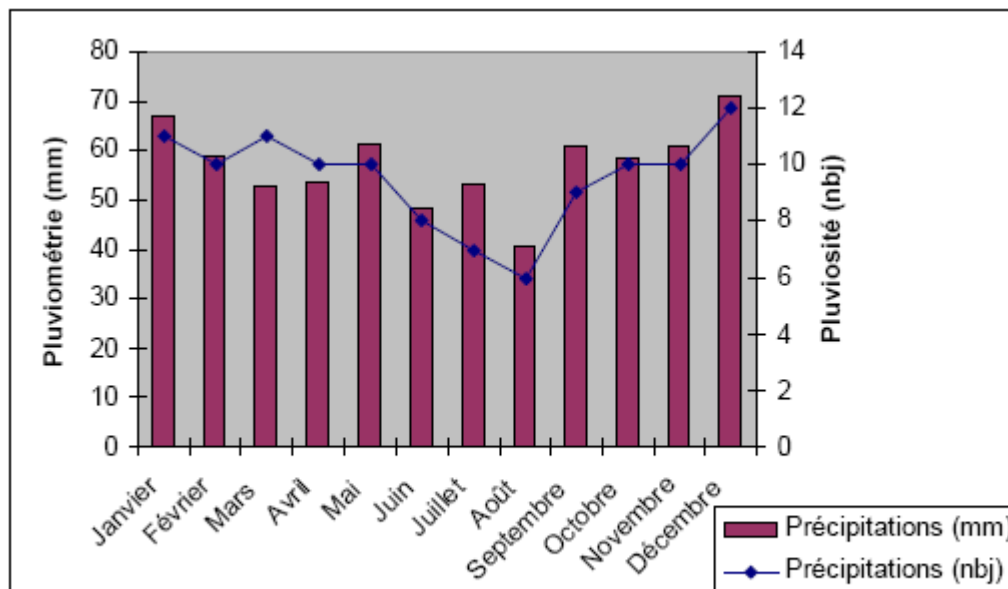


Figure 3 : Pluviométrie et pluviosité au Mans
(Source : METEO France, janvier 2010)

Concernant les vents, la rose des vents du Mans (période 1981-1990) montre une forte dominance de vents modérés de secteur Sud-Ouest. On compte entre 32 et 33 jours par an avec un vent modéré (dépassant les 16m/s soit 57,6km/h) et de 0 à 1 jour par an avec vent fort (dépassant 28m/s soit 100,8 km/h).

La vitesse instantanée maximale relevée sur cette période date du 26 novembre 1983, un vent de secteur Sud-Ouest soufflant en vitesse instantanée à plus de 129,6km/h avait alors été enregistré (ces données ne tiennent pas compte de la tempête de 1999).

D'une manière générale, il existe une disparité saisonnière dans la répartition annuelle des vents : en moyenne deux fois plus de jours avec vents modérés (>16m/s) sont recensés sur la saison d'hiver.

Le climat de la Sarthe se caractérise donc par une dominante océanique, néanmoins influencée par des facteurs continentaux. Les écarts de températures sont donc modérés mais sensibles, avec des hivers relativement doux et pluvieux, et des étés rarement très chauds et relativement humides. Les précipitations sont moyennement abondantes et globalement bien réparties sur l'année. Enfin, les vents sont principalement de secteur Sud-Ouest et traduisent une certaine influence océanique.

Il est aujourd'hui admis que les phénomènes de changements climatiques sont bien réels ; la question est de connaître leur importance et leurs impacts.

Même si un lien direct ne peut être établi avec ce processus, de récents phénomènes climatiques extrêmes (tempête de décembre 1999, canicules de 2003 et 2006, sécheresse de 2005) nous rappellent notre dépendance vis à vis du climat et l'importance de la lutte contre le changement climatique.

Il s'agit d'un enjeu dont les solutions comme les résultats se définissent à une échelle bien plus vaste que celle du département. Toutefois, contrer les changements climatiques est un projet global qui doit prendre sa source dans l'implication de l'ensemble des acteurs locaux, à commencer par les collectivités.

2 – LA GEOLOGIE

1 - HISTOIRE GEOLOGIQUE DE LA SARTHE

* LE SOCLE (ERE PRIMAIRE)

L'histoire des terrains débute à l'ère primaire. Les sédiments de l'ère primaire inférieure sont plissés par l'orogénèse hercynienne au Dévonien et au Carbonifère. La chaîne présente des axes Est - Ouest occupant tout le territoire de la Bretagne aux Vosges, y compris le Bassin Parisien. Le relief est totalement arasé durant la fin du Carbonifère, aboutissant à une pénéplaine assez uniforme.

* L'ERE SECONDAIRE

- Le Trias

Cette époque est marquée par l'affaissement du Bassin parisien. Le Bassin armoricain jouera un rôle de source de matériaux détritiques. Le Bassin parisien est occupé par la mer dont le Maine forme la bordure. Il est soumis aux alternances des transgressions (avancées) et régressions (retraits) marines.

- Le Jurassique

Cette période est marquée par le retour de la mer qui s'accompagne de sédimentation plus ou moins importante. C'est à la fin du Jurassique supérieur correspondant à une période d'émersion, qu'une altération superficielle des calcaires entraîne la formation des argiles à silex.

- Le Crétacé

De cette époque datent les dépôts les plus importants de la région. C'est une importante phase de sédimentation marine.

• Le Cénomaniens:

Le Bassin du Mans est alors subsident et accumule les produits détritiques issus du Massif armoricain.

Au Cénomaniens moyen, la mer, revenue sur toute la Sarthe suite à un affaissement, dépose les sables du Maine qui sont à l'origine du paysage du Bassin du Mans.

• Le Turonien

Cette époque se caractérise par une mer profonde et calme qui induit une sédimentation formant les craies. Vers la fin de l'ère secondaire, la mer abandonne définitivement le département.

* L'ERE TERTIAIRE

Toute la région est émergée et subit une évolution continentale.

- Les formations argilo - siliceuses

L'altération des craies à argiles à silex commencée dès la fin du Crétacé se poursuit de façon plus intense. Ce sont ensuite les remaniements à l'Eocène inférieur et sous climat tropical la formation des argiles à silex.

- L'Eocène et l'Oligocène

Le climat est devenu plus aride (climat tropical à saison sèche). Cette période est en partie marquée par des sédimentations de calcaires lacustres à meulière.

* L'ERE QUATERNAIRE

Cette ère est marquée par l'alternance de 4 glaciations et de périodes plus clémentes.

Ces alternances et une pluviométrie plus forte ont entraîné un creusement des vallées, actif en période glaciaire, tandis que les périodes interglaciaires voyaient le dépôt des terrasses.

La dernière glaciation, entre 80.000 et 10.000 ans, a profondément marqué la surface de la région : phénomènes périglaciaires, loess, sables soufflés, colluvions.

2 - LA GEOLOGIE DE BALLON

La commune fait partie du Haut Maine où apparaissent les auréoles jurassiques et crétacées du bassin de Paris.

La plaine callovienne subhorizontale s'étend entre Vivoin, Dissé sous Ballon et Saint Jean d'Assé. Cette bande d'altitude +60 à +70 m, orientée NE-SW, correspond au prolongement méridional du Pays Marollais.

Elle est dominée au Sud-Ouest par la cuesta cénomaniens qui s'étend de Mézières-sur-Ponthouin à Souigné sous Ballon avec l'éperon avancé de Ballon.

Le plateau Crétacé s'étend en arrière de cette ligne.

L'Orne Saosnoise longe la cuesta de Ballon avec une direction orthoclinale.

Les limites géologiques principales correspondent donc à celles des formes du relief.

Ainsi, le plateau présente des terrains du Cénomaniens Moyen et Inférieur (Secondaire - Crétacé). Ils se caractérisent par la transition avec les Marnes de Nogent le Bernard et les Sables et grès de la Trugalle.

Le talus et une partie de la vallée à l'Ouest du talus sont constitués des Marnes de Ballon de l'Albien Supérieur ou Cénomaniens Inférieur.

Ces terrains reposent sur les Marnes de Montbizot datant du Callovien Supérieur (Secondaire - Jurassique) et qui sont présentes en surface sur une bande Nord-Sud à l'Est de l'Orne Saosnoise.

On peut noter dans la partie Nord de la commune, la prédominance des Sables de Saint Fulgent des Ormes datant également du Callovien Supérieur.

La géologie de Ballon se caractérise également par la présence de larges placages d'alluvions le long de l'Orne Saosnoise (formations superficielles du Quaternaire).

Les alluvions les plus récentes occupant les rives proches de la rivière sur une largeur totale de 300 m environ.

Deux niveaux de terrasse subsistent de part et d'autre du cours d'eau. Les alluvions anciennes de basse terrasse se retrouvent sur la rive gauche aux environs du « Petit Bargé » et « des Ardents », et sur la rive droite elles s'étendent du « Pin » au « Petit Moray ».

Les alluvions de la moyenne terrasse ne sont plus visibles qu'au Nord de la rivière de chaque côté du ruisseau de la Gandelée, (« Les Hardangeries », « la Croix Péan » et « le Boivent »).

Les formations alluviales indiquent une migration progressive de l'ensemble du cours vers le Sud-Est, conformément au pendage du substrat jurassique.

3 - LA DESCRIPTION DES TERRAINS DE BALLON

La commune de Ballon comprend plusieurs unités géologiques :

➤ **Formations superficielles - Quaternaire**

- Alluvions actuelles :Fz

Elles consistent essentiellement en limons argileux déposés lors des crues. Le long des ruisseaux, il s'agit de dépôts témoignant d'une évolution marécageuse.

- Alluvions anciennes

Fy : Basse terrasse, niveau 2-5 m

La basse terrasse est bien marquée dans la topographie, délimitant le substrat jurassique du Saosnois des formations crétacées de la région de Ballon. Les graviers calcaires à patine crème ou rosée sont prépondérants. Les autres graviers ou galets) se répartissent entre des silex, des grès ferrugineux, des grès siliceux tertiaires associés à quelques fossiles locaux roulés. La fraction fine comporte des argiles, des sables fins à grossiers très émoussés, des granules calcaires.... La puissance minimale de ces dépôts est de 2 m.

Fx : Moyenne terrasse, niveau 6-12 m

Les placages sont peu épais (0,5 à 1 m) et comportent essentiellement des graviers carbonatés associés à quelques galets ou graviers de grès paléozoïques, de silex et de grès ferrugineux (roussards). Ces éléments sont incorporés à une fraction plus fine composée d'argile, de sables siliceux fins à grossiers (dominants) associés à quelques granules calcaires et grains de glauconie. A la partie supérieure de ces dépôts, se développe une argile verte à sable grossier constituant un horizon imperméable.

➤ **Formations du secondaire – Crétacé**

- Cénomaniens Moyen

C2aMS : Transition entre sables du Mans et Marnes de Nogent le Bernard

Sur le plateau de Ballon, les sables de la Trugalle sont surmontés par des sables glauconieux puis des marnes beiges associées à des sables roux, fins, avec stratifications obliques. L'ensemble montre en fait une association de faciès attribuables d'une part aux sables du Mans, d'autre part aux Marnes de Nogent-le-Bernard qui se développent vers l'Est avec une riche faune du Cénomaniens moyen.

- Cénomaniens Inférieur

CI bS : Sables et grès de la Trugalle

Les sables et grès de la Trugalle couronnent le plateau de Ballon. Ce corps sableux comporte une succession des séquences sédimentaires décimétriques, prenant souvent la forme de lentilles avec plusieurs centaines de mètres d'extension.

- Albien Supérieur - Cénomaniens Inférieur

n 7S-CI a : Marnes de Ballon

Elles se présentent comme des marnes silteuses, micacées, grises ou beiges à l'affleurement, noires en forage, peu cohérentes, souvent bioturbées avec des horizons glauconieux, des passées plus argileuses et quelques nodules phosphatées épars. La puissance de cette formation est de 58 m à Ballon.

➤ Formations du secondaire - Jurassique

- Callovien Supérieur

j3C2 : Sables de Saint Fulgent des Ormes

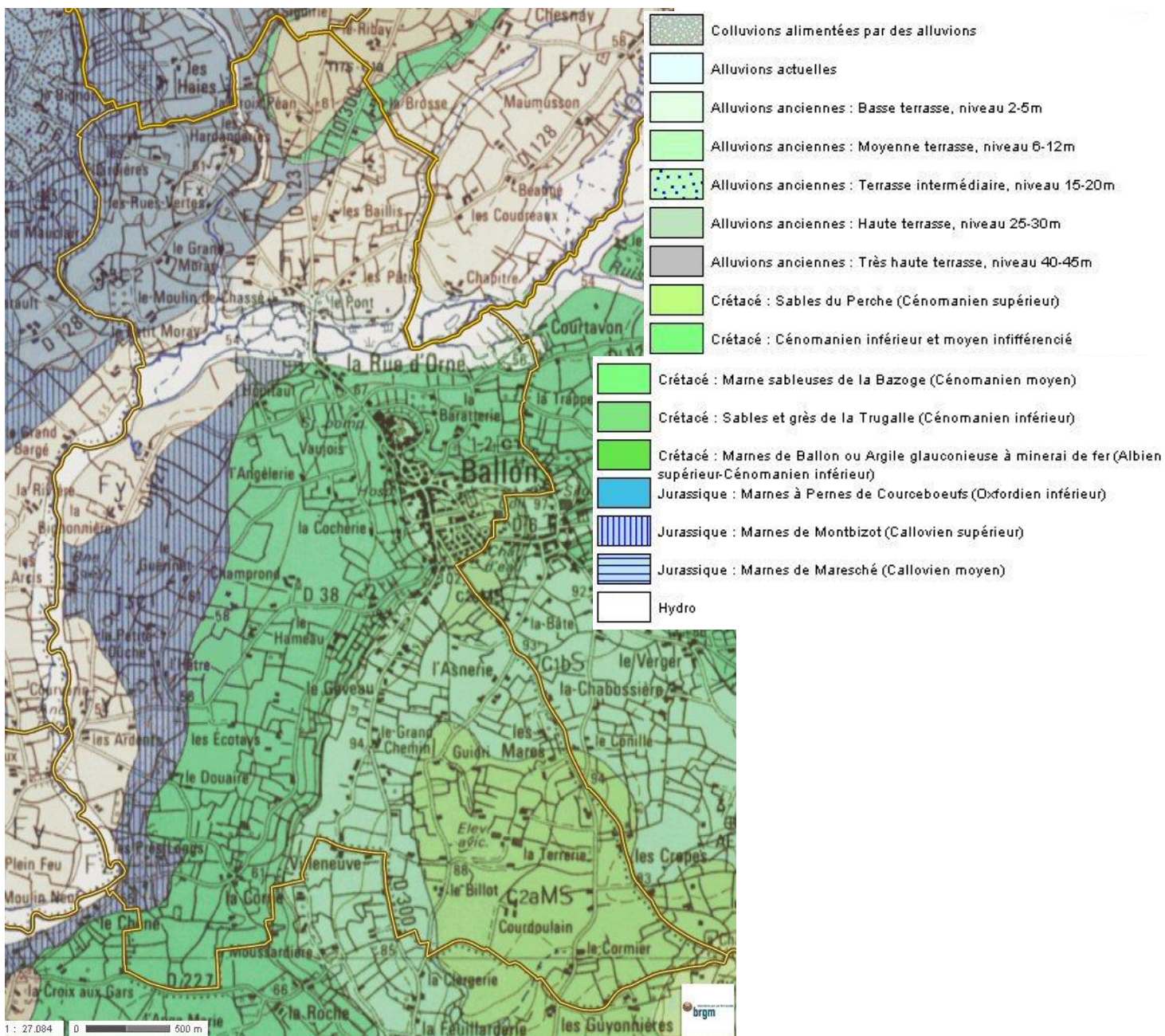
Cette formation constitue le sous-sol du plateau de Dissé sous Ballon, Lucé sous Ballon, limité par le ruisseau de la Gandelée à l'Ouest, et la vallée de l'Orne Saosnoise au Sud.

La série se caractérise par une alternance de sables fins, argileux, ocre et de grès calcaires beige-ocre d'épaisseur réduite. Cette série est nettement tronquée vers la rue d'Orne sous les dépôts glauconieux de l'Albo-cénomannien (érosion antécénomannienne).

j3C1 : Marnes de Montbizot

Cette série argileuse dans le prolongement des marnes de Montmarlo est, sur la rive gauche de l'Orne Saosnoise, souvent masquée par les alluvions anciennes. La formation est représentée par des marnes grises, légèrement sableuses, avec rares intercalations (plaquettes) calcéro-sableuses ou gréseuses.

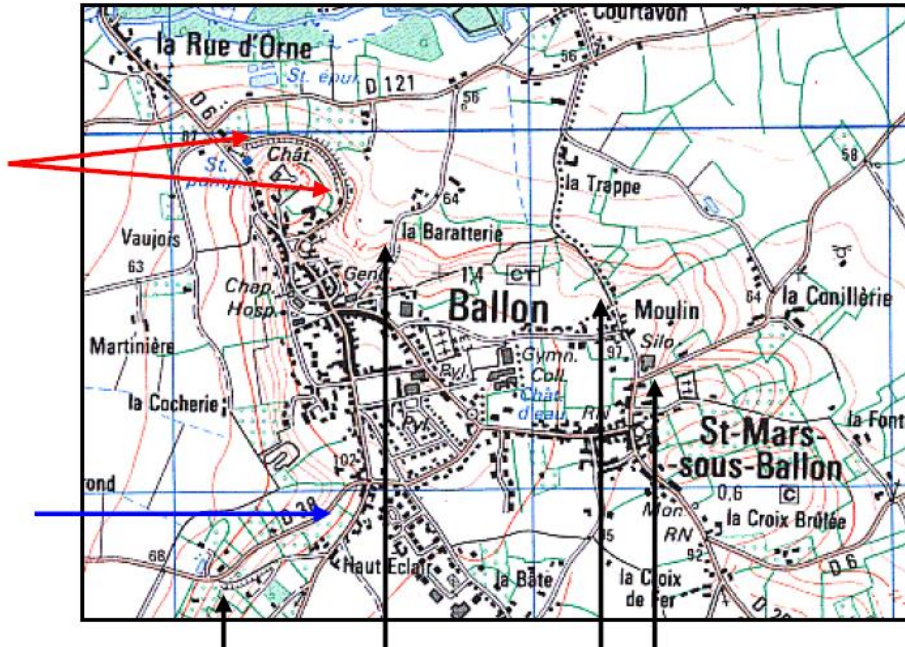
LA GEOLOGIE DE BALLON



Au titre des richesses naturelles du territoire, on peut citer les **deux sites représentatifs des marnes de Ballon** (parastrototype du Cénomaniens), répertoriés à l'inventaire national du patrimoine géologique : **le coteau du château et un jardin rue du Tertre.**

Coteau de Ballon : Stratotype du Cénomaniens. Marnes de Ballon.

Le site correspond au talus oriental de la départementale qui contourne le Château de Ballon. La hauteur de ce talus varie de 4 à 7 mètres.



En rouge la coupe de la D 6 (ou D 300) levée par P. JUIGNET.

En bleu, emplacement du forage stratigraphique de P. JUIGNET. [JUIGNET P., DAMOTTE R., FAUCONNIER D., KENNEDY W.J., MAGNIEZ6JANNIN I., MONCIARDINI C., et ODIN F. (1983). – *Géologie de la France*, n°3, pp; 193-234, 18 fig., 5 pl.]

En noir, autres cheminements possibles dans des chemins creux ou sur D 38, où l'on peut voir parfois des affleurements ; (En très mauvais état).

Le site correspond au talus de la RD 6 qui gravit le coteau (paracuesta) du Crétacé à Ballon. Ce talus, bien que très enherbé, permet de lever une coupe de 19m de puissance des Marnes de ballon.

Cependant, ni le sommet, ni la base de cette formation ne sont observables. La coupe débute par des marnes silteuses sans litage, sur lesquelles se sont déposées des séquences métriques très glauconieuses à la base (Zone à *Hypoturrilites carcitanensis*). Ces séquences présentent aussi une accumulation de test d'orbitolines et de bivalves, et tendent à s'affiner au sommet de la coupe (Zone à *Mantelliceras saxbii*). Les ammonites sont assez rares.



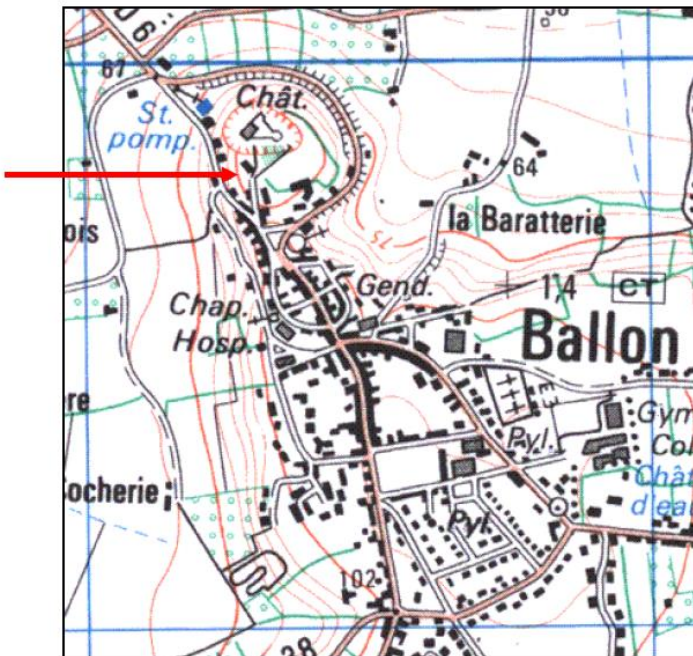


TURONIEN	<i>Mammites nodosides</i>	Craie à <i>Inoceramus labiatus</i>	
	Horizon A	Craie à <i>Terebratella carantonensis</i>	← Surface d'érosion Mézières
CENOMANIEN	<i>Metoicoceras gourdoni</i>	Sables à <i>Catopygus obtusus</i>	← Hard-ground Bousse
SUPERIEUR	<i>Metoicoceras gestinianum</i>		
	<i>Calycoceras naviculare</i>	Marnes à <i>Ostrea hauriculata</i>	← Hard-ground Fayau 2
		Sables du Perche	← Hard-ground Fayau 1
CENOMANIEN	<i>Acanthoceras jukesbrowni</i>	Sables	← Hard-ground "jalais"
	<i>Turrilites acutustus</i>	et grès	
MOYEN	<i>Turrilites costatus</i>	du Mans	← Hard-ground Rouen
CENOMANIEN	<i>Mantelliceras dixoni</i>	Sables de la Trugalle	← Hard-ground Longueville 2 ← Hard-ground Longueville 1
INFERIEUR	<i>Mantelliceras saxbii</i>	Marnes de Ballon	← Hard-ground Sables
	<i>Hypoturrilites carcitanensis</i>		
ALBIEN	<i>Stoliczkaia dispar</i>		

Stratotype du Cénomaniens des environs du Mans: la flèche rouge indique la position de la coupe du coteau de Ballon qui ne va pas jusqu'au sommet des Marnes de Ballon..

Ballon : Jardin 14 rue du Vieux Tertre

C'est un site « naturel » de surface, avec affleurement des Marnes de Ballon à *Orbitolina concava*.



TURONIEN	<i>Mammites nodosides</i>	Craie à <i>Inoceramus labiatus</i>	
	Horizon A	Craie à <i>Terebratella carantonensis</i>	← Surface d'érosion Mézières
CENOMANIEN	<i>Metoicoceras gourdoni</i>	Sables à <i>Catopygus obtusus</i>	← Hard-ground Bousse
SUPERIEUR	<i>Metoicoceras gestinianum</i>		
	<i>Calycoceras naviculare</i>	Marnes à <i>Ostrea hauriculata</i>	← Hard-ground Fayau 2
		Sables du Perche	← Hard-ground Fayau 1
CENOMANIEN	<i>Acanthoceras jukesbrowni</i>	Sables	← Hard-ground "jalais"
	<i>Turrilites acutustus</i>	et grès	
MOYEN	<i>Turrilites costatus</i>	du Mans	← Hard-ground Rouen
CENOMANIEN	<i>Mantelliceras dixoni</i>	Sables de la Trugalle	← Hard-ground Longueville 2 ← Hard-ground Longueville 1
INFERIEUR	<i>Mantelliceras saxbii</i>	Marnes de Ballon	← Hard-ground Sables
	<i>Hypoturrilites carcitanensis</i>		
ALBIEN	<i>Stoliczkaia dispar</i>		

Stratotype du Cénomaniens des environs du Mans: la flèche rouge indique la position de la coupe du fond du jardin du 14 rue du Vieux Tertre à Ballon (Sarthe).

Le site se situe au fond du jardin du 14 de la rue du Vieux Tertre à Ballon. Le front de taille de 2 à 3 m de haut montre la partie supérieure des Marnes de Ballon (Cénomaniens inférieur : Zone à *Mantelliceras saxbii*) à horizons lumachelliques et bancs gréseux (silts à sables) à ciment sparitique ; ces deux niveau présentent *Orbitolina concava*. En outre, peuvent également être observées, de la glauconie et des passées argileuse essentiellement de type montmorillonite.

Au 19ème siècle, de nombreuses perrières existaient à Ballon. Les murs des maisons sont construits avec les grès des Marnes de ballon et c'est dans ces murs que l'on trouve le plus d'orbitolines. Ces perrières ont disparu.

3 – LA PEDOLOGIE

Les sols du lit majeur de l'Orne Saosnoise se caractérisent par leur texture hétérogène, souvent très argileuse, à speudogley d'ensemble et gleys profonds fréquents et par une hydromorphie permanente très forte.

Les sols à l'Est de la vallée jusqu'à la cuesta sont des sols sableux à sablo-argileux (sables fins ou grossiers) sur argiles sableuses vertes, glauconieuses à caractères vertiques. Ils ont une hydromorphie temporaire forte à faible profondeur.

Les sols du plateau sont des sols bruns calcaires et calciques sablo-argileux à l'hydromorphie temporaire modérée à moyenne profondeur. Ce sont des sols légers et généralement sains.

Au nord de la commune, se présentent également des sols bruns plus ou moins lessivés, sableux et sablo-limoneux sur argiles caillouteuses de terrasses alluviales.

4 – LES COMPOSANTES DU PAYSAGE

a – LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Dans l'imaginaire de chacun, un cours d'eau est une **rivière**. Mais le terme recouvre aussi des situations plus difficiles à caractériser. Distinguer un cours d'eau d'un fossé ou caractériser un tout petit cours d'eau en tête de bassin n'est pas toujours chose aisée. Pour ne pas se tromper, il importe de prendre en compte plusieurs critères : voir ci-après ceux exprimés dans le PAGD du SAGE Sarthe Amont (pièce annexe n°6).

Savoir identifier un cours d'eau

La circulaire du 2 mars 2005 relative à la définition de la notion de cours d'eau apporte quelques précisions. La qualification de cours d'eau donnée par la jurisprudence repose essentiellement sur deux critères :

- **La présence et la permanence d'un lit naturel à l'origine**, distinguant ainsi un cours d'eau d'un canal ou d'un fossé creusé par la main de l'Homme mais incluant dans la définition un cours d'eau naturel à l'origine mais rendu artificiel par la suite, sous réserve d'en apporter la preuve.

- **La permanence d'un débit naturel suffisant** une majeure partie de l'année.

Trois clés d'entrée sont proposées pour permettre d'identifier un cours d'eau.

- Ce qui relève du constat immédiat

- **Le talweg** est la zone basse qui collecte les eaux du versant et permet leur écoulement, quels que soient le débit et la périodicité de cet écoulement. Sans talweg il n'y a généralement pas de cours d'eau naturel. C'est notamment le cas de cours d'eau dont le tracé a été modifié suite à des travaux réalisés par l'Homme (biefs de moulins, cours d'eau rectifiés suite au remembrement, etc.). On parle alors de cours d'eau artificialisés, dont la modification des écoulements entretient la confusion entre fossé et cours d'eau.

- **La berge** est le dénivelé qui existe entre le fond du cours d'eau et la surface du sol environnant. Elle doit être d'au moins 10 cm entre le fond du lit et le niveau du sol de la parcelle limitrophe.

- **Le substrat** se distingue du sol de la parcelle avoisinante par sa couleur, liée à sa composition minérale ou organique et par sa granulométrie. La nature du substrat témoigne de l'écoulement qui érode les sols.

- **La vie aquatique** : les cours d'eau sont des milieux vivants dans lesquels on peut trouver des végétaux (mousse, etc.) et des animaux (poissons, crustacés, insectes, etc.).

- Ce qui s'évalue dans le temps

- **L'écoulement des eaux en dehors des seules périodes pluvieuses** est l'un des plus simples éléments pour qualifier un cours d'eau : présence d'un écoulement après 8 jours de pluviosité inférieure à 10 mm.

- **L'origine d'un cours d'eau doit être naturelle** (source, zone humide, etc.). Une alimentation issue essentiellement d'eaux pluviales ou d'assainissement ne constitue pas un facteur caractérisant un cours d'eau.

- Ce qui relève de la mémoire

- **La mémoire des anciens** : ces 50 dernières années, de nombreux cours d'eau ont été recalibrés, rectifiés voire déplacés. La mémoire des anciens propriétaires, exploitants peut alors être précieuse pour signaler qu'un écoulement ayant l'apparence d'un fossé est en fait un cours d'eau.

- **La mémoire des documents** : le tracé des cours d'eau peut figurer sur des plans cadastraux antérieurs au remembrement.

Considérant que l'inventaire des cours d'eau a fait l'objet d'un arrêté préfectoral, les élus n'ont pas souhaité rouvrir le débat sur ce sujet. Un travail approfondi, de terrain, avait été réalisé avec la profession agricole. L'arrêté préfectoral sert de base aux contrôles dont les agriculteurs peuvent être l'objet.

LA CARTE DES COURS D'EAU OFFICIELS DE BALLON



Source : <http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr>

Ballon possède des cours d'eau officiels selon la carte des cours d'eau élaborée au niveau départemental par les Services de la Direction Départementale des Territoires qui classe les cours d'eau sur toutes les communes de la Sarthe. Les exploitants agricoles doivent préserver les bords des cours d'eau sur une largeur de 5 mètres en les gardant en herbe et en y évitant tout produit phytosanitaire.

Ballon est fortement caractérisée par son réseau hydrographique. La commune est bordée dans sa partie Nord par la rivière l'Orne Saosnoise qui prend sa source dans le département de l'Orne. L'Orne Saosnoise est à l'origine d'une zone inondable importante qui est retranscrite dans l'Atlas des zones inondables.

1 – LA RIVIERE « L'ORNE SAOSNOISE »



Au bord de l'Orne saosnoise



Depuis le pont sur la RD 300, rue d'Orne

L'Orne Saosnoise est un affluent direct de la rive gauche de la Sarthe.

Elle traverse la commune de Ballon d'Est en Ouest juste au Nord du hameau de la Rue d'Orne puis elle sert de limite communale à l'Ouest avec Teillé et Montbizot.

Son cours, dans sa partie de direction Est-Ouest, se divise en de nombreux bras secondaires. Elle est à l'origine d'une zone inondable importante dont la largeur peut aller jusqu'à 700 m en limite communale Est.

2 – LES AUTRES RUISSEAUX

Sur la commune de Ballon, les affluents de l'Orne Saosnoise sont sur sa rive droite :

- **Le ruisseau de Maleffre** qui sert de limite communale au Nord-Est.
- **Le ruisseau de la Gandelée** qui reçoit les eaux du ruisseau des Mares au Nord de la Chouanière, coule selon un axe Nord-Sud et vient se jeter dans l'Orne Saosnoise au Sud de « La Terre ».
- **Le ruisseau du Bignon** sert de limite communale à l'Ouest avec Teillé.

Il y a également la présence de nombreux fossés dans la partie Ouest de la commune.



3 – LES PLANS D'EAU

32 plans d'eau et mares ont été recensés sur le territoire communal de Ballon par la DREAL pour une surface de 1,2 hectare environ.

On trouve ces mares et plans d'eau en campagne.

* **Les plans d'eau agricoles: mares et réservoirs d'irrigation**

Du point de vue écologique, les plus intéressants des plans d'eau sont les mares de type abreuvoir qui ont pu conserver une végétation naturelle sur leurs abords.

Elle favorise ainsi la présence d'espèces d'amphibiens, d'insectes divers et de libellules.

* Les plans d'eau classés en "eau libre"

Une prolifération de ces plans d'eau met en cause l'équilibre biologique des cours d'eau. Les aménagements réalisés autour de ces zones de loisirs ont fait reculer le caractère naturel de ces zones humides. Les aménagements paysagers introduisent des espèces souvent mal adaptées au site et peu intégrées au paysage. L'entretien des abords en pelouse limite la diversité végétale et animale.

Il faut noter que les services du Département demandent de limiter la mise en place de nouveaux plans d'eau (qui entraînent un réchauffement de la nappe et induisent souvent la construction de cabanes et abris en tout genre...).

La superposition de trois cadres réglementaires (code de l'Urbanisme, code Rural et code de l'Hygiène) rend très complexe la question des plans d'eau.

4 – LES OUTILS DE GESTION DE L'EAU : SDAGE ET SAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ou SDAGE (articles L 212-1 et L 212-2 du code de l'environnement) fixe, par grand bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des ressources piscicoles.

Le Département de la Sarthe et donc la commune de Ballon font partie du S.D.A.G.E. du bassin Loire Bretagne, 2010-2015 qui a été adopté par le comité de bassin le 15 octobre 2009 et approuvé par un arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 18 novembre 2009 (J.O. du 17 décembre 2009) par le comité de bassin pour la période 2010-2015. Les orientations du SDAGE s'inscrivent par ailleurs dans la continuité des engagements de la directive cadre sur l'eau¹.

Il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne.

Les 7 objectifs vitaux pour le bassin fixés par le SDAGE sont les suivants :

1. Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable
2. Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface
3. Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer
4. Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides
5. Préserver et restaurer les écosystèmes humides littoraux
6. Réussir la concertation notamment avec l'agriculture
7. Savoir mieux vivre avec les crues

Par ailleurs, la commune est couverte par le **Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Sarthe amont, qui a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 16 décembre 2011.**

Issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les SAGE sont des outils de planification réglementaire qui visent à fixer les objectifs d'utilisation, de valorisation et de protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

A l'échelle d'un sous-bassin versant ou d'un groupement de sous-bassins, un **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ou SAGE** est élaboré par une Commission Locale de l'Eau (CLE) dont la composition est arrêtée par le préfet. Le SAGE fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine, des écosystèmes aquatiques, ainsi que les objectifs de préservation des zones humides.

Le périmètre du SAGE Sarthe Amont couvre environ 2 882 Km², il concerne 286 communes dont 253 inscrites dans l'arrête préfectoral de périmètre.

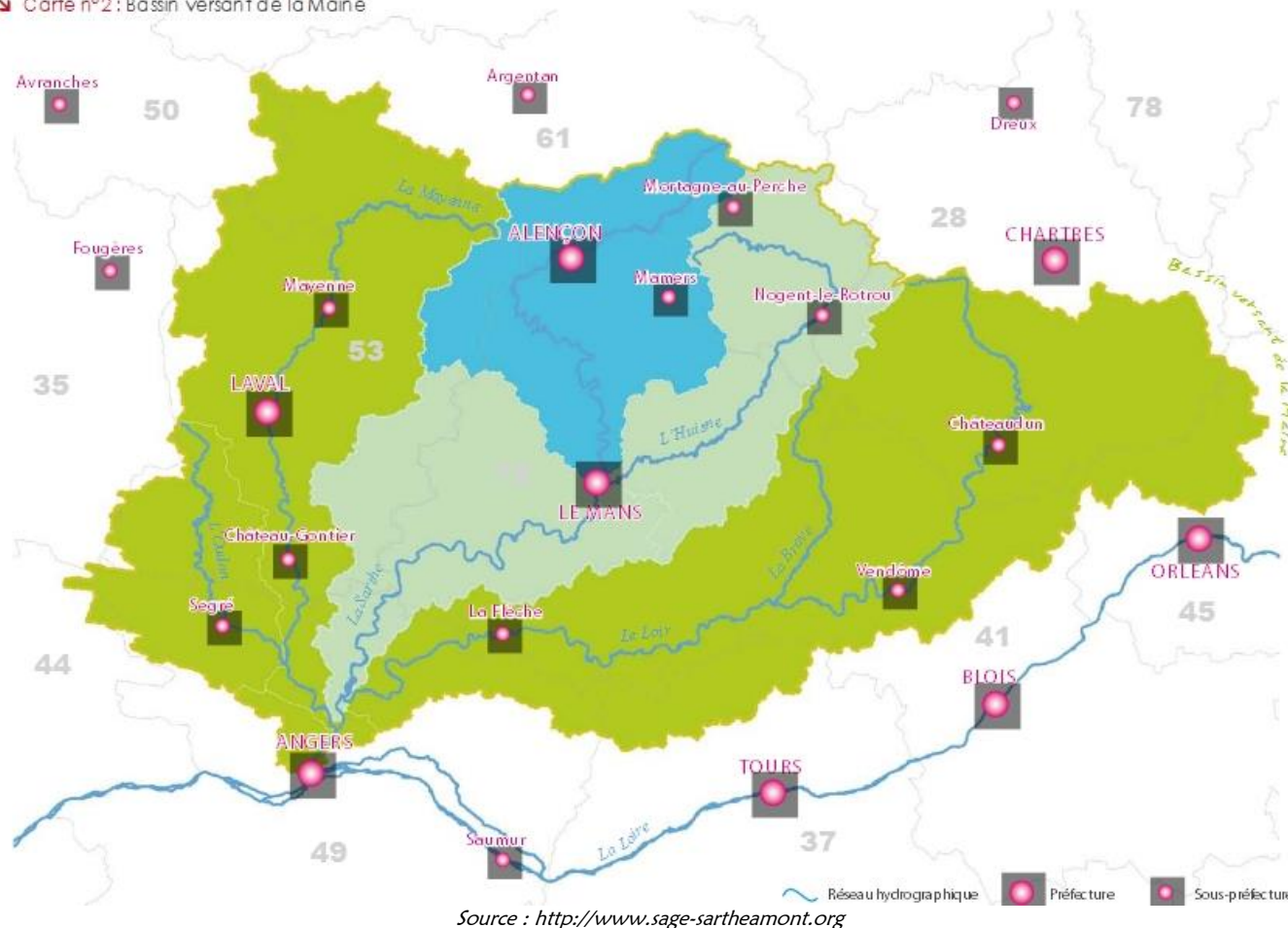
Les motivations principales du SAGE portent sur 5 enjeux :

- Agir sur la morphologie des cours d'eau et les zones humides pour atteindre un bon état,
- Améliorer la qualité de l'eau et sécuriser la ressource en eau pour atteindre le bon état,
- Protéger les populations contre le risque inondation,
- Promouvoir des actions transversales pour un développement équilibré des territoires, des activités et des usages,
- Partager et appliquer le SAGE.

A terme, l'objectif de qualité de la rivière Sarthe, tel que le définit le SDAGE Loire Bretagne, est d'atteindre une eau de bonne qualité (1B). Cela correspond à une eau permettant la vie normale des poissons et la production d'eau potable par des traitements simples.

¹ La directive du 23 octobre 2000 adoptée par le Conseil et par le Parlement européen définit un cadre pour la gestion et la protection des eaux par grand bassin hydrographique au plan européen. La directive cadre donne la priorité à la protection de l'environnement, en demandant de veiller à la non-dégradation de la qualité des eaux et d'atteindre d'ici 2015 un bon état général tant pour les eaux souterraines que pour eaux superficielles, y compris les eaux côtières.

Carte n°2 : Bassin versant de la Maine



b – LE RELIEF

La commune de Ballon est caractérisée par une opposition entre la large vallée de l'Orne Saosnoise et l'éperon rocheux sur lequel sont implantés le château et la ville de Ballon.

Les altitudes en bordure de l'Orne Saosnoise sont inférieures à 55 m ainsi que le long des rives des ruisseaux de Maleffre, de la Gandelée et du Bignon de direction générale Nord-Sud.

Les altitudes s'élèvent lentement vers le Nord de la commune où elles atteignent plus de 60 mètres (63 mètres aux « Filardières ») mais également vers l'Est jusqu'à la voie communale n°10 (68 mètres au « Hameau »).

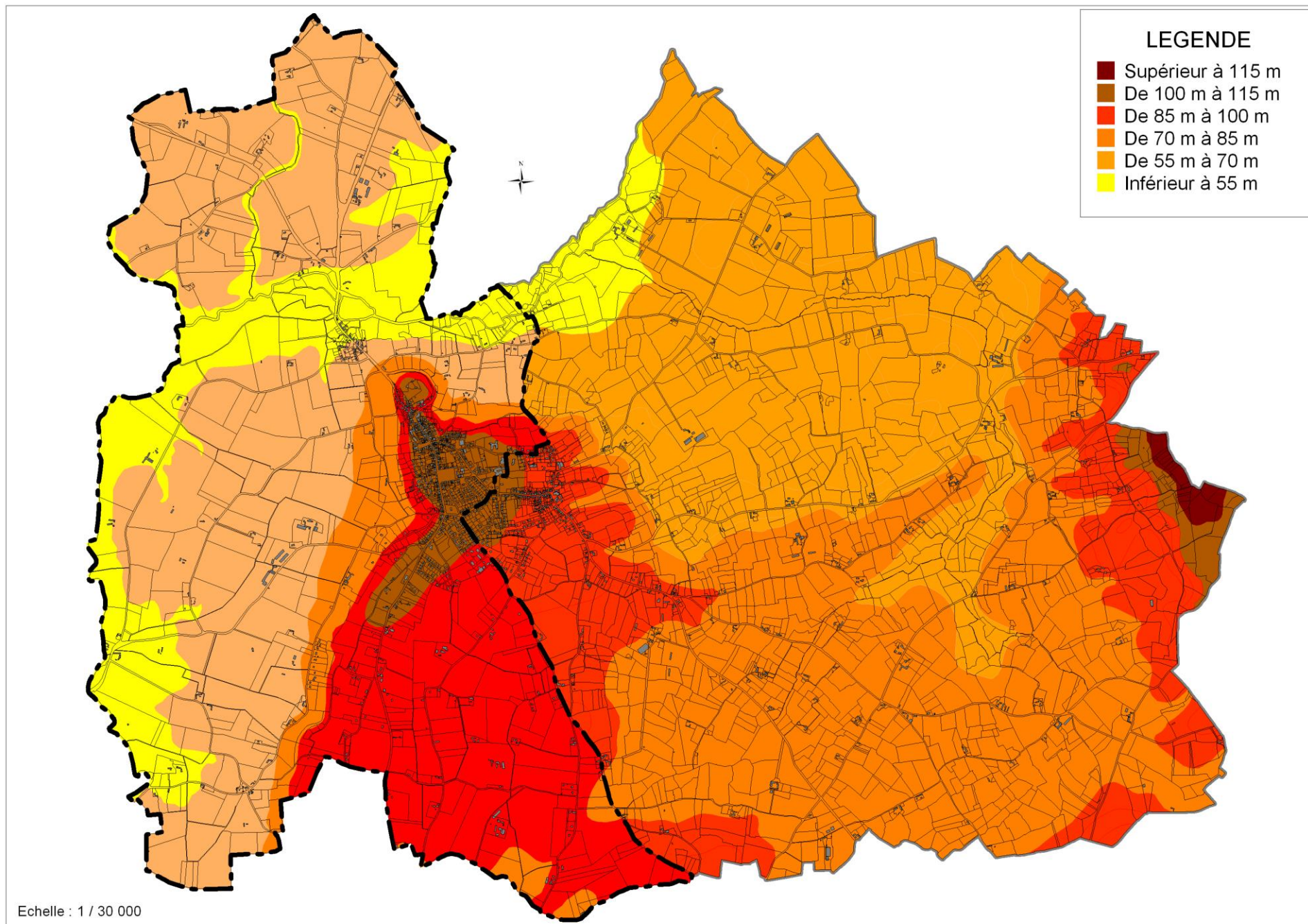
Un talus relativement abrupt opère ensuite une coupure dans le paysage de la commune.

La cuesta de Ballon est un élément très caractéristique dans le relief local : forme du relief dissymétrique constituée d'un côté par un talus à profil concave en pente raide et, de l'autre, par un plateau doucement incliné en sens inverse. Plateau et plaine sont séparés par un talus d'environ 25 mètres de dénivelé.

Ainsi le Château, l'ensemble de la ville et la partie Sud-Est de la commune sont situés sur un plateau dont l'altitude moyenne est comprise entre 90 et 100 mètres. Le Château et les développements urbains anciens ou plus récents culminent à plus de 100 mètres.

Cette frontière naturelle que constitue la « cuesta de Ballon » est une contrainte importante au développement mais elle constitue un atout indéniable du point de vue de la variété et de la qualité paysagère de la commune. Il permet de belles vues lointaines. L'insertion paysagère des extensions urbaines sera ainsi un élément important à prendre en compte.

Le relief a conditionné en grande partie l'occupation humaine et il est un élément important pour le développement du bourg, notamment par les possibilités de raccordement gravitaire au réseau d'assainissement des eaux usées.



c – LA VEGETATION

1 – UNE BIODIVERSITE A PRESERVER

La diversité des milieux présents sur Ballon est représentée selon la typologie **CORINE Land Cover** sur la figure ci-contre. Cette cartographie, établie à l'échelle nationale (1/64 000ème), définit de grands ensembles de végétation. La méthodologie employée implique que la surface de la plus petite unité cartographiée (seuil de description) soit de 25 hectares.

L'information fournie par cette base de données est donc à prendre au sens large considérant le degré de précision qui en découle à l'échelle du territoire communal concerné.

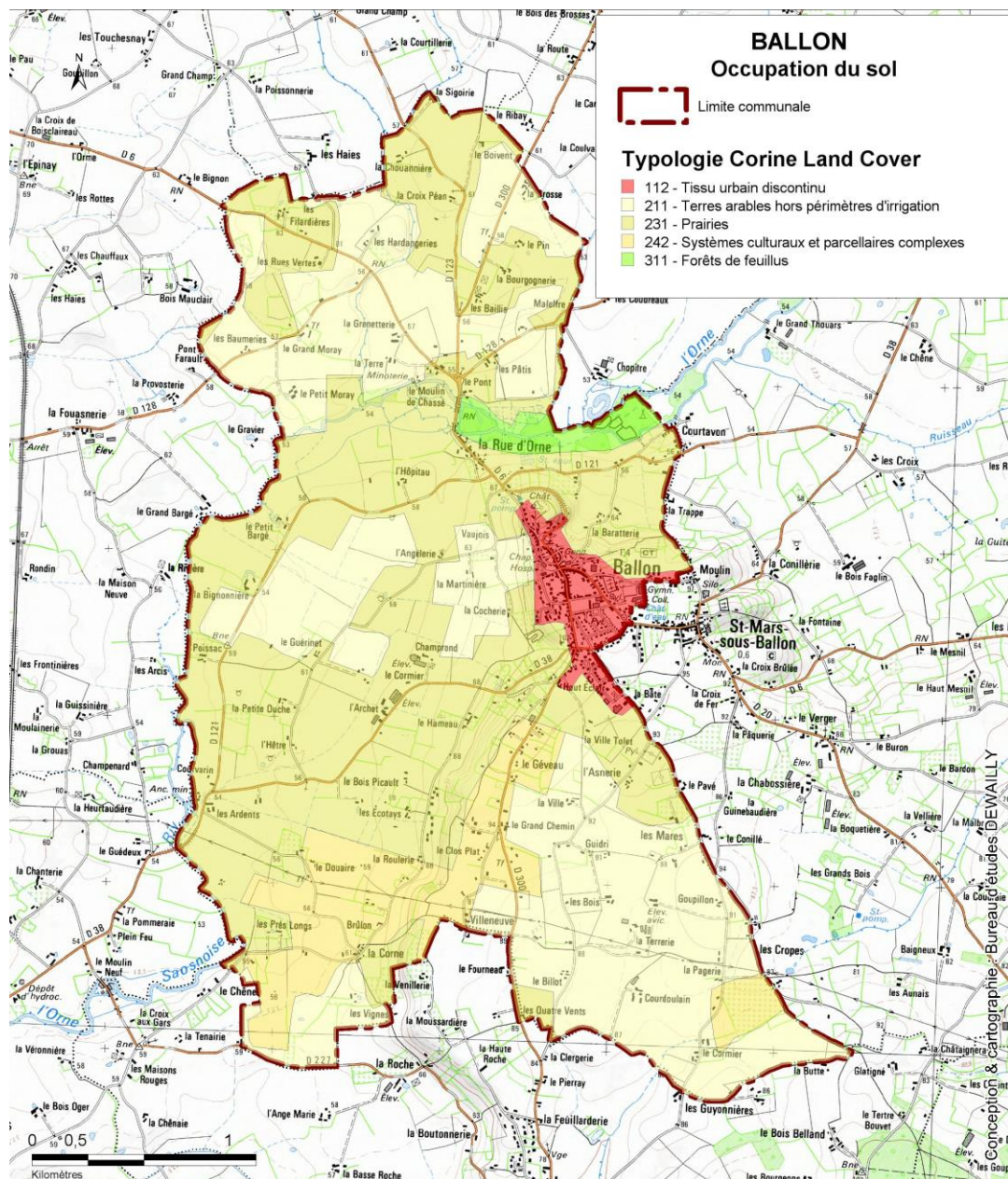
On notera que le paysage local reste dominé par l'espace agricole (terres arables, prairies, systèmes culturels et parcellaires complexes).

Des forêts de feuillus sont présentes le long de l'Orne Saosnoise par la présence de quelques peupliers mais l'essentiel reste de la prairie.

A cette échelle, aucune zone d'activités suffisamment importante n'est recensée.

Le tissu urbain discontinu correspondant au bourg s'inscrit globalement dans l'espace compris entre la RD 121 et la RD 38.

L'intensification de l'étalement linéaire sur la RD 300, en partie Nord ressort également.



2 – LES BOIS

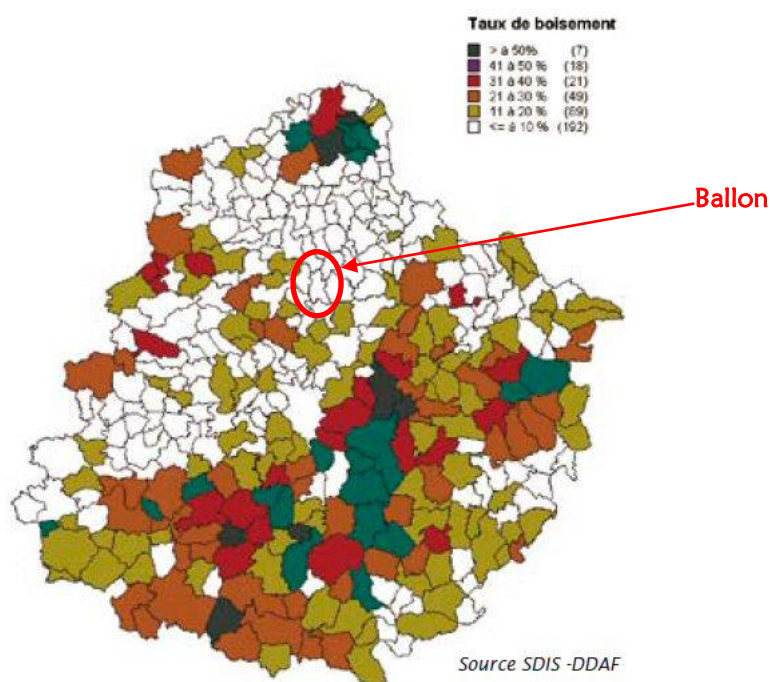
Les massifs boisés sont une donnée importante de la qualité et de la variété du paysage communal. La commune de Ballon est faiblement boisée avec un taux de boisement inférieur à 10%.

Sur la commune de Ballon, seules des peupleraies et des petits boisements sur les terrains les plus pentus, avec notamment les bois des Buttes, marquent un paysage plutôt ouvert à vocation de cultures, et au maillage de haies lâche.

Il faut remarquer que l'Orne Saosnoise et ses affluents sont en partie bordés d'une ripisylve plus ou moins dense selon les secteurs.

Les espaces boisés constituent un patrimoine collectif naturel qu'il faudra s'efforcer de préserver, d'autant plus qu'ils sont rares sur la commune.

Cartographie du taux de boisement
des communes du département



3 - LES HAIES

Une **haie** est un alignement d'arbres, d'arbustes et d'arbrisseaux que l'on trouve au bord des chemins, cultures, prairies ou jardins.

On parle de haies naturelles lorsqu'elles sont constituées d'une association de plusieurs espèces qui **se concurrencent et s'équilibrent**, et qui de ce fait s'apparentent aux lisières des bois. Qu'elles aient été ou non plantées par l'homme ne change rien. Traditionnellement dans l'Ouest de la France, la haie est située sur **un talus**, et un fossé complète le dispositif.

Le **bocage** désigne un paysage agricole dans lequel les pièces de terre sont entourées de tous les côtés par des haies. Aujourd'hui on observe plutôt un **paysage de semi-bocage** ou de bocage dégradé, assemblage irrégulier de pâtures, de parcelles cultivées, de vergers, de bosquets et d'arbres isolés ...

L'élargissement des pâtures, l'arrachage des haies, l'apparition du tracteur, les remembrements, la progression des cultures fourragèresont conduit à la régression du bocage.

Pendant des décennies, la haie a procuré du bois, du fourrage (feuilles des saules têtards...), des fruits et des baies. Elle sert encore aujourd'hui de refuge pour la faune sauvage.

Histoire du bocage

Extraits de l'étude de recensement des haies par la Chambre d'Agriculture de la Sarthe

Au XVIIIème siècle, dans le Haut-Maine, cohabitaient des bocages authentiques et de véritables openfields (champagne de Conlie, plaine d'Alençon-Mamers, etc.) qui se sont embocagés de la fin du XVIIIème siècle au début du Xxème siècle.

La grandeur et la forme des parcelles étaient en lien avec la taille des exploitations : les grandes métairies étaient entourées d'un bocage à grandes mailles irrégulières, et les bordages d'un bocage à petites mailles plus régulières.

Contrairement aux zones ouvertes, ces enclos, réalisés à partir du XI^{ème} siècle, étaient l'œuvre d'individus isolés qui se sont implantés de manière dispersée. Les défrichements se sont alors réalisés sans plan d'ensemble, selon les besoins de chaque individu. Même si les conditions pédologiques et la pente peuvent en partie expliquer la mise en place d'enclos, il ne faut tout de fois pas omettre que celles-ci, en différant l'époque de défrichement et donc le contexte social dans lequel ils ont été réalisés, ont aussi influencé la manière dont ils ont été réalisés. Ainsi ce n'est pas uniquement le côté technique lié à la nature du sol qui explique que les résultats aient été si différents selon les secteurs.

A l'époque, ces bocages typiques étaient certes situés sur le socle constitué par le Massif armoricain, c'est à dire à l'ouest de l'actuelle Sarthe, mais aussi sur une partie importante du bassin sédimentaire, notamment au nord de la forêt de Perseigne, sur les terres argileuses situées au sud de Mamers, à l'ouest et au Nord du Mans et sur les plateaux de Saint-Calais et de Bonnétable.

L'évolution de la trame bocagère au cours de la seconde moitié du XX^{ème} siècle est variable selon les secteurs considérés. Elle est hétérogène, par exemple au sein du plateau et de la vallée alluviale de l'Orne saosnoise, car dépendante des systèmes de production (élevage/culture), et influencée par les secteurs concernés par le remembrement (Ballon) ou les pratiques de restructuration amiable variables (Saint-Mars-sous-Ballon). La mutation a été globalement importante sur ces deux secteurs favorables au développement de l'agriculture, contrairement aux coteaux qui ont connu une moindre évolution (relief, prairies, agriculture de loisir, déprise, etc.)

Les aménagements fonciers (collectifs ou individuels) ont eu pour conséquence d'uniformiser la taille des parcelles. Les petites et moyennes parcelles ont donc fortement régressé au profit de pièces de terre de surface plus importante.

Le maillage, de densité variable, est prolongé par la présence d'arbres isolés. Il s'agit fréquemment de reliques issues d'anciennes haies aujourd'hui disparues qui permettent d'apprécier l'état de régression du maillage au cours des dernières décennies. Ils indiquent également le niveau de conservation des fruitiers de haute tige, autrefois présents dans les parcelles.

La flore et la faune

La haie est une zone de contact plus riche que les milieux qu'elle sépare car elle accueille des espèces inféodées à chacun d'entre eux mais également des espèces qui lui sont propres.

La haie, que l'on peut considérer comme une bande boisée, sera autant le refuge d'espèces forestières ou des lisières, que celle des prairies et des champs.

Il n'y a pas de flore spécifique du bocage. Les espèces y sont communes et classiques.

La faune habituelle du bocage n'a pas non plus de caractère exceptionnel. Les haies abritent un grand nombre d'oiseaux comme le rouge gorge familier, le merle noir, le pinson des arbres, l'alouette, la fauvette, la grive, le moineau qui font partie des oiseaux les plus communs. Se rencontrent également la huppe faciée, le verdier d'Europe, le pic vert, la pie-grièche écorcheur.

Petits mammifères et amphibiens y trouvent refuge et nourriture (fruits et insectes). Le hérisson est ainsi une espèce très commune dans le bocage, comme de nombreux petits mammifères arboricoles (l'écureuil, le putois, la martre...).

Les vieux arbres, et notamment les arbres creux, peuvent offrir un habitat spécifique favorable à certaines espèces d'oiseaux (rapaces nocturnes), ou d'insectes comme le lucane cerf-volant, le grand capricorne et le pique-prune (coléoptères saproxyliques).

Les haies, associées aux autres éléments constitutifs du bocage que sont les talus et les petits boisements feuillus, présentent de nombreux avantages :- elles participent à la diversité et à la qualité des paysages,

- elles protègent contre le vent et les intempéries (réduction de la vitesse du vent de 30 à 50 %, élévation de la température de 1 à 2 °C, baisse de 20 à 30 % de l'évaporation...), et ainsi augmentent les rendements des cultures et abritent les animaux au pré,

- elles freinent l'érosion des sols, filtrent l'eau et en régulent la circulation,

- elles produisent du bois d'œuvre et du bois de chauffage,

- elles abritent, nourrissent et diversifient la faune et la flore, constituent des corridors écologiques et un réservoir d'auxiliaires (ce sont les ennemis naturels des prédateurs des cultures et les insectes pollinisateurs qui permettent la fécondation des plantes cultivées).

La composition des haies varie essentiellement en fonction du contexte édaphique. Très schématiquement, elle peut être résumée de la manière suivante:

- en milieu alluvial (fond de vallon), on retrouve au niveau de la strate arborescente des frênes, des saules, des peupliers, et des chênes. La strate arbustive est composée d'aubépine, d'orme, de ronce, de sureau...

- hors milieu alluvial (plateau, sommets et flancs de coteaux), la strate arborescente comprend des Châtaigniers, des Bouleaux, des Trembles. La strate arbustive est beaucoup plus riche en essences et se compose de Ronce, de Prunellier, d'Ajonc, de Genêt, de Houx, de Noisetier...

La ripisylve est une haie spécifique car située naturellement en bord de cours ou plan d'eau.

Etude de la Chambre d'agriculture :

Les Conseils municipaux de Ballon et Saint Mars sous Ballon ont décidé de demander à la Chambre d'Agriculture un inventaire et une analyse stratégiques du réseau bocager de leur commune. Cette étude a été achevée en Novembre 2013.

L'étude a été réalisée en concertation avec les agriculteurs et les propriétaires de terres agricoles des deux communes.

Une première phase de terrain a été suivie d'une présentation du maillage bocager en date du 28 août 2013. Les relevés de terrain ont été réalisés entre le 14 octobre et le 22 novembre 2013. Ces relevés de terrain ont fait l'objet d'une concertation et ont reçus au final l'approbation de l'ensemble des agriculteurs des deux communes.

L'ensemble des conclusions issues de l'interprétation des résultats ont été présentées le 25 novembre 2013 aux équipes municipales, aux agriculteurs et aux propriétaires.

La haie est une composante d'un territoire rural pluriel. Sa fonctionnalité dépend de l'adéquation entre la trame bocagère, les enjeux du territoire et le système de production agricole. La topographie et la pédologie, étroitement liées aux structures géologiques, influencent également la place de l'arbre et de la production agricole.

Sept cartes thématiques ont été réalisées illustrant les différents sujets abordés concernant les structures bocagères :

- Carte 1 : inventaire typologique ;
- Carte 2 : état général ;
- Carte 3 : productions et atouts agronomiques ;
- Carte 4 : protection des sols et des eaux ;
- Carte 5 : biodiversité ;
- Carte 6 : patrimoine et cadre de vie ;
- Carte 7 : modalités de gestion.

Une description typologique de chaque haie a été recherchée puis elle a été complétée par une analyse des intérêts patrimoniaux, agronomiques ou environnementaux.

3 secteurs distincts ont été repérés sur les 2 communes :

- le plateau, qui est globalement caractérisé par des sols légèrement acides à légèrement basiques, avec relief plus ou moins modéré, voire plan. Ces caractéristiques pédologiques leur confèrent de bonnes potentialités agricoles (prairies ou cultures). Ils sont globalement favorables à la présence de l'arbre, qui est moyenne à très forte ;

- les coteaux, qui se caractérisent par leur relief prononcé, qui limite les potentialités de mise en valeur des fonds, malgré des sols neutres à légèrement basiques. Les prairies y sont donc majoritaires ; la proportion d'agriculture de loisir et de déprise agricole est plus importante que dans les autres secteurs. La présence de l'arbre est moyenne à très forte sur ces secteurs de coteaux ;

- la vallée alluviale de l'Orne saosnoise, secteur plan qui correspond au lit majeur actuel de la rivière. Prairies et cultures composent cette vallée alluviale. Les sols alluviaux qui la constituent sont favorables à la croissance de l'arbre, dont la présence est néanmoins faible à moyenne.

Secteur	Linéaire de haies (km)	Densité de haies (m/ha S.A.U.)
Le plateau	100,401	104 (densité forte)
Les coteaux	21,874	230 (densité très forte)
Vallée alluviale de l'Orne saosnoise	126,711	92 (densité moyenne à forte)
Ensemble des deux communes	248,988	102 (densité forte)

La densité globale de haie, estimée à 102 ml/ha S.A.U., est forte en rapport au département et les différences de densité entre les trois secteurs sont notables. Le plateau et la vallée alluviale de l'Orne saosnoise se distinguent par un bocage intermédiaire à assez dense, tandis que la densité augmente dans les coteaux qui, avec leur maillage dense à très dense (230 ml/ha), font figure de bocages quasi-inchangés au cours de la seconde moitié du XXème siècle.

Cette différence de densité entre les principaux secteurs des communes trouve certainement son origine dans la nature du sol et du relief, mais aussi dans des phénomènes historiques.

La configuration générale du maillage bocager des communes de Ballon et de Saint-Mars-sous-Ballon n'est pas uniforme sur le territoire. La densité, globalement satisfaisante, varie localement, notamment en fonction du secteur considéré. Les structures bocagères originelles ont connu au cours des dernières décennies une phase d'évolution par un élargissement, une ouverture et une désarticulation du maillage bocager au cours du XX^{ème} siècle. Les ouvertures de la maille bocagère sont localement importantes, d'origines diverses.

Les trames bocagères sont actuellement en voie de stabilisation, même si le nombre d'arbres isolés issus de trames relictuelles laissent notamment présager une régression encore sensible des trames bocagères relictuelles par mortalité et absence de renouvellement. Le maillage est fréquemment affaibli par une cohérence parfois médiocre de la trame bocagère, avec de nombreux éléments dissociés. Des niveaux de cohérence restent malgré tout localement intéressants.

La diversité, la qualité et la répartition des micro-habitats est pour le moment assez bonne sur l'ensemble des deux communes (excepté certaines parties de la vallée alluviale de l'Orne saosnoise), mais en voie d'affaiblissement suite à un manque de renouvellement des arbres têtards.

L'ensemble des deux communes, avec une dominance marquée de la haie pluristrate (42 %), favorable à un bon niveau de multifonctionnalité global.

Type de haie	Linéaire total (km)	Proportion du linéaire total (%)	Proportion du linéaire en bon développement (%)	Proportion du linéaire dégradé (%)
Haie pluristrate	105,287	42%	75,10%	24,90%
Haie arborée	14,661	6%	79,31%	20,69%
Haie relictuelle arborée	8,988	4%	33,71%	66,29%
Haie basse taillée ou non	73,766	30%	71,84%	28,16%
Haie basse taillée avec quelques arbres	1,718	1%	99,01%	0,99%
Alignement d'arbres	9,071	4%	82,53%	17,47%
Haie de colonisation	36,163	14%	3,66%	96,34%
Ensemble des haies	249,654	100%	63,15%	36,85%

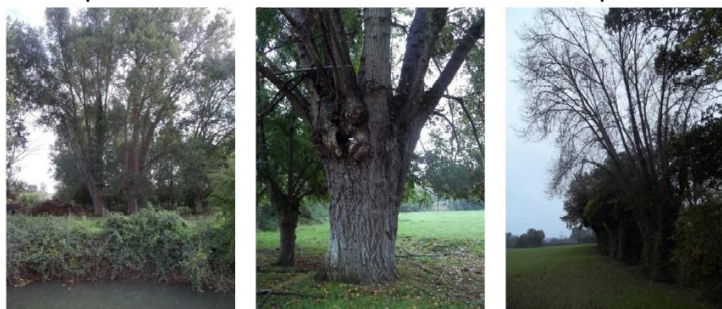
Les haies basses (30%) et les haies de colonisation (14%) représentent près de 44% du linéaire des deux communes :

Les deux communes comptent peu de haies à dominante arborée, qu'il s'agisse de haies arborées (6%) ou de haies relictuelles arborées (4%). La régression qualitative des structures bocagères est également visible par l'analyse du pourcentage dégradé de haies de chaque type : ainsi, près d'un quart des haies pluristrates nécessiteraient la mise en place d'un processus de renouvellement, notamment par regarnis, afin de restaurer leur continuité.

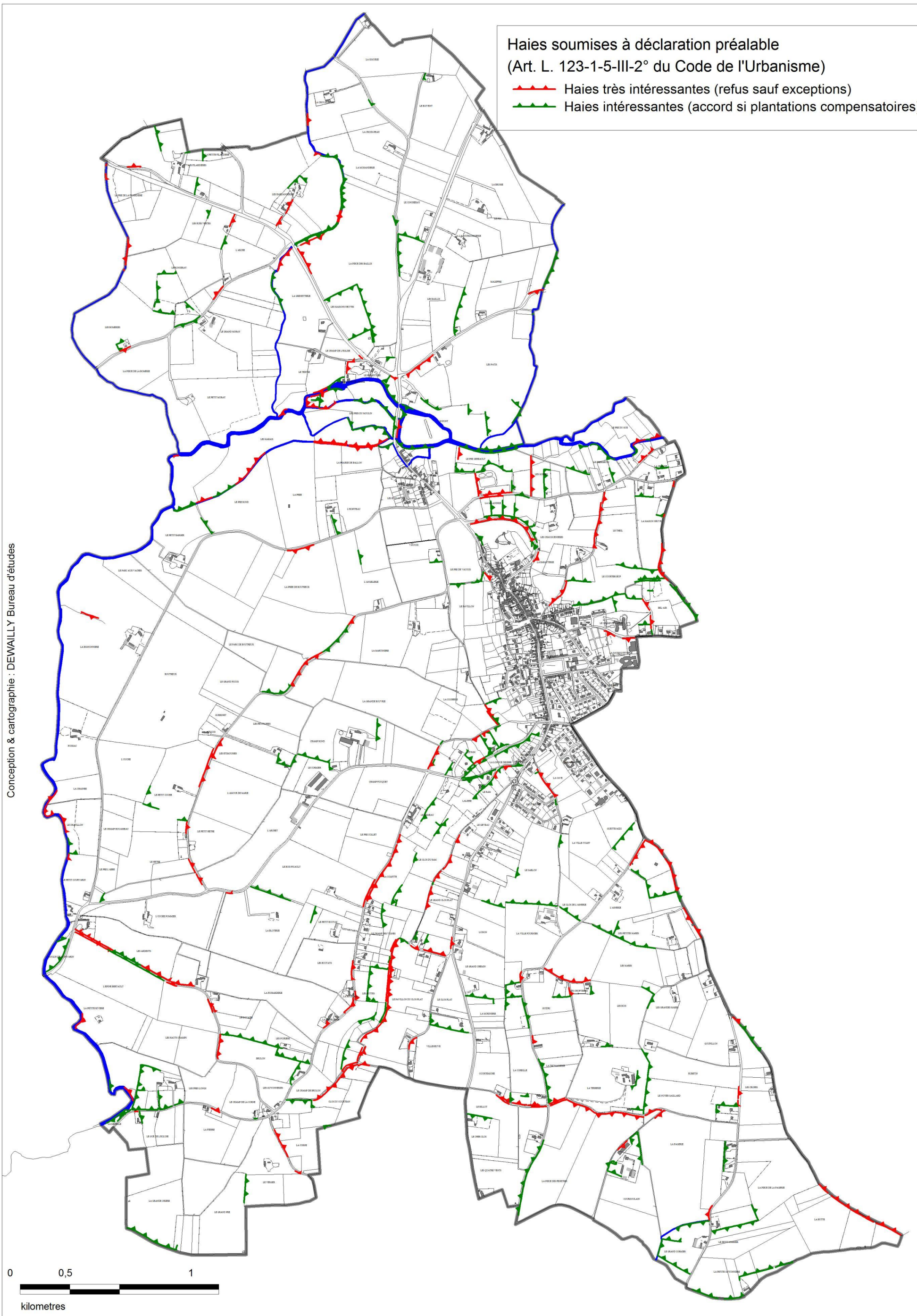
La diversité des essences est intéressante (présence d'essences rares) Elle pourrait cependant régresser à l'avenir notamment si les pratiques de gestion ne sont pas favorables (déficit de renouvellement des essences rares)

Les deux communes comptent assez peu de structures emblématiques, mis à part certains chemins creux à l'aspect assez commun. Les pratiques d'exploitation sont rares, malgré un potentiel de production de bois intéressant et la gestion souffre d'un déficit de renouvellement, ce qui cause un affaiblissement des haies et donc du maillage bocager. Les créations de nouvelles haies, assez nombreuses sur la commune de Ballon au moment du remembrement, sont plus rares ces dernières années.

Le travail d'inventaire et d'analyse est une première étape vers la pérennité de la maille bocagère des deux communes. La démarche doit raisonnablement comprendre un programme d'action impliquant tous les acteurs, chacun pouvant en fonction de ses capacités et de ses motivations œuvrer à cette pérennité.



Figures 22, 23 et 24. – Têtards de peupliers noirs, essence rare fortement représentée sur les deux communes. Photo : Mathieu REBENDENNE, 2013.

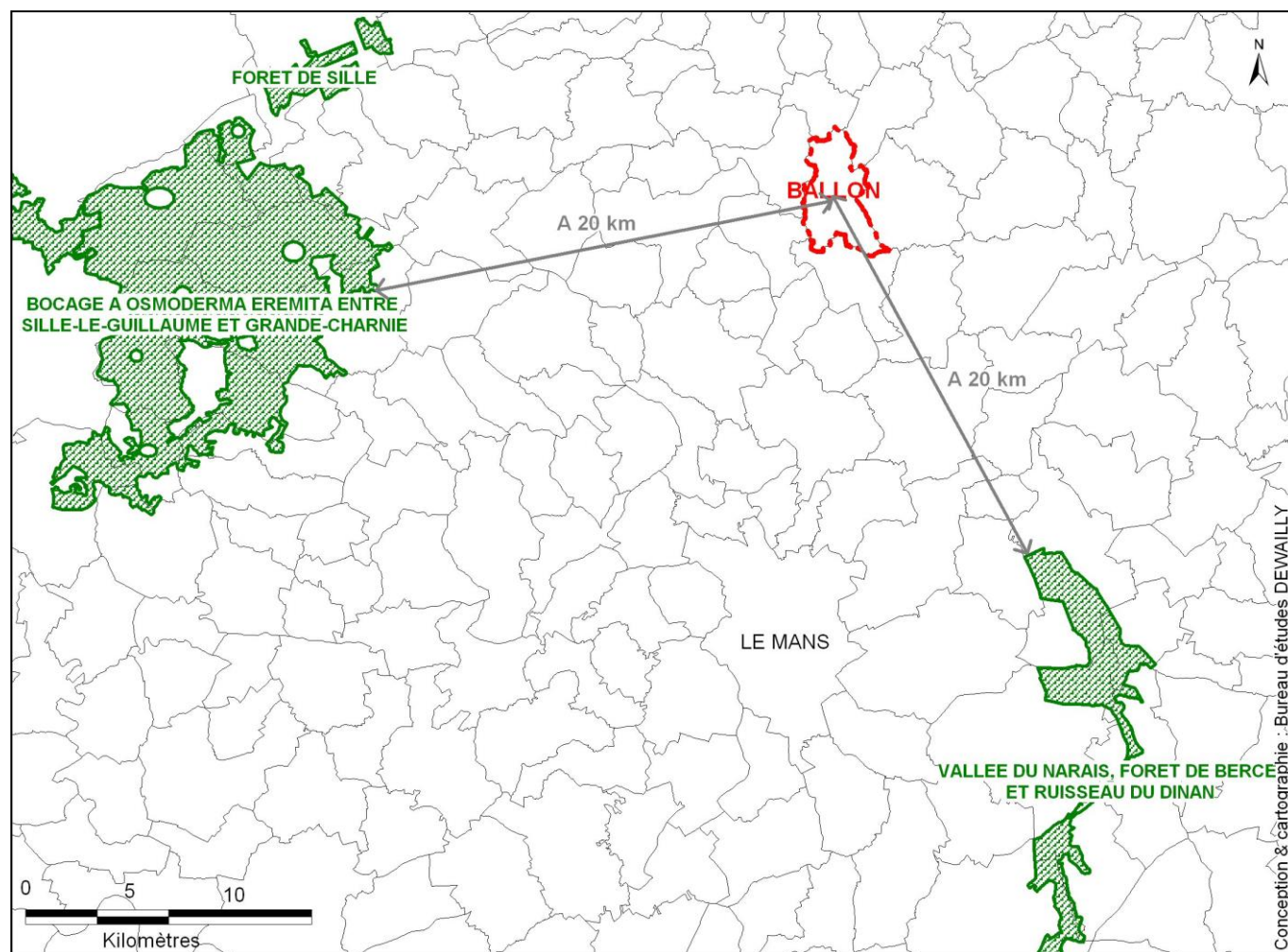


d- LES MILIEUX ECOLOGIQUES SENSIBLES

1 - LES SITES NATURA 2000

Sur le territoire communal de Ballon, aucune protection réglementaire (Natura 2000, arrêté de biotope, réserve naturelle, Zone de Protection Spéciale,...) n'est recensée. Les sites Natura 2000 les plus proches se situent à 20 km de Ballon.

Il s'agit du site FR5200647 « Vallée du Narais, forêt de Berce et ruisseau du Dinan » qui s'étend sur les communes de Saint Mars la Brière, Parigné l'Evêque.... et du site FR5202003 « Bocage à Osmoderma Eremita entre Sillé-le-Guillaume et Grande-Charnie »



2 - LES ZNIEFF

Les zones naturelles présentant un intérêt qui repose, soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales et/ou animales menacées, sont recensées dans un inventaire local et régional aussi exhaustif que possible.

Cet inventaire est établi par les Services de l'Etat. Il s'agit des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), classées en deux types :

- Type 1 : secteurs délimités, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable
- Type 2 : grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La commune de Ballon est concernée par 1 ZNIEFF de type 1.

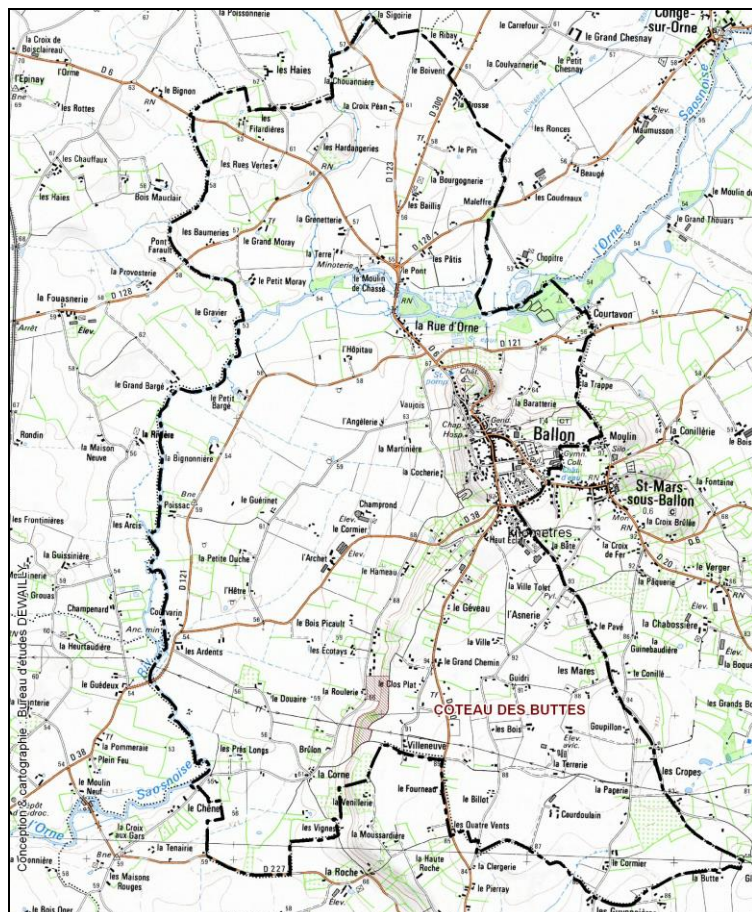
ZNIEFF de type 1 n°00004162: "LES COTEAUX DES BUTTES"

Cette ZNIEFF concerne seulement la commune de Ballon.

Sa surface déclarée est de 6 hectares.

« Il s'agit d'un coteau présentant une flore d'affinité calcicole avec notamment la présence d'une espèce protégée dans les Pays de la Loire: le **Pigamon mineur** (*Thalictrum minus*) ».

Le nombre d'espèces déterminantes répertoriés sur la ZNIEFF est au nombre de 7 : Criquet verte-échine, Chevêche d'Athéna, Réglisse bâtarde, Buis toujours vert, Lin bisannuel, Vesce jaune et le Petit pigamon.



Pigamon mineur



Le site est préservé et conservé dans son état naturel grâce au pâturage extensif des moutons.

Ce site n'est actuellement pas menacé et fait l'objet d'une convention de gestion entre la mairie et le Conservatoire du Patrimoine Naturel Sarthois.

3 - LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La nécessité de conserver la biodiversité mondiale dans son ensemble, des espèces les plus rares à celles qui sont encore les plus communes, est aujourd'hui une chose avérée et reconnue au niveau international. Or, à mesure que croissent les infrastructures pour l'homme, les voies de dispersion laissées libres pour les autres espèces se voient perturbées jusqu'à être rompues et cette rupture crée des isolats de milieux naturels de plus en plus éloignés les uns des autres. De plus, l'isolement des populations amène à des phénomènes naturels débouchant à long terme sur leur extinction.

Il faut donc œuvrer pour limiter la fragmentation structurelle ou qualitative des habitats naturels (processus de réduction de la superficie d'un habitat et sa séparation en plusieurs fragments).

Le maintien de réseaux écologiques constitués de zones nodales (réunissant des conditions écologiques optimales pour une majorité d'espèces), de corridors de connexion et de zones tampon de protection, est essentiel.

« La Trame verte et bleue, l'un des engagements phares du Grenelle Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc. »

A l'échelle de Ballon, peuvent être définies des continuités biologiques liées au réseau hydrographique, aux diverses zones humides et aux haies recensées par la Chambre d'Agriculture. Le maintien de ces « continuum » est un des objectifs du PLU.

La commune de Ballon dispose en effet de milieux naturels propices à une biodiversité à travers la diversité de ses biotopes : bois, ripisylves, haies bocagères, prairies humides.

La trame bleue est représentée par la vallée de l'Orne Saosnoise et ses affluents qui irriguent le territoire communal et constituent des corridors écologiques intéressants, ponctués de plans d'eau.

Les vallées constituent par la même occasion une coulée verte (ripisylve et prairies) le long de la rivière.

La trame verte est également formée par le réseau bocager encore présent sur le territoire communal.

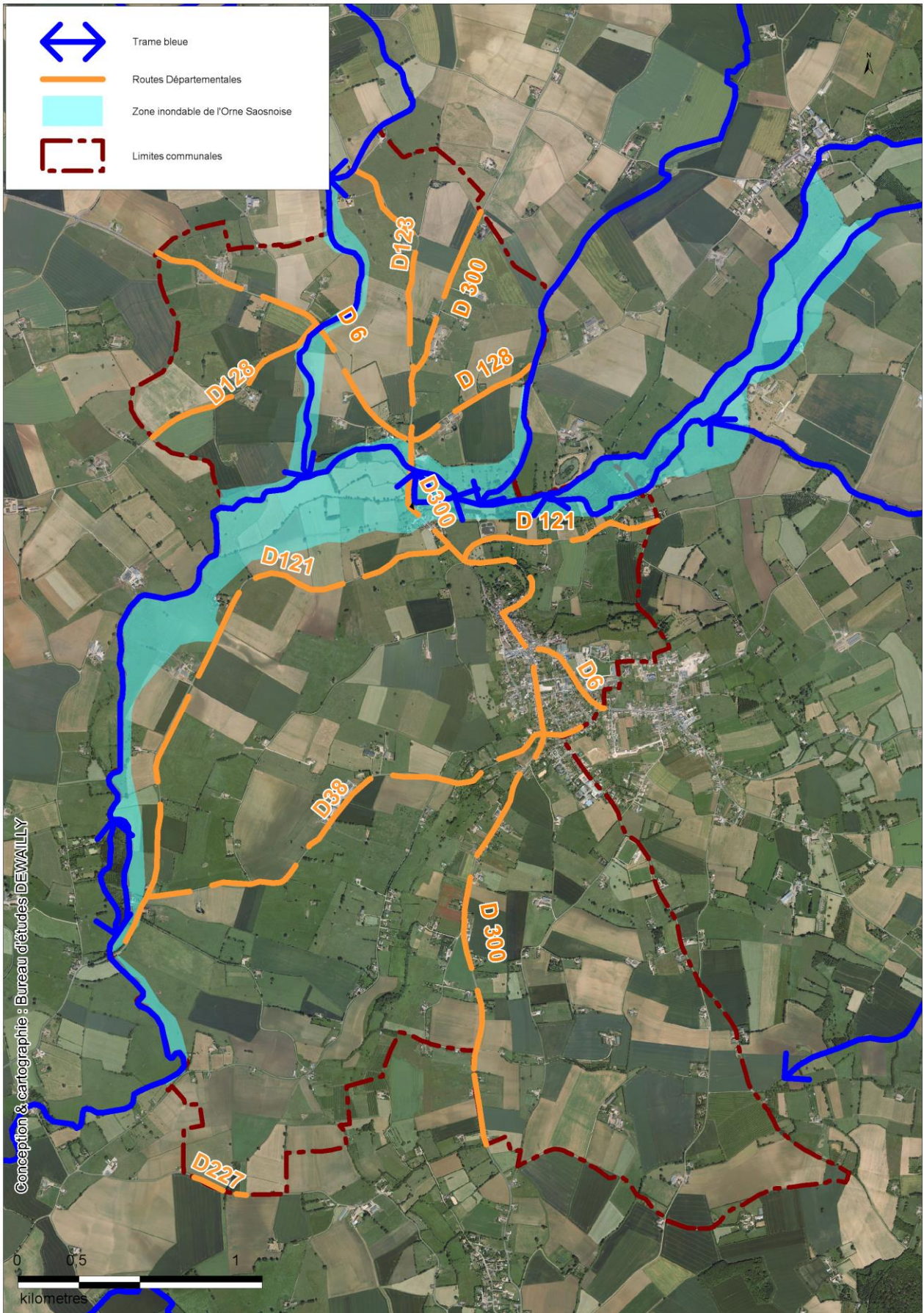
Les enjeux :

Il convient d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.

L'objectif doit être de :

- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels
- **identifier, préserver et relier par des corridors écologiques les espaces importants pour la préservation de la biodiversité,**
- atteindre le bon état des eaux et préserver les zones humides,
- faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces en maintenant des corridors écologiques

La pérennisation de l'activité agricole est également importante pour l'entretien du réseau bocager et le maintien des prairies de pâturage, et pour ainsi améliorer la qualité environnementale et la diversité des paysages.



e –LES ZONES HUMIDES

L'article L211-1 du code de l'environnement définit comme zones humides « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par les plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »

Les zones humides pré-localisées par la DREAL

Dans le contexte international et national qui fixe une priorité d'intervention en faveur de la préservation des zones humides, il est apparu important à la DREAL des Pays de la Loire de lancer en 2007 une étude régionale de pré-localisation des marais et zones humides.

Cet inventaire des « Zones Humides » s'est déroulé en quatre phases distinctes :

- une phase de bibliographie,
- une phase de pré-localisation,
- une phase de vérification systématique de terrain et de caractérisation,
- une phase de validation.

La **pré-localisation** correspond à l'identification des marais et zones humides probables. Elle a consisté en une prospection visuelle sur les orthophotoplans de tout le territoire afin de localiser l'ensemble des sites susceptibles d'être apparentés à une zone humide.

La **méthode retenue** pour la pré-localisation repose sur la **photo-interprétation de la BD Ortho**, et s'appuie sur des outils cartographiques informatisés existants. Cette méthode permet une couverture homogène de l'ensemble du territoire, et est rapidement réalisable. Les phases de terrains sont très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques.

Cette pré-localisation établie par la DREAL peut servir comme un premier document d'alerte sur de probables zones humides.

Bilan

La répartition des zones humides est principalement liée aux cours d'eau et notamment à la rivière de l'Orne Saosnoise.

La commune de Ballon possède 4 types de nature de zones humides différentes selon la typologie de la DREAL.

La DREAL a identifié sur la commune de Ballon :

- 35 mares, plans d'eau, étangs, lacs d'une surface de 1,5 hectare.
- 4 peupleraies d'une surface de 6,2 hectares.
- **32 prairies humides d'une surface de 82,8 hectares.**
- 4 mégaphorbiaies d'une surface de 4,4 hectares.

Les prairies humides sont largement dominantes.

- Les inventaires de terrain

En cours d'étude de la révision du PLU, un inventaire des zones humides fonctionnelles a été réalisé sur plusieurs communes du Syndicat Intercommunal du bassin de l'Orne Saosnoise.

Le dossier du PLU tient compte des zones humides délimitées par le bureau d'études « EF Etudes », d'après le cahier des charges du SAGE de l'Orne Saosnoise, qui ont été reportées sur les plans.

L'inventaire des zones humides sur la commune a été réalisé à partir :

1/ des données bibliographiques existantes, pré-localisation des zones ayant une forte probabilité d'être humides.

2/ étude sur le terrain des zones humides potentielles et 1^{ère} cartographie

3/ présentation au groupe communal le 24 octobre 2012 pour Ballon : 222 ha de zones humides ont été identifiées.

4/ consultation du public jusqu'au 8 janvier 2013

Il faut préciser que ces zones humides fonctionnelles ne représentent qu'une partie des zones humides reconnues pour l'application de la police de l'eau.

Une zone humide fonctionnelle est une zone humide qui répond à ces deux critères :

◆ une végétation hygrophile,

ET ◆ un sol hydromorphe (traces d'hydromorphie à une certaine profondeur)

Les terrains exploités en culture (ne présentant pas de végétation hygrophile) n'ont pas été retenus dans le recensement des zones humides fonctionnelles, et cela se traduit par une certaine discontinuité du figuré « zone humide » le long des cours d'eau.

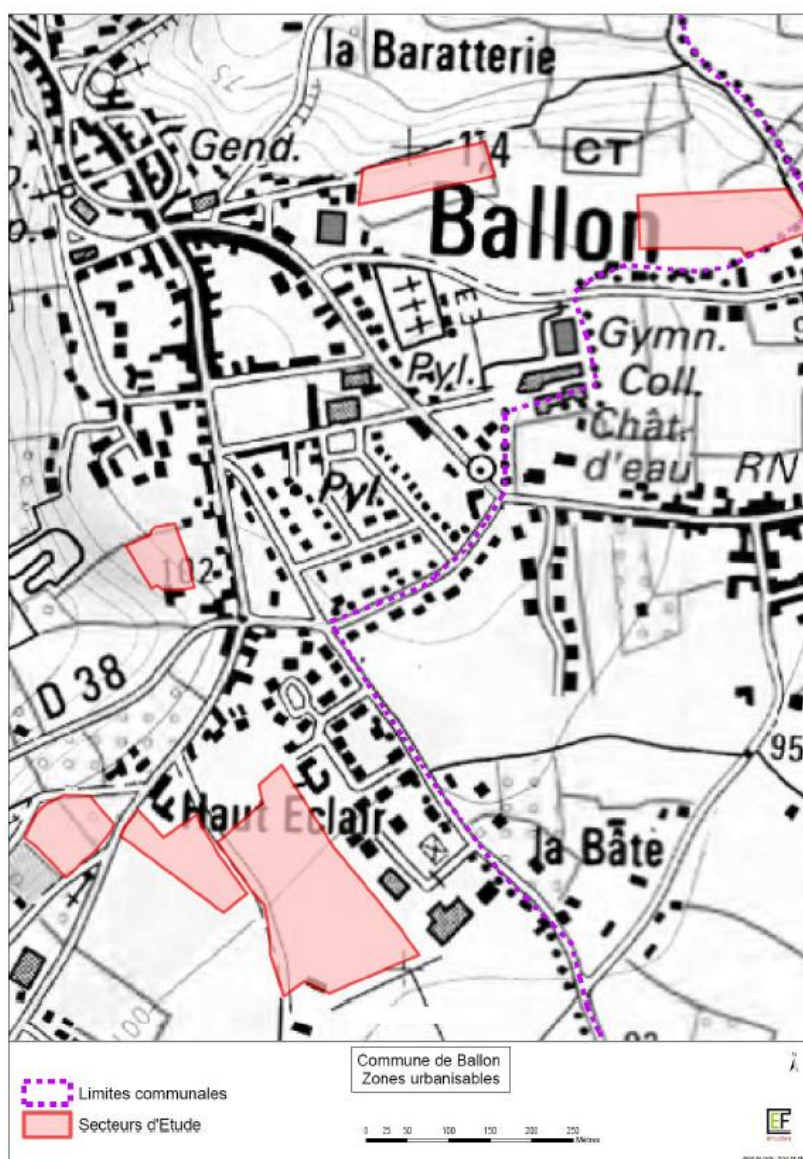
Ainsi, certaines parcelles agricoles peuvent ne pas être incluses en zone humide, même si elles sont contigües avec des prairies humides de part et d'autre.

Il faudra dans ce cas que la zone protégée ne soit pas interrompue, et comprenne à la fois les zones humides et les terrains cultivés situés en bordure des cours d'eau.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, l'inventaire des zones humides fonctionnelles sur le territoire communal n'est pas suffisant.

Ainsi, une étude spécifique est nécessaire pour déterminer de manière précise la délimitation des zones humides sur les zones potentiellement urbanisables, conformément à l'arrêté du 24 Juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er Octobre 2009.

L'expertise de terrain a été réalisée, le 13 Décembre 2013, par le même bureau d'études « EF Etudes », sur l'ensemble de la surface des secteurs d'étude ci-dessous.



Les critères de délimitation des zones sont définis par l'arrêté du 24 Juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Ainsi une zone est ici considérée comme humide lorsqu'elle présente l'un des critères suivants :

1) les sols hydromorphes

Les sols de zones humides correspondent aux classes IV d à VI d, définis d'après les classes d'hydromorphie du groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié).

2) la végétation hygrophile

Pour caractériser une zone humide, la végétation, quand elle existe, correspond à :

- soit des espèces indicatrices de zones humides (cf. Annexe 2.1 de l'Arrêté du 24 Juin 2008 pour la liste des espèces indicatrices complétée par la liste additive d'espèces arrêtée par le préfet de région),
- soit des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques des zones humides (cf. Annexe 2.2 de l'Arrêté du 24 Juin 2008 pour la liste des habitats des zones humide à partir de la classification CORINE Biotope Habitat).

Sur les prairies parcourues, la végétation est constituée majoritairement de diverses graminées, de trèfles et de renoncules. Les cultures (maïs) et la pelouse semée ne présentent aucune caractéristique propre aux zones humides.

→ L'analyse de la végétation semble montrer l'absence d'une dominance de végétation hygrophile. Cependant, pour confirmer cette observation, des sondages de sol sont nécessaires pour caractériser la zone.

Des sondages de sol ont été réalisés de manière à quadriller les secteurs au titre de l'arrêté Loi sur l'Eau.

Environ 130 sondages sur 0,80 mètres de profondeur (maximum) ont été réalisés sur les secteurs d'étude, à l'aide d'une tarière à main.

Sur les secteurs d'étude, un type de sol a été observé: - S1 : Sol brun Sablo-limoneux



Le sol S1 est caractérisé par :

0 – 70 cm = sol brun sablo-limoneux avec la présence de débris de roches (Aucune trace d'hydromorphie sur les différents profils).

> 70 cm = roche

- Ce sol correspond à un sol de zone non humide.

Conformément à l'arrêté du 24 Juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er Octobre 2009, les sondages réalisés ne permettent pas de désigner de zone humide dans la zone d'étude des zones urbanisables de la commune de Ballon. Les observations de la flore en place semblent corroborer l'analyse des sondages.

Aucune zone humide sur le secteur d'étude n'a été constatée. Les zones urbanisables peuvent donc être aménagées sur la commune de Ballon.

Les ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

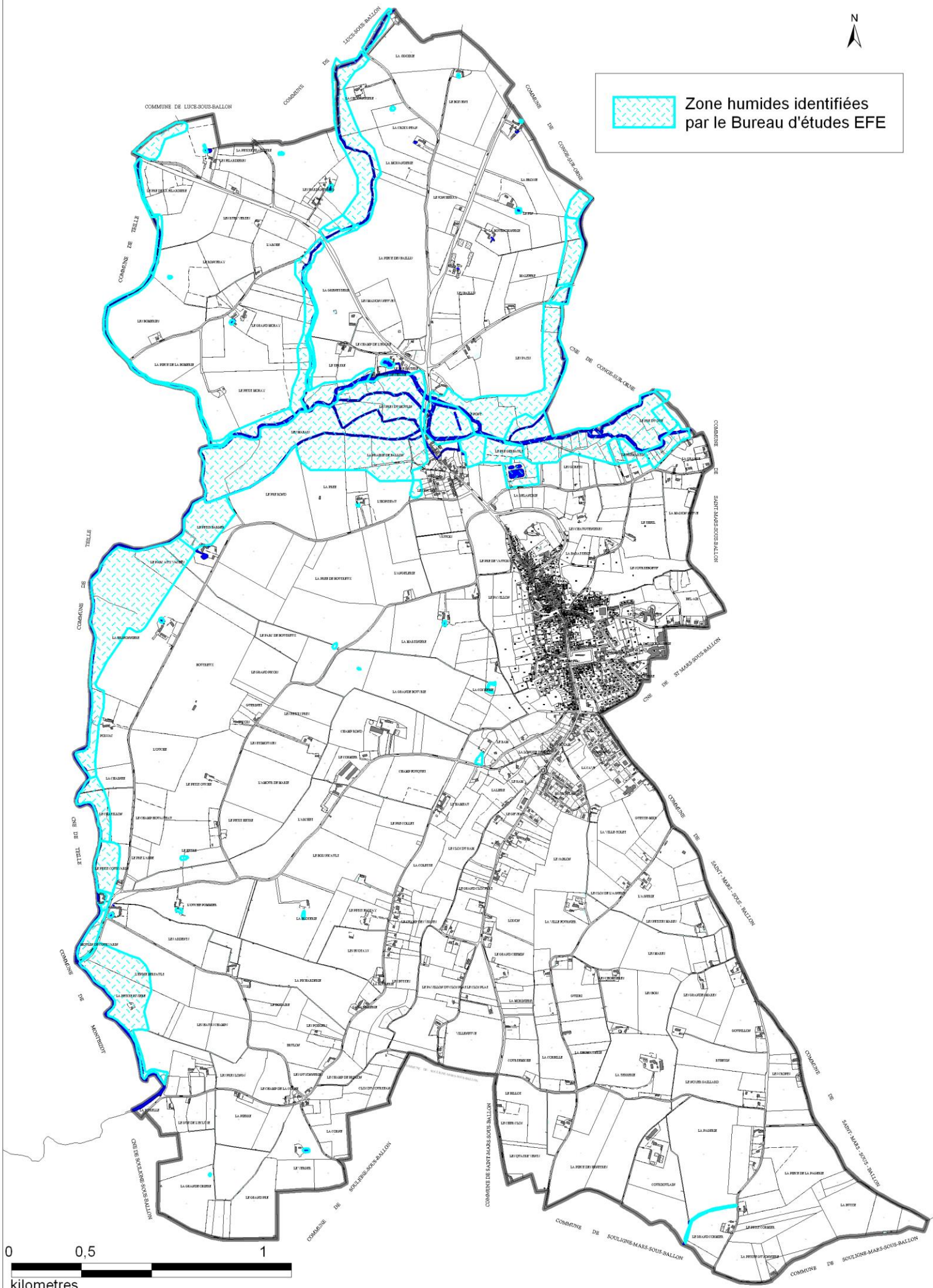
Ballon n'est concernée par aucune zone Natura 2000 mais est concernée par une ZNIEFF de type 1.

En matière environnementale, les objectifs du PLU de Ballon sont de :

- ⇒ protéger les milieux écologiques de la ZNIEFF de type 1
- ⇒ préserver les zones humides identifiées par le bureau d'études EF Etudes.
- ⇒ prendre en compte l'inventaire du réseau bocager réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Sarthe.
- ⇒ prendre en compte les quelques massifs boisés.
- ⇒ prendre en compte les zones inondables identifiées par l'Atlas de l'Orne Saosnoise.



Zone humides identifiées
par le Bureau d'études EFE



kilometres

f – LES IMPRESSIONS PAYSAGERES

➤ L'atlas départemental des Paysages réalisé par la DDT 72 et le Conseil Général 72 classe la commune de Ballon dans la région naturelle de la Vallée de la Sarthe, bordée au Nord Est par le Saosnois.

- L'Unité n°12 : « Vallée de la Sarthe »

Les paysages de la vallée de la Sarthe se singularisent par l'absence de franches ruptures dans son survol N/S avec un dénominateur commun : un relief plan.

Il se dégage de la vallée de la Sarthe des ressentis communs :

* **une omniprésence de l'eau**, que l'on va identifier sous plusieurs angles : **physique**, avec le passage des écoulements propres à la rivière Sarthe et ses affluents, quoique plutôt discrets dans l'ensemble ; **agricole**, avec une valorisation végétale spécifique sur des sols à tendance hydromorphe, c'est à dire régulièrement humides (peupliers, saules, prairies, etc.) ; **humaine**, avec un positionnement des entités urbaines traditionnelles sur les terrasses alluvionnaires, en secteur non inondable.

* **une concentration du bâti et des activités** : l'eau a drainé précocement les activités industrielles dans les vallées (rôle énergétique, épurateur, régulateur thermique).

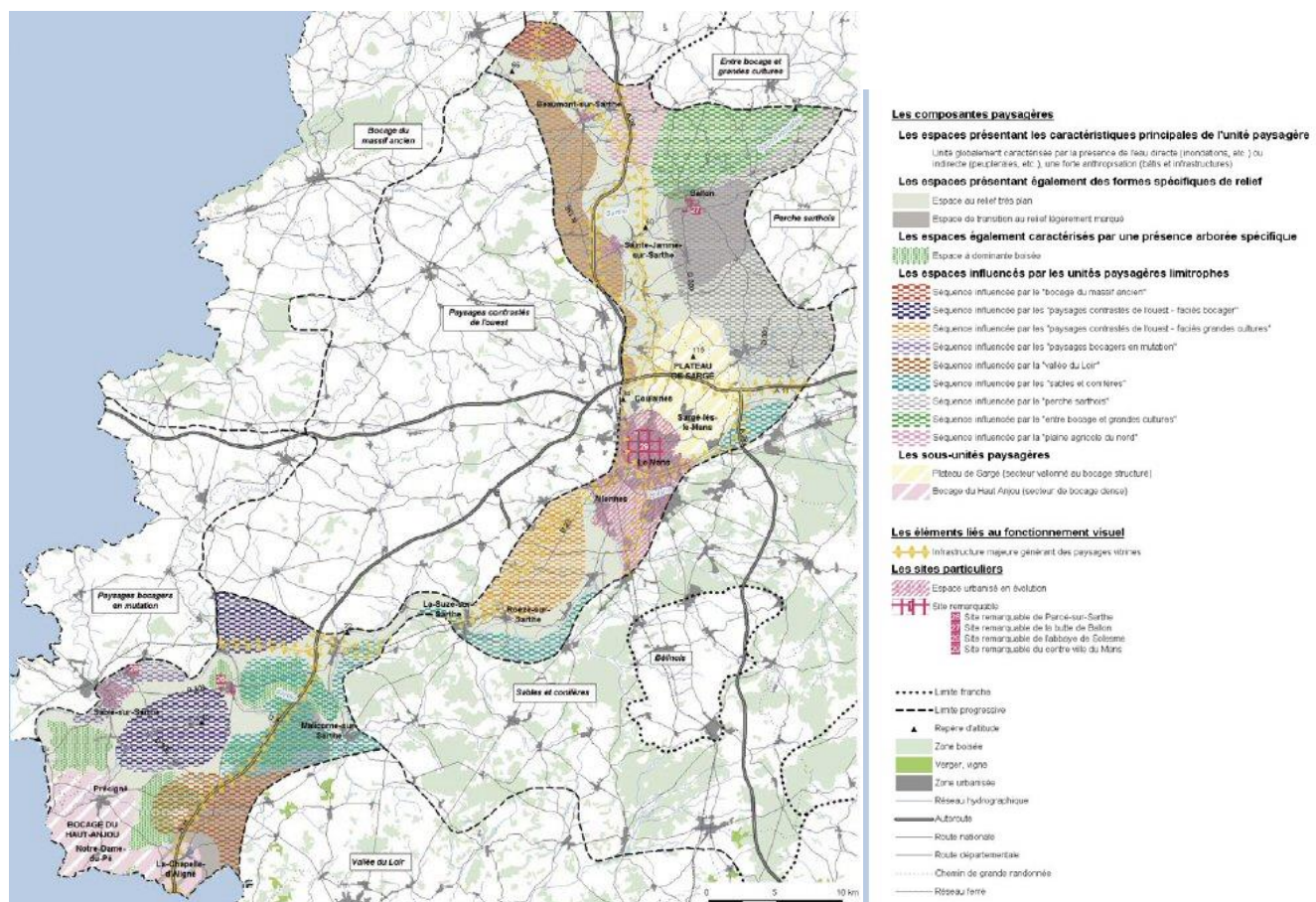
* **un attrait touristique et de loisirs** : l'attrait des berges de la Sarthe a contribué au développement de nombreuses activités de récréation, de détente ou de contemplation. Hébergements de tourisme (gîte), chemins de randonnées, embarcadères sont ainsi ponctuellement retrouvés le long des rives de Sarthe.

Le découpage en unités paysagères de la commune de Ballon repose essentiellement sur les formes du relief : opposition entre la vallée et le plateau, une cuesta abrupte constituant à la fois une contrainte au développement et un atout paysager.

L'existence de vues lointaines et l'impression de paysage ouvert peuvent être notées sur Ballon.

Dans l'atlas Départemental des Paysages, la butte de Ballon est définie comme un site remarquable et emblématique, offrant des points de vue exceptionnels.

ATLAS DES PAYSAGES DE LA SARTHE : Unité n°12 : Vallée de la Sarthe



Source : Atlas des Paysages de la Sarthe



Vue lointaine sur le coteau depuis la partie Ouest du territoire de Ballon



Vues lointaines depuis le coteau



Fenêtre visuelle depuis l'opération récente des Enclos vers le coteau et le Pavillon de Lansac

B – LES RISQUES NATURELS SUR BALLON

La loi du 13 août 2004 relative à l'organisation de la sécurité civile a posé le principe du droit à l'information pour les populations soumises aux risques majeurs.

Un risque est considéré comme majeur lorsque l'aléa s'exerce dans une zone où existent des enjeux humains ou matériels importants. Il peut être naturel ou technologique.

Un risque majeur est la possibilité d'un événement d'origine naturelle ou anthropique dont les effets peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société. Le risque est le croisement de l'aléa (manifestation d'un phénomène) confronté à une zone à enjeux (personnes et biens pouvant être affectés).

Le risque résulte de la combinaison de la probabilité et de la (des) conséquence(s) de la survenue d'un événement dangereux spécifié. Toutefois, la notion de risque n'existe qu'en présence d'enjeux humains ou matériels avérés.

$$\text{RISQUE} = \text{ALEA} \times \text{VULNERABILITE}$$

Les risques ont été définis dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Sarthe (DDRM réalisé en 1995, actualisé en 2007 et réactualisé en novembre 2012). Ce document d'information a été établi dans un but de prévention.

4 risques majeurs ont été recensés sur le territoire de Ballon sur le DDRM de la Sarthe : le risque inondation, le risque mouvements de terrains, le risque de climat diffus et le risque de transport de matières dangereuses.

La commune de Ballon est concernée par d'autres risques non recensés dans le DDRM, à savoir, le risque de remontées de nappes et le retrait et gonflement des argiles.

Le risque naturel résulte de l'incidence d'un phénomène naturel, non provoqué par l'action de l'homme, sur les personnes pouvant subir un préjudice et sur les biens et activités pouvant subir des dommages.

Les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle sont sur les années récentes (Source : <http://www.Prim.net>) :

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1996	31/12/1996	03/11/1997	16/11/1997
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	22/11/2005	13/12/2005
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2009	25/09/2009	13/12/2010	13/01/2011
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2011	30/06/2011	06/11/2012	09/11/2012

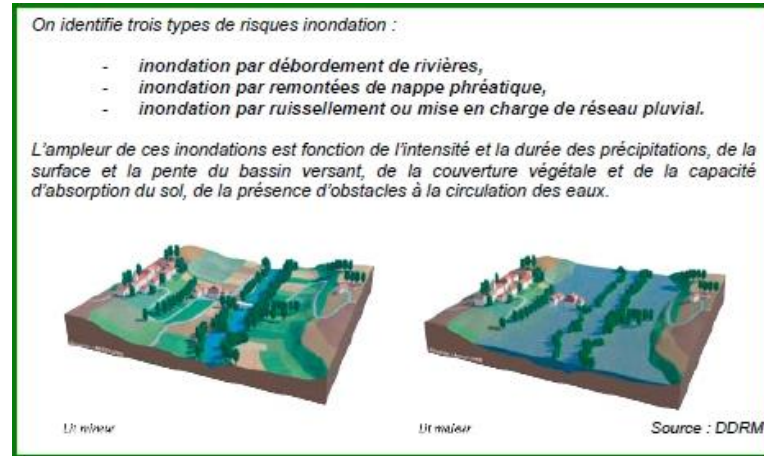
1 – LE RISQUE INONDATION

Une inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau.

Le risque d'inondation est la conséquence de deux composantes :

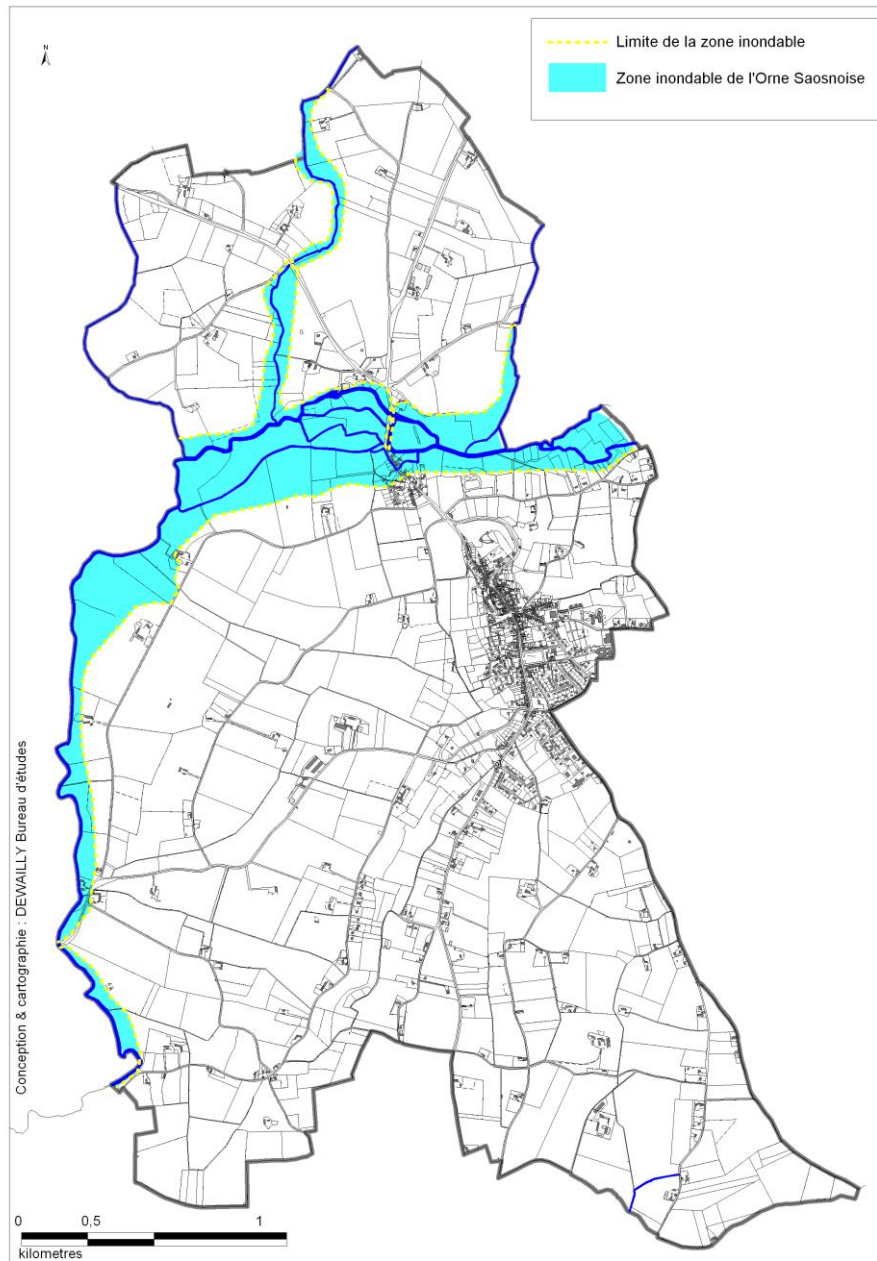
- l'eau qui peut sortir de son lit habituel d'écoulement.
- l'homme qui s'installe dans l'espace alluvial pour y implanter toutes sortes de constructions, d'équipements et d'activités.

En cas de fortes précipitations, la rivière peut, dans un délai plus ou moins long, sortir de son lit mineur et inonder la plaine pour occuper son lit moyen et éventuellement son lit majeur pendant une période pouvant être relativement longue.



L'**atlas des zones inondables** peut faciliter l'identification des zones de rétention temporaires des eaux de crues ainsi que les zones de mobilité du lit mineur des cours d'eau. Il doit aider à la mise au point des Plans Communaux de Sauvegarde. Enfin, il contribue plus généralement à l'information du public, des professionnels et des décideurs.

La rivière de l'Orne Saosnoise est à l'origine d'une zone inondable identifiée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de l'Orne Saosnoise avec un état de connaissance en date du 23/02/2009.



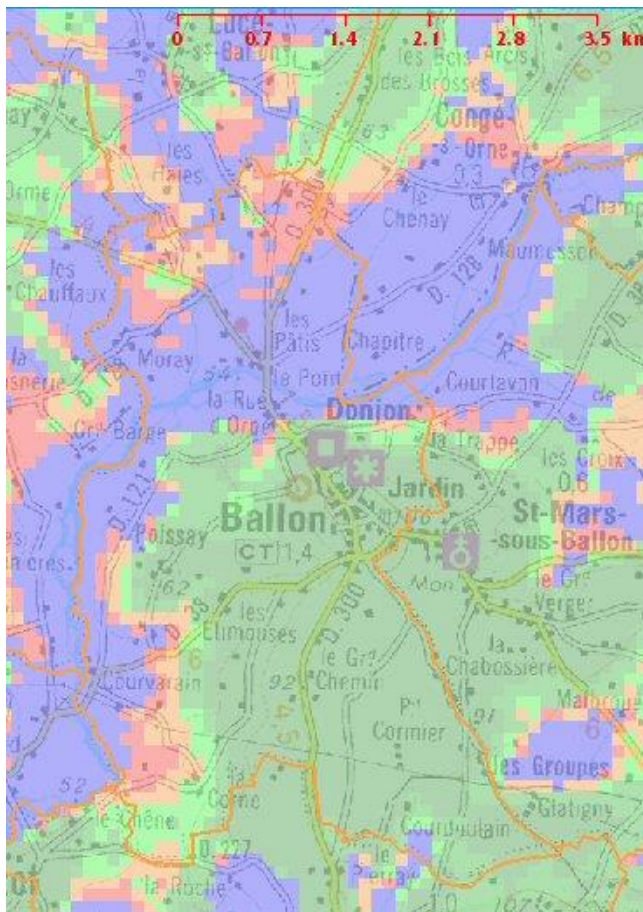
2 – LE RISQUE REMONTEES DE NAPPE

Le risque de remontées de nappes est gradué selon une échelle variant de sensibilité très faible à sensibilité très forte, voire nappe sub-affleurante.

C'est un phénomène lié à des conditions de pluviométrie exceptionnelle dans un contexte où les nappes présentent des niveaux élevés ; le niveau de la nappe est alors susceptible d'atteindre la surface du sol, provoquant alors une inondation.

Toutes les roches ne comportent pas le même pourcentage d'interstices. Par ailleurs, la dimension de ces vides permet à l'eau d'y circuler plus ou moins vite ; elle circulera plus vite dans les roches de forte granulométrie. En revanche dans les aquifères à faible pourcentage d'interstices, il faudra moins d'eau pour faire s'élever le niveau de la nappe d'une même hauteur.

La nappe est sub-affleurante le long de la rivière de l'Orne Saosnoise et de sa zone inondable. Le reste du territoire Sud-Est est concerné par un risque de remontées de nappes de sensibilité faible à très faible.



Légende des remontées de nappes

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Non réalisé

Source : <http://www.inondationsnappes.fr/>

3 – LES RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN

Un mouvement de terrain est un déplacement, plus ou moins brutal, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique (c'est-à-dire lié à l'activité humaine). On différencie :

les mouvements lents et continus

- les tassements et les affaissements de sols.
- le retrait-gonflement des argiles.
- les glissements de terrain le long d'une pente.

les mouvements rapides et discontinus

- les effondrements de cavités souterraines naturelles ou artificielles (carrières et ouvrages souterrains).
- les écroulements et les chutes de blocs.
- les coulées boueuses et torrentielles.

En Sarthe, les mouvements de terrain peuvent être liés à la présence de cavités souterraines anthropiques ou parfois de cavités karstiques naturelles.

Des mouvements peuvent également être liés au relief (comme à Ballon).

Ils se déclinent sous deux aspects :

>> **les éboulements de coteau**

L'évolution des falaises et des versants rocheux engendre des chutes de pierres ou de blocs ou des écroulements en masse susceptibles de détruire les constructions situées en bas de coteau. Plusieurs communes sont concernées en Sarthe.

>> **les glissements de terrain et coulées boueuses**

Le glissement de terrain est un déplacement généralement lent d'une masse de terrains meubles ou rocheux le long d'une surface de rupture qui correspond souvent à une discontinuité préexistante.

Les coulées boueuses se traduisent par le déplacement rapide le long d'une pente d'une masse formée de sols fins saturés en eau. Ce phénomène est très limité en Sarthe.

L'Atlas départemental des risques de la Sarthe initialement réalisé en 1990 a été réactualisé pour la partie mouvement de terrain en 2006.

- Suite à l'étude de 1990, 6 communes classées en vulnérabilité forte ont fait l'objet d'études spécifiques dans le cadre de PPR Mouvements de terrain.

- Le BRGM a effectué en avril 2004 l'inventaire des cavités souterraines du département de la Sarthe.

- Le BRGM a réalisé la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles de la Sarthe en 2007.

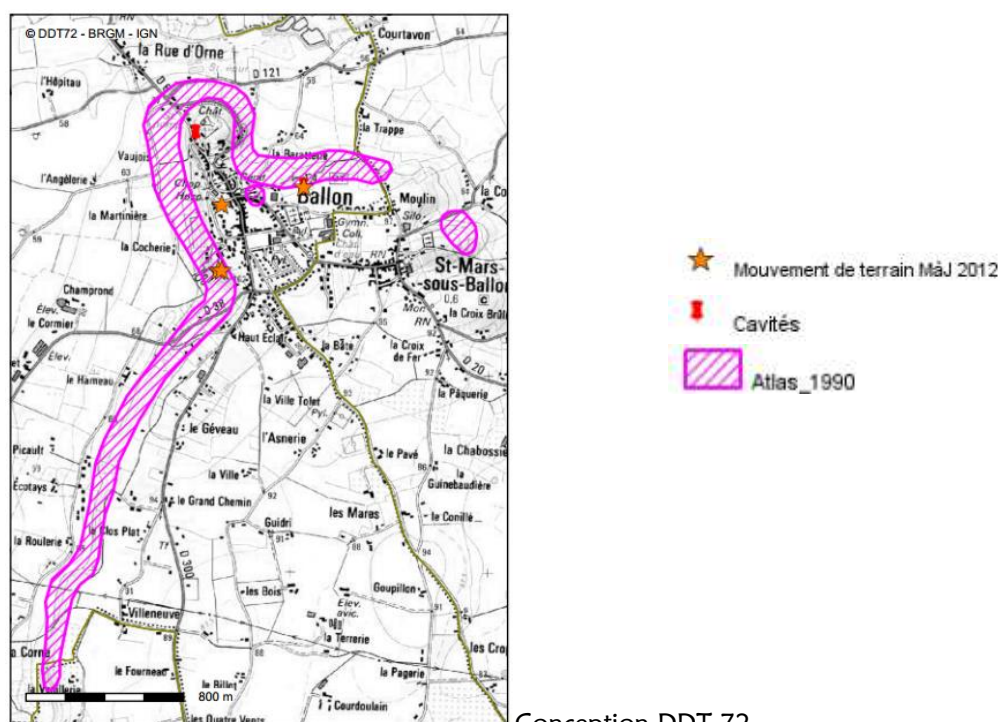
- L'inventaire des sites miniers de la Région des Pays de la Loire a été établi en 2007 par GEODERIS.

Suite à l'inventaire de 2007, GEODERIS a réalisé une étude approfondie d'aléa minier sur les concessions minières de Sablé-sur-Sarthe et de Solesmes en 2009, complétée en 2011.

- Le BRGM a recensé dans un inventaire l'ensemble des événements de mouvements de terrain de la Sarthe en 2011.

L'atlas des risques de mouvements de terrains de 1990 définit une vaste zone de pentes instables qui entoure l'agglomération de Ballon à l'Est, au Nord et à l'Ouest. C'est la zone de coteau présentant une pente globalement forte.

L'atlas des risques définit également une zone à risque d'effondrement de surface beaucoup plus réduite que la première, à l'intérieur de l'agglomération (rues Carnot et de la Fuie).



Dans le cadre de l'inventaire départemental des mouvements de terrain, les services de la commune de Ballon ont signalé au BRGM trois phénomènes d'effondrement de terrain, liés à des cavités souterraines, au 14 et 18 rue de l'Europe (en 2001 et en 2014) et au 4 Place de la République (en 2006).

4 –LE PHENOMENE DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Certains mouvements de terrain sont liés aux tassements du sol provoqués par des alternances de sécheresse et de réhydratation des sols argileux.



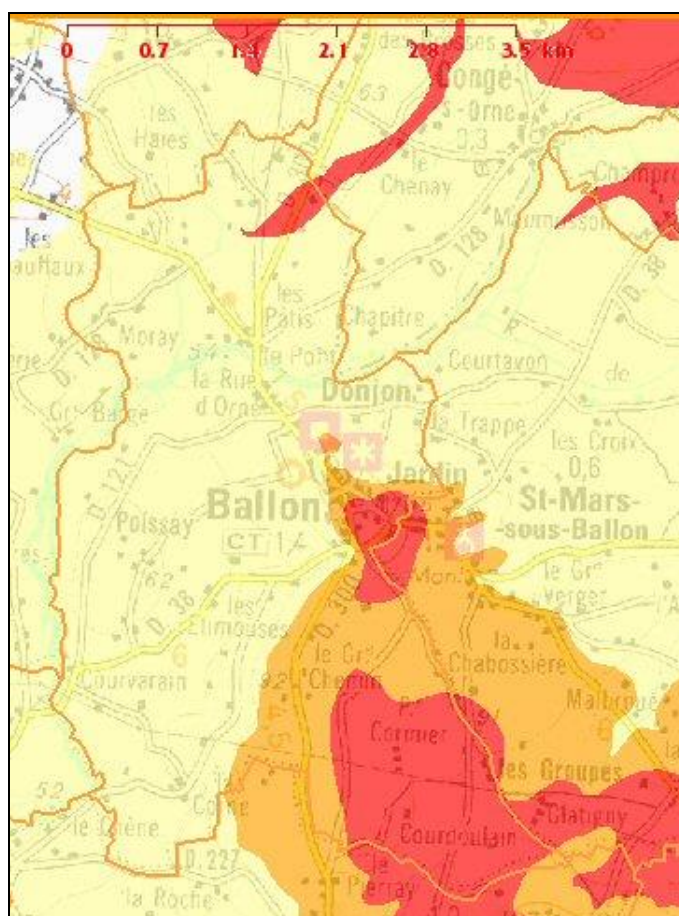
D'après la carte d'aléa du retrait-gonflement des sols argileux réalisé par la BRGM, la commune de Ballon est concernée pour la majorité du territoire par un aléa faible (71,7%), pour 12,3% du territoire par un aléa moyen et pour 16 % du territoire par un aléa fort.

Le centre-bourg est concerné en partie Sud par un aléa fort et en partie par un aléa moyen.






Il faut indiquer que **10 sinistres ont été signalés durant l'année 2007.**

BALLON est l'une des 37 communes les plus exposées du département de la Sarthe.

➤ La prise en compte de ce risque doit se traduire notamment par l'information de la population et des constructeurs.



Légende des argiles

-  Argiles
-  Aléa fort
-  Aléa moyen
-  Aléa faible
-  Aléa à priori nul

L'assimilation du risque « retrait-gonflement des argiles » à un risque naturel est justifiée lorsque le déclenchement d'un sinistre est dû à l'intensité anormale d'un agent naturel. C'est à ce titre que le régime d'indemnisation des catastrophes naturelles peut être mis en œuvre.

Cette situation n'exonère pas les propriétaires de leurs responsabilités notamment lorsqu'un sinistre a pour origine une action humaine du type travaux mal adaptés (ou mal réalisés...).

La responsabilité du propriétaire ou du constructeur est établie par le Code Civil et le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment dans leurs articles suivants

Code civil : Art. 1386 : « Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine lorsqu'elle est arrivée par suite d'un défaut d'entretien ou par le vice de sa construction »

Code de la Construction et de l'Habitation : Art. 1792 et Art. L111-13 :

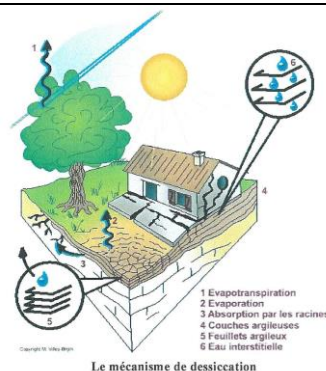
« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutif soit l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

Les recommandations, élaborées par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières et présentées ci-dessous, visent à favoriser la résistance des nouvelles constructions au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Les préconisations liées aux zones d'aléa faible et d'aléa moyen sont identiques.

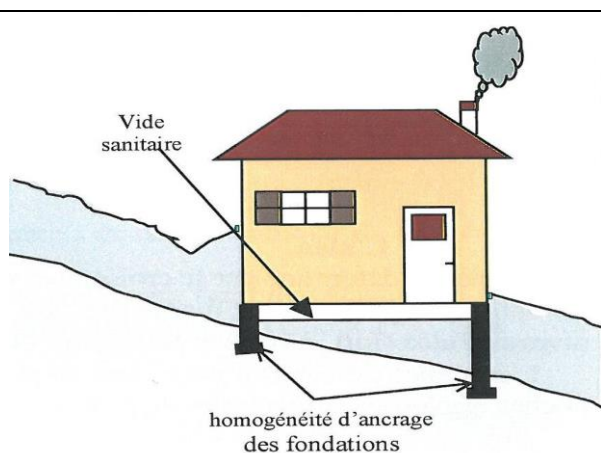
Identifier la nature du sol

Dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Celle-ci permet de vérifier si, au droit de la parcelle, le proche sous-sol contient effectivement des matériaux sujets au retrait-gonflement et de déterminer quelles sont les mesures particulières à observer pour réaliser le projet en toute sécurité en prenant en compte cet aléa.



Adapter les fondations

Profondeur minimale d'ancrage : 1,20 m en aléa fort, 0,80 m en aléa moyen à faible
Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille
Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage homogène même pour les terrains en pente, éviter les sous-sols partiels)
Préférer les sous-sols complets ou planchers sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein

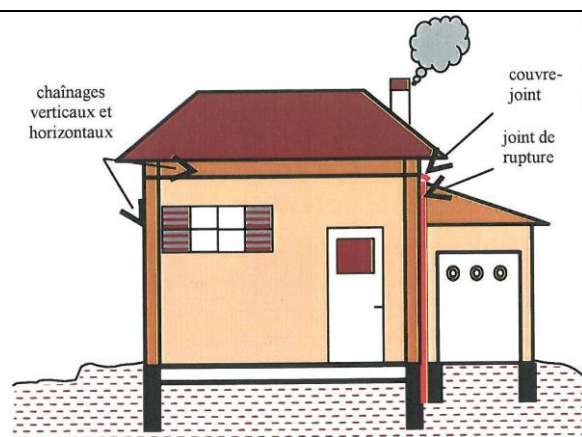


Rigidifier la structure

Prévoir des chaînages horizontaux (hauts et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs

Désolidariser les bâtiments accolés

Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés (garages, annexes...)



Éviter les variations localisées d'humidité

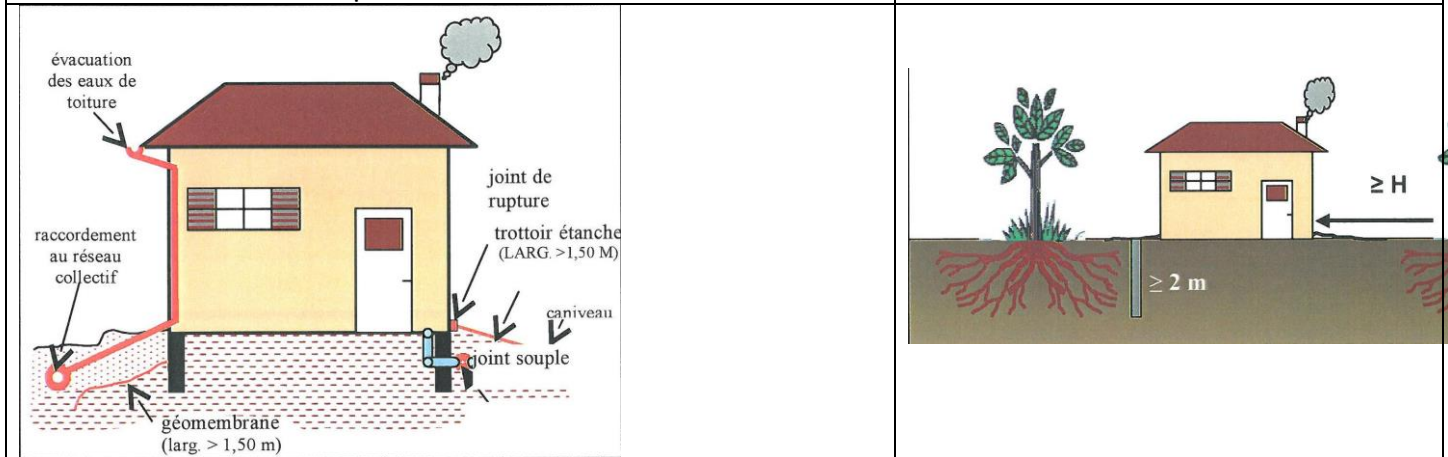
Réaliser un trottoir anti-évaporation d'une largeur minimale d'1,5 m sur le pourtour de la construction (terrasse ou géo membrane)
Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveaux) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible
Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords)

Éloigner les plantations d'arbres

Ne pas planter d'arbre à une distance de la construction inférieure à la hauteur de l'arbre adulte
À défaut mettre en place des écrans anti racines de 2 m de profondeur au minimum

Eviter les drains à moins de 2 m de la construction ainsi que les pompages à usage domestique à moins de 10 m
Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière au sous sol

Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché



Que faire pour les constructions anciennes ?

Les constructions anciennes, construites sur un mode traditionnel, sont généralement moins sensibles au phénomène de retrait-gonflement que les habitations récentes, de type pavillonnaire. Pour ces dernières, les mesures suivantes peuvent être recommandées pour limiter le risque d'apparition de désordres futurs

Ne pas planter d'arbre à une distance de la construction inférieure à la hauteur de l'arbre adulte, ou mettre en place des écrans anti-racine de 2 m de profondeur au minimum

Éviter les pompages à usage domestique à moins de 10 m de la construction

Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible

Réaliser un trottoir anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,5 m sur le pourtour de la construction (terrasse ou géo membrane)

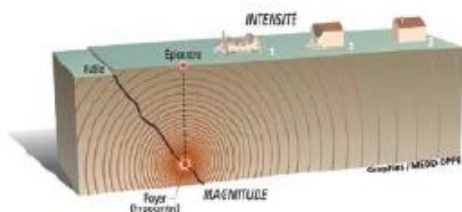
Prendre toutes les précautions nécessaires en cas d'action sur le bâtiment, telle que changement de destination, extension, ajout d'annexe, restauration lourde susceptible d'entraîner une intervention sur les structures porteuses.

5 –LE RISQUE SISMIQUE

• Risque sismique

L'Etat a mis en place en France des règles de construction parasismique, dites règles PS 92, rendues obligatoires pour tout type de bâtiment neuf depuis 1998. Ces règles sont applicables dans des zones définies par le zonage sismique de la France du décret n°91-461 du 14 mai 1991. Ce décret détermine cinq zones de sismicité croissante :

- une zone 0 de « sismicité négligeable mais non nulle » où il n'y a pas de prescription parasismique particulière,
- quatre zones Ia, Ib, II et III où l'application de règles de construction parasismique est justifiée.



Dans le cadre du Plan Séisme, une étude a permis d'établir, à partir d'une approche probabiliste, une carte de zones sismiques homogènes au regard des mouvements de sol attendus traduisant l'aléa sismique (21.11.2005).

Actuellement la partie Ouest du département de la Sarthe où se trouve Ballon est classée en zone de risque faible.

Les manifestations ressenties sur l'Ouest de la Sarthe et qui concernent Ballon, sont majoritairement provoquées par les nombreuses failles orientées Nord-Ouest / Sud-Est qui sillonnent le domaine Sud armoricain. Ces dernières, regroupées autour du sillon de Bretagne, sont très anciennes et supportent assez mal les mouvements, même lointains, de l'écorce terrestre.

Bien que ces failles soient situées à l'extérieur du département (à l'Ouest et au Sud Ouest de celui-ci), certains des séismes associés peuvent être perçus en Sarthe. **Aucune exigence n'est exigée pour les bâtiments à risque normal.**

Suite aux décrets n° 2010-1254 et 1255 ainsi que l'arrêté du 22 octobre 2010 qui fixent le nouveau zonage ainsi que les nouvelles règles de constructions parasismiques, La commune de Ballon est classée en aléa sismique faible.

6 –LE RISQUE CLIMATIQUE DIFFUS

Dans une moindre mesure, la commune est concernée par les risques liés aux évènements climatiques exceptionnels (tempêtes, intempéries hivernales exceptionnelles...).

Les conséquences de certains évènements climatiques (ex : tempêtes de 1999), ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelle.

Afin de prévenir les conséquences de la surveillance des différents aléas climatiques, une procédure d'alerte météorologique a été mise en place au niveau national.

Un plan départemental d'alerte météorologique décline pour la Sarthe les actions que les services publics doivent engager à l'égard des collectivités et du grand public lorsque la survenance d'un aléa climatique est détectée par les services de Météo France.

De plus, des plans départementaux spécifiques existent : plans « grand froid » (accueil de personnes sans logement) et « canicule » (dispositions spécifiques personnes âgées).

Au niveau de la zone de défense Ouest, un plan intempéries décrit les mesures à prendre en matière de circulation automobile sur les grands axes routiers.

III – L'ANALYSE TERRITORIALE ET HUMAINE

A – L'HISTOIRE COMMUNALE

La connaissance du passé d'un territoire et de ses habitants repose sur plusieurs types de documents : le bâti ancien soit intégralement conservé soit dégradé ou transformé, les documents écrits de nature diverse, les témoins enfouis (restes de poteries, outils en pierre ou métal), c'est ce que recherchent entre autre les passionnés d'archéologie ; n'oublions pas les récits transmis oralement qui rapportent parfois des faits que d'autres sources confirment ; ils sont toujours révélateurs des mentalités des communautés. Ce sont ces sources qui permettent d'éclairer le passé de Ballon.

1 – QUELQUES REPERES : L'histoire de Ballon

(source : *Le patrimoine historique des communes de la Sarthe* éd. Flohic)

Ballon tire probablement son nom de la forme de l'éminence sur laquelle elle est située.

Mais il pourrait également provenir du celte *balodun*, *bala* signifiant fort ou forteresse, et *dun* signifiant colline fortifiée.

Le mot *balatono* est visible sur des monnaies mérovingiennes. Vers 1060, ce nom se transforme en *balaon* pour devenir ensuite Ballon.

Ballon apparaît dans l'histoire vers l'an 70 quand le gouverneur de la cité du Mans donne Ballon au premier évêque du Mans, Saint Julien. Ballon fut ainsi la propriété de l'évêché du Mans pendant la dynastie mérovingienne.

A la suite des invasions normandes et des luttes permanentes que se livrèrent les seigneurs du Maine, du Perche et d'Anjou, le roi Charles en 877 autorisa la construction d'un château fort.

Le château de Ballon vit se succéder de nombreuses familles :

- en 977, Yves de Creil, seigneur du Saosnois reçut les terres et le château de Ballon de Richard I^{er}, duc de Normandie.
- puis Richard I^{er} les donna à Manger du Plessis Saint Sauveur dont les successeurs se rebellèrent contre Guillaume le Bataard, duc de Normandie devenu Roi d'Angleterre, qui s'était emparé de Ballon.
- en 1064, Guillaume le Roux, fils de Guillaume le Conquérant devient maître de Ballon.

- Au cours du XI^{ème} siècle, le château changea 25 fois de propriétaire.

- Philippe Auguste lutta à partir de 1189 pour abaisser la puissance en France de Henry II Plantagenet et de son successeur Richard Cœur de Lion. Il s'empara de Ballon en juin 1189.

- Jean sans terre, nouveau roi d'Angleterre réorganisa ses alliances avec entre autres Geoffroy de Brulon, seigneur de Ballon.

- Philippe Auguste intervint de nouveau, s'empara encore de Ballon, démantela le château, brûla et rasa la ville.

En fait, Ballon fut le lieu de nombreux conflits jusqu'au départ définitif des Anglais (1448).

A partir du XVI^{ème} siècle, Ballon doit son développement à sa position centrale par rapport aux communications et aux zones agricoles du Saosnois, de la Normandie et du Poitou.

Entre la foire aux bestiaux de Monfort le Rotrou et les pâturages de Normandie, Ballon est une halte naturelle. Les auberges se développent. On note des fabriques d'étamines, de chandelles de suif....

*** Histoire ecclésiastique**

Ballon était jadis composée de deux paroisses, Saint Georges et Saint Mars (= Saint Médard) auxquelles a été réunie par décret du 10 août 1809, la paroisse et commune de Saint Ouen des Ponts (aujourd'hui rue d'Orne).

Il existait une église située au lieu-dit « la Terre ». La paroisse est supprimée en 1790 (la chapelle n'existait plus depuis 1736).

*** Histoire féodale**

La châtellenie de Ballon fut érigée en marquisat, qui passa par alliance, de la maison le Roi de Chauvigni dans celle de Saint Gelais de Lansac, puis dans les familles de Vassé, le Vayer de la Davière, de Sourches, de Maupeou puis encore le Vayer de la Davière.

La juridiction du marquisat de Ballon s'étendait sur cinq ou six paroisses : elle était exercée par un bailli, un procureur fiscal et un greffier.

Les propriétaires successifs furent :

- 1405 Olivier de Prèz
- 1469 Jacques de Surgières, chevalier, seigneur de la Flocelière
- 1487 René de Surgières, chevalier, seigneur de la Flocelière et de Cerisay
- 1533 Guy le Roi, chevalier
- 1565 Jacques d'Invrée, chevalier
- 1566 Jacques Dynurse, gentilhomme de la chambre du Roi (Charles IX)
- 1572 Nicole le Roy, veuve du Sénéchal d'Agenois, capitaine des gardes du corps
- 1586 Nicolle, veuve d'Arthus de Cossé maréchal de France
- 1652 Armande et Maris de Lusignan de saint Gelais
- 1685 Antoinette Raffin
- 1739 Ch. Armand, marquis de Vassé

Le donjon et les ruines du château de Ballon sont classés Monuments Historiques depuis le 9 février 1923. Le château fait également partie d'un site inscrit.

L'historien PESCHE en fait une description vers 1835 :

Placé entre le Maine et le Saosnois, et pour ainsi dire sur la frontière du Perche et de la Normandie, le château de Ballon, situé sur une éminence considérable, défendue par une rivière qui coule au pied, et dominant à peu-près de toutes parts une plaine sur laquelle la vue s'étend à plusieurs lieues, offre une situation qu'on pourrait croire unique comme point de défense militaire, si le résultat des sièges qu'il a soufferts, ne prouvait que sa position était loin de le rendre imprenable.

Des moulins à blé ont existé à « Chassé », « Poissac », « Courvarin ».

2 – LES TEMOINS DU PASSE

La commune de BALLON est riche d'un important patrimoine bâti, témoin de sa longue histoire.

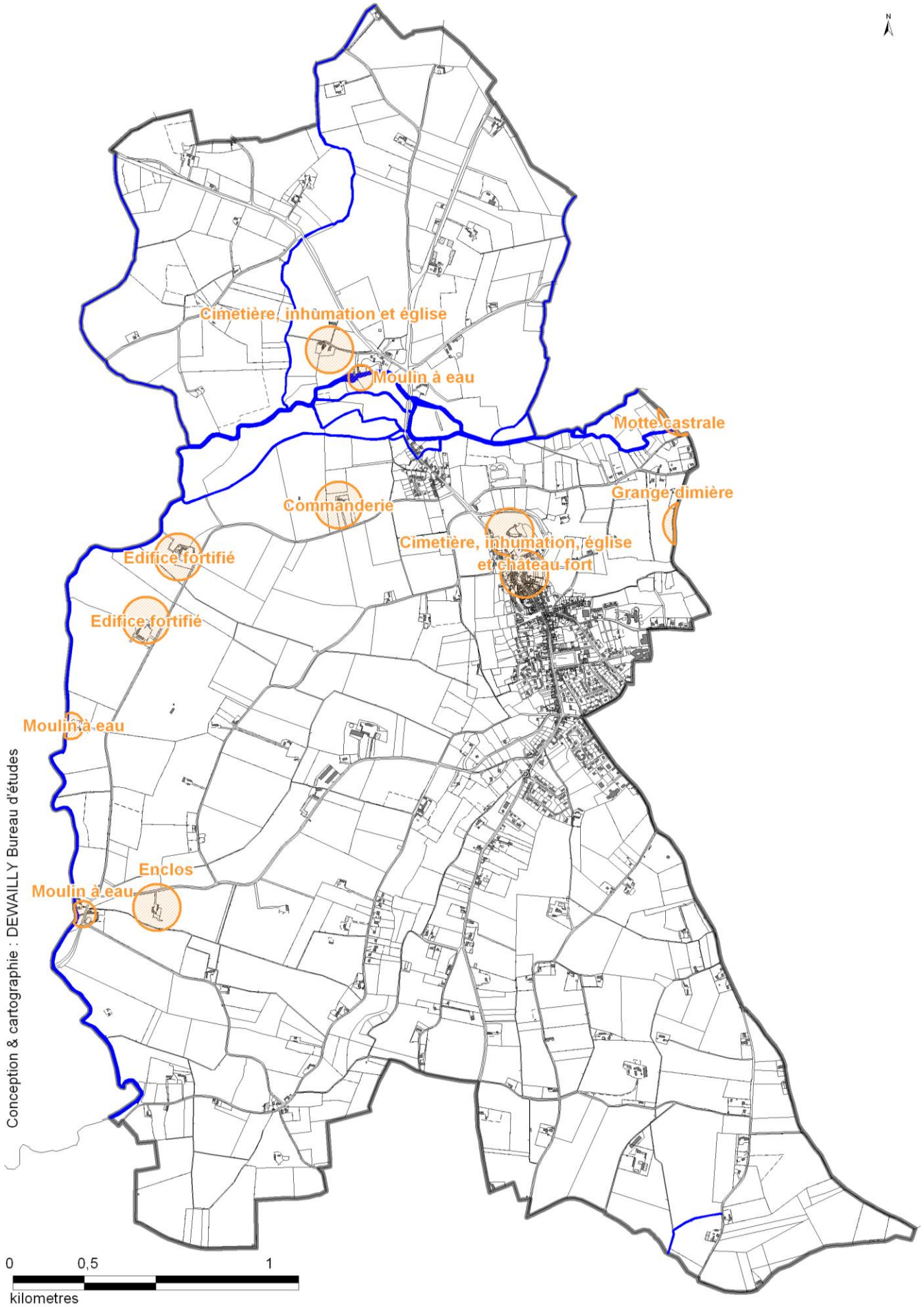
a - LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

* La Direction Régionale des Affaires Culturelle a recensé douze sites archéologiques sur la commune de Ballon. Ces sites concernent :

Zone	Seuil en m ²	Entité archéologique	Vestiges significatifs connus à ce jour
1	100	72 023 0005	Cimetière (MED*) inhumation (MED) église (MED)
2	100	72 023 0007	Moulin à eau (REC*)
3	100	72 301 0011	Motte castrale (MED)
4	100	72 023 0006	Commanderie (MED)
5	100	72 301 0002	Grange dimière (MED)
6	100	72 023 0008	Cimetière (MED) inhumation (MED) église (MED)
6	100	72 023 0003	Château fort (MED)
7	100	72 023 0001	Edifice fortifié (MED)
8	100	72 023 0002	Edifice fortifié (MED)
9	100	72 023 0004	Moulin à eau (REC)
10	100	72 023 0011	Moulin à eau (REC)
11	3000	72 023 0009	Enclos (MED)

*MED = époque médiévale

* REC = époque récente



Conception & cartographie : DEWAILLY Bureau d'études

b – LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE QUALITE

Qu'est-ce que le patrimoine ?

La notion de patrimoine recouvre un sens élargi depuis les années 1970, puisqu'il ne se limite plus au cadre strict des éléments architecturaux remarquables, mais se consacre à la reconnaissance d'éléments hétéroclites comme le paysage, les langues ou bien encore le patrimoine écrit.

A savoir que le Code de l'urbanisme, dans son article L 110 met en avant l'intérêt vif de protéger « le patrimoine commun de la nation ».

Le petit patrimoine ou patrimoine « *commun* » est finalement une déclinaison du Patrimoine, et peut se définir comme un ensemble d'éléments participant à la mémoire collective d'un lieu ou d'un territoire particulier.

De nombreux témoins du passé sont recensés sur le territoire, certains plus discret que d'autres.

Aucun inventaire exhaustif du patrimoine bâti n'a été réalisé sur la commune.

Quelques éléments du patrimoine intéressant ont été recensés sur la commune de Ballon : l'Eglise Saint Georges (1833), le Pavillon de Lansac (ancien hospice de 1735), la Chapelle (1860), les Halles (1850), le Manoir de la Brosse, le Colombier de Courdoulain...

La commune de Ballon possède un patrimoine bâti d'intérêt local qui contribue à la richesse patrimoniale de la commune (ces photographies sont non exhaustives).

LE PATRIMOINE INTERESSANT DE BALLON



L'Eglise Saint Georges



L'église Saint-Georges



Les Halles





Pavillon de Lansac et La Chapelle



Hôtel particulier



Ecole élémentaire



Le Presbytère



Maison bourgeoise



Le Moulin à eau de Chassé



Le Colombier de Courdoulain



Le Pont de Couvarin

c – LE PATRIMOINE CLASSE OU INSCRIT

* La commune de Ballon est concernée par des périmètres de protection Monument Historique :
- le donjon et les ruines du Château, monuments classés le 09 février 1923.

* La commune de Ballon est également concernée par les débords des monuments historiques voisins, à savoir :

- **Le périmètre de 500 mètres de protection de l'église Saint Médard**, monument classé le 28 juillet 1975, située sur la commune de Saint Mars sous Ballon (72) et qui déborde en partie sur le territoire de Ballon (72).

* La commune de Ballon est également concernée par des périmètres de protection des sites et des monuments naturels :

- le Château de Ballon et ses abords constituent un site inscrit par arrêté du 22 octobre 1942.
- le Champ de Foire constitue un site inscrit par arrêté du 26 octobre 1942

La servitude de protection des sites et monuments naturels impose dans le cas d'un site inscrit, au propriétaire qui souhaite procéder à des travaux autres que l'exploitation courante ou l'entretien normal d'en avoir avisé le maire quatre mois à l'avance.

L'histoire du **Château de Ballon** est faite de nombreuses phases de constructions et de démolitions qui se sont succédées entre le XII^{ème} et le XVII^{ème} siècle. Non seulement le château présente un intérêt architectural et historique mais il s'inscrit aussi dans un environnement remarquable.

Le Château est implanté sur la Butte du Ballon, d'où se développent des points de vue remarquables vers l'Orne Saosnoise et la Sarthe. Les abords du Château présentent également des aspects pittoresques (anciennes douves, prés et vergers environnants) et des qualités architecturales (partie ancienne du bourg entre le Château et la rue du Tertre, bâti traditionnel local).

L'objectif de l'inscription est d'éviter que les dégradations qui commencent à affecter cet ensemble (ligne électrique dans les vergers, constructions modernes peu soignées...) ne se poursuivent.

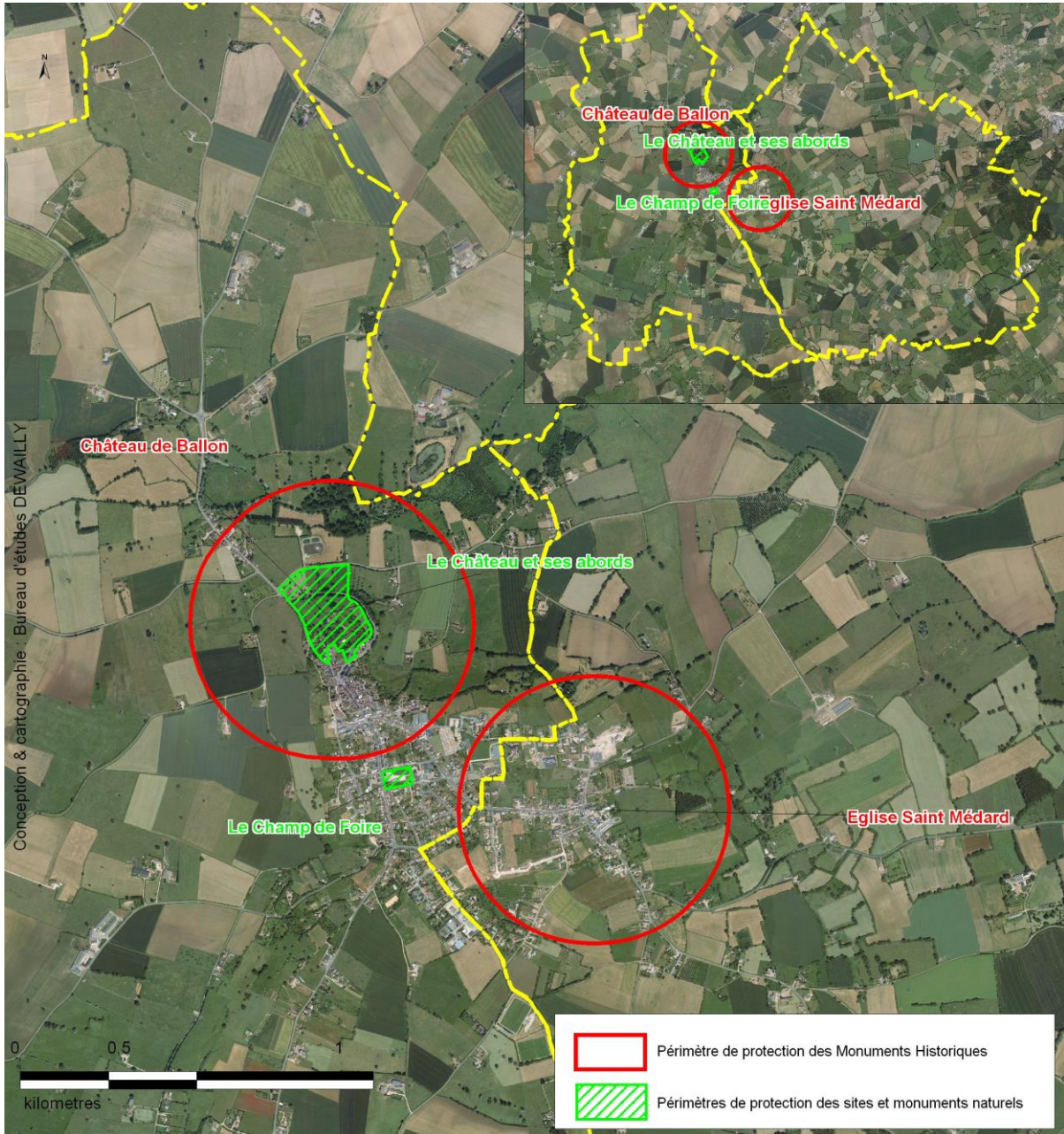
L'intérêt du site du **Champ de Foire** réside principalement dans la double rangée d'arbres qui soulignent la promenade périphérique, elle-même surélevée en terrasse.

Le Château de Ballon





La Place du Champ de foire



Les caractéristiques architecturales des constructions :

- 1 étage +combles
- toitures à 2 pans
- simplicité des volumes,
- couverture en tuile plate ou ardoise
- matériaux de construction : pierre
- lucarnes sur les combles aménagés
- juxtaposition de différents styles architecturaux selon les époques de constructions ou restauration
- animation visuelle des façades et enseignes commerciales.



A partir du centre, la ville s'est progressivement étirée le long des axes principaux. Les constructions y sont en général plus basses (R+combles).



Les voies et espaces publics :

- ambiance plutôt minérale des espaces publics
- voie de desserte principale (RD 300) qui supporte les flux et le stationnement.
- dans le cœur de bourg, des trottoirs étroits sont présents.
- plusieurs parkings aménagés à proximité des principaux équipements (Ecole, Salle des fêtes et commerces, mairie).



b – LES OPERATIONS GROUPEES RECENTES

A partir des années 1960, apparaissent des opérations de lotissements. Elles sont réalisées en totale contradiction avec le schéma urbain traditionnel. Une dé-densification de l'habitat s'opère, à la faveur de parcelles à bâtir plus grandes.

Ce modèle de développement répond à une demande spécifique de ménages à la recherche de l'accession à la propriété. La destination de ces secteurs est exclusivement orientée vers le résidentiel.

La consommation foncière est plus forte que dans le centre ancien et l'enveloppe globale du bourg s'en trouve sensiblement agrandie.

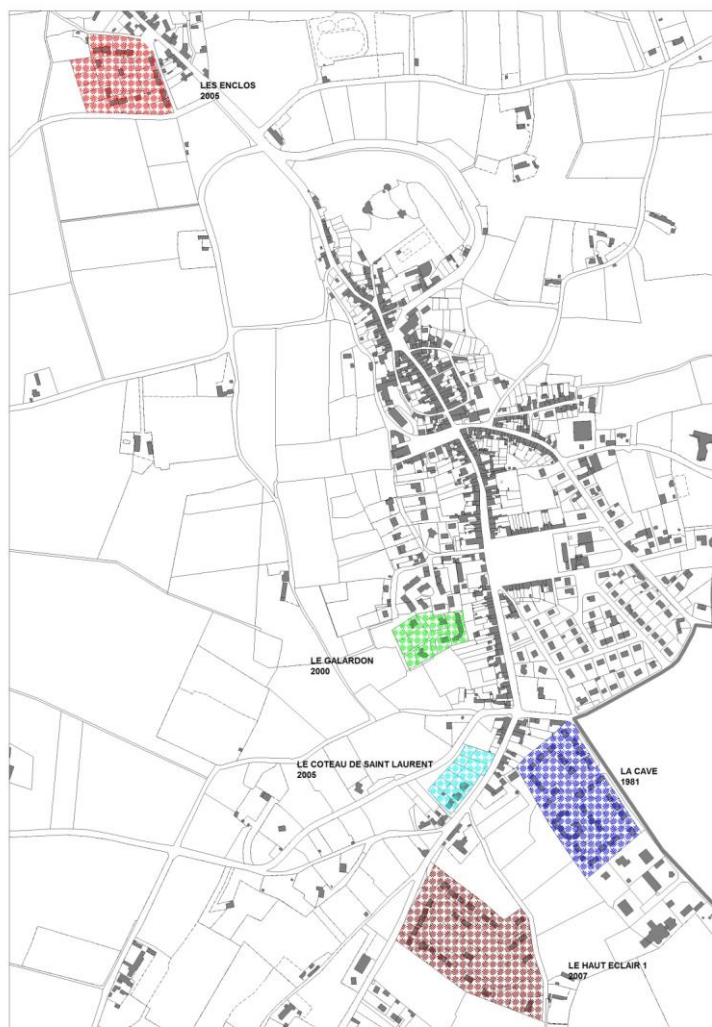
Les quartiers apparaissent relativement déconnectés les uns des autres avec un fonctionnement interne clairement affiché.

Ces nouveaux quartiers d'accès à la propriété intègrent toutefois assez souvent des opérations de locatifs sociaux dans un but de diversification de l'habitat et pour répondre aux besoins d'une population moins aisée.

Les lotissements les plus récents sur Ballon :

NOM DU LOTISSEMENT	DATE AUTORISATION	SURFACE TOTALE AMENAGEE	NOMBRE DE LOTS	LOCALISATION
Lotissement « La Cave »	16 janvier 1981	28125	28 lots privatifs + 1 lot pour locatifs	Sud Est Rue Pierre Mendès-France Square Georges Pompidou Rue Vincent Auriol Cour René Coty
Lotissement «Le Galardon »	03 mars 2000	6595	5 lots privatifs + 1 lot pour locatifs	Sud Ouest Rue de l'Europe
Lotissement « Le Coteau de St Laurent »	19 janvier 2005	4612	6 lots privatifs	Sud Rue Saint Laurent
Lotissement « Les Enclos »	21 juin 2005	13978	17 lots privatifs	Nord (Hameau de la rue d'Orne) Rue Aristide Briand Chemin des Enclos
Lotissement « Le Haut Eclair 1 »	17 octobre 2007	35295	43 lots privatifs	Sud Est Rue Georges Charpak Rue Pierre-Gilles de Gennes

LISTE DES LOTISSEMENTS AUTORISES DEPUIS 1981 - 15 mai 2013





Cour René Coty



Rue de l'Europe



Les Enclos- Rue d'Orne



Haut Eclair



Dernière opération de logements locatifs sociaux : Champ de la Fuie

Dans ces opérations réalisées en périphérie des extensions linéaires plus anciennes, la taille des parcelles varie entre 700 et 1 000 m² environ.

La densité est différente selon les opérations et notamment en fonction de la présence ou non de logements locatifs sociaux.

Les pavillons sont implantés au milieu de leur parcelle en recul par rapport à la voie de desserte, et sans mitoyenneté, avec des façades ouvertes sur rue, des haies ou grillages en limite de propriété et un faitage dominant parallèle aux voies.

Une évolution est à noter dans la conception des opérations de lotissements en matière de prise en compte des thématiques environnementales (énergie, biodiversité...).



c – L'HABITAT INDIVIDUEL RECENT

Parallèlement à la réalisation de lotissements, certaines constructions ont été réalisées au « coup par coup » à la périphérie du bourg, le long des voies, et très peu en campagne : il n'y avait pas de hameau constructible.

S'il permet le comblement des espaces interstitiels du tissu urbain central, ce type d'urbanisation pose néanmoins d'autres contraintes, parfois latentes, en termes de cohérence et de connexion avec les autres quartiers, de multiplication de sorties privatives sur la voie avec accentuation du risque d'accidents, d'absence de réflexion sur les circulations piétonnes, de consommation d'espace (bâti de type pavillonnaire au milieu de la parcelle).

La taille des parcelles est souvent importante, de 1 000 à 4 000 m², et la densité est donc relativement faible : de 4 à 10 constructions à l'hectare.

La gestion des transitions avec le milieu naturel et agricole est parfois difficile.

d – L'HABITAT TRADITIONNEL

Le bâti traditionnel est dispersé sur l'ensemble du territoire communal.

Le bâti est le plus souvent isolé, et se partage entre une vocation agricole ou résidentielle dans certains lieux-dits. L'utilisation de matériaux locaux est systématiquement retrouvée.

Les clôtures sont sobres lorsqu'elles existent. Les pièces de vie sont régulièrement en rez-de-chaussée. Les combles d'intérêt agricole par le passé sont aujourd'hui réaménagés à un usage autre.

Le bâti traditionnel présente une volumétrie « aplatie », avec des façades larges, tout en longueur.

Certains éléments du bâti traditionnel rural se trouvent aujourd'hui insérés dans le tissu urbain du bourg.





e – LES ENTREES D'AGGLOMERATION

La qualité des entrées d'agglomération, c'est-à-dire les secteurs à la transition entre l'espace rural et le début des parties agglomérées, est importante pour l'image de la commune. Que ce soit dans le sens des entrées que des sorties de ville, la qualité paysagère et architecturale des abords des axes de circulation principaux peut marquer positivement ou négativement l'esprit des usagers de la route sans forcément traduire la qualité de vie ou l'ambiance générale de l'entité urbaine.

Par la RD 300 – Sens Le Mans vers Ballon : garage automobile, lotissement récent et rond-point





Route de Montbizot en direction de Ballon



Route de Monfort – secteur de Guette-midi



Route de Mamers en direction de Ballon



f – LES SECTEURS D'ACTIVITES

Située en limite d'agglomération, au Sud du bourg de Ballon, au nord du lieu-dit « Le Guette Midi », la zone artisanale est une zone d'échelle communale, aujourd'hui remplie.

LA ZONE ARTISANALE SUR BALLON



Source : Google Earth



- L'axe majeur de la commune est la Route Départementale 300

Elle relie Ballon au Mans vers le Sud (2 865 véhicules par jour en moyenne en 2012 et 6% de poids lourds) et à Mamers vers le Nord (3 624 véhicules / jour), et traverse le territoire communal du Nord au Sud en passant par le centre-ville.

Cette voie fait partie du réseau A1 du Conseil Général. Les caractéristiques (dimensionnement, structure de chaussée, ...) de la RD 300 lui permettent d'accueillir un trafic élevé et de type lourd. Elle fait l'objet des mesures de viabilité hivernale.

En 2010, l'entrée d'agglomération depuis Le Mans a été marquée par la réalisation du carrefour giratoire au lieu-dit "Haut Éclair".

L'axe de la RD 300 est le support d'une attractivité forte pour de futurs habitants souhaitant travailler sur Le Mans. Toutefois, l'attractivité pour les constructions nouvelles semble forte seulement jusqu'à Souigné sous Ballon ; l'agglomération de Ballon et Saint Mars sous Ballon se situant à l'extrémité Nord du Pays du Mans, l'attractivité résidentielle y est moins forte...



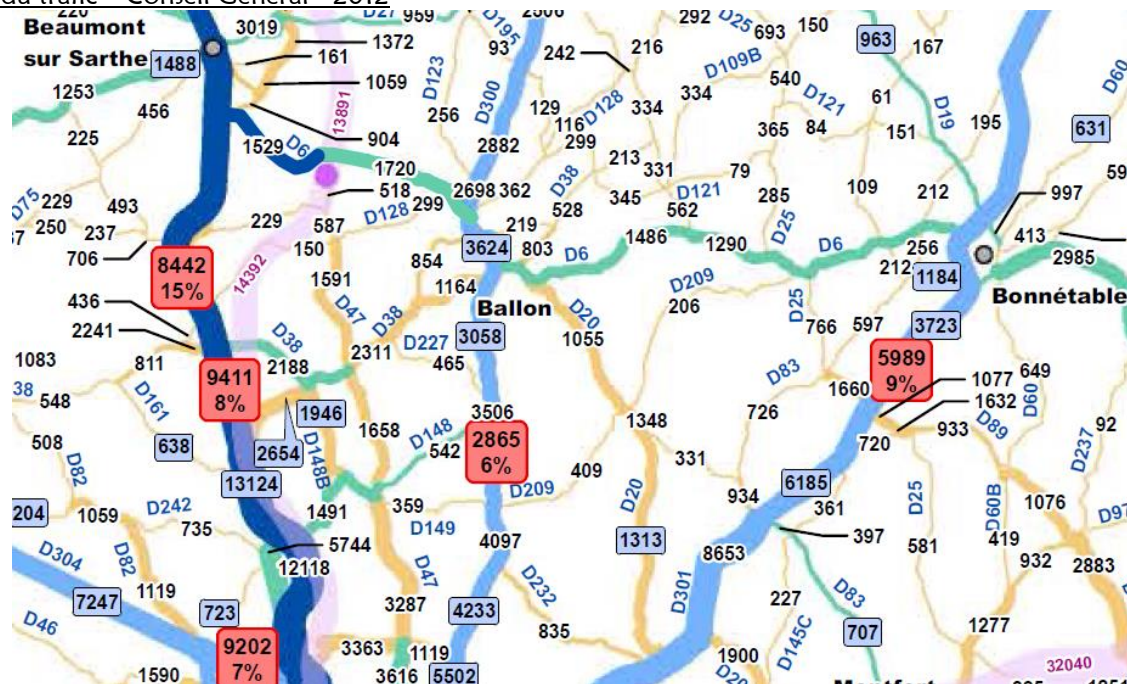
- La RD 6 permet de rejoindre Beaumont sur Sarthe au Nord-Ouest (1 720 véhicules / jour) et Courcemont puis Bonnétable à l'Est (1486 véhicules / jour).

Cette voie fait partie du réseau 1B.

Dans son Porter à la connaissance, le Conseil Général demande que la commune de Ballon respecte certaines contraintes le long des RD notamment l'interdiction de toute urbanisation linéaire hors agglomération.

Pour les RD300 et RD6, la création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés.

Carte du trafic – Conseil Général - 2012



- La RD 38 qui relie Ballon à Montbizot au Sud-Ouest et à la commune de Mézières sous Ponthouin.

- La RD 128 permet de rejoindre Congé sur Orne.

- La RD 123 permet la liaison Ballon-Lucé sous Ballon.

- La RD 121 suit le cours de la rivière de l'Orne Saosnoise passant au Nord de la ville pour rejoindre ensuite Montbizot. Elle relie la RD 38 à la RD 300.

- La RD 227 est à noter en limite communale Sud, entre la RD 38 et la RD 300

En ce qui concerne le projet de voie de contournement :

Un accord de principe avait été donné en 1976 sur le projet d'une déviation, mais rien de concret n'en est jamais sorti...

Dans le cadre des révisions des PLU de Ballon et de Saint-Mars-sous-Ballon, le Département a été sollicité pour étudier la faisabilité d'un contournement de Ballon dont l'objectif serait d'écartier les poids-lourds des zones agglomérées et particulièrement des rues de l'axe principal de la traversée de Ballon sur la RD 300. En effet, ces rues sont étroites et le croisement des PL provoque des difficultés de circulation.

On recense :

- 3500 véhicules dont 190 PL dans le centre de Ballon,
- 250 PL au niveau du Château,
- 290 PL dans la Rue d'Orne,
- 2200 véhicules dont 150 PL dans le centre de Saint-Mars/B.

Des comptages routiers ont eu lieu.

Une station de comptage automatique a été implantée sur la RD 300 au sud de Ballon pendant la période du jeudi 4 au mercredi 10 avril 2013

Les valeurs relevées au mois d'avril (3252 TV et 180 PL) sont supérieures à la moyenne annuelle 2012. Celles relevées le 15 avril (3362 TV et 214 PL) sont encore supérieures ce qui est logique puisqu'il s'agissait d'un jour de semaine (lundi)

Des comptages automatiques avaient déjà été réalisés en 2008 sur le secteur de Ballon.

		Type de comptage en 2008	TV 2008	TV avril 2013	Évolution	PL 2008	PL avril 2013	Évolution
1	RD300 Sud	SIREDO Année complète	2678	3242	21%	112	180	61%
4	RD6 Ouest	1 semaine 30/05/08	1696	1774	5%	170	193	13%
5	RD300 Nord	1 semaine 6/06/08	2699	2833	5%	162	211	30%
8	RD6 Est	1 semaine 16/10/08	Emplacement du compteur différent. Comparaison difficile.					

Selon ces éléments, le trafic routier serait donc globalement en augmentation.

On remarque que la plus forte différence concerne la RD 300 entre Ballon et Le Mans.

Une enquête origine-destination a également été réalisée.

La méthodologie retenue est le relevé des plaques minéralogiques.

8 agents du Conseil général étaient postés aux entrées et sorties de la ville sur les 8 principales directions. Ils ont relevé les plaques minéralogiques et l'heure de passage des PL entre 9h45 et 11h30 puis entre 13h30 et 15h00 le lundi 15 avril 2013.

Lors de l'enquête, 104 poids lourds ont été observés sur les 8 postes de comptage.

Pour l'exploitation des relevés, on distingue les mouvements suivants :

- TRANSIT : véhicule relevé en entrée puis en sortie sur une direction différente dans un temps inférieur à 15 minutes
- FAUX TRANSIT : véhicule entré et sorti sur la même direction
- TRANSIT AVEC ARRÊT : véhicule relevé en entrée puis en sortie sur une direction différente avec un temps supérieur à 15 minutes
- SORTIE PUIS ENTRÉE : véhicule observé sur un poste de sortie puis sur un poste d'entrée
- ISOLÉS : véhicule observé une seule fois (en entrée ou en en sortie)

Le mouvement le plus fort est celui entre la RD 6 vers Beaumont (et l'A28) et la RD 300 vers Mamers. Ce constat n'est pas surprenant car les données de la carte départementale des trafics 2011 indiquaient des trafics plus forts au nord de Ballon qu'au sud. Ce mouvement n'est pas susceptible de se reporter sur une déviation.

L'étude a ensuite classé les mouvements de transit en fonction des déviations sur lesquelles ils pourraient se reporter, en distinguant les trois grands partis d'aménagement :

- déviation Ouest entre la RD300 au nord et au sud de Ballon ;
- déviation Nord entre la RD6 au nord et à l'est ;
- déviation Sud entre la RD300 au sud et la RD6 à l'est.

Selon cette analyse, les trafics captés par les déviations Ouest et Nord sont globalement équivalents.

Le trafic capté par la déviation Sud est moindre.

À partir des données de trafic et de la matrice Origine Destination, des fréquentations potentielles en nombre de PL/jour (exprimé en TMJA 2012) ont été calculées :

déviations de la RD 300 par l'ouest : 107 PL/j

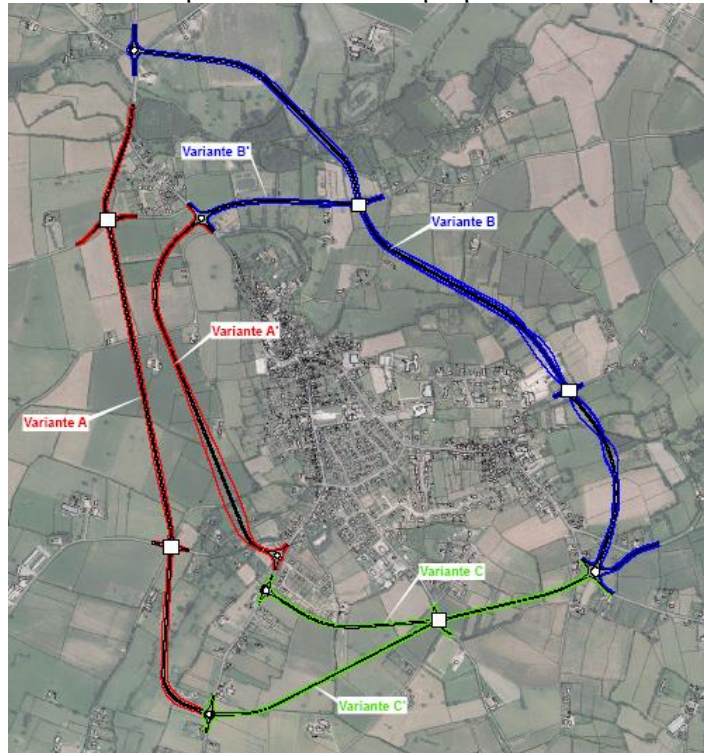
déviations de la RD 6 par le nord : 83 PL/j

liaison RD 300/RD 6 au sud : 49 PL/j

ouest + sud sur la section la + chargée : 190 PL/j

nord + sud sur la section la + chargée : 190 PL/j

6 variantes de tracé de niveau étude préliminaire ont été proposées aux élus par le Conseil Général.



Source : Présentation ppt réunion du 1er juillet 2013

+ Etude de trafic, enquête Origine-Destination, avril 2013, Conseil Général

Suite à l'étude du Conseil Général et aux propositions de tracés, les élus se sont prononcés pour un tracé passant à l'Ouest et au Sud de l'agglomération, pas trop proche du coteau, ni des zones urbanisées ou d'urbanisation.

Ainsi l'impact sur les zones humides et inondables sera réduit, grâce à la réutilisation des ouvrages de la RD300, les mouvements de terrain du coteau ne seront pas à craindre, et les remblais seront minimisés, la zone bocagère et vallonnée à l'Est de Saint Mars sous Ballon sera également épargnée.

De plus, il est apparu souhaitable que ce tracé évite au maximum les traversées de la canalisation de gaz, qu'il passe au Nord des équipements sportifs de Guette-midi, et débouche sur Saint Mars sous Ballon au carrefour de la Croix Brûlée.

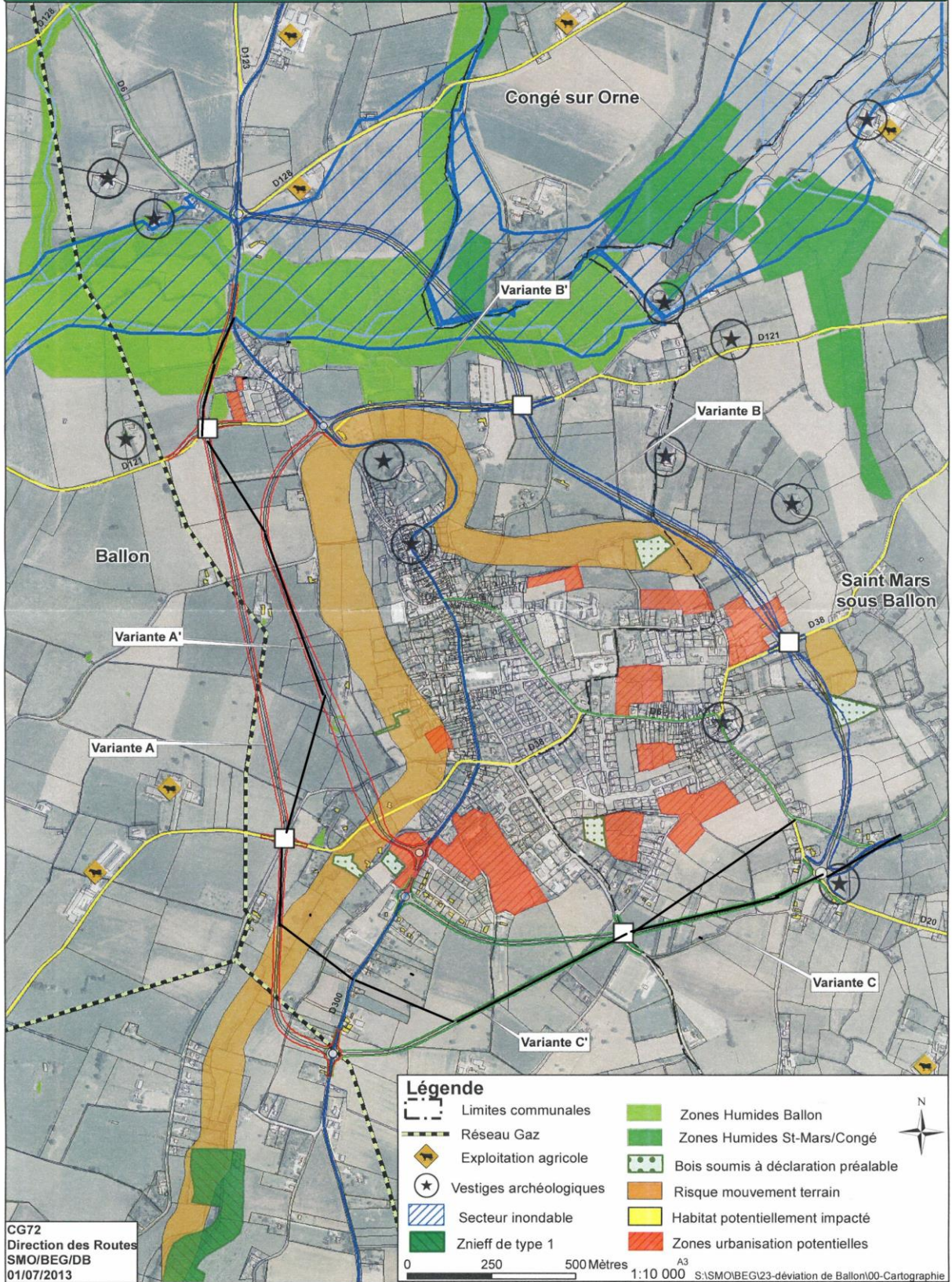
Les services du Conseil Général ont rappelé que ce projet n'était pas pris en compte dans le schéma routier départemental, et qu'il ne pourrait donc être envisagé qu'à très long terme.

Toutefois, le président du Conseil Général a pris un arrêté en date du 25 juin 2014 qui décide de la « Prise en considération de la mise à l'étude du projet de déviation de Ballon et Saint-Mars-sous-Ballon ».

Les terrains affectés par cette étude sont délimités (voir plan ci-après).

Ainsi, il pourra être « sursis à statuer » sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de la déviation.

Le fuseau du tracé pris en considération a été reporté sur les plans de découpage en zones pour faciliter le travail des instructeurs des demandes d'utilisation du sol.





CG72
 Direction des Routes
 SMO/BEG/DB
 01/07/2013



CG72
Direction des Routes
SMO/BEG/DB/FP
08/01/2013

Légende

-  Limites communales
-  Périmètre prise en considération

0 250 500 Mètres

A3
1:10 000 S:\SMO\BEG\23-déviations de Ballon\00-Cartographie

b – LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LE CO-VOITURAGE

Les transports en commun desservant Ballon sont :

- les Transports interurbains de la Ligne TIS n°11 Marolles Les Braults – Le Mans

La commune de Ballon est desservie par la ligne n°11 (Marolles les Braults – Le Mans) du réseau TIS du Conseil Général; les arrêts de bus se trouvent au niveau Saint Laurent, rue d'Orne et place des Halles. Les horaires sont indiqués à chaque arrêt.

- un service de transport gratuit est assuré entre les 3 sites scolaires de l'école publique intercommunale et pour la desserte du collège Cassin.

- une Gare SNCF est accessible à environ 4 km, à Teillé et Montbizot (ligne 24 Le Mans - Alençon – Caen)

Il semble que quelques habitants de Ballon et Saint Mars sous Ballon prennent le train régulièrement.



Pour le futur : une « ligne express » est envisagée entre Ballon et Le Mans dans le cadre du SCOT du Pays du Mans.

Le thème des déplacements a été un sujet important des réflexions dur le SCOT. Le SCOT prend en compte ce sujet dans le rapport de présentation, le PADD et le document d'orientation et d'objectifs.

Extraits du dossier de SCOT :

Le développement d'une mobilité durable est un élément fondamental du projet de SCOT. Il passe par un renforcement des transports collectifs, l'articulation entre développement urbain et transports collectifs et par la maîtrise du trafic automobile.

Pour renforcer le développement des transports collectifs notamment périurbains, le projet prévoit la mise en place d'un réseau de Lignes express entre les polarités périurbaines et le pôle urbain.

L'objectif du SCOT réside dans la définition d'une offre en lien avec celle du Conseil Général de la Sarthe qui soit suffisamment attractive (itinéraire, arrêts, temps de trajet, qualité de service, tarification) pour s'imposer comme une alternative possible et crédible aux déplacements périurbains en automobile. Il s'agit d'une offre complémentaire aux réseaux de transports express régional (TER) et interurbain de la Sarthe (TIS).

Les pôles d'équilibre et pôles intermédiaires non desservis par le réseau TER sont définis comme prioritaires.

Cela concerne donc directement Ballon et Saint Mars sous Ballon.

Les horaires de la future ligne express de Ballon jusqu'au Mans seront adaptés aux actifs. La localisation des arrêts de la ligne express sera à voir avec les communes. Un arrêt sera très certainement mis en place au niveau de la zone d'activités communautaire des Petites Forges (Joué l'Abbé).

Le point d'arrivée au Mans sera également à discuter (cœur de ville, ou site permettant de prendre un autre moyen de transport en commun déjà en place (les Croisettes, terminus du tram...)). Une augmentation de la fréquence de passage sur certains des circuits existants pourrait être envisagée.

Le PLU pourra prendre en compte la nécessité de mettre en place des liaisons faciles et rapides vers les points d'arrêt du bus express, et la création de parking-relais.

La « tête de pont » sur Ballon devrait être située sur la RD 300. Les terrains situés à proximité du giratoire d'entrée d'agglomération pourraient permettre d'aménager à la fois un espace dédié aux cars, un site pour le co-voiturage et des abris pour deux-roues. La question des cheminements piétonniers et cyclistes vers ce site devra être étudiée. Ce projet sera à coordonner avec celui de la nouvelle gendarmerie.

La coordination des différentes offres de transports collectifs du territoire est juridiquement difficile à mettre en place du fait de la législation et des règles de répartition des compétences entre acteurs territoriaux.

Le SCoT souligne la nécessité de coordonner les différentes offres de transports collectifs du territoire. La mise en place d'une structure de coordination entre les Autorités Organisatrices de Transports (AOT) permettra d'associer les différents niveaux d'autorités organisatrices de transports (Le Mans Métropole, le Conseil Général, le Conseil Régional...) dans une perspective de coordination voire d'actions (billettique unique, informations) entre les différents réseaux et systèmes.

Il serait de plus souhaitable de mettre en place une démarche « interSCoT » sur les transports collectifs, l'enjeu de la mobilité dépassant le périmètre du Pays du Mans.

Une réflexion devra avoir lieu à l'échelle du pôle métropolitain.

Le co-voiturage

Le Conseil Général a mis en place un site pour faciliter le co-voiturage : covoiturage.sarthe.com.

Ce site gratuit et ouvert à tous met en relation conducteurs et passagers par Internet ou par téléphone pour trouver et proposer un itinéraire à leurs convenances.

5 ans après son lancement, l'engouement pour ce service public en ligne se confirme.

Aucune donnée sur les circulations en co-voiturage n'est disponible pour la commune.

Des points de rassemblement « spontanés », pour le covoiturage, existent déjà depuis plusieurs années à Ballon par exemple Place du Champ de Foire ou rue d'Orne.

c – MOBILITE ET DEPLACEMENTS

* Une population travaillant essentiellement à l'extérieur de la commune

Entre 1999 et 2006, on constate une augmentation de la mobilité des actifs ayant un emploi sur l'ensemble du territoire du ScoT. En 2006, les communes de l'Ouest du périmètre du ScoT sont davantage mobiles, que les autres communes du Nord, Sud et Est. Le processus actuel confirme et conforte la situation résidentielle des communes du Nord-ouest du ScoT.

Ballon n'échappe pas à cet accroissement des migrations pendulaires ; les actifs résident sur la commune, mais vont travailler dans une autre commune. La polarisation du Mans est aisément perceptible : beaucoup s'y rendent quotidiennement pour y travailler, soit un aller/retour par actif.

Ainsi en 2009, il y avait 486 emplois sur la commune de Ballon pour 493 actifs ayant un emploi résidant dans la commune, soit un indicateur de 0,99.

Toutefois, 140 actifs seulement travaillaient dans leur commune de résidence, soit 28,4 % des 493 actifs ayant un emploi.

* Un taux de motorisation en augmentation

A Ballon, en 2009, 443 ménages ont au moins 1 voiture (81,5 % du total) et 210 en ont 2 ou plus (38,7 %).

A Ballon, en 1999, sur les 512 actifs ayant un emploi, 53 n'utilisent pas de moyen de transport, 49 se rendent au travail à pied sur Ballon, 391 en utilisent un seul (22 utilisent le 2 roues dont 13 sur Ballon ; 365 utilisent la voiture et 4 utilisent le transport en commun) et 19 en utilisent plusieurs.

A Ballon, sur les 446 emplois existants sur la commune, 54 n'utilisaient pas de moyen de transport, 48 se rendaient au travail à pied, 326 utilisaient un seul moyen de transport (37 utilisaient le 2 roues; 270 utilisaient la voiture, 19 utilisaient les transports en commun) et 18 en utilisaient plusieurs.

d – LES DEPLACEMENTS DOUX

* Des liaisons douces à conforter

Des liaisons douces existent dans la ville de Ballon : ruelles, passages, chemins, trottoirs,...

Dans le centre ancien les trottoirs sont parfois peu larges et inadaptés aux personnes à mobilité réduite ...

Cette problématique est à relier avec la configuration du bourg ancien ; cependant cette configuration freine la pratique de vitesses excessives dans le centre-bourg.

De nombreux projets sont actuellement envisagés par la commune de Ballon pour créer de véritables corridors piétonniers, assortis de connexions intra-urbaines.

Le PAVE a été adopté et des prévisions de mise en œuvre ont été définies. Une des premières réalisations est la création d'un cheminement piétonnier reliant la Rue d'Orne au bourg de Ballon.

De plus, les voies dans les lotissements sont de plus en plus « partagées ». Les différents usagers doivent pouvoir utiliser la même voie en toute sécurité. Ainsi, la voie de desserte de l'opération Rue de Moulins (13 logements sociaux) est aménagée en « zone de rencontre ».



Chemin de La Ville Tolet



Aménagement d'une liaison douce le long de la RD 300

*** Des sentiers de randonnée à protéger**

Sur la commune de Ballon, des circuits pédestres et VTT traversent le territoire.

La commune de Ballon a aménagé des chemins de randonnées balisés ; certaines parties sont inscrites au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée).

La commune a pour volonté politique de protéger les parcours de chemins de randonnées, notamment :

- le circuit A d'une longueur de 3 km
- le circuit B d'une longueur de 2,7 km
- le circuit bleu d'une longueur de 13 km

Des liaisons sont possibles avec Saint Mars sous Ballon et Souigné sous Ballon.

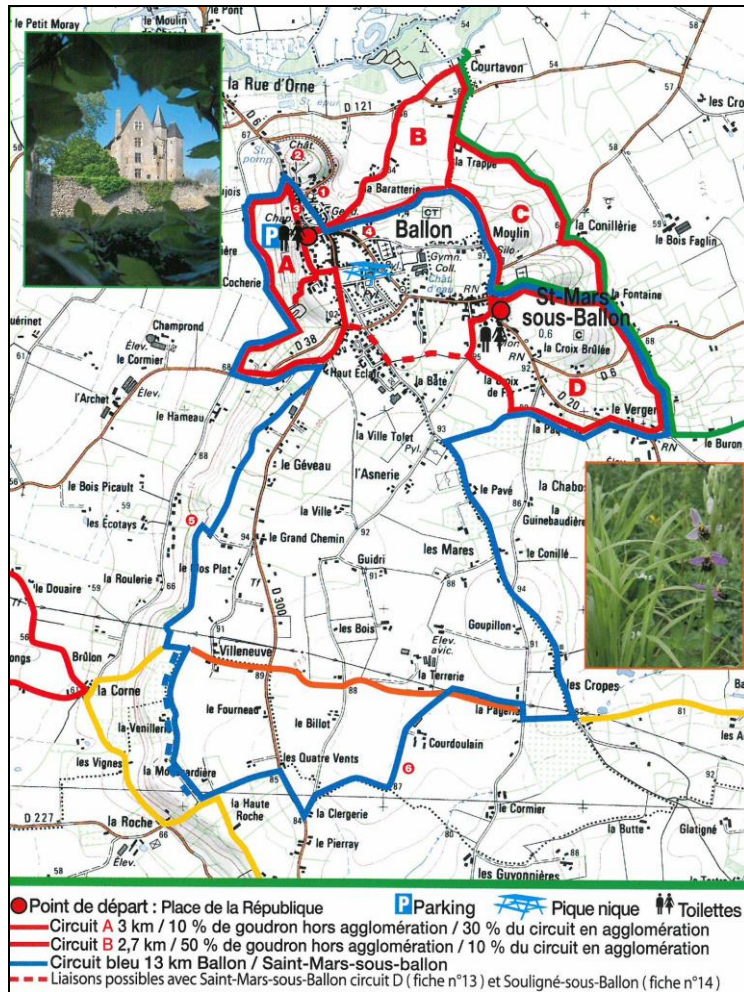
Tous les circuits de randonnée partent de la Place de la République de Ballon. Les tracés sont composés de chemins de terre ou empierrés ou en enrobé.

Ce sont d'agréables parcours campagnards qui permettent la découverte de sites pittoresques. Ces circuits sont des parcours de découverte de la commune et du patrimoine au sens large : historique, culturel et architectural.

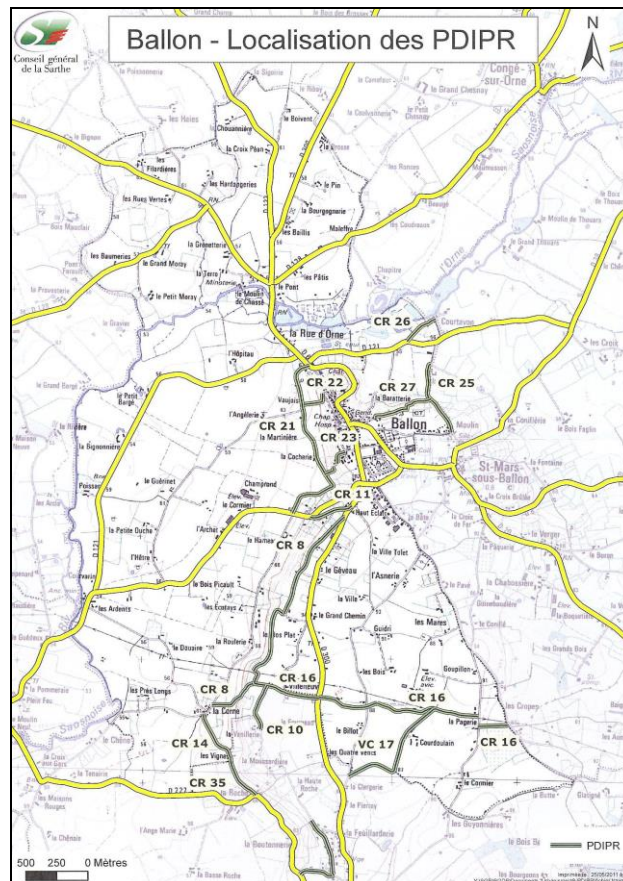


Chemin de randonnée dans les environs de « la Cocherie »

LES CIRCUITS DE RANDONNEES DE BALLON



Sources : Randonnées des Rives de Sarthe aux Portes du Maine



Sources : Conseil Général 72

2 – LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

La commune de Ballon dispose d'une gamme assez complète d'équipements et ses habitants disposent également de la relative proximité des équipements multiples du Mans.

Ballon dispose des équipements typiques d'une commune de cette taille en milieu rural.
Tous ces équipements se concentrent dans le bourg.

Une partie de la liste des équipements publics (non exhaustive) est énumérée ci-dessous :

Equipements	Adresse
La Mairie - SIVOM	Espace François Mitterrand
Communauté de Communes des Portes du Maine	Maison de l'Intercommunalité Espace François Mitterrand BP 19
Maison des Jeunes et de la Culture	7 place de la république
Maison des Projets = ancien Centre social	Espace François Mitterrand
Salle des fêtes	Place de la République
Office du tourisme	36, rue du Général Leclerc
Aire de service pour camping car	4, rue de Moulin
Conciliateur judiciaire - Mairie	Espace François Mitterrand
Trésor Public / Perception	5, Place de la République
La Poste	20, rue Paul Ilias
Gendarmerie Nationale	5 rue Carnot
Centre de secours	Rue Carnot
Collège - SEGPA	Rue René Cassin
Halle des sports	La Saussiquetterie - 12 rue de Moulins
Stade municipal	



Centre de secours

On peut signaler aussi la présence d'une Maison de Retraite sur le territoire communal :



Résidence Bel Air (70 lits)

a – LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PERI-SCOLAIRES

La commune de Ballon est en regroupement pédagogique intercommunal (RPI) avec Saint Mars sous Ballon, Lucé et Congé sur Orne.

Le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) assure la gestion des 3 sites scolaires.

L'école publique intercommunale Elisabeth et Robert BADINTER fonctionne en effet sur 3 sites :

- 2 à Ballon avec l'école maternelle Rue Saint Laurent (4 classes) et l'école élémentaire Place du Champ de Foire (4 classes),
- et 1 site à Saint Mars sous Ballon (2 classes)

Elle comprend au total **10 classes** qui accueillent des enfants de 2 à 11 ans.

Une salle de psychomotricité est utilisée par les classes maternelles et une halle aux sports par les classes de la grande section jusqu'au CM2.

De nombreuses activités, sportives et culturelles sont proposées :

- durant sa scolarité primaire, chaque élève se voit proposer un séjour en classe de neige et un séjour en classe verte.
- une bibliothèque centrale pour la lecture et une salle multi-média sont à la disposition des enfants.
- chaque classe est équipée de postes informatiques et d'une connexion INTERNET.
- l'école est dotée d'une classe mobile (9 ordinateurs portables et tableau interactif).
- les groupes 2 (Saint Mars) et 3 (rue du Général de Gaulle) disposent d'un tableau blanc interactif (TBI).

Le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple propose les services suivants :

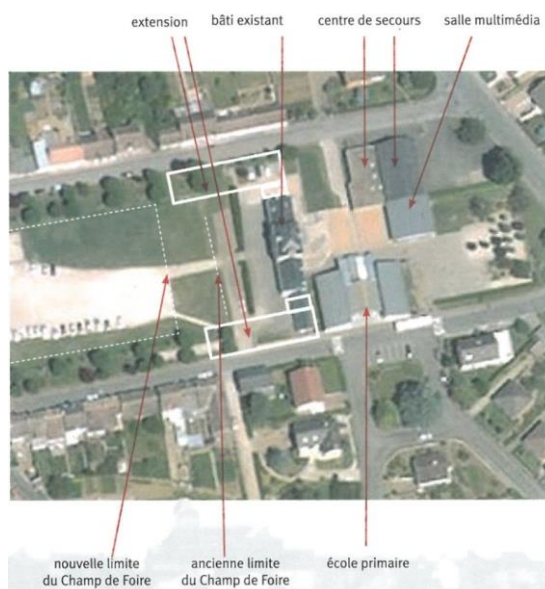
- **Restauration scolaire** (bâtiment sur le Champ de foire) : Elle peut accueillir tous les élèves du SIVOM les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis.
- **Accueil périscolaire** : 4, rue Saint Laurent (site de l'école maternelle). Pour les enfants scolarisés du SIVOM les lundis, mardis, mercredis matin, jeudis et vendredis.
- Horaires : 7h30 à 8h50 le matin ; 16h40 à 18h30 le soir.

L'ECOLE PUBLIQUE INTERCOMMUNALE DE BALLON



Source : <http://www.commune-de-ballon.fr>

Un Projet de restructuration de l'école maternelle (locaux éclatés et vétustes) et de la restauration scolaire (capacité d'accueil insuffisante) sur le site du Champ de Foire est en cours.



En matière scolaire, la capacité résiduelle des équipements semble suffisante pour accueillir les nouveaux arrivants liés à la croissance démographique recherchée.

L'objectif des élus en matière scolaire est au minimum de maintenir le nombre actuel de classes : 10 pour les écoles maternelles et primaires publiques (241 élèves en 2012/2013).

b – L'ENSEIGNEMENT SECONDAIRE

L'enseignement secondaire est assuré sur la commune. Les enfants sont dirigés vers le collège René Cassin à Ballon.

Cet établissement public de 350 places accueille les élèves (externes et demi-pensionnaires) de la 6^{ème} à la 3^{ème} et les prépare au brevet des collèges et à la poursuite d'études.

Il reçoit également, après avis d'une commission spécialisée, des élèves en difficultés scolaires, du niveau 6^{ème} au niveau 3^{ème}, au sein d'une Section d'Enseignement Générale et Professionnel Adapté (SEGPA).

Classes d'enseignement général :

L'enseignement de l'anglais est assuré dès la 6^{ème}, celui du latin à partir de la 5^{ème}, l'allemand et l'espagnol en 4^{ème} et 3^{ème}.

Certaines années, des voyages en Angleterre et en Allemagne renforcent l'apprentissage de ces langues (Italie et Espagne en projet).

D'autres activités sont organisées dans le cadre du Foyer Socio - Educatif.

Dans le cadre de l'UNSS (Union Nationale du Sport Scolaire), une initiation aux sports collectifs et individuels est proposée aux élèves.

Section d'Enseignement Général et Professionnel Adapté (SEGPA) :

Les élèves bénéficient d'un enseignement général adapté de la 6^{ème} jusqu'au niveau 3^{ème} et d'un enseignement pré-professionnel à partir du niveau 3^{ème} avec stages en entreprises dans deux domaines :

- Hygiène, Alimentation, Services
- Habitat (peinture vitrerie, revêtements de sols, maçonnerie).

Au terme des quatre années, les élèves peuvent obtenir le Certificat de Formation Générale (CFG) et poursuivre dans la voie de l'apprentissage ou en Lycée professionnel pour l'obtention d'un CAP.

LE COLLEGE RENE CASSIN DE BALLON



Source : <http://clg-renecassin.e-lyco.fr/>



Source : <http://www.commune-de-ballon.fr>

c – LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

La pratique des sports en compétition et en loisirs est correctement assurée sur la commune. Ci-après l'inventaire des équipements mis à la disposition du public toute l'année :

- stade municipal.
- tennis – stade des écoles
- halle de Sports = salle omnisports
- aire de jeux (-10 ans)
- plateau multisports
- foyer communal (judo)
- salle des fêtes (gym)



Halle aux sports

d – LES EQUIPEMENTS CULTURELS, DE TOURISME ET DE LOISIRS

La commune met à disposition de ses habitants une bibliothèque municipale située dans l'Espace François Mitterrand. Ce service public est gratuit. Il est assuré par une quinzaine de bénévoles qui travaillent en étroite collaboration avec la bibliothèque départementale de la Sarthe (BDS).

L'espace lecture est accessible à tous. La bibliothèque dispose d'un fonds propre de 2 000 livres, enrichi régulièrement par de nouveaux achats.

Tous les 10 mois, un prêt de 1 200 volumes de la B.D.S permet un choix plus vaste. On y trouve également un poste Internet en accès libre.

L'inscription et le prêt sont entièrement gratuits.

Chaque lecteur peut emprunter 3 livres au maximum pour une durée de 3 semaines.

Les bénévoles de la bibliothèque proposent différentes animations :

- une fois par mois lectures à voix haute à la maison de retraite : Résidence Bel Air
- le mercredi avant les vacances scolaires : lectures et surprises en direction des enfants
- rencontres régulières avec l'ESAT de Guette-Midi (Etablissement et Services d'Aides par le Travail)
- expositions thématiques
- accès pour les écoles en dehors des heures d'ouverture

Les horaires d'ouverture sont les suivantes :

- Lundi 16h à 18h, Mercredi 10h à 12h et 16h à 18h,
- Vendredi 18h à 20h30, samedi 10h à 12h

Pendant les vacances scolaires 2 ouvertures par semaine : Mercredi : 10h à 12h, samedi : 10h à 12h

LA BIBLIOTHEQUE MUNICIPALE DE BALLON



Source : <http://www.commune-de-ballon.fr>

La commune de Ballon dispose d'un Office de Tourisme dans l'avenue principale de Ballon :

Office du tourisme des Portes du Maine et de Ste Jamme sur Sarthe
 36, rue du Général Leclerc
 72290 BALLON
 Tél. 02.43.27.35.30.
www.tourisme-ballon.fr

L'OFFICE DE TOURISME DE BALLON



Source : <http://www.tourisme-ballon.fr>

La commune de Ballon dispose également d'une aire pour camping-car située au 4 rue de Moulin. Elle est située près du cimetière. Un parking est autorisé à proximité.

Borne de service multi-fonctions : eau potable, vidange eaux usées, prises électriques 220V.

Forfait services : 3 euros le jeton (3 points de vente sur la commune)

L'AIRE DE SERVICE POUR CAMPING CAR



D'un point de vue touristique, on peut noter également :

- 1 hôtel « La Tête Noire » localisé dans le bourg de Ballon au 1 rue Carnot.
- Les restaurants « l'atelier des saveurs » et « le coin des saveurs »



Sources : <http://www.tourisme-ballon.fr> et site internet ville de Ballon

- plusieurs jardins publics : l'arbre de vie (près de la Mairie), l'arboretum (près de la résidence Bel-Air).

e – UN RESEAU ASSOCIATIF DYNAMIQUE

Les habitants de Ballon disposent d'un panel d'activités possibles au travers de multiples associations (cette liste n'est pas exhaustive) :

Association	Président(e)	Adresse
ESAT (Atelier protégé)	ADAPEI	3 rue du Guette Midi - BALLON
Office de Tourisme	M. SURMONT Jacques	36 rue du Général Leclerc - BALLON
Comité des fêtes	Mme CHEUTIN Marie	12 rue d'Orne - BALLON
Football	Sporting Club Ballonnais – M. RAYMOND Johann	Le Guéloclin 72 290 Mézières sur Ponthouin
Jardinier Sarthois	M. BOILEAU Jean-Louis	2A rue nationale –BALLON
Union musicale	Mlle BAMAS Clarisse	Mairie - Espace François Mitterrand BALLON
MJC Joël SADELER	M. LEFEVRE Jean-Yves	7 place de la République - BALLON
Amicale des Parents d'élèves	M. DENNETIERE Claude	La Grue - Saint Mars sous Ballon
Comité de jumelage	Mme FROGER Jacqueline	Le Noyer Gaillard –BALLON
Familles rurales	Mme JUBEAUX Madeleine	27 rue Nationale –BALLON
UNC / AFN	M. TOREAU Yves	La Corne –BALLON
Club des Aînés Ruraux	Mme GALLET Lucette	12 rue Pierre-Gilles de Gennes BALLON
ACPG / CATM	Mme MORIN Raymonde	Notre Dame des Champs – SAINT MARS SOUS BALLON
Amicale des Sapeurs-Pompiers	M. VASSEUR Mikaël	24 rue du Général de Gaulle BALLON

f – RESEAUX DIVERS

L'alimentation en eau potable

Par l'arrêté Préfectoral n° 2011348-0007 du 22 décembre 2011 établissant le Schéma départemental de coopération intercommunale du département de la Sarthe, le SIAEP des Fontenelles a été étendu aux communes de Ballon et Saint Mars sous Ballon et il y a eu dissolution du syndicat mixte de production d'eau potable de la Mercerie.

Un contrat d'affermage a été signé avec VEOLIA Eau. Le SIAEP garde la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

4 installations de production sont répertoriées sur le territoire du syndicat. Elles permettent une capacité totale de production estimée à 4 800 m³/j.

- Production de Chèvrenolles-Neuville : 1 200 m³/j
- Production Bois Belland - Souigné-sous-Ballon : 1 000 m³/j
- Production Croix Rouge - Souigné-sous- Ballon : 1 400 m³/j
- Production de La Cassinière : 1 200 m³/j

Les volumes produits sont en hausse constante depuis 2010, passant de 428 646 m³ en 2010 à 595 669 m³ en 2012.

Il y a 248 324 mètres linéaires de longueur de canalisation de distribution d'eau.

Le taux de rendement du réseau est de 85,6 % en 2012 contre 89,1 % en 2011 et près de 90,1 % en 2010.

4 réservoirs sont gérés par le SIVOM des Fontenelles, pour une capacité totale de 3 180 m³.

- Bâche La Cassinière-Neuville : 120 m³
- Bâche Chèvrenolles-Neuville: 60 m³
- Réservoir Bois de Joué-Neuville : 1 000 m³
- Réservoir du Bois Belland - Souigné-sous-Ballon : 2 000 m³

La consommation d'eau de la commune de Ballon était de 79 630 m³ pour 724 abonnés en 2003.

En 2003, les 12 gros consommateurs d'eau (plus de 1 000 m³ par an) qui résident sur la commune de Ballon sont la maison de retraite, le collège et des sièges d'exploitation agricole.

Le SIAEP des Fontenelles a la capacité de faire face à une augmentation de la consommation d'eau qui pourrait résulter d'une augmentation de la population sur Ballon.

L'assainissement

L'activité de collecte et de traitement des eaux usées sur le territoire des 2 communes de Ballon et de Saint Mars sous Ballon est gérée par le SIVOM de Ballon - Saint Mars sous Ballon. La gestion du service est déléguée à Véolia Eau.

Il y avait en 2011 :

14 495 ml de canalisations gravitaires (contre 11 360 ml en 2007)

- dont 11 610 ml de réseau séparatif pour les eaux usées (contre 8 272 ml en 2007)
- dont 175 ml de réseau séparatif pour les eaux pluviales
- dont 2 710 ml de réseau unitaire (contre 3 088 ml en 2007)

3 530 ml de canalisations de refoulement pour les eaux usées (contre 2 100 ml en 2007)

Il y a 6 postes de relèvement, dont 5 sur Ballon :

- PR1, rue d'Orne (débit des pompes de 13 m³/h).
- PR2, rue de Mamers (débit des pompes de 5 m³/h).
- PR3, route de Montbizot (débit des pompes de 16 m³/h).
- PR5, au stade (débit des pompes de 20 m³/h)
- PR6 rue Simone Veil

Le réseau de Ballon possède un déversoir d'orage principal situé rue du Vieux Tertre (DO1). Un deuxième déversoir d'orage (DO2) est présent rue Carnot.

La station d'épuration est de type extensif : lagunage aéré avec 3 bassins au lieu-dit « Le Pré Gerbault » à Ballon. Elle a été mise en service en 1981 avec un régime d'auto surveillance simplifié et comme exutoire la rivière « Orne Saosnoise ».

Elle a une capacité nominale de 1850 Equivalents Habitants, un débit journalier de 375 m³/j et une capacité de 150 kg/j de DB05.

Elle reçoit actuellement une quantité d'eaux usées à traiter correspondant à 1 268 Equivalents Habitants. Elle peut donc accueillir théoriquement sans problème les eaux usées de nouveaux quartiers d'habitation.

Une étude diagnostique du système d'assainissement a été réalisée en 2006 par le bureau d'études Sesaer. L'importance des eaux claires parasites permanentes a été soulignée et des interventions lourdes proposées sur certaines parties du réseau (rue Carnot, rue de la Fuie et rue de Moulins notamment).

L'étude de zonage d'assainissement a été réalisée en 2004 par le bureau d'études Dessin Conseil et Coordination. Sur l'ensemble des secteurs étudiés, il y avait des rejets directs en milieu récepteur par l'intermédiaire de mares, fossés ou puisards d'infiltration pour 20% environ des habitations connues. Toutes les autres possédaient un schéma classique de l'assainissement autonome.

Dans une délibération du 26 mai 2004, le Conseil Municipal a décidé de raccorder au réseau d'assainissement collectif existant le secteur « Le Haut Eclair » et de retenir l'assainissement non collectif pour les autres secteurs.

Ce plan de zonage d'assainissement a été révisé pour être mis en conformité avec le PLU. L'étude a été réalisée par le bureau d'études DEWAILLY.

La révision du zonage d'assainissement a été soumise à enquête publique en même temps que la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le réseau pluvial se compose de 2 antennes principales (rue du Vieux Tertre à Ballon et rue François Nicolas à Saint Mars sous Ballon). Des fossés évacuent les eaux de pluie sur le reste du territoire communal.

En 2006, aucun problème d'inondation ou de débordement n'avait été signalé.

Les élus ont souhaité profiter de l'étude du PLU pour réfléchir à la localisation préférentielle d'ouvrages de stockage des eaux pluviales.

Sur Ballon, les zones d'extension prévues à côté du lotissement du Haut Eclair utiliseront le bassin de rétention existant sur la parcelle 175. Celui-ci pourra en effet être étendu sans problème puisqu'il n'occupe pour l'instant que la partie Nord de cette parcelle.

Sur Ballon, la zone d'urbanisation prévue au Nord des logements sociaux récemment construits (rue Simone Veil) et la zone située plus à l'Est pourront utiliser le bassin de rétention récemment aménagé et qui pourra être agrandi.

La gestion des déchets

La Communauté de communes des Portes du Maine a confié à un prestataire la collecte, le transport et le traitement des déchets ménagers. **Depuis le 1^{er} avril 2008, la société NCI Environnement effectue la collecte des ordures ménagères (sacs) en porte à porte par camion de ramassage, tous les mercredis matin.**

Depuis mars 2009, les sacs destinés à la collecte des déchets sont marqués à l'effigie de la Communauté de communes. Le principe est d'équiper d'un quota de sacs gratuits les foyers en fonction du nombre de personnes. Au-delà du quota annuel, les habitants sont dans l'obligation d'acheter des sacs supplémentaires en fonction du principe de pollueur payeur.

En 2011, selon le rapport annuel de service d'élimination des déchets, les communes de Ballon et Saint Mars sous Ballon ont généré 350,4 tonnes d'ordures ménagères, soit en moyenne **161 kg par habitant**.

Les ordures ménagères collectées en porte en porte sont transportées vers le centre d'incinération du Mans.

En 2011, il y a **2 551 composteurs individuels** dans les foyers de la Communauté de Communes des Portes du Maine, soit 51 % des foyers équipés de composteurs.

La collecte des emballages recyclables s'effectue en points d'apport volontaires (dépôts dans des containers). Sur la commune de Ballon, des points d'Apport Volontaire sont présents : à la Mairie, au collège et près de l'Ecomarché.

Distinction des flux :

- plastiques : emballages ménagers : bouteilles et flacons en plastiques
- verre
- cartons : journaux, magazines, publicités, catalogues,

La collecte des déchets non ménagers s'effectue également en déchetterie

Les habitants de la CDC des Portes du Maine et de la commune de Sainte Jamme sur Sarthe disposent d'une déchetterie à Montbizot. Cette déchetterie est opérationnelle depuis octobre 1998 et est ouverte à tous les habitants payant la redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Les apports sont limités à 1 m³ par jour d'ouverture. Dans le cas contraire, une participation de 12 euros est demandée.

Pour les déchets non ménagers issus d'une activité artisanale et commerciale, l'accès à la déchetterie se fait via une carte spécifique et prépayée.

Les habitants de Ballon représentent 2 931 passages à la déchetterie en 2013, soit 8% du total des passages. Cela correspond à un peu plus de 5 passages par ménage.

Les emballages ménagers recyclables sont collectés par Véolia puis acheminés vers un centre de tri : Sarthe Recyclage situé au Mans.



PAV situé sur le parking rue Cassin

g – COUVERTURE ADSL

L'accès aux technologies de l'information et de la communication doit être considéré comme l'un des facteurs clés de l'attractivité et de la compétitivité des territoires.

Un schéma départemental pour le développement de la couverture numérique du territoire a été réalisé en date du 12 avril 2013 sur l'ensemble du département de la Sarthe. Ses conclusions ont été intégrées au document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays du Mans. Le SCoT recommande de promouvoir une véritable filière numérique sur le territoire.

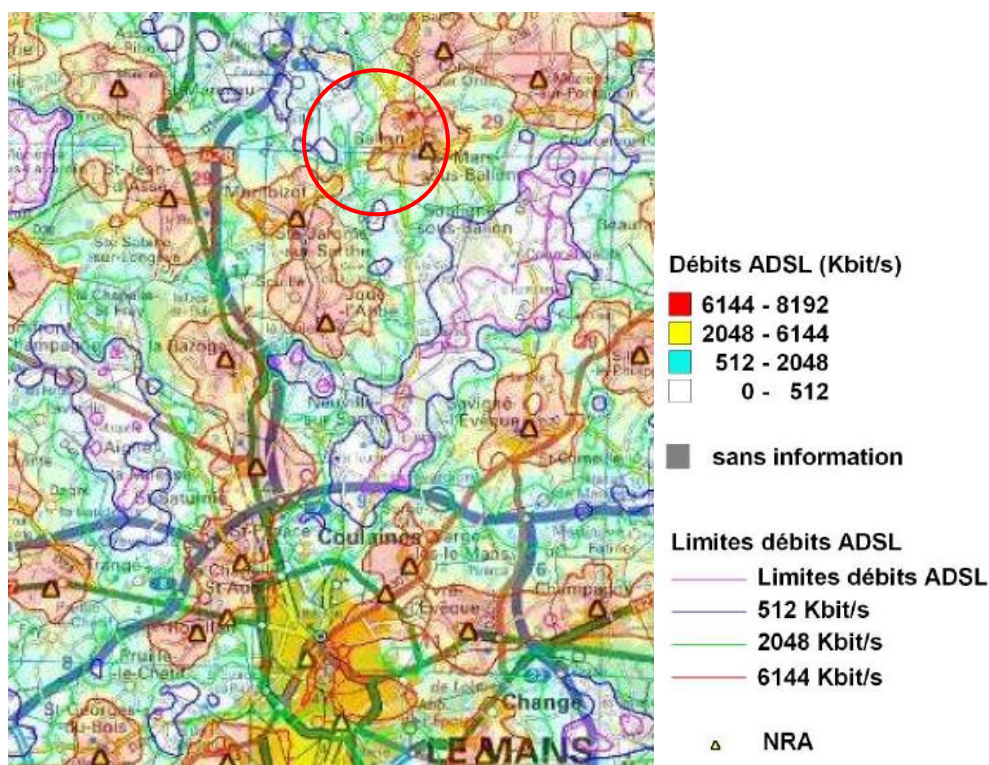
La couverture ADSL est assurée sur la partie Est de la commune, avec des débits généralement compris entre 6 000 et 8 000 Kbits/s.

Un site NRA est implanté sur la commune de Ballon. Il garantit une desserte numérique de qualité.

Les élus ont indiqué que la desserte était plus ou moins bonne en fonction de l'éloignement par rapport au Répartiteur situé au Champ de Foire. Pour l'instant, le Très Haut Débit n'arrive pas au répartiteur.

Une des orientations du Grenelle de l'environnement consiste à développer les futurs quartiers sur des zones desservies par la technologie ADSL pour lutter contre les inégalités numériques entre les différentes populations.

La desserte numérique est désormais un critère à prendre en compte dans le choix des zones d'urbanisation. De plus, les zones d'activités, certains services (cabinets médicaux, services de secours, établissements scolaires...) semblent devoir être desservis en priorité par le THD.



C- LES RISQUES ET NUISANCES LIES AUX ACTIVITES HUMAINES

1-LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

a -LES TRANSPORTS DE MATIERES DANGEREUSES

Les informations qui suivent sont extraites du Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Sarthe.

« Le Transport de Matières Dangereuses s'applique au déplacement de substances, qui, de par leurs propriétés physico-chimiques ou de par la nature même des réactions qu'elles sont susceptibles de mettre en œuvre, peuvent présenter un danger grave pour les populations, les biens ou l'environnement. »

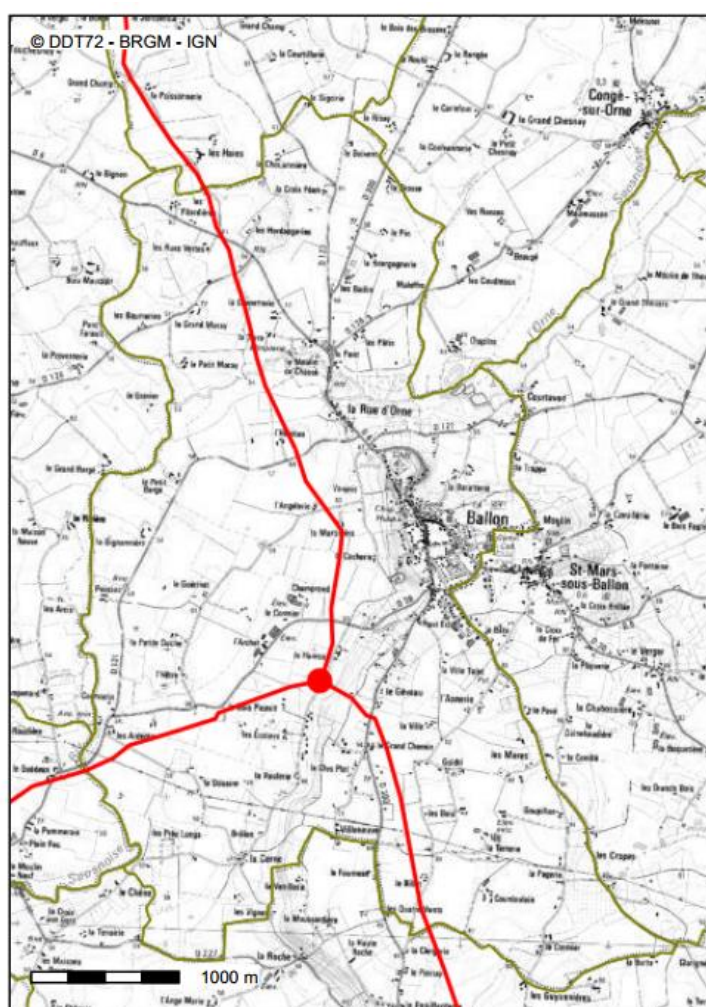
Les accidents de TMD peuvent se produire pratiquement n'importe où dans le département de la Sarthe.

Selon le Dossier départemental des risques majeurs de la Sarthe (DDRM), la commune de Ballon est concernée par un risque diffus de transport de matières dangereuses. A priori, les axes RD 300 Le Mans-Mamers et RD 6 Bonnétable-Maresché qui traversent la commune sont concernés par le risque de TMD.

Il faut aussi signaler que la commune de Ballon est concernée par 2 canalisations de transport de gaz naturel haute pression :

- Branchement de Montbizot : diamètre nominal 100 mm
- Arnage-St Paterne : diamètre nominal 200 mm

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations. 3 types d'effets pouvant être associés, sont répertoriés : explosion, incendie et dégagement de nuage toxique.



● Postes de conduite de gaz
 — Conduites de gaz

Des évolutions récentes ont eu lieu concernant le contexte réglementaire lié à la sécurité des canalisations de transport de Gaz.

- Ordonnance n°2010-418 du 27 avril 2010 harmonisant les dispositions relatives à la sécurité et à la déclaration d'utilité publique des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Cette ordonnance a notamment introduit dans le Code de l'Environnement un nouveau chapitre : chapitre V du titre V du livre V, articles L 555-1 à L555-30.

- Décret n°2012-615 du 2 mai 2012, modifié par le décret n°2013-1272 du 27 décembre 2013, qui a modifié la partie réglementaire du code de l'Environnement.

- Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, dit « arrêté multi-fluide ».

Cette nouvelle réglementation a notamment pour objet l'établissement des règles de maîtrise de l'urbanisation à proximité des canalisations de transport.

Désormais les canalisations de transport font l'objet de deux catégories différentes de Servitudes d'Utilité Publique, qui s'appliquent tout le long de leur tracé :

- des bandes de servitudes liées à la construction et l'exploitation de la canalisation
- des bandes de servitudes liées à des risques accidentels.

Servitudes liées à la construction et l'exploitation de la canalisation

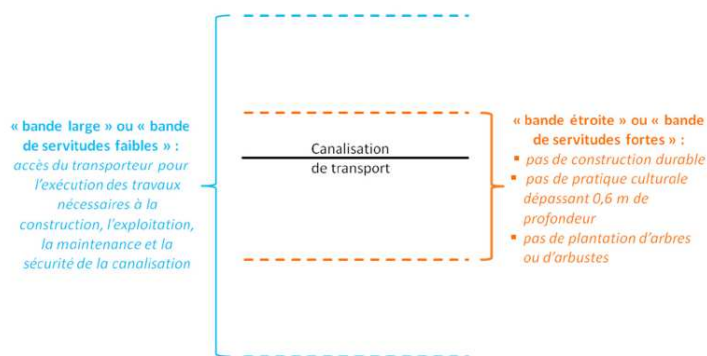


Figure 5 : Bandes de servitudes liées à la construction et l'exploitation d'une canalisation de transport (source : INERIS d'après articles L. 555-27 et L. 555-28 du CE)

Les servitudes d'Utilité Publique liées aux risques accidentels délimitent les zones dans lesquelles des règles de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent autour des canalisations de transport.

Ces servitudes sont définies comme suit :

- SUP n°1 : distance aux Premiers Effets Létaux (PEL) du phénomène dangereux majorant (rupture totale pour le gaz) sans mobilité des personnes.
- SUP n°2 : distance aux Premiers Effets Létaux (PEL) du phénomène dangereux réduit (brèche de 12 mm pour le gaz) avec mobilité des personnes.
- SUP n°3 : distance aux Effets Létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux réduit avec mobilité des personnes.

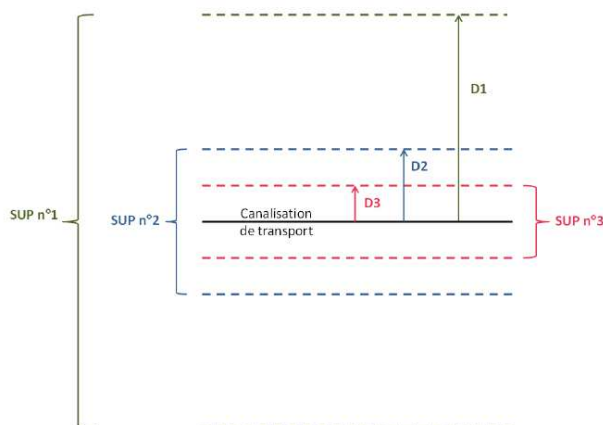


Figure 6 : Représentation des Servitudes d'Utilité Publique liées aux risques accidentels de la canalisation (source : INERIS d'après arrêté multi-fluide)

Les phénomènes dangereux majorant et réduit sont définis exhaustivement par l'article 11 de l'arrêté multi-fluide.

Les distances d'effets sont déterminées dans l'étude de dangers de la canalisation. Cette étude de dangers doit être établie conformément au guide professionnel mentionné à l'article 10 de l'arrêté multi-fluide, dit guide « EDD ». Elle doit avoir lieu avant la mise en service d'une canalisation nouvelle, ou à chaque modification notable de la canalisation ou de son environnement, et au moins tous les 5 ans, pour une canalisation en service.

Dans les zones de servitudes liées aux risques accidentels des canalisations, les règles d'urbanisme concernent uniquement la cration et l'extension des ERP (établissements recevant du public) de plus de 100 personnes et la création ou l'extension des immeubles de grande hauteur (IGH)..

Ces Servitudes d'Utilité Publique sont instaurées par le Préfet dans chaque département avant la mise en service pour une canalisation de transport nouvelle, et dans les prochaines années pour toute canalisation de transport déjà en service.

Pour Ballon, les zones de dangers ne constituent pas encore des Servitudes d'Utilité Publique.

Pour tout complément d'information, voir pièce 4B2, liste des Servitudes d'Utilité Publique.

b – LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

• La commune de Ballon n'accueille aucun établissement de type SEVESO.

• Les ICPE

Les ICPE sont des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement. Celles qui représentent les plus fortes menaces ou dangers sont soumises à autorisation préfectorale. L'autorisation n'est délivrée que si ces menaces peuvent être prévenues par des mesures spécifiées dans l'arrêté préfectoral.

A Ballon, aucune installation classée pour la protection de l'environnement ne figure sur la commune, en dehors des installations classées agricoles. :

Les installations classées pour la protection de l'environnement au niveau agricole sont l'EARL BOULVERT qui est encore en activité (porcs (élevage, vente, transit, etc) de plus de 30 kg) et l'EARL RICHARD qui est encore en activité (Bovins (élevage, vente, transit, etc), Volailles, gibier à plume (élevage, vente, etc), avec plus de 40 000 emplacements pour les volailles.

2 –LES NUISANCES SONORES

Le bruit est une nuisance particulièrement ressentie par les habitants et représente pour les français la principale atteinte à leur environnement et à leur qualité de vie. Cette nuisance est principalement due aux transports routiers, aériens et ferroviaires, mais également aux activités économiques et industrielles ainsi qu'aux bruits de comportement appelés bruits de voisinages. Outre ses effets sur le système auditif, il est aussi un important vecteur de stress et de conflit.

En matière juridique, la loi du 31 décembre 1992 contre le bruit est très complète. Elle demande à ce que les infrastructures soient répertoriées en fonction de leur niveau sonore, et que des zones de nuisances soient définies autour de ces axes. Les critères de classement sont les suivants :

Critères de classement des infrastructures routières bruyantes		
Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dBA	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée
1	LAeq > 81 dBA	300 m
2	76 < LAeq ≤ 81 dBA	250 m
3	70 < LAeq ≤ 76 dBA	100 m
4	65 < LAeq ≤ 70 dBA	30 m
5	60 < LAeq ≤ 65 dBA	10 m

La commune n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral du 23 novembre 1998 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres dans la Sarthe.

Au-delà des sources classiques de bruit que sont les infrastructures de transports, on recense différents équipements susceptibles d'émettre des bruits. En effet des équipements tels que les écoles, les différentes salles sont traditionnellement émettrices de bruit à certains moments de la journée ou de la semaine.

L'école, le collège et la salle des fêtes se situent dans la partie centrale du bourg. Ces établissements présentent des sources de bruit importantes au moment des récréations pour l'école par exemple et des fêtes le week-end.

3 – LA POLLUTION DES SOLS

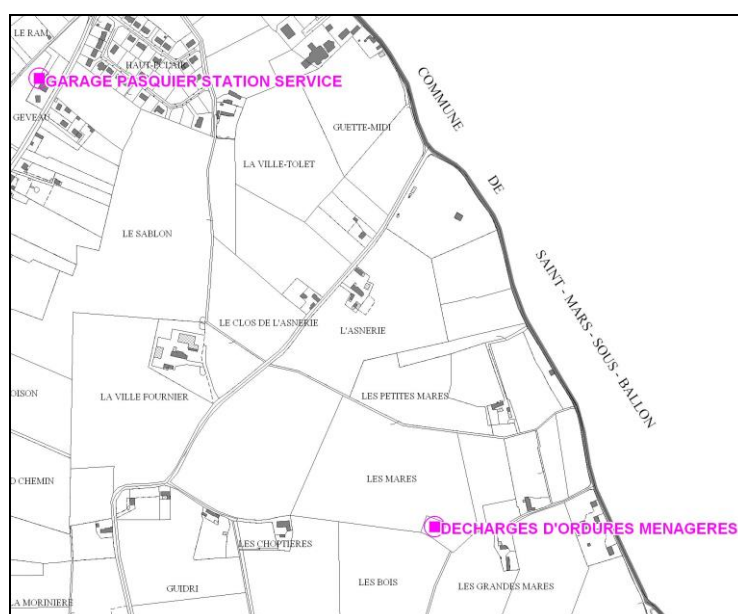
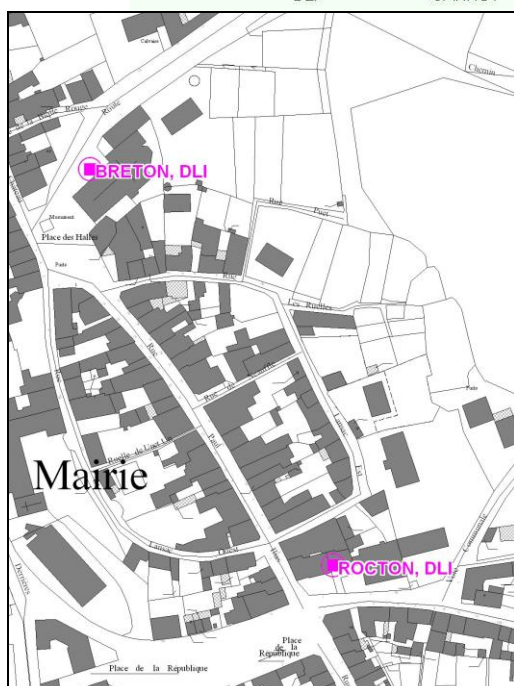
Deux bases de données du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) recensent les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif :

- BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service).
- BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués).

On note que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne signifie pas obligatoirement qu'une pollution du sol existe à son endroit, mais seulement qu'une activité polluante a occupé le site dont les sols peuvent donc avoir été souillés.

Sur Ballon, on ne recense aucun site BASOL mais 4 sites BASIAS.

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)
1	PAL7201617	BRETON, DLI		Grande Rue (Rue Nationale)	Grande Rue	BALLON (72023)	v89.07z, v89.03z, g47.30z, g47.30z	Activité terminée	Inventorié	443600	2355200
2	PAL7200028	BALLON (COMMUNE DE), DECHARGE D'OM		LES MARES	MARES (les)	BALLON (72023)	e38.11z	Activité terminée	Inventorié	444264	2353304
3	PAL7201618	GALAIS, AVANT GARAGE PASQUIER, STATION SERVICE		ROUTE DU MANS- Le Geveau	Route MANS (du)	BALLON (72023)	g47.30z, g45.21b	En activité	Inventorié	443530	2354120
4	PAL7201619	ROCTON, DLI		RUE CARNOT	Rue CARNOT	BALLON (72023)	g47.30z, v89.03z	Activité terminée	Inventorié	443700	2355040



Conception & cartographie : DEWAILLY Bureau d'études

4 – LA QUALITE DE L’AIR

« La loi sur l’air et l’utilisation rationnelle de l’énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 a reconnu à chacun le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Ses objectifs sont les suivants : prévenir, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques nocives pour la santé humaine ou l’environnement, préserver la qualité de l’air, économiser et utiliser rationnellement l’énergie. »

En l'absence de station de mesure de la qualité de l’air sur la commune de Ballon, l'analyse de la qualité de l'air repose sur le recensement des sources de pollution. Les principales sources possibles connues sont :

- les axes de desserte structurants sur la commune, surtout les plus fréquentés, à savoir :
 - la RD 300, où circulent quotidiennement en moyenne 3 000 véhicules / jour.
 - la RD 6 avec 1 720 véhicules / jour
- aucun établissement sur les communes limitrophes inventorié au registre français des émissions polluantes
- le mode de chauffage au fioul ou au bois, toutefois à modérer compte-tenu de la compacité limitée du bourg.

Des facteurs aggravants peuvent parfois intervenir :

- l'exposition aux vents dominants qui peuvent disperser les polluants dans l’atmosphère
- des conditions météorologiques exceptionnelles favorables à la formation de polluants toxiques (smog)

De toute évidence, la principale source de pollution de l’air de la commune reste la circulation automobile, même si celle-ci n’est pas très importante ni concentrée : la combustion des carburants dégage du dioxyde de carbone (CO₂), du monoxyde de carbone (CO), du monoxyde d’azote (NO), du dioxyde d’azote (NO₂) et du dioxyde de soufre (SO₂).

La pollution atmosphérique liée au trafic routier est de plus limitée par l’orientation des vents dominants qui favorisent une bonne disparition des gaz d’échappement vers l’Est.

On peut conclure que la qualité de l’air sur Ballon est satisfaisante.

5 – LES SERVITUDES D’UTILITE PUBLIQUE

Conformément à l’article L.126-1 du Code de l’Urbanisme, doivent figurer, en annexe au Plan Local d’Urbanisme, les servitudes d’utilité publiques affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

La mise à jour de ces servitudes est régie par la procédure prévue à l’article R.123-22 du Code de l’Urbanisme.

Les servitudes d’utilité publique sont instituées par l’autorité publique dans un but d’utilité publique. Elles peuvent aboutir à certaines interdictions ou limitations à l’exercice par les propriétaires de leur droit à construire, et plus généralement le droit d’occuper ou d’utiliser le sol.

Sur le territoire communal de Ballon, s’appliquent différentes Servitudes d’Utilité Publiques :

- AC1 : Protection des Monuments Historiques

A Ballon, le donjon et les ruines du château sont classés MH depuis le 9 février 1923.

Sur Saint Mars sous Ballon, l’église Saint Médard est classée MH depuis le 28 juillet 1975, et son périmètre de protection de 500 m déborde sur le territoire de Ballon.

Une réflexion a eu lieu avec le Service Territorial de l’Architecture et du Patrimoine quant à l’opportunité de mettre en place des PPM (Périmètres de Protection Modifiés) à la place des périmètres de 500 mètres existants.

Au vu des incertitudes concernant la délimitation d’un nouveau périmètre pour le château de Ballon, et afin de garder une unité de traitement des citoyens des deux communes, il a été décidé de maintenir les servitudes liées aux Monuments Historiques dans leur format actuel.

- AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels

Sont concernés à Ballon : le château et ses abords (site inscrit le 22 octobre 1942) et le Champ de foire (inscrit le 26 octobre 1942).

- EL7 : Servitudes d’alignement sur les RD 300 et RD 6

Les servitudes d’alignement (*non aedificandi – non confortandi*) restent applicables le long des :

- RD 300, du carrefour du « Pont » au lieu-dit « Le Sablon »: arrêté préfectoral du 20 janvier 1844.

- RD 6, de Ballon à Saint Mars sous Ballon : arrêté préfectoral du 5 janvier 1840

- 13 : Servitudes relatives aux canalisations de transport de gaz

La commune est concernée par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression :

CANALISATIONS POSTE	DN	(1) Coefficient de sécurité	PMS (bar)	(2) Zone de dangers très graves	((2) Zone de dangers graves	(2) Zone de Dangers Significatifs	(3) Zone d'Effets Dominos
				Rayon (m)	Rayon (m)	Rayon (m)	Rayon (m)
BRANCHEMENT DE MONTBIZOT	100	B	67,7	10	15	25	35
ARNAGE – ST PATERNE	200	B	67,7	35	55	70	55
POSTE DE BALLON	100	-	67,7	25	25	25	30

- 1 Catégorie définie conformément à l'article 6 de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014, portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.
- 2 Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254
- 3 Zones de dangers définies pour un seuil de 8 kW/m²

SERVITUDES

BRANCHEMENT DE MONTBIZOT DN100 :

- une **servitude forte (*)**, zone non-aedificandi et non sylvandi, de 4 mètres (2 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation)
- une **servitude faible** complémentaire de 4 mètres pour l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité de la canalisation (Art. L555-27 du Code de l'Environnement).

(*) Dans cette bande de servitudes, **sauf accord préalable de GRTgaz**, il n'est autorisé aucune modification de profil de terrain, construction, plantation d'arbres ou d'arbustes (vignes et arbres basses-tiges – moins de 2,70 mètres de haut – non compris), ni à aucune façon culturale descendant à plus de 0,60 mètre de profondeur. Les murettes ne dépassant pas 0,40 mètre tant en profondeur qu'en hauteur au-dessus du sol sont autorisées.

ARNAGE – ST PATERNE DN200 :

- une **servitude forte (*)**, zone non-aedificandi et non sylvandi, de 6 mètres (4 mètres à droite et 2 mètres à gauche de l'axe de la canalisation en allant du Mans à Alençon)
- une **servitude faible** complémentaire de 2 mètres pour l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité de la canalisation (Art. L555-27 du Code de l'Environnement).

Il est obligatoire de consulter GRTgaz Région Centre Atlantique dès lors qu'un projet de construction se situe dans la Zone de Dangers Significatifs des ouvrages, et ce dès le stade d'avant-projet sommaire.

- 14 : Servitudes relatives au transport d'électricité

Sur Ballon, ces servitudes concernent la ligne à 90 kV de Clairefontaine-Ste Jamme.

- PT2 : Servitudes liées aux stations hertziennes et aux faisceaux hertziens

Elles concernent la Liaison hertzienne BALLON - LE MANS.

La zone secondaire de dégagement : couloir de 1000 m de long par 100 mètres de largeur où la servitude de hauteur à respecter pour toute construction nouvelle est de 115 mètres d'altitude NGF.

La zone spéciale de dégagement : couloir de 100 mètres de largeur, à l'intérieur duquel la servitude hauteur à respecter pour toute construction nouvelle est de 25 mètres par rapport au sol.

- PT3 : Servitudes relatives aux réseaux de télécommunication

Le territoire de Ballon est traversé par le câble du réseau national de Liaison à Grande Distance LGD F 226 Le Mans-Alençon.

Pour toutes précisions liées à ces servitudes, se reporter au document n°4B1 : Liste des Servitudes d'utilité publique.

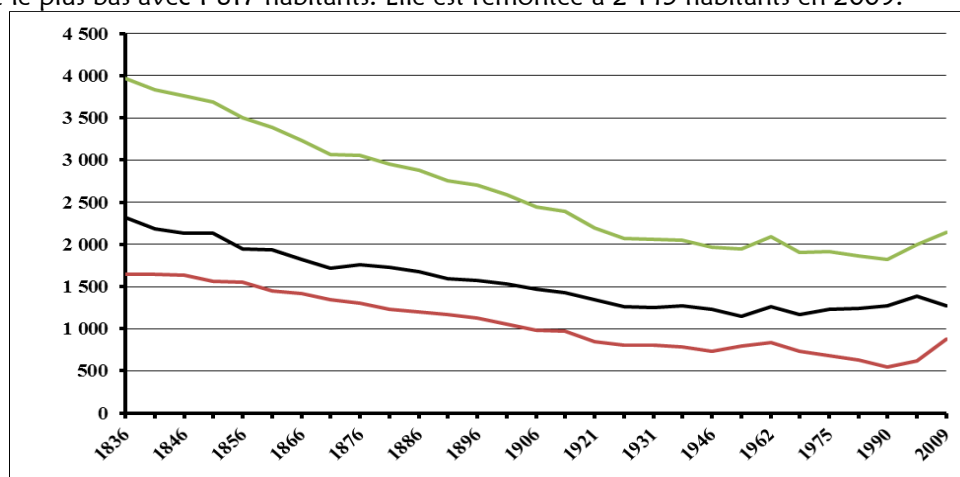
IV – L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

A – DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE

1 – L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Il a semblé important dans cette analyse de prendre en compte l'entité constituée par Ballon et Saint Mars sous Ballon.

La population de l'ensemble des 2 communes a fortement diminué (plus de 50 % de baisse) entre 1836 (3 965 habitants) et 1954 (1 948 habitants). Après une augmentation en 1962, elle rediminue jusqu'en 1990 où elle atteint son point le plus bas avec 1 817 habitants. Elle est remontée à 2 145 habitants en 2009.



	POPULATION SANS DOUBLES COMPTES DE BALLON ET SAINT MARS SOUS BALLON	ACCROISSEMENT EN VALEUR ABSOLUE	ACCROISSEMENT EN VALEUR RELATIVE EN % PAR AN	POPULATION SANS DOUBLES COMPTES DU CANTON DE BALLON	ACCROISSEMENT EN VALEUR RELATIVE EN % PAR AN
1946	1 968			11 586	
1954	1 948	-20	-0,13%	11 424	-0,17%
1962	2 091	143	0,89%	11 714	0,31%
1968	1 903	-188	-1,45%	11 363	-0,49%
1975	1 911	8	0,06%	10 889	-0,59%
1982	1 865	-46	-0,34%	10 807	-0,11%
1990	1 817	-48	-0,32%	10 867	0,07%
1999	2 001	184	1,08%	11 753	0,87%
2009	2 145	144	0,70%	14 641	2,22%

	POPULATION SANS DOUBLES COMPTES DE BALLON	ACCROISSEMENT EN VALEUR ABSOLUE	ACCROISSEMENT EN VALEUR RELATIVE EN % PAR AN	POPULATION SANS DOUBLES COMPTES DU CANTON DE BALLON	ACCROISSEMENT EN VALEUR RELATIVE EN % PAR AN
1946	1 230			11 586	
1954	1 152	-78	-0,77%	11 424	-0,17%
1962	1 258	106	1,11%	11 714	0,31%
1968	1 169	-89	-1,15%	11 363	-0,49%
1975	1 231	62	0,74%	10 889	-0,59%
1982	1 236	5	0,06%	10 807	-0,11%
1990	1 269	33	0,33%	10 867	0,07%
1999	1 382	113	0,95%	11 753	0,87%
2009	1 271	-111	-0,78%	14 641	2,22%

BALLON ET SAINT MARS SOUS BALLON	RECENSEMENTS		PENDANT LA PERIODE INTERCENSITAIRE								
	1er	2ème	Variation de la population	NAISSANCES		DECES		EXCEDENT NATUREL		SOLDE MIGRATOIRE	
				Total	Par an	Total	Par an	Total	Par an	Total	Par an
Période 1954-1962	1 948	2 091	143	367	45,9	219	27,4	148	18,5	-5	-0,6
Période 1962-1968	2 091	1 903	-188	230	38,3	154	25,7	76	12,7	-264	-44,0
Période 1968-1975	1 903	1 911	8	206	29,4	170	24,3	36	5,1	-28	-4,0
Période 1975-1982	1 911	1 865	-46	146	20,9	174	24,9	-28	-4,0	-18	-2,6
Période 1982-1990	1 865	1 817	-48	164	20,5	227	28,4	-63	-7,9	15	1,9
Période 1990-1999	1 817	2 001	184	216	24,0	217	24,1	-1	-0,1	185	20,6
Période 1999-2009	2 001	2 145	144	254	25,4	276	27,6	-22	-2,2	166	16,6
TOTAL 1954-2009			197	1583	28,8	1437	26,1	146	3,2	51	0,9

BALLON	RECENSEMENTS		PENDANT LA PERIODE INTERCENSITAIRE								
	1er	2ème	Variation de la population	NAISSANCES		DECES		EXCEDENT NATUREL		SOLDE MIGRATOIRE	
				Total	Par an	Total	Par an	Total	Par an	Total	Par an
Période 1954-1962	1 152	1 258	106	212	26,5	164	20,5	48	6,0	58	7,3
Période 1962-1968	1 258	1 169	-89	139	23,2	109	18,2	30	5,0	-119	-19,8
Période 1968-1975	1 169	1 231	62	148	21,1	109	15,6	39	5,6	23	3,3
Période 1975-1982	1 231	1 236	5	108	15,4	135	19,3	-27	-3,9	32	4,6
Période 1982-1990	1 236	1 269	33	116	14,5	175	21,9	-59	-7,4	92	11,5
Période 1990-1999	1 269	1 382	113	150	16,7	170	18,9	-20	-2,2	133	14,8
Période 1999-2009	1 382	1 271	-111	146	14,6	236	23,6	-90	-9,0	-21	-2,1
TOTAL 1954-2009			119	1019	18,5	1098	20,0	-79	-1,8	198	3,6

a) DE 1954 A 1962

La population de l'ensemble du canton de Ballon a augmenté de 290 personnes, soit une augmentation de + 0,31 % par an (11 424 habitants en 1954 et 11 714 habitants en 1962).

A Ballon, l'augmentation de 106 personnes entre 1954 et 1962 (1 152 habitants en 1954 et 1 258 habitants en 1962, soit + 1,11 % par an) est due pour 55 % au solde migratoire positif (+ 58 personnes) et pour 45 % au solde naturel positif (+ 48 personnes avec 212 naissances et 164 décès).

A Saint Mars sous Ballon, l'augmentation de 37 personnes entre 1954 et 1962 (796 habitants en 1954 et 833 habitants en 1962, soit + 0,57 % par an) est due entièrement au solde naturel très positif (+ 100 personnes avec 155 naissances et 55 décès) qui a plus que compensé le solde migratoire très nettement négatif (- 63 personnes).

Sur l'ensemble des 2 communes, l'augmentation de 143 personnes entre 1954 et 1962 (1 948 habitants en 1954 et 2 091 habitants en 1962, soit + 0,89 % par an) est due entièrement au solde naturel très positif (+ 148 personnes avec 367 naissances et 219 décès) qui a plus que compensé le solde migratoire très légèrement négatif (- 5 personnes).

b) DE 1962 A 1968

La population de l'ensemble du canton de Ballon a diminué de 351 personnes, soit une diminution de - 0,49% par an (11 714 habitants en 1962 et 11 363 habitants en 1968).

A Ballon, la diminution de 89 personnes entre 1962 et 1968 (1 258 habitants en 1962 et 1 169 habitants en 1968, soit - 1,15 % par an) est due entièrement au solde migratoire négatif (- 119 personnes) que le solde naturel un peu moins positif (+ 30 personnes avec 139 naissances et 109 décès) n'a pu compenser.

A Saint Mars sous Ballon, la diminution de 99 personnes entre 1962 et 1968 (833 habitants en 1962 et 734 habitants en 1968, soit - 1,89 % par an) est due entièrement au solde migratoire très fortement négatif (- 145 personnes) que le solde naturel nettement moins positif (+ 46 personnes avec 91 naissances et 45 décès) n'a pu compenser.

Sur l'ensemble des 2 communes, la diminution de 188 personnes entre 1962 et 1968 (2 091 habitants en 1962 et 1 903 habitants en 1968, soit - 1,45 % par an) est due entièrement au solde migratoire très nettement négatif (- 264 personnes) que le solde naturel moins nettement positif (+ 76 personnes avec 230 naissances et 154 décès) n'a pu compenser.

c) DE 1968 A 1975

La population de l'ensemble du canton de Ballon a diminué de 474 personnes, soit une diminution de - 0,59 % par an (11 363 habitants en 1968 et 10 889 habitants en 1975).

A Ballon, l'augmentation de 62 personnes entre 1968 et 1975 (1 169 habitants en 1968 et 1 231 habitants en 1975, soit + 1,11 % par an) est due pour 37 % au solde migratoire positif (+ 23 personnes) et pour 63 % au solde naturel positif (+ 39 personnes avec 148 naissances et 109 décès).

A Saint Mars sous Ballon, la diminution de 54 personnes entre 1968 et 1975 (734 habitants en 1968 et 680 habitants en 1975, soit - 1,02 % par an) est due pour 94 % au solde migratoire pourtant moins fortement négatif (- 51 personnes) et pour 6 % au solde naturel devenu négatif (- 3 personnes avec 58 naissances et 61 décès).

Sur l'ensemble des 2 communes, l'augmentation de 8 personnes entre 1968 et 1975 (1 903 habitants en 1968 et 1 911 habitants en 1975, soit + 0,06 % par an) est due entièrement au solde naturel légèrement positif (+ 36 personnes avec 206 naissances et 170 décès) qui a plus que compensé le solde migratoire légèrement négatif (- 28 personnes).

d) DE 1975 A 1982

La population de l'ensemble du canton de Ballon a diminué de 82 personnes, soit une diminution de - 0,11% par an (10 889 habitants en 1975 et 10 807 habitants en 1982).

A Ballon, l'augmentation de 5 personnes entre 1975 et 1982 (1 231 habitants en 1975 et 1 236 habitants en 1982, soit + 0,06 % par an) est due au solde migratoire positif (+32 personnes) qui a plus que compensé le solde naturel devenu négatif (- 27 personnes avec 108 naissances et 135 décès).

A Saint Mars sous Ballon, la diminution de 51 personnes entre 1975 et 1982 (680 habitants en 1975 et 629 habitants en 1982, soit - 1,04 % par an) est due pour 98 % au solde migratoire toujours aussi négatif (- 50 personnes) et pour 2 % au solde naturel légèrement négatif (- 1 personne avec 38 naissances et 39 décès).

Sur l'ensemble des 2 communes, la diminution de 46 personnes entre 1975 et 1982 (1 911 habitants en 1975 et 1 865 habitants en 1982, soit - 0,34 % par an) est due pour 39 % au solde migratoire légèrement négatif (- 18 personnes) et pour 61 % au solde naturel devenu négatif (- 28 personnes avec 146 naissances et 174 décès).

e) DE 1982 A 1990

La population de l'ensemble du canton de Ballon a augmenté de 60 personnes, soit une augmentation de + 0,07 % par an (10 807 habitants en 1982 et 10 867 habitants en 1990).

A Ballon, l'augmentation de 33 personnes entre 1982 et 1990 (1 236 habitants en 1982 et 1 269 habitants en 1990, soit + 0,33 % par an) est due au solde migratoire positif (+92 personnes) qui a plus que compensé le solde naturel nettement plus négatif (- 59 personnes avec 116 naissances et 175 décès).

A Saint Mars sous Ballon, la diminution de 81 personnes entre 1982 et 1990 (629 habitants en 1982 et 548 habitants en 1990, soit - 1,53 % par an) est due pour 95 % au solde migratoire encore plus négatif (- 77 personnes) et pour 5 % au solde naturel toujours légèrement négatif (- 4 personnes avec 48 naissances et 52 décès).

Sur l'ensemble des 2 communes, la diminution de 48 personnes entre 1982 et 1990 (1 865 habitants en 1982 et 1 817 habitants en 1990, soit - 0,32 % par an) est due entièrement au solde naturel devenu plus fortement négatif (- 63 personnes avec 164 naissances et 227 décès) que le solde migratoire redevenu légèrement positif (+ 15 personnes) n'a pu compenser.

f) DE 1990 A 1999

La population de l'ensemble du canton de Ballon a augmenté de 886 personnes, soit une augmentation de + 0,87 % par an (10 867 habitants en 1990 et 11 753 habitants en 1999).

A Ballon, l'augmentation de 113 personnes entre 1990 et 1999 (1 269 habitants en 1990 et 1 382 habitants en 1999, soit + 0,95 % par an) est due entièrement au solde migratoire devenu très nettement positif (+ 133 personnes) qui a plus que compensé le solde naturel pourtant nettement moins négatif (- 20 personnes avec 150 naissances et 170 décès).

A Saint Mars sous Ballon, l'augmentation de 71 personnes entre 1990 et 1999 (548 habitants en 1990 et 619 habitants en 1999, soit + 1,36 % par an) est due pour 73 % au solde migratoire redevenu nettement positif (+ 52 personnes) et pour 27 % au solde naturel redevenu positif (+ 19 personnes avec 66 naissances et 47 décès).

Sur l'ensemble des 2 communes, l'augmentation de 184 personnes entre 1990 et 1999 (1 817 habitants en 1990 et 2 001 habitants en 1999, soit + 1,08 % par an) est due entièrement au solde migratoire devenu très nettement positif (+ 185 personnes) qui a plus que compensé le solde naturel presque équilibré (- 1 personne avec 216 naissances et 217 décès).

g) DE 1999 A 2009

La population de l'ensemble du canton de Ballon a augmenté de 2 888 personnes, soit une augmentation de + 2,22 % par an (11 753 habitants en 1999 et 14 641 habitants en 2009).

A Ballon, la diminution de 111 personnes entre 1999 et 2009 (1 382 habitants en 1999 et 1 271 habitants en 2009, soit - 0,78 % par an) est due pour 19 % au solde migratoire redevenu négatif (- 21 personnes) et pour 81 % au solde naturel devenu très nettement négatif (- 90 personnes avec 146 naissances et 236 décès).

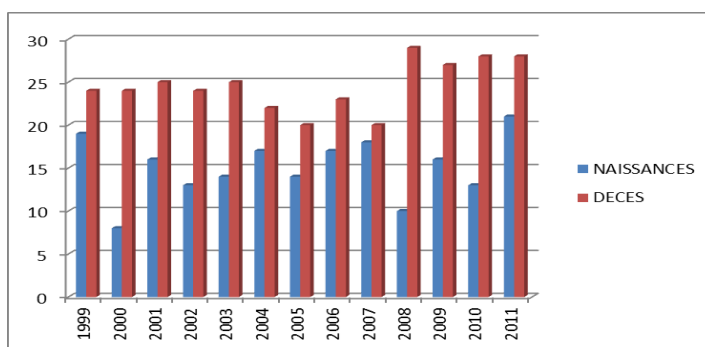
A Saint Mars sous Ballon, l'augmentation de 255 personnes entre 1999 et 2009 (619 habitants en 1999 et 874 habitants en 2009, soit + 3,51 % par an) est due pour 73 % au solde migratoire très nettement positif (+ 187 personnes) et pour 27 % au solde naturel plus nettement positif (+ 68 personnes avec 108 naissances et 40 décès).

Sur l'ensemble des 2 communes, l'augmentation de 144 personnes entre 1999 et 2009 (2 001 habitants en 1999 et 2 145 habitants en 2009, soit + 0,7 % par an) est due entièrement au solde migratoire resté très nettement positif (+ 166 personnes) qui a plus que compensé le solde naturel redevenu négatif (-22 personnes avec 254 naissances et 276 décès)

h) DEPUIS 2009

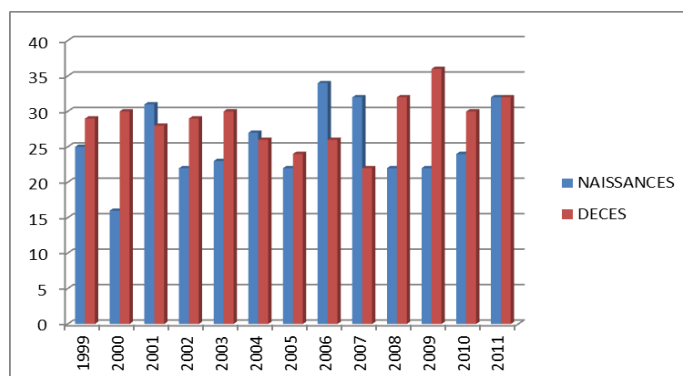
EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE BALLON

	NAISSANCES	DECES	SOLDE NATUREL
1999	19	24	-5
2000	8	24	-16
2001	16	25	-9
2002	13	24	-11
2003	14	25	-11
2004	17	22	-5
2005	14	20	-6
2006	17	23	-6
2007	18	20	-2
2008	10	29	-19
2009	16	27	-11
2010	13	28	-15
2011	21	28	-7
1999-2008	146	236	-90
2009-2011	50	83	-33
1999-2011	196	319	-123



EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE BALLON ET SAINT MARS SOUS BALLON

	NAISSANCES	DECES	SOLDE NATUREL
1999	25	29	-4
2000	16	30	-14
2001	31	28	3
2002	22	29	-7
2003	23	30	-7
2004	27	26	1
2005	22	24	-2
2006	34	26	8
2007	32	22	10
2008	22	32	-10
2009	22	36	-14
2010	24	30	-6
2011	32	32	0
1999-2008	254	276	-22
2009-2011	78	98	-20
1999-2011	332	374	-42



Le solde naturel entre 2009 et 2011 est négatif sur Ballon (- 33 personnes avec 50 naissances et 83 décès) et positif sur Saint Mars sous Ballon (+ 13 personnes avec 28 naissances et 15 décès). Il est donc négatif sur l'ensemble des deux communes : - 20 personnes avec 78 naissances et 98 décès.

En 2013, la population de Ballon est estimée par les élus à 1 335 personnes (population des ménages de 1 255 personnes, 70 en maison de retraite et 10 à la gendarmerie) et celle de Saint Mars sous Ballon est estimée par les élus à 830 personnes.

L'ensemble Ballon et Saint Mars sous Ballon a donc vu sa population légèrement augmenter depuis 2009 pour atteindre 2 165 habitants en 2013 (+ 20 personnes).

2 – LA STRUCTURE DE LA POPULATION

a) REPARTITION PAR TRANCHES D'AGE

La population de Ballon est âgée et a beaucoup vieilli entre 1999 et 2009. Par contre la population de Saint Mars sous Ballon est nettement plus jeune et a beaucoup rajeuni entre 1999 et 2009.

A Ballon, l'indice de jeunesse (rapport entre le nombre de jeunes de moins de 19 ans et le nombre de personnes de plus de 60 ans) est passé de 1,4 en 1975 à 1,29 en 1982, à 0,92 en 1990, à 0,85 en 1999 et à 0,65 en 2009.

Pour l'ensemble des 2 communes, l'indice de jeunesse est passé de 1,51 en 1975 à 1,26 en 1982, à 0,89 en 1990, à 0,89 en 1999 et à 0,95 en 2009.

	Moins de 19 ans		De 19 à 60 ans		Plus de 60 ans		Indice de jeunesse
	Val. Abs	%	Val. Abs	%	Val. Abs	%	
BALLON EN 1975	413	33,8%	513	42,0%	296	24,2%	1,40
BALLON EN 1982	371	30,0%	579	46,8%	288	23,3%	1,29
BALLON EN 1990	333	26,2%	577	45,3%	363	28,5%	0,92
BALLON EN 1999	345	25,0%	631	45,7%	406	29,4%	0,85
BALLON EN 2009	268	21,1%	590	46,4%	413	32,5%	0,65

	Moins de 19 ans		De 19 à 60 ans		Plus de 60 ans		Indice de jeunesse
	Val. Abs	%	Val. Abs	%	Val. Abs	%	
BALLON - SAINT MARS SOUS BALLON EN 1975	660	34,7%	806	42,3%	438	23,0%	1,51
BALLON - SAINT MARS SOUS BALLON EN 1982	551	29,5%	879	47,1%	437	23,4%	1,26
BALLON - SAINT MARS SOUS BALLON EN 1990	460	25,3%	843	46,3%	518	28,4%	0,89
BALLON - SAINT MARS SOUS BALLON EN 1999	501	25,0%	936	46,8%	564	28,2%	0,89
BALLON - SAINT MARS SOUS BALLON EN 2009	541	25,2%	1 032	48,1%	572	26,7%	0,95

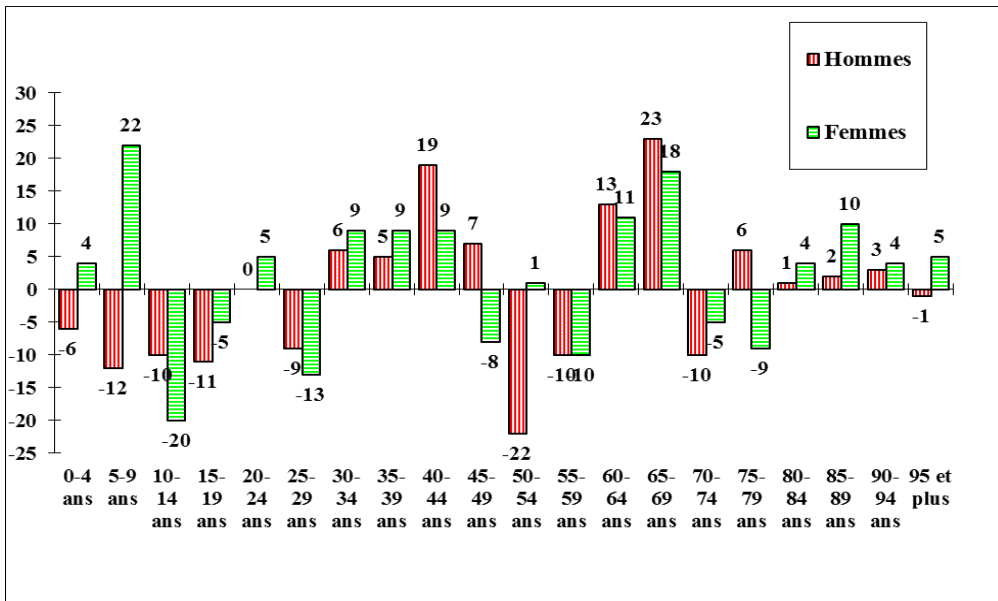
En valeur absolue, le nombre des moins de 20 ans dans l'ensemble des 2 communes a presque retrouvé en 2009 son niveau de 1982 (541 contre 551). Ils ne représentent plus que 25,2 % de la population contre 29,5 % en 1982 et 34,7 % en 1975.

COMMUNE DE BALLON

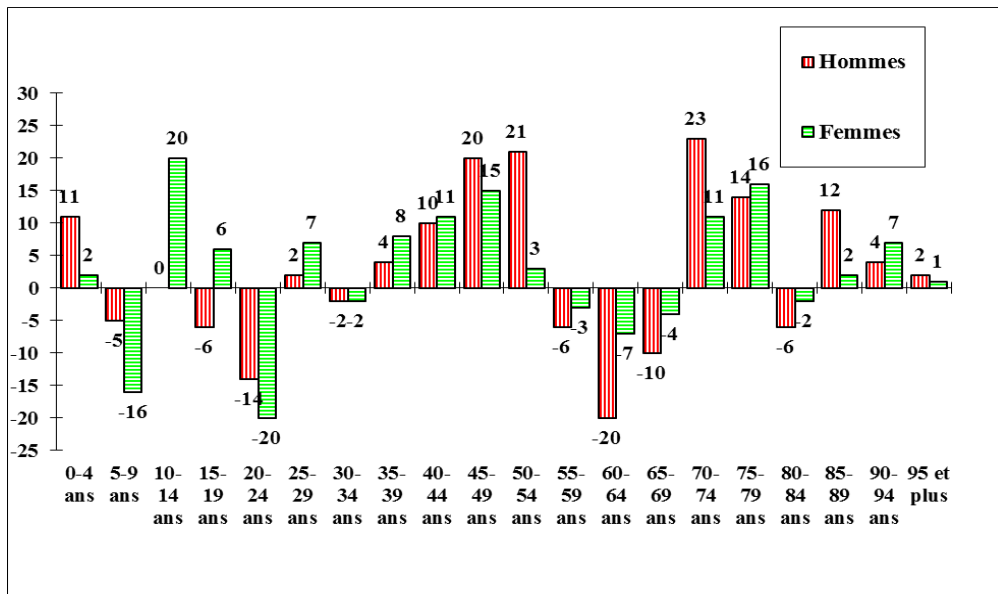
	1982			1990			EVOLUTION 1982-1990		
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
0-4 ans	31	33	64	25	37	62	-6	4	-2
5-9 ans	54	37	91	42	59	101	-12	22	10
10-14 ans	56	52	108	46	32	78	-10	-20	-30
15-19 ans	59	49	108	48	44	92	-11	-5	-16
20-24 ans	48	35	83	48	40	88	0	5	5
25-29 ans	45	44	89	36	31	67	-9	-13	-22
30-34 ans	44	41	85	50	50	100	6	9	15
35-39 ans	37	32	69	42	41	83	5	9	14
40-44 ans	22	26	48	41	35	76	19	9	28
45-49 ans	18	34	52	25	26	51	7	-8	-1
50-54 ans	41	32	73	19	33	52	-22	1	-21
55-59 ans	39	41	80	29	31	60	-10	-10	-20
60-64 ans	30	31	61	43	42	85	13	11	24
65-69 ans	23	22	45	46	40	86	23	18	41
70-74 ans	29	38	67	19	33	52	-10	-5	-15
75-79 ans	18	32	50	24	23	47	6	-9	-3
80-84 ans	16	23	39	17	27	44	1	4	5
85-89 ans	6	14	20	8	24	32	2	10	12
90-94 ans	0	5	5	3	9	12	3	4	7
95 et plus	1	0	1	0	5	5	-1	5	4
TOTAL	617	621	1 238	611	662	1 273	-6	41	35

	1990			1999			EVOLUTION 1990-1999		
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
0-4 ans	25	37	62	36	39	75	11	2	13
5-9 ans	42	59	101	37	43	80	-5	-16	-21
10-14 ans	46	32	78	46	52	98	0	20	20
15-19 ans	48	44	92	42	50	92	-6	6	0
20-24 ans	48	40	88	34	20	54	-14	-20	-34
25-29 ans	36	31	67	38	38	76	2	7	9
30-34 ans	50	50	100	48	48	96	-2	-2	-4
35-39 ans	42	41	83	46	49	95	4	8	12
40-44 ans	41	35	76	51	46	97	10	11	21
45-49 ans	25	26	51	45	41	86	20	15	35
50-54 ans	19	33	52	40	36	76	21	3	24
55-59 ans	29	31	60	23	28	51	-6	-3	-9
60-64 ans	43	42	85	23	35	58	-20	-7	-27
65-69 ans	46	40	86	36	36	72	-10	-4	-14
70-74 ans	19	33	52	42	44	86	23	11	34
75-79 ans	24	23	47	38	39	77	14	16	30
80-84 ans	17	27	44	11	25	36	-6	-2	-8
85-89 ans	8	24	32	20	26	46	12	2	14
90-94 ans	3	9	12	7	16	23	4	7	11
95 et plus	0	5	5	2	6	8	2	1	3
TOTAL	611	662	1 273	665	717	1 382	54	55	109

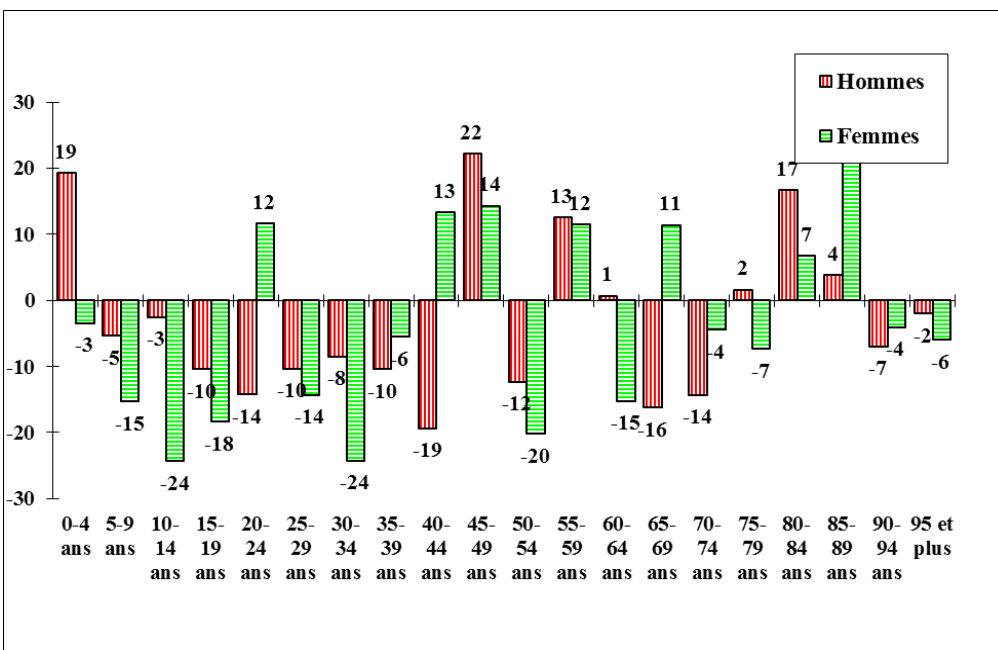
	1999			2009			EVOLUTION 1999-2009		
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
0-4 ans	36	39	75	55	36	91	19	-3	16
5-9 ans	37	43	80	32	28	59	-5	-15	-21
10-14 ans	46	52	98	43	28	71	-3	-24	-27
15-19 ans	42	50	92	32	32	63	-10	-18	-29
20-24 ans	34	20	54	20	32	51	-14	12	-3
25-29 ans	38	38	76	28	24	51	-10	-14	-25
30-34 ans	48	48	96	40	24	63	-8	-24	-33
35-39 ans	46	49	95	36	43	79	-10	-6	-16
40-44 ans	51	46	97	32	59	91	-19	13	-6
45-49 ans	45	41	86	67	55	122	22	14	36
50-54 ans	40	36	76	28	16	43	-12	-20	-33
55-59 ans	23	28	51	36	40	75	13	12	24
60-64 ans	23	35	58	24	20	43	1	-15	-15
65-69 ans	36	36	72	20	47	67	-16	11	-5
70-74 ans	42	44	86	28	40	67	-14	-4	-19
75-79 ans	38	39	77	40	32	71	2	-7	-6
80-84 ans	11	25	36	28	32	59	17	7	23
85-89 ans	20	26	46	24	48	72	4	22	26
90-94 ans	7	16	23	0	12	12	-7	-4	-11
95 et plus	2	6	8	0	0	0	-2	-6	-8
TOTAL	665	717	1 382	609	644	1 253	-56	-73	-129



1982-1990

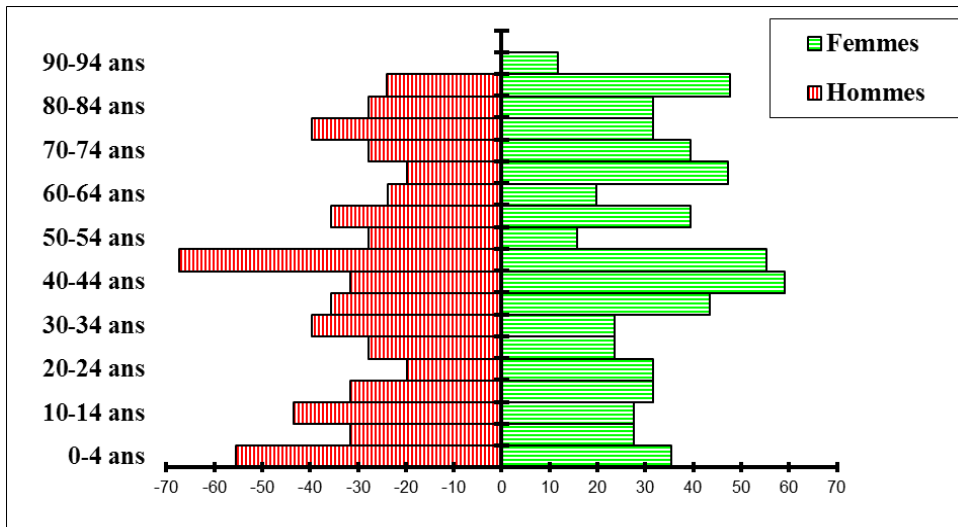
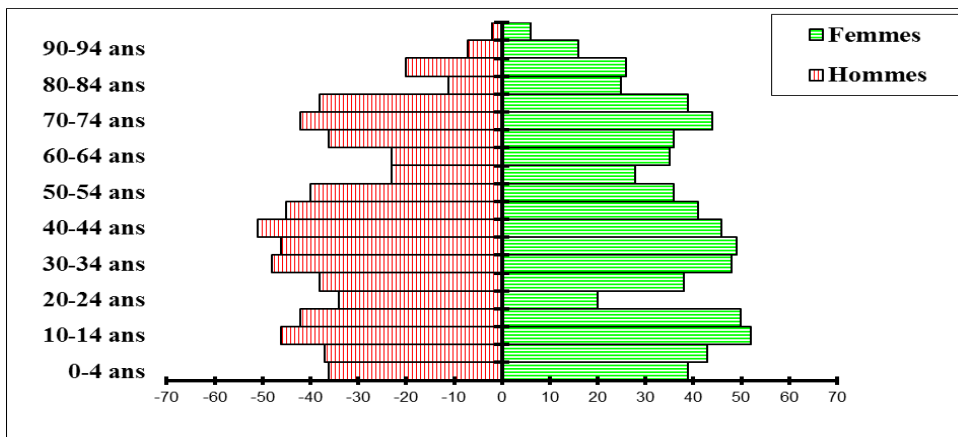
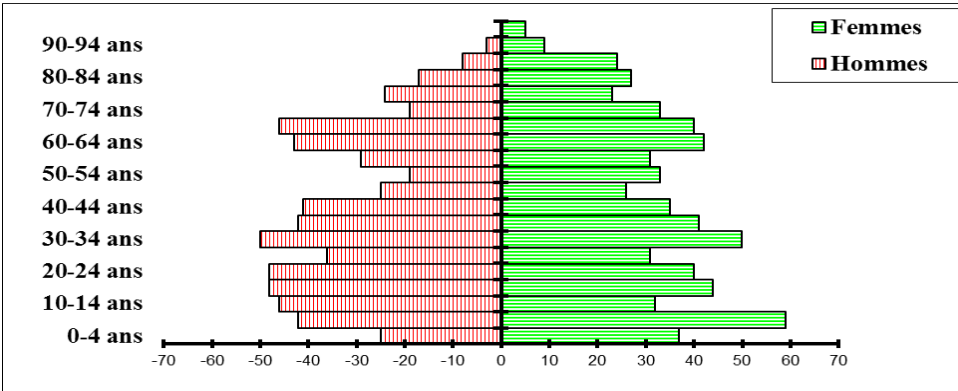
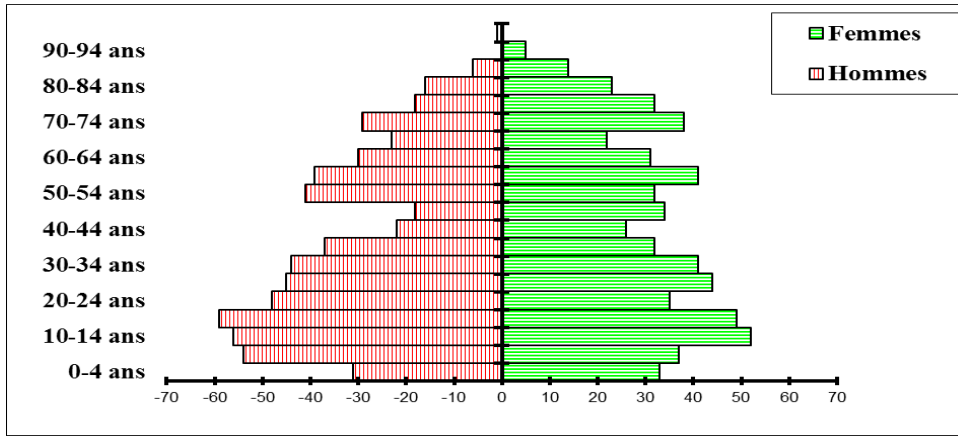


1990-1999



1999-2009

BALLON



BALLON

A Ballon, le nombre des moins de 20 ans n'a cessé de baisser entre 1975 et 1990, passant de 413 à 333, perdant 80 unités en valeur absolue, soit une diminution de 19,4 % et il diminue encore plus en valeur relative, passant de 33,8 % en 1975 à 26,2 % en 1990 (- 22,5 %). **Après un petit sursaut en 1999 (345), il diminue fortement en 2009 pour atteindre 268 unités en valeur absolue et 21,1 % en valeur relative.**

A Ballon, l'évolution est très variable selon la tranche d'âge :

- les enfants de 0 à 4 ans sont passés de 64 en 1982 à 62 en 1990, à 75 en 1999 et à 79 en 2009 (+ 23,4 %)
- les enfants de 5 à 9 ans sont passés de 91 en 1982 à 101 en 1990, à 80 en 1999 et à 52 en 2009 (- 42,9 %)
- les enfants de 10 à 14 ans sont passés de 108 en 1982 à 78 en 1990, à 98 en 1999 et à 70 en 2009 (- 35,2 %)
- les enfants de 15 à 19 ans sont passés de 108 en 1982 à 92 en 1990, à 92 en 1999 et à 67 en 2009 (- 38 %)

A Saint Mars sous Ballon, le nombre des moins de 20 ans a diminué de 48,6 % entre 1975 et 1990, passant de 247 à 127 et il a diminué en valeur relative, passant de 36,2 % en 1975 à 23,2 % en 1990 (- 36 %). Le nombre des moins de 20 ans a augmenté depuis 1990 et surtout depuis 1999. Il atteint 273 en 2009, soit 31,2 % de la population.

A Saint Mars sous Ballon, l'évolution est très variable selon la tranche d'âge :

- les enfants de 0 à 4 ans sont passés de 32 en 1982 à 22 en 1990, à 35 en 1999 et à 74 en 2009 (+ 131,3 %)
- les enfants de 5 à 9 ans sont passés de 40 en 1982 à 41 en 1990, à 44 en 1999 et à 81 en 2009 (+ 103 %)
- les enfants de 10 à 14 ans sont passés de 38 en 1982 à 27 en 1990, à 33 en 1999 et à 69 en 2009 (+ 81,6 %)
- les enfants de 15 à 19 ans sont passés de 70 en 1982 à 37 en 1990, à 44 en 1999 et à 49 en 2009 (- 30 %)

Cette évolution de la répartition par tranches d'âge aura des répercussions sur les besoins en équipements des 2 communes, notamment en équipements scolaires et sportifs.

b) NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MENAGE

A Ballon, la taille moyenne des ménages a globalement diminué de 1962 à 2009. Elle a diminué de 30,5 % entre 1962 et 2009, soit une diminution moyenne de 0,57 % par an. Elle a très légèrement réaugmenté entre 2009 et 2013 de 0,25 % par an.

BALLON	Population des Ménages ordinaires	Nombre de Ménages	Nombre moyen de personnes par Résidence principale	Evolution moyenne par an
1962	1 203	378	3,18	
1968	1 116	375	2,98	-1,05%
1975	1 170	396	2,95	-0,10%
1982	1 177	408	2,88	-0,33%
1990	1 211	463	2,62	-1,12%
1999	1 312	522	2,51	-0,43%
2009	1 201	544	2,21	-1,15%
2013	1 253	562	2,23	0,25%

En 2009, il est inférieur de 13,7 % à celui de l'ensemble du Canton de Ballon (2,56).

A Saint Mars sous Ballon, la taille moyenne des ménages a globalement diminué de 1962 à 1999. Elle a diminué de 26,4 % entre 1962 et 1999, soit une diminution moyenne de 0,64 % par an. Elle a sensiblement réaugmenté entre 1999 et 2009 de 0,68 % par an et rediminué entre 2009 et 2013 de 1,17 % par an. En 2009, il est supérieur de 3,5 % à celui de l'ensemble du Canton de Ballon (2,56).

c) LA TAILLE DES MENAGES

Entre 1975 et 2009, le nombre de ménages de 1 ou 2 personnes a augmenté de 66 % à Saint Mars sous Ballon (176 en 2009 contre 106 en 1975) et de 44,3 % à Ballon (280 en 2009 contre 194 en 1975).

Ils représentent plus de 70 % des ménages à Ballon en 2009 contre 51,3 % en 1975 et 53,8 % à Saint Mars sous Ballon en 2009 contre 50,2 % en 1975.

La diminution de la taille des ménages est donc plus importante à Ballon qu'à Saint Mars sous Ballon.

BALLON	1975		1982		1990		1999		2009		Evolution en % 1975-2009
	Val. Abs	%	Val. Abs	%	Val. Abs	%	Val. Abs	%	Val. Abs	%	
Ménages de 1 personne	67	17,7%	75	18,5%	104	22,5%	139	26,6%	182	33,6%	171,6%
Ménages de 2 personnes	127	33,6%	131	32,3%	177	38,2%	173	33,1%	198	36,5%	55,9%
Ménages de 3 personnes	50	13,2%	64	15,8%	56	12,1%	77	14,8%	75	13,8%	50,0%
Ménages de 4 personnes	63	16,7%	72	17,7%	67	14,5%	81	15,5%	55	10,1%	-12,7%
Ménages de 5 personnes	33	8,7%	40	9,9%	42	9,1%	41	7,9%	28	5,2%	-15,2%
Ménages de 6 personnes ou plus	38	10,1%	24	5,9%	17	3,7%	11	2,1%	4	0,7%	-89,5%
TOTAL	378	100%	406	100%	463	100%	522	100%	542	100%	43,4%

En 1999, la part des petits ménages est plus importante à Saint Mars sous Ballon (61,6 %) que dans l'ensemble du canton de Ballon (56,3 %). L'écart est moins grand à Ballon (59,7 %).

3) LES MOUVEMENTS DE POPULATION

a : DE 1975 A 1982

BALLON TRANCHES D'AGE	Population 82	dont habitant le même logement en 1975	dont habitant la même commune en 1975	dont arrivés dans la commune depuis 1975	% de population étant arrivée entre 75 et 82
0-29 ans	543	236	313	230	42,4%
30-39 ans	154	54	71	83	53,9%
40-59 ans	253	200	209	44	17,4%
Plus de 60 ans	288	171	205	83	28,8%
TOTAL	1 238	661	798	440	35,5%

Il faut souligner le chiffre plus important du renouvellement de la population à Ballon qu'à Saint Mars sous Ballon : plus de 35 % des habitants présents en 1982 n'habitaient pas Ballon 7 ans auparavant contre près de 26 % à Saint Mars sous Ballon. Ce renouvellement est beaucoup plus important en valeur relative pour les personnes de 30 à 39 ans. De plus 17,2 % des personnes qui habitaient déjà à Ballon en 1975 (137 sur 798) ont changé de logement sur la commune au cours des 7 années 1975-1982 et 11,2 % des personnes qui habitaient déjà à Saint Mars sous Ballon en 1975 (52 sur 466) ont changé de logement sur la commune au cours des 7 années 1975-1982 .

b : DE 1982 A 1990

BALLON

TRANCHES D'AGE	Population 90	dont habitant la même commune en 1982	dont arrivés dans la commune depuis 1982	% de population étant arrivée entre 82 et 90
0-14 ans	241	110	131	54,4%
15-24 ans	180	132	48	26,7%
25-29 ans	67	25	42	62,7%
30-39 ans	183	82	101	55,2%
40-59 ans	239	190	49	20,5%
60-74 ans	223	155	68	30,5%
Plus de 75 ans	140	98	42	30,0%
TOTAL	1 273	792	481	37,8%

Le renouvellement de la population est beaucoup plus important à Ballon qu'à Saint Mars sous Ballon: 37,8 % des habitants présents à Ballon en 1990 n'habitaient pas la commune 8 ans auparavant contre 31,2 % à Saint Mars sous Ballon. Il faut noter le chiffre très important en valeur relative et en valeur absolue pour les personnes de 25 à 39 ans qui sont arrivées dans la commune entre 1982 et 1990.

c : DE 1990 A 1999

L'importance du renouvellement de la population se maintient à Ballon (37,3 % contre 37,8 %) mais augmente à Saint Mars sous Ballon (38,3 % contre 31,2 %).

BALLON

TRANCHES D'AGE	Population 99	dont habitant le même logement en 1990	dont habitant la même commune en 1990	dont arrivés dans la commune depuis 1990	% de population étant arrivée entre 90 et 99
0-14 ans	253	93	125	128	50,6%
15-24 ans	146	94	104	42	28,8%
25-29 ans	76	17	20	56	73,7%
30-39 ans	191	54	77	114	59,7%
40-59 ans	310	222	238	72	23,2%
60-74 ans	216	161	174	42	19,4%
Plus de 75 ans	190	115	128	62	32,6%
TOTAL	1 382	756	866	516	37,3%

Les mouvements internes sont importants: 12,7 % des personnes qui habitaient déjà Ballon en 1990 (110 sur 866) et 12,3 % des personnes qui habitaient déjà Saint Mars sous Ballon en 1990 (47 sur 382) ont changé de logement sur la commune au cours des 9 années 1990-1999.

d : DE 1999 A 2009

Les données sont non disponibles suite à un changement de questionnaire.

B – LA SITUATION ECONOMIQUE

1) LE TAUX D'ACTIVITE

A Ballon, en 2009, il y a 527 actifs dont 276 hommes et 251 femmes : **le taux d'activité global est donc de 41,4 % ; il est de 46,2 % pour les hommes et de 37,1 % pour les femmes.** 490 ont un emploi dont 262 hommes et 228 femmes.

En 1999, il y avait 566 actifs: le taux d'activité global était donc de 40,9 %.

Le taux d'activité global a donc légèrement augmenté entre 1999 et 2009 mais il est en 2009 très inférieur à celui de la moyenne du canton de Ballon (47,6 % en moyenne avec 50,5 % pour les hommes et 44,8 % pour les femmes).

A Saint Mars sous Ballon, en 2009, il y a 416 actifs dont 225 hommes et 191 femmes : **le taux d'activité global est donc de 47,6 % ; il est de 51,4 % pour les hommes et de 43,8 % pour les femmes.** 395 ont un emploi dont 215 hommes et 180 femmes.

En 1999, il y avait 275 actifs: le taux d'activité global était donc de 44,4 %.

Le taux d'activité global a donc augmenté entre 1999 et 2009 et il est en 2009 comparable à celui de la moyenne du canton de Ballon (47,6 % en moyenne avec 50,5 % pour les hommes et 44,8 % pour les femmes).

En 2009, le taux d'activité des femmes de 25 à 54 ans est de 87,7 % à Ballon et de 89 % à Saint Mars sous Ballon contre 91,3 % dans l'ensemble du canton de Ballon.

2) LE CHOMAGE

En 2009, il y a à **Ballon** 37 chômeurs dont 14 hommes et 23 femmes, soit un taux de chômage faible de 7 %. En 1999, il y avait 58 chômeurs à Ballon (19 hommes et 39 femmes).

En 2009, il y a à **Saint Mars sous Ballon** 21 chômeurs dont 10 hommes et 11 femmes, soit un taux de chômage très faible de 5 %. En 1999, il y avait 23 chômeurs à Ballon (12 hommes et 11 femmes).

En 2009, le taux de chômage des deux communes (6,2 %) est comparable à celui du Canton de Ballon (5,9%).

En 1999, le taux de chômage des deux communes (9,6 %) était légèrement inférieur à celui du Canton de Ballon (10,2 %).

En 2009, 51,7 % des chômeurs sont des femmes contre 54,7 % dans le canton de Ballon
 En 1999, 61,7 % des chômeurs étaient des femmes contre 58,6 % dans le canton de Ballon
 La situation s'est donc plus améliorée pour les femmes que pour les hommes.

3) LA LOCALISATION DES EMPLOIS

A Ballon, en 1999, il y avait 446 emplois sur la commune pour 512 actifs résidant dans la commune, soit un indicateur de 0,87.

En 2009, il y a 486 emplois sur la commune pour 493 actifs ayant un emploi résidant dans la commune, soit un indicateur de 0,99. La commune est donc de moins en moins dépendante des autres communes et notamment de l'agglomération mancelle pour l'emploi de ses actifs.

A Saint Mars sous Ballon, en 1999, il y avait 79 emplois sur la commune pour 254 actifs résidant dans la commune, soit un indicateur de 0,31.

En 2009, il y a 95 emplois sur la commune pour 395 actifs ayant un emploi résidant dans la commune, soit un indicateur de 0,24. La commune est donc un peu plus dépendante des autres communes et notamment de l'agglomération mancelle pour l'emploi de ses actifs.

Sur l'ensemble des 2 communes, en 1999, il y avait 525 emplois sur la commune pour 766 actifs résidant dans la commune, soit un indicateur de 0,69.

En 2009, il y a 581 emplois sur la commune pour 888 actifs ayant un emploi résidant dans la commune, soit un indicateur de 0,65. Les 2 communes sont donc un peu plus dépendantes des autres communes et notamment de l'agglomération mancelle pour l'emploi de leurs actifs.

Dans l'ensemble du canton de Ballon, cet indicateur est passé de 0,43 en 1999 à 0,36 en 2009.

A Ballon en 2009, sur les 486 emplois existants sur la commune, 422 sont des emplois salariés (dont 257 femmes et 135 temps partiel) et 64 sont des emplois non-salariés (dont 30 femmes et 5 temps partiel)

A Saint Mars sous Ballon en 2009, sur les 95 emplois existants sur la commune, 55 sont des emplois salariés (dont 35 femmes et 21 temps partiel) et 40 sont des emplois non-salariés (dont 14 femmes et 2 temps partiel)

A Ballon, en 2009, 140 des actifs travaillent dans leur commune de résidence, soit 28,4 % des 493 actifs ayant un emploi. Ils étaient 170 en 1999, soit 32,2 % des 512 actifs ayant un emploi.

A Ballon, en 1999 pour 512 actifs ayant un emploi, 170 d'entre eux (3,32%) travaillaient sur la commune et 342 travaillaient dans une autre commune dont 123 au Mans, 24 à Marolles les Braults, 14 à Mézières sur Ponthouin.....

A Ballon, en 1999, sur les 512 actifs ayant un emploi, 53 n'utilisent pas de moyen de transport, 49 se rendent au travail à pied sur Ballon, 391 en utilisent un seul (22 utilisent le 2 roues dont 13 sur Ballon ; 365 utilisent la voiture et 4 utilisent le transport en commun) et 19 en utilisent plusieurs.

A Ballon, en 1999, les 446 emplois existants sur la commune étaient occupés pour 170 d'entre eux par des personnes habitant la commune et pour 276 d'entre eux par des personnes venant d'autres communes dont 38 de Saint Mars sous Ballon, 36 du Mans, 18 de Souigné sous Ballon, 16 de Montbizot, 15 de Coulaines, 15 de Sainte Jamme, 10 de Beaufay... .

A Ballon, sur les 446 emplois, 54 n'utilisaient pas de moyen de transport, 48 se rendaient au travail à pied, 326 utilisaient un seul moyen de transport (37 utilisaient le 2 roues; 270 utilisaient la voiture, 19 utilisaient les transports en commun) et 18 en utilisaient plusieurs.

Le moyen de transport reste donc essentiellement la voiture.

4) SALARIES ET NON SALARIES

A Ballon, 89,4 % des actifs ayant un emploi en 2009 sont des salariés contre 88,7 % dans le canton de Ballon.

A Saint Mars sous Ballon, 86,8 % des actifs ayant un emploi en 2009 sont des salariés contre 88,7 % dans le canton de Ballon.

On voit donc que le poids des actifs agricoles et des entreprises individuelles est moins important à Ballon qu'à Saint Mars sous Ballon et que dans l'ensemble du Canton.

5) LES REVENUS

A Ballon, en 2009, il y avait 749 foyers fiscaux avec un revenu net déclaré moyen de 18 918 € par foyer fiscal. 335 soit 44,7 % du total étaient imposables avec un revenu net déclaré moyen de 28 697 €. 414, soit 55,3 % du total étaient non imposables avec un revenu net déclaré moyen de 11 006 €.

A Saint Mars sous Ballon, en 2009, il y avait 405 foyers fiscaux avec un revenu net déclaré moyen de 20 581 € par foyer fiscal. 192 soit 47,4 % du total étaient imposables avec un revenu net déclaré moyen de 31 232 €. 213, soit 52,6 % du total étaient non imposables avec un revenu net déclaré moyen de 10 980 €.

Dans l'ensemble du canton de Ballon, 53,6 % des foyers fiscaux étaient imposables avec un revenu net déclaré moyen de 30 358 €. 46,4 % du total étaient non imposables avec un revenu net déclaré moyen de 11 287 €.

La population de Saint Mars sous Ballon et à fortiori celle de Ballon sont donc moins aisées que celle de l'ensemble du canton.

6) LES SECTEURS D'ACTIVITE

a- L'AGRICULTURE

Sur l'ensemble du canton de Ballon, le nombre d'agriculteurs a diminué de 67 % de 1982 à 1999 (*étude de la Chambre d'agriculture de la Sarthe – février 2010*). De 2004 à 2010, on comptait 27 agriculteurs en moins et 11 exploitations en moins sur le canton.

Les productions principales sur le canton sont l'élevage bovin laitier, l'élevage bovin pour la viande, les cultures de vente puis l'aviculture sous label.

En 2004, la SAU moyenne était de 83,7 ha par exploitation sur le canton de Ballon.

En 2010, elle a été calculée par la Chambre d'agriculture à 85,1 ha.

L'âge moyen des agriculteurs du canton était de 45 ans en 2004 et de 47 ans en 2010.

En matière de perspectives de relève pour les agriculteurs de plus de 50 ans, la Chambre d'agriculture a comptabilisé, sur le canton de Ballon en 2010, 55 installations dont 12 avec un successeur connu et 43 sans successeur connu. Au total, ce sont 64 agriculteurs dont la relève est incertaine (pas de successeur ou pas de perspectives envisagées. La majorité de ces sièges en difficultés concerne l'élevage bovin en lait ou viande).

Sur la commune de Ballon :

Selon les Recensements Généraux de l'Agriculture, il y a officiellement 12 exploitations agricoles à Ballon en 2010, contre 17 en 2000 et 48 en 1988.

La Surface Agricole Utile est passée à Ballon de 898 hectares en 1988, à 796 hectares en 2000 et à **746 hectares en 2010**.

Les surfaces en terres labourables sont passées de 466 hectares en 1988 à 499 hectares en 2000 et à 537 hectares en 2010.

Les surfaces toujours en herbe sont passées à Ballon de 426 hectares en 1988 à 294 hectares en 2000 et à 209 hectares en 2010. Le cheptel a évolué de 1 367 têtes en 1988 à 1 296 têtes en 2000 et à 1 353 têtes en 2010.

Dans son étude cantonale de février 2010, la Chambre d'agriculture indique que Ballon compte en février 2010 : 9 exploitations et 15 UTA.

Pour le groupe de travail du PLU, il s'est agi de déterminer, à partir de la réalité du terrain, les véritables sièges et sites d'exploitation agricole de la commune, actuellement en activité, et susceptibles de se maintenir dans les 10 prochaines années. 8 sièges ont aussi été inventoriés.

La majorité des exploitations de Ballon pratiquent la polyculture-élevage (lait, viande, ou volailles). Cette activité est classique dans les territoires situés au Nord de l'agglomération mancelle. Les exploitations apparaissent bien structurées, parfois très spécialisées.

Deux exploitations (CHAMPROND et L'ARCHET) sont concernées par la réglementation des ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement) ; à ce titre, elles recensent dans leur plan d'épandage des surfaces agricoles inventoriées pour recevoir des effluents d'élevage. Des parcelles sont également répertoriées pour les épandages de boues. Les deux exploitations sont situées à plus de 600 mètres du bourg.

*** Liste des exploitations agricoles pérennes (liste établie en février 2014)**

N°	LIEU-DIT	AGRICULTEURS	AGE	SURFACE exploitée (ha)	TYPE D'ACTIVITES – OBSERVATIONS SUR LA PERENNITE
1	LE PIN	M. BOBLET Mickael	35/40	10	Double actif – Négociant en bestiaux en Mayenne.
2	LES BAILLIS	GAEC – M. JANVIER Olivier M. JANVIER Pascal	44 47	95	Elevage laitier
3	LES FILARDIERES	RABBY Jérôme	40	20	Vaches allaitantes
4	LE PONT- LES PATIS	Mme CORDEAU Edwige M. CORDEAU Bernard	58 64	50	Lait – Vaches allaitantes Maison d'habitation au Pont Partie fonctionnelle aux Patis avec Bail emphythéotique de 20 ans pour le hangar photovoltaïque
5	LA BIGNONNIERE	M. CORDEAU Patrick	57	79	Vaches laitières et allaitantes Pas propriétaire du siège Exploitation pérenne
6	CHAMP ROND	EARL – M. BOULVERT Patrick Mme BOULVERT Catherine	54 52	42	Truies et Porcs (649 équivalents porcs) 25 vaches allaitantes Proximité d'un tiers au Cormier
7	L'ARCHET	M. RICHARD Denis	44	198	Céréales - Volailles
8	COURDOULAIN	EARL – M. LEROUX Gérard	56	95	Céréales – pas d'animaux
9	LE GRAND CORMIER	Mme BELLANGER Thérèse	55	100	Céréales – vaches allaitantes Fils comme successeur

La moyenne des âges des agriculteurs de la commune s'établit en 2013 à 50,9 ans.

La superficie moyenne exploitée par siège d'exploitation est de 76,5 ha.

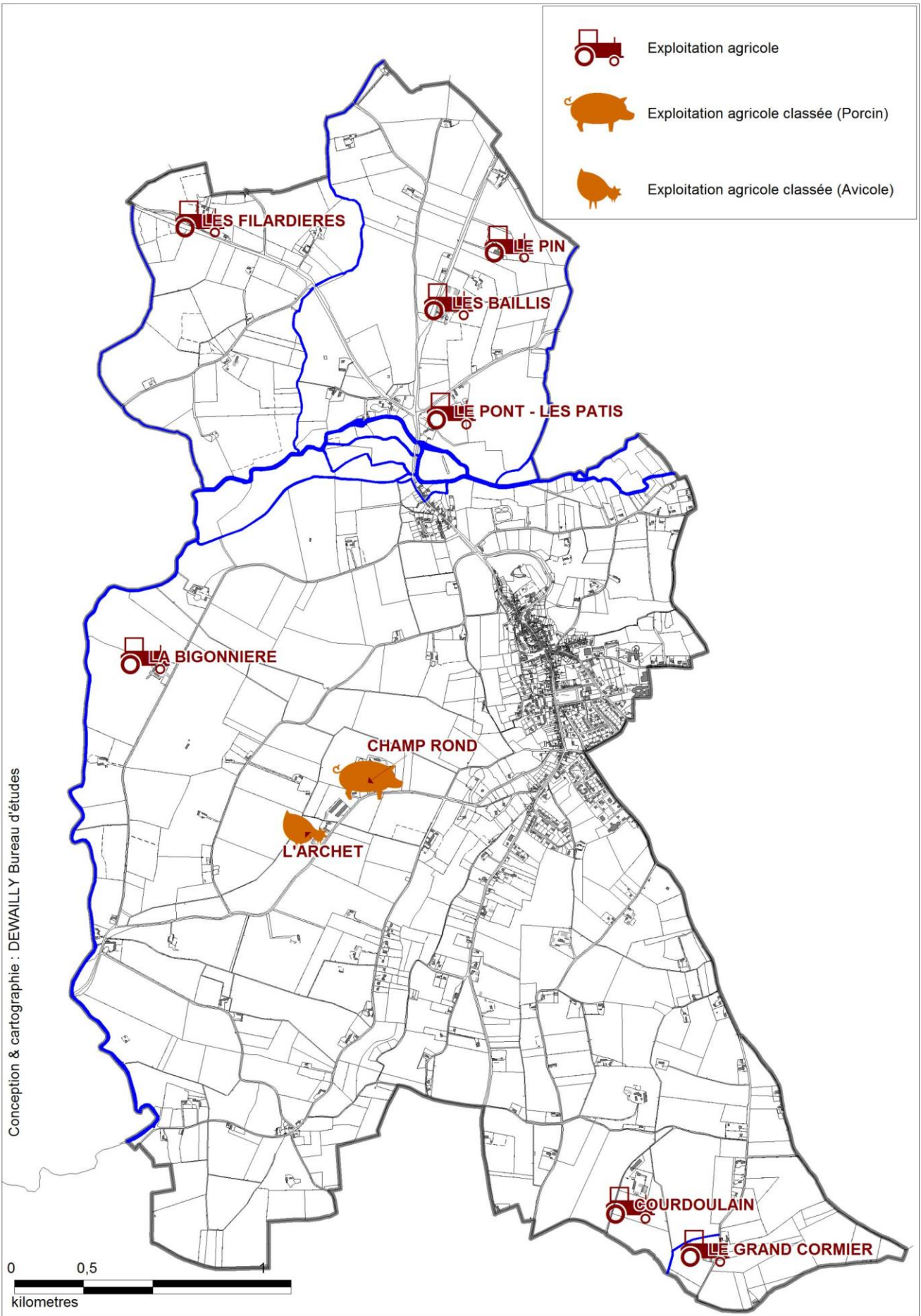
Les enjeux agricoles à prendre en compte dans le PLU sont les suivants :

⇒ protéger une zone agricole à l'intérieur de laquelle les exploitants ont l'assurance de pouvoir maintenir et développer leur siège et leur activité

⇒ contrôler l'urbanisation autour des noyaux déjà agglomérés pour éviter l'étalement urbain et limiter au maximum le mitage des espaces agricoles.

⇒ ne pas augmenter les contraintes à l'urbanisation en permettant des bâtiments agricoles trop proches des zones urbaines ou d'urbanisation

⇒ prendre en compte la notion d'espace tampon entre les exploitations agricoles actives et les limites de zones urbanisées existantes ou projetées.



Conception & cartographie : DEWAILLY Bureau d'études

0 0,5
Kilometres

b – LES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES

* Artisanat divers :

Nom du gérant ou de l'entreprise	Type d'activité	Adresse	Nombre d'emplois
Bernard CORDEAU	ENTREPRISE DE TRAVAUX PUBLICS	Le Pont Rue d'Orne	1 emploi
Christophe GALAIS	GARAGE AUTOMOBILE- Agent RENAULT	Le Geveau Route du Mans	5 emplois
M. Stéphane HURAUULT	TP et particuliers CURAGE FOSSE SEPTIQUE	ZA – 6, rue Guette Midi	1
M. Pascal LABELLE	Plombier chauffagiste	La Brosse	1
M. Olivier RIBET	Charpentier	ZA 20 route de Monfort	4
M. Jean Louis ROUSTEL	PEINTURE EN BATIMENT	Rue de Lansac Est	3
M. Patrick HERVE	PAYSAGISTE	« La Roulerie »	2

* Transport:

TAXI Mireille GIRARD	TAXI Ambulances	6 bis rue Vincent Auriol	2
SARL MAUDUIT	Taxi Ambulance	9 Place des Halles	6
Maine Autocars	Transporteur	4 rue de Guette-Midi	3

Les petites et moyennes entreprises et l'artisanat se rencontrent à la fois dans la zone d'activités de Guette-Midi, dans le bourg et en campagne.

c – DES COMMERCES DE PROXIMITE ET DES SERVICES QUI ASSURENT LES BESOINS DU QUOTIDIENTous les commerces et services sont situés en centre-bourg.

Les rues du Général de Gaulle, Saint Laurent, Paul Ilias, la Place de la République et la Place des Halles concentrent l'essentiel des enseignes commerçantes. C'est autour de ces rues que s'est organisé le développement de l'urbanisation. Visibilité, accessibilité, stationnement expliquent l'attrait pour les entrepreneurs.

* Commerces - Services :

Nom du gérant ou de l'entreprise	Type d'activité	Adresse	Nombre d'emplois
« La Fournée de Jérôme » M. et Mme Jérôme LANDRON	BOULANGERIE - PATISSERIE	4, rue Paul Ilias	3
« La Gourmandise » M. et Mme Jean Louis MALABRY	BOULANGERIE - PATISSERIE	12, rue Paul Ilias	2
ECOMARCHE – M. NEVEU	SUPERMARCHE ALIMENTAIRE	1, rue de Moulins	5
SALON LYDIE COIFF' Mme Lydie BARAT	COIFFEUSE	38, rue du Général Leclerc	3
« l'Atelier des Saveurs » « Le Coin des Saveurs » « La Tête Noire » M. Pascal TESSON	RESTAURANT HOTEL BAR RESTAURANT	2 Place des Halles 1 rue Carnot	4
PRESS' CASSIE Mme JOURDAN Christelle	TABAC - PRESSE	3, rue du Général Leclerc	2
BAR Le Saint Laurent M. et Mme Jean-Luc HERVE	BAR - TABAC – PRESSE - PMU	50, rue St Laurent	2
SARL TOUCHARD	POMPES FUNEBRES - FLEURISTE	3 bis, Rue Carnot 1 bis rue de Guette Midi	10
SALON L'HAIR DU TEMPS Mme LEBATEUX Lucie	COIFFURE	6, rue Paul Ilias	1

* Banques et Assurances :

Nom du gérant ou de l'entreprise	Type d'activité	Adresse	Nombre d'emplois
CREDIT AGRICOLE DE L'ANJOU ET DU MAINE	BANQUE	34, rue du Général Leclerc	10
CAISSE D'EPARGNE DES PAYS DE LA LOIRE	BANQUE	27, rue Paul Ilias	1
CREDIT MUTUEL	BANQUE	7 bis, place de la République	2
LA POSTE	BANQUE	20, rue Paul Ilias	1
GROUPAMA	ASSURANCE	22, rue du Général Leclerc	1
MMA ASSURANCE Cabinet Gilbert LEROY	ASSURANCE	1, rue du Général Leclerc	8

Les services de santé sont bien représentés sur la commune de Ballon :

* Santé :

Nom du gérant ou de l'entreprise	Type d'activité	Adresse	Emplois
CABINET MEDICAL Dr Arnaud FERRAN Dr Jean-Marie CORMIER Dr Marina VIEL Dr Elisabeth GOURGAND	MEDECINS	2 bis, Place de la République	6
Dr Michel TERRAL	MEDECIN	17 rue Paul Ilias	1
DENTISTE Dr Philippe AUGEREAU	DENTISTE	3, rue de Montfort	1
PEDICURE PODOLOGUE Olivier HERLIN	PEDICURE PODOLOGUE	3 bis, Place de la République	1
KINESITHERAPEUTES Patricia MALLET - LEROY	KINESITHERAPEUTES	3 bis, Place de la République	2
INFIRMIERES Nelly LEFEUVRE Evelyne LAUNAY Corinne PINCON	INFIRMIERES	3 bis, Place de la République	
PHARMACIE BAZOGE - FERRAN	PHARMACIE	9, Place de la République	8
Résidence Bel Air	Maison de retraite	Rue de Moulins	51

Les soins de santé de première nécessité peuvent être assurés par les services médicaux existants.

Activités diverses

ESAT de Guette Midi	Atelier Protégé	3, rue Guette Midi	13 emplois
LEDRU Georges	NOTAIRE	25 rue du Gal Leclerc	5
LIGNE Laurent PILOT 72	Auto école	26 rue du Gal Leclerc	1

VIVRE À BALLON, c'est connaître sa ville...

Bien vivre à Ballon

Chef lieu du canton
Communauté de communes des Portes du Maine
1^{ère} circonscription
1 324 habitants au recensement de janvier 2008
surface : 1 231 hectares

I. SERVICES PUBLICS

- 1- Mairie Pavillon de Lansac
- 2- Bibliothèque Municipale
- 3- Communauté de communes des Portes du Maine
Maison des Projets
- 4- Gendarmerie
- 5- Centre de Secours
- 6- Poste
- 7- Perception
- 8- Résidence « Bel'Air »
- 9- Office de Tourisme
- 10- Accueil périscolaire

II. ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

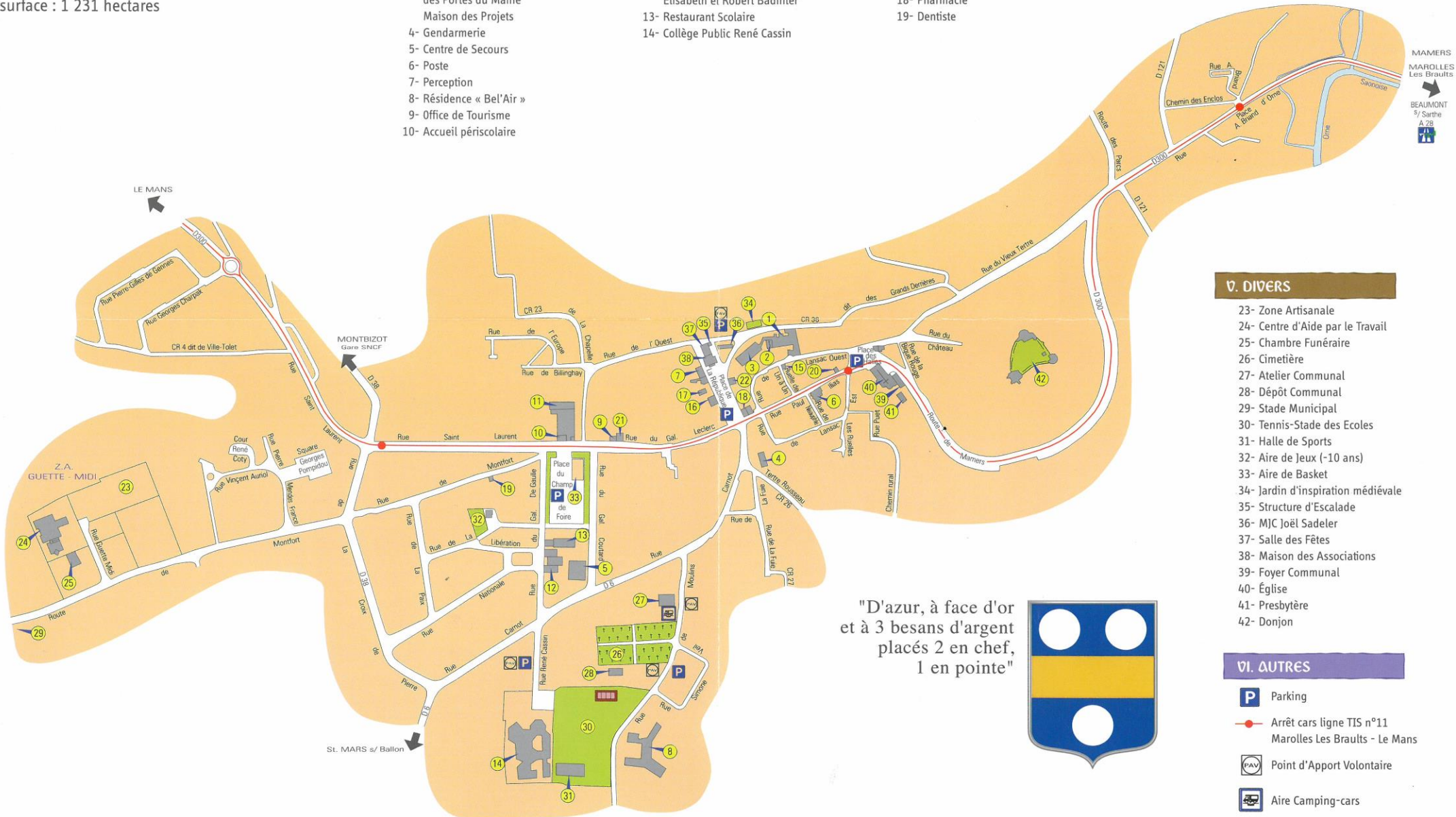
- 11/12 - École publique
Maternelle/Élémentaire
Elisabeth et Robert Badinter
- 13- Restaurant Scolaire
- 14- Collège Public René Cassin

III. SANTÉ

- 15/16- Cabinets Médicaux
- 17- Cabinet
Kiné-Infirmière-Pédicure
- 18- Pharmacie
- 19- Dentiste

IV. BANQUES

- 20- Caisse d'Épargne
- 21- Crédit Agricole
- 22- Crédit Mutuel



V. DIVERS

- 23- Zone Artisanale
- 24- Centre d'Aide par le Travail
- 25- Chambre Funéraire
- 26- Cimetière
- 27- Atelier Communal
- 28- Dépôt Communal
- 29- Stade Municipal
- 30- Tennis-Stade des Ecoles
- 31- Halle de Sports
- 32- Aire de Jeux (-10 ans)
- 33- Aire de Basket
- 34- Jardin d'inspiration médiévale
- 35- Structure d'Escalade
- 36- MJC Joël Sadeler
- 37- Salle des Fêtes
- 38- Maison des Associations
- 39- Foyer Communal
- 40- Église
- 41- Presbytère
- 42- Donjon

"D'azur, à face d'or
et à 3 besans d'argent
placés 2 en chef,
1 en pointe"



VI. AUTRES

- Parking
- Arrêt cars ligne TIS n°11
Marolles Les Brauts - Le Mans
- Point d'Apport Volontaire
- Aire Camping-cars

C – LE PARC DE LOGEMENTS

1) LE PARC GLOBAL

BALLON	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Résidences Principales	375	396	408	463	522	544
Logements vacants	49	36	56	62	45	66
Résidences secondaires	25	66	60	57	41	25
Parc total de logements	449	498	524	582	608	635

BALLON ET SAINT MARS SOUS BALLON	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Résidences Principales	604	609	627	682	772	874
Logements vacants	75	65	63	93	55	80
Résidences secondaires	36	90	114	106	74	49
Parc total de logements	715	764	804	881	901	1 003

Sur l'ensemble des 2 communes, le parc de logements a augmenté de 40,3 % en 41 ans : il y avait 1 003 logements en 2009 contre 715 en 1968.

A Ballon, le parc de logements a augmenté de 41,4 % en 41 ans : il y avait 635 logements en 2009 contre 449 en 1968.

A Saint Mars sous Ballon, le parc de logements a augmenté de 38,3 % en 41 ans : il y avait 368 logements en 2009 contre 266 en 1968.

Mais depuis 1999, c'est à Saint Mars sous Ballon que la croissance du parc est la plus forte (+ 25,6 % contre + 4,4 % à Ballon)

En 2009, les logements vacants représentent 8,4 % des résidences principales occupées ou non. Il y a beaucoup plus de logements vacants sur Ballon et Saint Mars sous Ballon que dans l'ensemble du Canton de Ballon (8,4 % contre 6,5 %).

Le nombre de logements vacants a augmenté par rapport à 1999.

Il y a beaucoup moins de Résidences secondaires (49, soit 4,9 % du parc de logements) que dans l'ensemble du Canton de Ballon (6,4 %).

2) LE STATUT D'OCCUPATION

A Ballon, 74,2 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, 23,4 % par des locataires (dont 6,5 % d'un logement HLM) et 2,4 % à titre gratuit.

A Saint Mars sous Ballon, 83,9 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, 15,5 % par des locataires (dont 1,2 % d'un logement HLM) et 0,6 % à titre gratuit.

Sur l'ensemble des 2 communes, 77,9 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, 20,4% par des locataires (dont 4,6 % d'un logement HLM) et 1,7 % à titre gratuit.

Dans l'ensemble du canton de Ballon, 80,7 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, 18,4 % par des locataires (dont 3,7 % d'un logement HLM) et 0,9 % à titre gratuit.

Le pourcentage de propriétaires est donc inférieur à celui de l'ensemble du Canton de BALLON (77,9 % contre 80,7 %) et le pourcentage de locataires HLM est supérieur à celui de l'ensemble du Canton de BALLON (4,6% contre 3,7 %).

Le parc locatif social

A Ballon, il y a 41 logements locatifs sociaux lors du recensement de 2009. Ils représentent 7,5 % du parc des 544 résidences principales.

- 10 logements neufs individuels réalisés par l'OPAC (4 T2, 3 T3, 3 T4) mis en service en 1985.
- 4 logements collectifs en Acquisition - amélioration réalisés par la SECOS sur la Place du Champ de Foire (3 T1, 1 T3)
- 3 logements rue Vincent Auriol (1 T2, 1 T3 et 1 T4)
- 4 logements rue de l'Europe (2 T3, 1 T4, 1 T5)
- 20 logements individuels neufs réalisés par la SAMO entre 1988 et 1991 (6 T2, 5 T3, 9 T4).

A Saint Mars sous Ballon, il y a 4 logements locatifs sociaux lors du recensement de 2009. Ils représentent 1,2 % du parc des 330 résidences principales.

Sur les deux communes, il y a 45 logements locatifs sociaux, ce qui représente 5,1 % du parc de résidences principales.

Lors de l'étude du PLU, les services municipaux ont recensé 54 logements sociaux sur le territoire de Ballon. Ils représentent 8,5 % des logements si l'on prend en compte l'ensemble du parc, et 9,9 % des résidences principales.

NOM DU PETITIONNAIRE	DATE AUTORISATION	NOMBRE DE LOGEMENTS	LOCALISATION	OBSERVATIONS
OPDHLM DE LA SARTHE SARTHE HABITAT	28 février 1984	10	Sud Est Cour René Coty	
SECOS - SARTHE HABITAT	08 août 1994	4 3 studios 1 logement	Place du Champ de Foire	Projet de cession au SIVOM BALLON- ST MARS pour aménagement d'une école
SAMO	09 décembre 1987	20	Ouest Rue de Billinghay Rue de l'Europe	Projet de cession aux locataires actuels
Sarthe Habitat 1	05 août 1997	3	Sud Est Rue Vincent Auriol	
Sarthe Habitat 2	30 avril 2001	4	Sud Ouest Rue de l'Europe	
Sarthe Habitat 3	10 mai 2011	13	Nord Est - Rue de Moulins Rue Simone Veil	

LISTE OPERATIONS LOCATIFS SOCIAUX - 15 mai 2013



Cour René Coty



Vincent Auriol



Rue de l'Europe



3) LE NIVEAU DE CONFORT

Le parc est plus confortable que dans l'ensemble du canton : 98 % des résidences principales à Ballon, 93,5 % à Saint Mars sous Ballon et 96,2 % sur l'ensemble des 2 communes ont une salle d'eau contre 96 % dans l'ensemble du canton de BALLON.

Les maisons en chauffage individuel tout électrique représentent 38,5 % des résidences principales à Ballon, 28,5 % à Saint Mars sous Ballon et 34,7 % sur l'ensemble des 2 communes contre 35,6 % dans l'ensemble du canton de Ballon.

4) ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS

a) DE 1982 A 1990

BALLON	1982	1990	Evolution
Résidences Principales	408	463	55
Logements vacants	56	62	6
Résidences secondaires	60	57	-3
Parc total de logements	524	582	58

SAINT MARS SOUS BALLON	1982	1990	Evolution
Résidences Principales	219	219	0
Logements vacants	7	31	24
Résidences secondaires	54	49	-5
Parc total de logements	280	299	19

BALLON - SAINT MARS SOUS BALLON	1982	1990	Evolution
Résidences Principales	627	682	55
Logements vacants	63	93	30
Résidences secondaires	114	106	-8
Parc total de logements	804	881	77

A BALLON

Les besoins liés à l'augmentation de la population des ménages ordinaires

1 211 habitants en 1990 – 1 177 habitants en 1982 = + 34 habitants
 A raison de 2,62 habitants par Résidence principale, il a fallu :
 + 34 habitants / 2,62 = **13 résidences principales en plus**

Les besoins liés au desserrement de la population ancienne des ménages ordinaires

1 177 habitants / 2,62 = 450 résidences principales
 1 177 habitants / 2,88 = 408 résidences principales
 Il a donc fallu 450 - 408 = **42 résidences principales en plus**

Les besoins liés à l'évolution du parc des logements vacants et des résidences secondaires

En 1982, il y avait 56 logements vacants et 60 résidences secondaires, soit au total 116 logements
 En 1990, il y a 62 logements vacants et 57 résidences secondaires, soit au total 119 logements
 Ces besoins ont donc été positifs: 119 - 116 = **3 logements en plus**

A SAINT MARS SOUS BALLON

Les besoins liés à l'augmentation de la population des ménages ordinaires

548 habitants en 1990 – 629 habitants en 1982 = - 81 habitants
 A raison de 2,50 habitants par Résidence principale, il a fallu :
 - 81 habitants / 2,50 = **32 résidences principales en moins**

Les besoins liés au desserrement de la population ancienne des ménages ordinaires

629 habitants / 2,50 = 251 résidences principales

629 habitants / 2,87 = 219 résidences principales

Il a donc fallu $251 - 219 =$ **32 résidences principales en plus**

Les besoins liés à l'évolution du parc des logements vacants et des résidences secondaires

En 1982, il y avait 7 logements vacants et 54 résidences secondaires, soit au total 61 logements

En 1990, il y a 31 logements vacants et 49 résidences secondaires, soit au total 80 logements

Ces besoins ont donc été positifs: $80 - 61 =$ **19 logements en plus**

b) DE 1990 A 1999

BALLON	1990	1999	Evolution
Résidences Principales	463	522	59
Logements vacants	62	45	-17
Résidences secondaires	57	41	-16
Parc total de logements	582	608	26

SAINT MARS SOUS BALLON	1990	1999	Evolution
Résidences Principales	219	250	31
Logements vacants	31	10	-21
Résidences secondaires	49	33	-16
Parc total de logements	299	293	-6

BALLON - SAINT MARS SOUS BALLON	1990	1999	Evolution
Résidences Principales	682	772	90
Logements vacants	93	55	-38
Résidences secondaires	106	74	-32
Parc total de logements	881	901	20

A BALLON**Les besoins liés à l'augmentation de la population des ménages ordinaires**

1 312 habitants en 1999 – 1 211 habitants en 1990 = + 101 habitants

A raison de 2,51 habitants par Résidence principale , il a fallu :

$+ 101 \text{ habitants} / 2,51 =$ **40 résidences principales en plus**

Les besoins liés au desserrement de la population ancienne des ménages ordinaires

1 211 habitants / 2,51 = 482 résidences principales

1 211 habitants / 2,62 = 463 résidences principales

Il a donc fallu $482 - 463 =$ **19 résidences principales en plus**

Les besoins liés à l'évolution du parc des logements vacants et des résidences secondaires

En 1990, il y a 62 logements vacants et 57 résidences secondaires, soit au total 119 logements

En 1999, il y a 45 logements vacants et 41 résidences secondaires, soit au total 86 logements

Ces besoins ont donc été négatifs, ce qui signifie que des résidences secondaires et des logements vacants ont été transformés en résidences principales: $86 - 119 =$ **33 logements en moins**

A SAINT MARS SOUS BALLON

Les besoins liés à l'augmentation de la population des ménages ordinaires

619 habitants en 1999 – 548 habitants en 1990 = + 71 habitants

A raison de 2,48 habitants par Résidence principale, il a fallu :

+ 71 habitants / 2,48 = **29 résidences principales en plus**

Les besoins liés au desserrement de la population ancienne des ménages ordinaires

548 habitants / 2,48 = 221 résidences principales

548 habitants / 2,50 = 219 résidences principales

Il a donc fallu 221 - 219 = **2 résidences principales en plus**

Les besoins liés à l'évolution du parc des logements vacants et des résidences secondaires

En 1990, il y a 31 logements vacants et 49 résidences secondaires, soit au total 80 logements

En 1999, il y a 10 logements vacants et 33 résidences secondaires, soit au total 43 logements

Ces besoins ont donc été négatifs, ce qui signifie que des résidences secondaires et des logements vacants ont été transformés en résidences principales: 43 - 80 = **37 logements en moins**

c) DE 1999 A 2009

BALLON	1999	2009	Evolution
Résidences Principales	522	544	22
Logements vacants	45	66	21
Résidences secondaires	41	25	-16
Parc total de logements	608	635	27

SAINT MARS SOUS BALLON	1999	2009	Evolution
Résidences Principales	250	330	80
Logements vacants	10	14	4
Résidences secondaires	33	24	-9
Parc total de logements	293	368	75

BALLON - SAINT MARS SOUS BALLON	1999	2009	Evolution
Résidences Principales	772	874	102
Logements vacants	55	80	25
Résidences secondaires	74	49	-25
Parc total de logements	901	1 003	102

A BALLON

Les besoins liés à l'augmentation de la population des ménages ordinaires

1 201 habitants en 2009 – 1 312 habitants en 1999 = - 111 habitants

A raison de 2,51 habitants par Résidence principale, il a fallu :

- 111 habitants / 2,51 = **44 résidences principales en moins**

Les besoins liés au desserrement de la population ancienne des ménages ordinaires

1 201 habitants / 2,21 = 544 résidences principales

1 201 habitants / 2,51 = 478 résidences principales

Il a donc fallu 544 - 478 = **66 résidences principales en plus**

Les besoins liés à l'évolution du parc des logements vacants et des résidences secondaires

En 1999, il y a 45 logements vacants et 41 résidences secondaires, soit au total 86 logements

En 2009, il y a 66 logements vacants et 25 résidences secondaires, soit au total 91 logements

Ces besoins ont donc été positifs, ce qui signifie que des résidences principales ont été transformés en résidences secondaires ou en logements vacants: 91 - 86 = **5 logements en plus**

A SAINT MARS SOUS BALLON

Les besoins liés à l'augmentation de la population des ménages ordinaires

874 habitants en 2009 - 619 habitants en 1999 + 255 habitants

A raison de 2,65 habitants par Résidence principale , il a fallu :

+ 255 habitants / 2,65 = **96 résidences principales en plus**

Les besoins liés au desserrement de la population ancienne des ménages ordinaires

619 habitants / 2,65 = 234 résidences principales

619 habitants / 2,48 = 250 résidences principales

Il a donc fallu 234 - 250 = **16 résidences principales en moins**

Les besoins liés à l'évolution du parc des logements vacants et des résidences secondaires

En 1999, il y a 10 logements vacants et 33 résidences secondaires, soit au total 43 logements

En 2009, il y a 14 logements vacants et 24 résidences secondaires, soit au total 38 logements

Ces besoins ont donc été négatifs, ce qui signifie que des résidences secondaires et des logements vacants ont été transformés en résidences principales: 38 - 43 = **5 logements en moins**

d) DE 1982 A 2009

A Ballon, de 1982 à 2009, le parc des résidences principales a augmenté de 136 unités, passant de 408 à 544. Cette augmentation est due pour 127 unités (93,4 % du total) aux besoins liés au desserrement de la population et pour 9 unités (6,6 %) aux besoins liés à l'augmentation de la population.

A Saint Mars sous Ballon, de 1982 à 2009, le parc des résidences principales a augmenté de 111 unités, passant de 219 à 330. Cette augmentation est due pour 93 unités (84,6 % du total) aux besoins liés à l'augmentation de la population et pour 18 unités (15,4 %) aux besoins liés au desserrement de la population.

Sur l'ensemble des 2 communes, le parc des résidences principales a augmenté de 247 unités, passant de 627 à 874. Cette augmentation est due pour 145 unités (58,7 % du total) aux besoins liés au desserrement de la population et pour 102 unités (41,3 %) aux besoins liés à l'augmentation de la population.

V – LE PROJET COMMUNAL

LES GRANDS PRINCIPES A RESPECTER :

* Code de l'Urbanisme Article L 110 : Dispositions issues de la loi n°2009-967 du 3 août 2009

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. **Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements,** les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

* Article L 121-1 : Dispositions issues de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 ; modifiées par loi 2014-366 du 24 mars 2014-art132

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

A – LA CONSOMMATION DE TERRAINS

L'étalement urbain et la consommation d'espace sont aujourd'hui des enjeux majeurs de l'aménagement du territoire.

Un bilan de la consommation de terrains par l'urbanisation au cours des années passées est nécessaire avant de mettre en place de nouvelles zones de développement urbain.

Evolution de l'extension urbaine de l'agglomération Ballon-St Mars sur les photographies aériennes :



1977



2000



2005



2011

Un bilan de la consommation de terrain a été réalisé pour les 10 dernières années.

La consommation de terrain sur la période récente a été évaluée, grâce à la comparaison entre la photographie aérienne de juin 2000 et le fond de plan cadastral daté de septembre 2012.

De juin 2000 à septembre 2012, sur les communes de Ballon et Saint Mars-sous-Ballon, 14,6 ha environ ont accueilli des constructions ou ont été aménagés. 1 parcelle a accueilli l'école privée sur Saint Mars sous Ballon.

Au total, 135 nouvelles parcelles pour l'habitation ont été créées sur 14,35 ha (143 500 m²).

La consommation moyenne par logement de 2000 à 2012 a donc été d'environ 1 063 m² (soit une densité de 9,4 logements environ par hectare).



L'objectif fixé par le PADD est de modérer cette consommation d'espace à l'avenir.

Le SCOT du Pays du Mans dans son projet approuvé le 29 janvier 2014, prévoit une densité minimale opposable de 12logts/ha pour les communes de Ballon et St Mars, communes classées comme « pôles intermédiaires » mais ayant des contraintes d'urbanisation (topographie...).

Exemples de densité dans les opérations récentes :

Rue de la Bate : 15 647 m² pour 8 parcelles, soit 1 955,9 m² par habitation
Densité de 5,1 logts/ha

Rue d'Orne : 17 276 m² pour 17 lots, soit 1 016,2 m² par habitation
Densité de 9,8 logts/ha

Haut-Eclair : 35 353 m² pour 43 lots, soit 822,2 m² par habitation
Densité de 12,2 logts/ha

Lotissement Mendès France –Pompidou-Auriol : 28 268 m² - 38 logts
743,9 m² par habitation – Densité de 13,4 logts/ha

Projet Le Moulin 2 : 14 861 m² - 27 logts
550,4 m² par habitation – Densité de 18,1 logts/ha

Afin d'être en conformité avec les exigences de l'Etat en matière de gestion économe de l'espace, et d'être ainsi compatible avec les objectifs du Grenelle de l'environnement, et avec les préconisations du Plan Départemental de l'Habitat de la Sarthe, **les élus de Ballon souhaitent imposer un minimum de 15 logements à l'hectare dans les opérations nouvelles.**

La recherche d'une plus grande densité se fera essentiellement sur les nouvelles opérations d'aménagement, par une réduction de la taille de parcelle et une plus grande diversité des formes bâties.

B – LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

Un raisonnement commun pour Ballon et Saint Mars sous Ballon s'impose.

L'analyse du développement récent et la définition des objectifs futurs en matière de consommation d'espace doivent être considérées pour l'entité constituée des 2 communes.

Les territoires sont tellement imbriqués que l'analyse des terrains potentiellement urbanisables doit s'affranchir des limites territoriales. La limite communale ne doit pas être le plus important des critères de définition des zones à urbaniser. Même si la répartition entre les 2 communes peut apparaître nécessaire, elle ne sera pas forcément équivalente.

Les autres impératifs de la réflexion sur les objectifs de développement ont été de choisir un développement raisonnable et compatible avec le SCOT du Pays du Mans et de fixer des objectifs chiffrés de consommation d'espace.

1 – L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE

Les élus souhaitent encourager la croissance, et limiter ainsi les effets du vieillissement de la population et du desserrement des ménages, en classant suffisamment de terrains en zones d'urbanisation à court, moyen et long terme.

Pour cela, il devra être tenu compte à la fois des multiples contraintes spatiales du territoire et des aspirations d'une population variée. La poursuite des efforts en matière de parc locatif social, et la mise en place de nouveaux lotissements permettront d'entretenir le dynamisme de la commune.

Il est ainsi indispensable pour sa vitalité que Ballon prévoit une offre de logements et de terrains constructibles à la fois suffisante, attractive et variée, parallèlement à la mise en valeur de ses atouts (situation géographique, bonne accessibilité, emplois, équipements, loisirs, cadre paysager, patrimoine remarquable ...).

Différentes hypothèses de croissance démographique ont été évoquées.

Il convient d'être prudent en matière de prévisions dans ce domaine, car elles sont dépendantes de multiples facteurs économiques et sociaux.

La croissance démographique suppose bien-sûr le maintien d'un potentiel d'emplois sur la commune et ses environs afin d'entretenir à la fois le solde migratoire et le solde naturel par l'accueil de jeunes actifs.

De plus, le maintien d'une bonne qualité de vie sur la commune (équipements, services, liens sociaux, environnement...) jouera également un rôle important.

S'il est difficile d'anticiper les évolutions futures, cette anticipation des tendances futures est nécessaire pour décider des actions à mener et utiliser les outils adéquats du PLU.

Une prospective sur le long terme doit également permettre de mettre en œuvre la dynamique nécessaire pour atteindre la vision communale d'un futur souhaitable.

L'idéal pour les années à venir serait une progression régulière et modérée du nombre d'habitants de la commune afin de favoriser leur intégration et de limiter les problèmes en matière d'équipements.

Eviter les accélérations trop brutales permettra d'éviter des investissements en équipements qui ne pourraient pas être rentabilisés par le maintien à long terme de leur fréquentation.

Il ne faut pas que la commune soit débordée par son succès mais, à l'inverse, il ne serait pas non plus souhaitable qu'il y ait de trop longs temps « morts ». Ainsi, la commune devrait toujours disposer de réserves foncières pour lancer de nouvelles opérations avant de manquer de terrains constructibles.

Les élus ont souhaité fixer un objectif démographique de référence afin d'inscrire Ballon et Saint Mars sous Ballon dans une dynamique de développement pour les années à venir.

En 2013, la population de Ballon peut être évaluée à 1 335 habitants, et celle de Saint Mars-sous-Ballon à 830 habitants, soit 2 165 habitants au total.

Compte-tenu des tendances actuelles et de la volonté de poursuivre le développement de l'agglomération, un objectif de 2 350 habitants dans 11 ans (en 2024) est fixé pour les communes réunies. Cela correspond à l'accueil de 185 habitants supplémentaires.

2) DETERMINATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

a) Les besoins en quantité

Pour atteindre l'objectif démographique, en tenant compte du phénomène de desserrement de la population actuelle et du renouvellement du parc ancien, il est apparu que 140 logements seraient nécessaires.

Toutefois, le SCOT du Pays du Mans alloue 6 logements par an à chacune des deux communes de Ballon et de Saint Mars-sous-Ballon, soit 12 par an au total pour les deux communes, soit 132 logements pour 11 ans incluant l'année de mise en place du PLU.

Le PLU doit être compatible avec le SCOT.

Afin de bien évaluer les besoins réels en nouveaux terrains, il est apparu nécessaire de prendre en compte les lots vides qui restent à bâtir dans les lotissements existants.

Il y a actuellement sur Ballon 15 lots vides dans le lotissement de Haut-Eclair, 3 lots dans celui de la rue Saint Laurent et un dans l'opération au Sud-Ouest de la rue de l'Europe, soit un total de 19 lots.

Sur Saint Mars, 7 lots vides avaient été comptés dans le secteur « rue verte – Route de Monfort ».

Un total de 26 logements doit donc être soustrait des besoins.

De plus, il est nécessaire de déduire également des besoins en logements, les habitations qui verront prochainement le jour dans les opérations autorisées récemment : 7 logements dans l'opération liée à l'ADAPEI et 22 dans le lotissement « Moulins 2 » sur Saint Mars sous Ballon, soit **29 logements au total**.

Les logements « ADAPEI » ne peuvent pas être comptés comme des logements pour « ménages ordinaires ». Les occupants de ces logements ne seront pas comptés dans la population communale.

D'après ces derniers calculs, il resterait donc à trouver la superficie nécessaire à la construction de $132 - (26 + 29) = 77$ logements.

Il serait donc finalement nécessaire de trouver dans les PLU de Saint Mars et Ballon une superficie permettant la construction de 77 logements.

b) Les besoins en qualité

Satisfaire aux besoins en logements ne consiste pas seulement à permettre la construction d'habitations en nombre suffisant pour répondre à la demande, mais aussi **d'adapter les types d'opérations et de logements à la diversité de la population (âge et catégorie sociale)**.

De plus, l'offre en logements doit évoluer pour mieux correspondre aux exigences des lois Grenelle et pour satisfaire aux orientations d'un développement encore plus « durable ».

Plusieurs objectifs doivent être poursuivis :

- Assurer un parcours résidentiel complet

Chaque habitant doit pouvoir trouver, sur le territoire communal, ou ici intercommunal avec Saint Mars sous Ballon, un logement adapté à ses besoins à chaque étape de sa vie : appartement locatif, logement social, maison en accession, Etudiants, Jeunes actifs, famille, personnes âgées doivent pouvoir se loger sans difficulté.

Pour prendre en compte les besoins d'une population variée, il faut favoriser la mixité sociale et générationnelle, et l'accession des personnes aux revenus modestes à un logement décent.

En matière de logements social, l'obligation est de 15 % de logements aidés sur l'ensemble de la production de logements.

Les opérations récentes ou en cours sur Ballon et Saint Mars permettront déjà de satisfaire les **15 % de logements sociaux prévus par le SCOT**. En effet, 13 logements sociaux « Sarthe Habitat » ont été récemment construits sur Ballon et 9 logements sociaux sont prévus dans l'opération de Moulin 2, sur Saint Mars sous Ballon.

Tous les besoins ne seront pas forcément satisfaits dans les constructions neuves. Des réhabilitations et des ré-aménagements de logements existants sont possibles.

Face aux exigences actuelles en matière de densité, les personnes souhaitant habiter sur de grands terrains pourront trouver satisfaction dans le parc des logements déjà existants.

- Encourager des logements économes en énergie

Il est souhaitable de favoriser la production de logements économes en énergie, en location et en accession, et donc accessibles au plus grand nombre. La réduction des charges en chauffage facilitera l'accès au logement pour les populations les plus fragiles.

Prévoir une orientation nord-Sud des nouvelles constructions permettra d'encourager les économies d'énergies (solaire passif) et la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, panneaux solaires...).

La compacité et l'accolement seront d'autres outils pour une réduction de l'énergie consommée.

- Œuvrer pour une réduction de la consommation de terrain

Dans l'objectif de réduire la consommation d'espace, c'est le souhait des élus de permettre une plus grande densité et même d'aller au-delà de 15 logements à l'hectare lorsque c'est possible.

Pour diminuer la consommation d'espace, la recherche de formes urbaines différentes, plus compactes, est essentielle. La taille des parcelles devra être réduite en moyenne mais une diversité de surfaces devra toutefois être proposée aux futurs habitants. Cela favorisera la mixité sociale.

Pour plus de densité, l'aménageur devra « jouer » sur la largeur de la façade sur rue des terrains.

La densité ne doit pas aller à l'encontre de la qualité de vie. Des opérations qualitatives, répondant à des besoins variés, sont possibles.

Une surface habitable confortable sera possible, même sur un petit terrain, si les habitations sont accolées deux par deux, ou disposées en bande, et si la construction d'un étage est autorisée.

De plus, l'implantation du bâti sur la parcelle devrait permettre de limiter les espaces résiduels non exploitables et de maximiser des espaces privatifs, plus intimes.

Un habitat groupé en bande ne doit pas être envisagé seulement pour des locatifs sociaux, mais aussi pour de l'accèsion. Il faut remarquer que les maisons du bourg ancien sont en grande partie accolées les unes aux autres...

Le SCoT du Pays du Mans définit pour la commune de Ballon un minimum de 30 % de logements économes en espace au sein de la production de logements neufs (cela correspond à 32 logements sur Ballon à l'horizon 2030).

Les 30 % s'appliquent à la production totale de logements de l'ensemble des zones soumises à OAP.

Définition : Le logement économe en espace comprend :

- le logement individuel dense (parcelle \leq 400 m²),
- le logement intermédiaire (entre la maison et l'immeuble collectif, accès aux logements individualisé)
- le logement collectif (à partir de 2 logements avec accès commun).

Afin de garantir la qualité des futures opérations d'habitat, la commune a souhaité mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation dans les zones à urbaniser, et intégrer dès le départ dans les opérations les objectifs de développement durable. L'accent devra également être mis sur les liaisons entre les nouveaux quartiers, les centres-bourgs et les zones d'équipements

3) DETERMINATION DES BESOINS EN SURFACES A URBANISER

a- Les logements vacants

Afin de déterminer, au plus juste, les superficies nécessaires en zone à urbaniser pour l'habitat dans le PLU, il faut d'abord essayer de remettre sur le marché le plus grand nombre possible des logements vacants: c'est le premier gisement qui ne coûte rien à la collectivité puisque les logements vacants sont déjà desservis par tous les équipements. Mais la collectivité a peu de moyens d'action pour inciter les propriétaires privés à remettre leurs logements vacants sur le marché.

Pour Ballon, une étude sur les logements vacants a été réalisé par M. LALOS, élu municipal faisant partie de la commission de travail sur le PLU, sur la base des données du Service des Impôts – Le Mans Nord-Ouest en date du 25/02/2013.

La liste fait apparaître **92 locaux vacants sur la commune de Ballon dont 32 dépendances** (garages, remises, ...) indépendantes de locaux d'habitation et assujetties à la taxe d'habitation.

Les 60 locaux, théoriquement à usage d'habitation se répartissent en 55 maisons et 5 appartements.

Après vérification exhaustive, il apparaît que **11 unités réellement habitées** doivent être retirées de la liste : 2 mutations récentes, portées vacantes, seront prochainement occupées par les acquéreurs

5 constructions neuves dans les lotissements en cours, portées vacantes, sont en réalité habitées aujourd'hui

4 logements sont occupés depuis la diffusion de la liste

2 logements particuliers :

– 1 appartement de fonction au collège qui ne peut être loué qu'en fonction des nominations

– 1 logement du presbytère, mis à disposition pour la catéchèse, devenu vacant depuis le regroupement de la paroisse de Ballon avec Beaumont-sur-Sarthe. Il n'y a plus de prêtre résidant sur Ballon, pour l'instant.

4 appartements liés à des commerces :

Ces appartements inoccupés depuis plus d'une décennie sont liés à des fonds de commerces. Les nouveaux exploitants ont acheté le fonds mais ils disposent d'un logement indépendant de leur activité. Les appartements incriminés ne sont pas indépendants des commerces et ne peuvent faire l'objet de locations séparées.

1 appartement en travaux suite à un incendie fera l'objet d'une remise en location à la fin des travaux de rénovation

4 logements font l'objet de locations régulières. Ils font partie du « turn-over » habituel

Sur les 38 habitations restantes, les situations particulières et la vétusté des bâtiments, rendent aléatoires leur location voire leur vente en l'état :

– 26 sont situées dans le bourg

– 12 sont dispersées en campagne

Les logements du bourg sont petits, souvent enclavés. Certains pourraient permettre l'agrandissement des habitations voisines, au fil du temps, en fonction des mises en vente, poursuivant un phénomène constaté au cours des années passées

Les habitations situées en zone rurale sont vacantes depuis de nombreuses années. Elles sont vétustes pour ne pas parler de « ruines » pour 4 d'entre elles. Leur accès se fait par des chemins privés, pas toujours entretenus. Elles ne disposent pas de dispositif d'assainissement et ne sont pas raccordés aux réseaux d'eau potable ou d'électricité.

Conclusion :

Il est difficile d'évaluer le nombre de locaux vacants susceptibles d'être remis sur le marché ou proposés à la location.

On peut estimer à 4 ou 5 unités, leur nombre éventuel, ce qui reste négligeable.

Evaluation des logements vacants sur Saint Mars sous Ballon.

Sur Saint Mars sous Ballon 12 logements vacants sont dénombrés, 3 faisant l'objet d'une vacance structurelle difficile à résorber. Les autres, soit 9 logements, parfois en cours de rénovation seront certainement remis sur le marché et occupés prochainement.

Voir ci-dessous l'étude réalisée par les services de la Mairie

Adresse	Nom du propriétaire	Conjoncturelle (C) ou structurelle (S)	Situation
Les cinq cailloux	Proust	C	En cours de rénovation
La garenne	Valeng	C	(à rénover) Vacant
La grande Malbroue	Mésange	S	Vacant (difficilement renouvelable)
Le jarrossay	Souchu	C	En cours de rénovation
La mare	Blondeau	C	Vacant
Les rongères	Drouin	S	Vacant
La sauletterie	Parbiot-Larbi	S	Vacant
La vallée	Landron	C	Vacant
1 rue du cimetière	Drou	C	En cours de restauration
10 b rue du gal leclerc	Communauté de Communes des Portes du Maine	C	Vacant
10 rue du gal leclerc	Communauté de Communes des Portes du Maine	C	Vacant
32 rue du gal leclerc	Commune	C	A vendre

(source : service des impôts des particuliers le Mans -25/02/2013)

b- Les dents creuses

Après l'évaluation des logements vacants qu'il est raisonnablement possible de remettre sur le marché, il faut ensuite s'efforcer de privilégier le remplissage des dents creuses dans le tissu urbain.

Là aussi cela ne coûte rien à la collectivité puisque les dents creuses sont déjà desservies par tous les équipements. Mais là aussi, la collectivité a peu de moyens d'action pour inciter les propriétaires privés à vendre une partie de leur propriété comme terrain à bâtir.



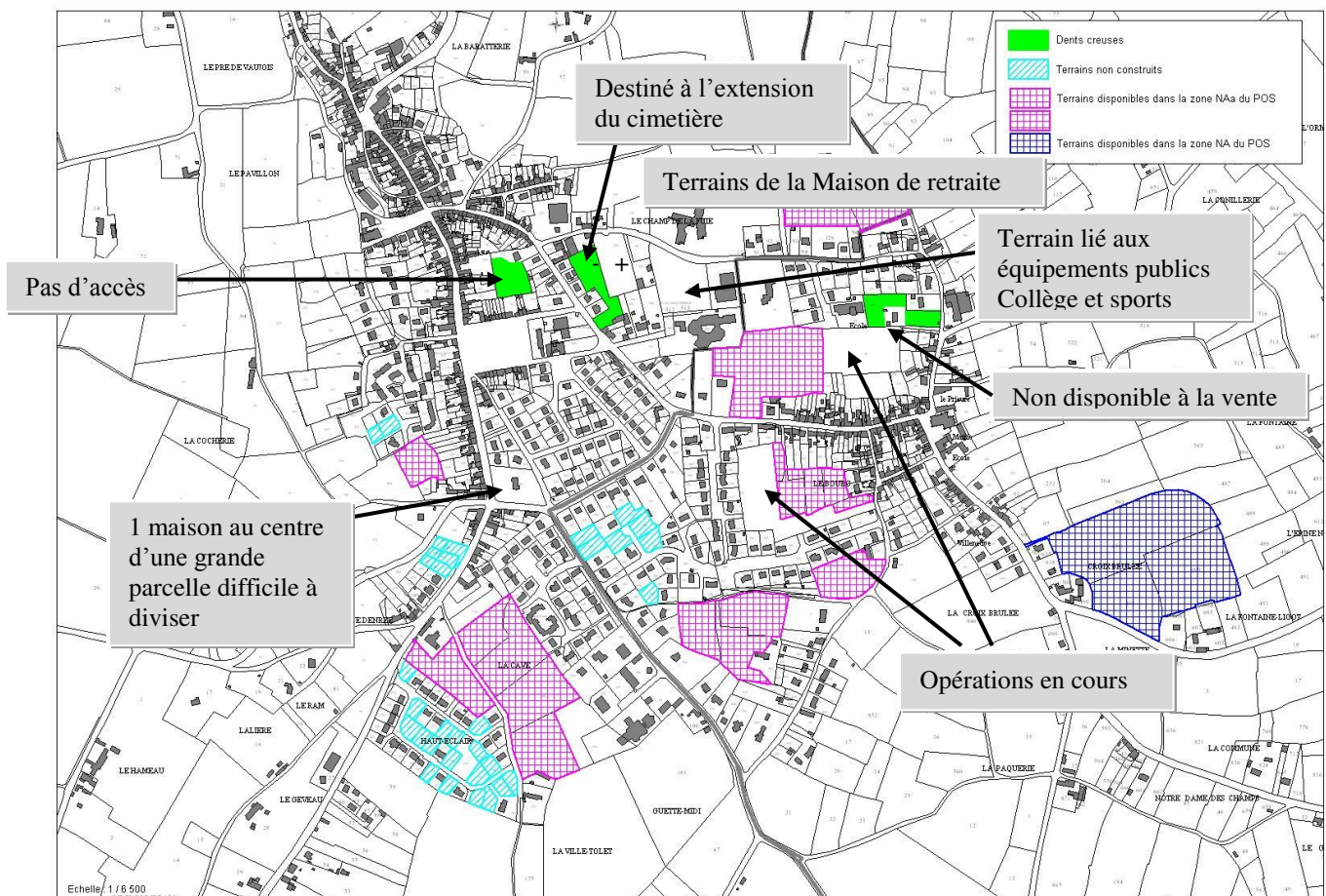
Exemple de parcelle « appartement » disponible, près du collège

Il a été constaté que les possibilités de remplissage de dents creuses étaient quasi inexistantes (très peu de terrains libres, problème d'accessibilité, de forme parcellaire, de disponibilité...).

Densifier en remplissant ces quelques espaces appartement libres est plus facile à dire... qu'à faire.

De grandes propriétés sont notées (1 seule maison sur un grand terrain qui n'est pas toujours « divisible »), certaines réserves pour l'extension d'équipements existants apparaissent vides sur les plans, mais seulement quelques rares terrains pourraient véritablement faire l'objet d'une densification.

Quelques « dents creuses » se résorberont petit à petit en fonction de l'état du marché immobilier (division de certains grands terrains déjà bâtis en deux)... Plusieurs subdivisions de parcelles bâties ont déjà eu lieu sur les communes.



En ce qui concerne le terrain sur lequel est implanté l'actuel Ecomarché et sur lequel, une fois son déplacement effectué au sud de l'agglomération, la ville de Ballon souhaite mener une opération de densification, le transfert n'a pas encore eu lieu et aucun projet n'a encore été étudié. Il est trop tôt pour prendre en compte les habitations supplémentaires qu'il serait éventuellement possible d'accueillir dans ce secteur.

c- Les surfaces à trouver en zones d'urbanisation

Compte-tenu du nombre de logements vacants qui pourront être remis sur le marché (estimés à 13 au total pour Ballon et Saint Mars), étant données les très infimes possibilités de remplissage des dents creuses et les moyens limités de la collectivité dans ces domaines (trop incertaines pour être prises en compte),

Il reste à trouver de la place pour 77 logements – 13 = 64

Sur la base minimale d'une densité de 15 logements à l'hectare, il faudrait trouver $64/15 = 4,3$ hectares d'ici 2023, à répartir sur les deux communes de Saint Mars sous Ballon et Ballon.

Les élus de Ballon et Saint Mars sous Ballon ont souhaité trouver cette surface à proximité immédiate des zones déjà bâties, et le plus possible à l'intérieur de l'enveloppe générale actuelle de l'agglomération.

4) LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

a- Un tissu de petites et moyennes entreprises à préserver

Le maintien et le développement d'un tissu d'activités dynamique est essentiel à l'attractivité résidentielle de la commune.

Les élus de Ballon souhaitent permettre le développement (extensions, restructurations,...) des entreprises existantes et notamment du garage situé route du Mans et des entreprises de la zone de Guette-Midi.

En dehors de la zone artisanale existante et d'une zone limitée incluant le garage route du Mans, **aucune nouvelle zone importante d'accueil d'activités n'est apparue souhaitable.**

En effet, il faut privilégier une implantation dans les zones d'activités communautaires pour les nouvelles activités d'une certaine importance. La zone d'activités des Petites Forges fait partie des zones secondaires au niveau du SCOT du Pays du Mans.

Pour de nouvelles activités artisanales, le PLU devra autoriser l'implantation éventuelle d'activités artisanales dans d'anciens bâtiments agricoles, sous certaines conditions (notamment issues du SCOT : ne pas porter atteinte à la préservation et au développement de l'activité agricole ; il faut que le bâtiment ait un intérêt architectural et patrimonial).

En matière commerciale, le PLU aura comme objectif d'**organiser le transfert et l'implantation d'une surface alimentaire à l'entrée Sud de l'agglomération.**

Le souhait des élus est de conserver, voire d'accroître, l'offre en commerces et services à la population.

Il faut noter que l'attractivité économique conditionne en partie l'attractivité résidentielle et que le maintien des activités commerciales en centre-bourg dépend en partie du maintien d'un certain dynamisme démographique.

Du fait de la proximité entre certaines activités et les zones d'habitat, un équilibre devra être trouvé entre le "confort" des entreprises et le bien-être des habitants dans le but de réduire les risques potentiels de conflits de voisinage.

Il faudra **être vigilant sur les conséquences des nouvelles implantations sur l'environnement** (pollution, bruit, rejets d'eaux pluviales ...)

Le PLU sera également l'occasion de soutenir les activités de loisirs et l'activité touristique par la protection et la mise en valeur des richesses patrimoniales locales, la protection des circuits de randonnée, la conception de nouveaux espaces favorisant le lien social et les activités de plein air....

b- Maintenir une activité agricole dynamique

L'agriculture doit être considérée comme une véritable activité économique, essentielle à l'identité rurale et aux paysages du territoire communal.

L'objectif est dans le PLU de protéger les sièges d'exploitations pérennes (actualisation du repérage des sièges d'exploitation agricole et étude de leur pérennité).

Il s'agit de permettre le développement des exploitations agricoles existantes au sein de zones spécifiquement réservées, et de gêner le moins possible l'activité agricole lors des extensions urbaines.

L'activité agricole sera préservée au maximum des conflits de voisinage grâce à l'absence de zone constructible en campagne.

Le PLU doit donner aux agriculteurs la possibilité de moderniser leur siège et d'adapter leurs installations en fonction de la conjoncture et des réglementations ;

Le développement ne doit toutefois pas se faire aux dépens d'une bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles.

Pour soutenir l'activité agricole, la mise en place de circuits courts pourraient être privilégiés à l'avenir (restauration scolaire...).

5) LES PROJETS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

a- Maintenir la qualité des équipements et espaces publics

La croissance démographique et économique prévue est compatible avec le niveau actuel d'équipement de la ville de Ballon et avec la capacité résiduelle des structures scolaires, de la station d'épuration, et du réseau d'alimentation en eau potable notamment.

Une croissance démographique progressive et continue est souhaitable pour maintenir un bon niveau d'équipement sur la durée.

Le PLU est l'occasion de prendre en compte les projets en cours (nouvelle gendarmerie, restructuration de l'école intercommunale, restauration scolaire, maison médicale ...) et de réfléchir à d'éventuels nouveaux besoins (extension du cimetière...).

Il convient également de tenir compte, lors des opérations d'aménagement, des orientations générales en matière d'aménagement numérique des territoires.

Les élus souhaitent également soigner l'aspect des bâtiments publics et des espaces publics dans les opérations d'urbanisation, promouvoir la réalisation de bâtiments intégrant les critères de qualité environnementale (selon les normes en vigueur) et avoir une approche qualitative de la conception de la signalétique, du mobilier urbain et de l'éclairage.

L'intégration des parkings, des aires de collecte des déchets, des bassins de rétention devra être au maximum recherchée...

Un pré-verdissement devra si nécessaire être prévu notamment pour les espaces de transition entre des zones à vocation différente.

b- Améliorer la sécurité routière et favoriser les déplacements doux

Le PLU est un des moyens de mise en œuvre des aménagements nécessaires pour améliorer la sécurité routière.

Les élus ont pour objectif à terme d'améliorer et de sécuriser les itinéraires de transit. Les résultats de l'étude de faisabilité d'une voie de contournement de l'agglomération réalisée par les services du Conseil Général, seront pris en compte.

L'urbanisation linéaire le long des Routes Départementales sera désormais exclue.

Une réflexion approfondie devra avoir lieu pour desservir les zones d'urbanisation dans de bonnes conditions de sécurité.

Il s'agit de continuer à améliorer la qualité et la sécurité des entrées de bourg, de la traversée du centre-bourg, et des accès aux opérations d'habitat.

L'étude du PLU peut permettre d'ouvrir une réflexion sur le développement de l'offre et de l'attractivité des modes de déplacements doux et collectifs.

Il est apparu nécessaire de tenir compte du partage des usages dans l'aménagement des axes routiers (voies partagées) et des espaces publics futurs. Il faudra intégrer aux projets les conclusions du PAVE.

Il faut continuer à prévoir des cheminements piétonniers et cyclistes adaptés permettant l'accès aisé au centre-bourg et une liaison facile entre les quartiers.

Le PLU devra permettre d'aménager des parkings de co-voiturage ou les arrêts de transports en commun (future ligne express notamment, à l'entrée de Ballon : RD 300), avec mise en accessibilité de ces derniers.

C – LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Les choix des élus en matière de développement sont encadrés par les contraintes du cadre physique environnemental et humain, et par de nombreuses règles législatives à respecter, par les documents de portée supérieure au PLU, par les recommandations des Personnes Publiques Associées exprimées tout au long de la procédure....

Les objectifs de développement (démographie, économie, équipements...) doivent nécessairement s'accompagner d'objectifs de préservation de l'environnement et prendre en compte les enjeux s'exerçant à plus large échelle. Un équilibre à long terme doit être trouvé.

1 – LA PRISE EN COMPTE DES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME ET DES DOCUMENTS SUPERIEURS

☞ Le PLU respectera les règles du Code de l'urbanisme en intégrant notamment ses évolutions récentes en faveur du Développement durable.

* La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 : principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable (équilibre, diversité, mixité, maîtrise de l'énergie et préservation de l'environnement...)

* La loi Grenelle 1 du 3 août 2009

Elle définit les nouvelles orientations à adopter dans les documents d'urbanisme pour notamment **lutter contre l'étalement urbain, l'émission des gaz à effet de serre, et encourager les économies d'énergie.**

* La loi Grenelle 2 portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010

Elle précise les modifications apportées aux documents d'urbanisme pour prendre en compte les nouvelles orientations en matière d'urbanisme définies lors du Grenelle 1. Le volet urbanisme de cette loi entre en vigueur au 13 janvier 2011. Les nouvelles dispositions portent sur la nécessité d'économiser l'espace, les ressources, et de gérer de façon vertueuse les déplacements.

Par la loi n° 2011-12 du 05 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne, le législateur a reporté les différentes échéances d'entrée en vigueur des dispositions relatives aux PLU et SCoT, énoncées par la loi dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

* **Dispositions communes aux SCoT et PLU**

1) Toute procédure débutée après le 13 janvier 2011 doit aboutir à un document (SCoT ou PLU) « grenellisé », en application des dispositions énoncées par la loi Grenelle 2.

2) Tout document (SCoT ou PLU) approuvé en application de l'ancienne réglementation devra intégrer les dispositions de la loi Grenelle 2 au plus tard le **1er janvier 2016.**

La délibération décidant la révision du PLU de Ballon a été votée le 24 novembre 2011, soit après le 13 janvier 2011, date d'application des dispositions du Grenelle de l'environnement.

La collectivité a donc décidé d'intégrer les dispositions du Grenelle 2 (loi Engagement National pour l'Environnement) dans la démarche de révision de son PLU.

☞ **Le PLU de Ballon doit être compatible avec :**

- le Schéma de COhérence Territoriale (SCoT) du Pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014
- le Programme Départemental de l'Habitat arrêté le 30 mars 2010
- le SDAGE du bassin Loire Bretagne approuvé le 18 novembre 2009
- le SAGE du bassin versant de la Sarthe Amont approuvé le 16 décembre 2011
- le SAGE du bassin versant de l'Huisne approuvé le 14 octobre 2009 et modifié le 23 décembre 2011
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire en cours d'élaboration depuis 2011.

Cette compatibilité a été recherchée tout au long de l'étude et a permis de définir un PLU respectueux des grands équilibres humains et environnementaux.

2 – LA VOLONTE DE PROTEGER L'ENVIRONNEMENT DANS SA GLOBALITE

Sur le territoire communal de Ballon, aucune protection réglementaire (Natura 2000, arrêté de biotope, réserve naturelle, Zone de Protection Spéciale,...) n'est recensée.

Le PLU a pour objectif de protéger les milieux à valeur écologique :

- ⇒ Limiter tout impact sur la ZNIEFF.
- ⇒ Protéger les espaces boisés de la commune.
- ⇒ Recenser les haies et hiérarchiser leur protection (soumettre leur arrachage à une déclaration préalable).
- ⇒ Prendre en compte la zone inondable de l'Orne Saosnoise.
- ⇒ Identifier et préserver les trames vertes et bleues qui permettent des connexions écologiques fonctionnelles avec les territoires voisins.
- ⇒ Protéger les zones humides délimitées par le bureau d'études spécialisé EF-Etudes.

Les élus ont souhaité également préserver les éléments identitaires paysagers et patrimoniaux :

- ⇒ Maintenir la diversité des milieux, pérenniser l'activité agricole et ainsi préserver l'identité rurale.
- ⇒ Favoriser l'intégration paysagère des nouveaux quartiers (conception des opérations, règles d'aspect extérieurs pour les constructions...).
- ⇒ Fixer des règles architecturales pour l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- ⇒ Pérenniser et mettre en valeur le patrimoine bâti (Identifier les éléments à soumettre à permis de démolir, prévoir des règles pour maintenir le caractère architectural du bâti traditionnel...)
- ⇒ Prendre en compte les sites et monuments historiques classés (maintien du périmètre de protection actuel autour des monuments historiques classés).
- ⇒ Prendre en compte les sites susceptibles d'abriter des vestiges archéologiques signalés par la DRAC.

Le PLU a pour objectif également de préserver les ressources naturelles :

- Améliorer les conditions de la gestion de l'eau

- ⇒ Limiter la consommation d'eau potable.
- ⇒ Limiter l'imperméabilisation et le ruissellement des eaux pluviales.
- ⇒ Promouvoir le stockage et la réutilisation des eaux de pluies.
- ⇒ Favoriser, si le terrain y est favorable, l'infiltration et la filtration des eaux pluviales pour limiter et temporiser leur écoulement à l'exutoire, et réduire les risques de pollution.

- Encourager les économies d'énergie et permettre l'utilisation des énergies renouvelables

- ⇒ Réduire les émissions de Gaz à effet de Serre en incitant à une réduction des déplacements automobiles individuels.
- ⇒ Prévoir des formes urbaines et des constructions économes en énergie (Favoriser une plus grande compacité : accollement des habitations, hauteur à R+1, autoriser les toitures terrasses,...).
- ⇒ Permettre aux constructeurs une utilisation optimale de l'énergie solaire (orientation Nord-Sud des parcelles et implantation souple des constructions sur les terrains,...).
- ⇒ Encourager l'utilisation de techniques et de matériaux innovants dans le domaine du développement durable.
- ⇒ Renforcer la sensibilisation et l'association de la population à la mise en place d'opérations d'habitat prenant en compte les thèmes environnementaux : économie d'espace, gestion des eaux pluviales et des déchets, mise en place de liaisons douces,...
- ⇒ Autoriser l'utilisation de toutes les énergies renouvelables.
- ⇒ Maintenir la ressource en bois en protégeant les espaces plantés...

3- LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

L'étude de l'état des lieux a montré l'existence de divers risques naturels sur le territoire communal dont les principaux sont le risque d'inondation le long de l'Orne Saosnoise et de ses affluents, le risque de remontées de nappes, et le risque de mouvements de terrain liés au coteau et au phénomène de retrait-gonflement des argiles...

Ces risques ne représentent pas une contrainte importante pour le développement urbain.

Certaines précautions devront toutefois être prises dans le PLU qui a également un rôle informatif pour la population.

En ce qui concerne le risque lié au transport de matières dangereuses, le projet de voie de contournement de l'agglomération permettra à terme de détourner du centre-ville de Ballon une partie du trafic des poids lourds potentiellement dangereux.

En ce qui concerne le transport de gaz, un effort d'information de la population concernée par les zones de dangers pourrait être fait. Ce n'est pas du ressort du PLU. Ces canalisations sont éloignées des zones d'urbanisation potentielles du PLU de Ballon.

VI – LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

A – UN ZONAGE EQUILIBRE

Le projet de PLU doit permettre :

=> une répartition spatiale pertinente des territoires naturels, des espaces naturels en voie de mutation vers une urbanisation et des sites urbains.

=> une traduction dans chacun des articles du règlement écrit des volontés de protection, de mise en valeur, de reconquête ou d'aménagement de ces espaces.

Une évolution du zonage (règlement graphique) a eu lieu entre le POS et le PLU.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain a engendré des changements d'appellation de zones entre les POS et les PLU :

Les zones urbaines sont équivalentes du POS au PLU. Tout doit y être prêt pour lancer des opérations de construction au coup par coup. Quelques changements sont tout de même apparus : la zone UA du POS est devenue la zone UC (Urbaine centrale) du PLU ; la zone UB du POS est devenue la zone UP (Urbaine périphérique) du PLU ; la zone UZ du POS est devenue la zone UA (Urbaine Activités) du PLU.

Les zones NA du POS sont devenues les zones AU (A Urbaniser) du PLU.

Pour la zone NC du POS devenue zone A (Agricole) du PLU, cela va plus loin que le simple changement d'appellation. En effet seul un agriculteur en activité peut obtenir un permis de construire en zone A alors que tous les occupants de la zone NC des POS pouvaient faire évoluer leur bâti même s'ils n'étaient pas des exploitants agricoles.

Les changements d'appellation de zones entre le POS et le PLU

- Zones U des POS ⇔ Zones U des PLU (Zones Urbaines)
- Zone NA des POS ⇔ Zones AU des PLU (Zones à Urbaniser)
- Zones NC des POS ⇔ Zones A des PLU (Zones Agricoles)
- Zones ND des POS ⇔ Zones N des PLU (Zones Naturelles)

Dans le PLU de Ballon :

Zone	Vocation	Description
UC	Zone Urbaine Centrale	Zone urbaine ancienne du centre-bourg, dont le périmètre correspond à l'ensemble des maisons à l'alignement ou accolées. Sa vocation est mixte : habitat, activités artisanales, commerciales et tertiaires compatibles avec l'habitat, équipements d'intérêt général. Un secteur UCa couvre une partie sans assainissement collectif.
UP	Zone Urbaine Périphérique	Zone urbaine correspondant aux quartiers d'extension contemporaine de la commune où l'habitat pavillonnaire est dominant. Sa vocation est mixte.
UPg	Zone Urbaine Périphérique Groupée pour l'habitat	Zone urbaine réservée pour une opération groupée de densification.
UA	Zone Urbaine réservée aux Activités	Zone dédiée aux activités artisanales, tertiaires et commerciales
1AUa	Zone d'Urbanisation pour les activités	Cette zone spécifique sera réservée aux activités artisanales et tertiaires nouvelles et à l'extension des activités existantes.
1AUc	Zone d'Urbanisation pour les activités commerciales	Cette zone spécifique sera dédiée à l'activité économique commerciale.
1AUe	Zone d'Urbanisation pour les équipements	Cette zone spécifique est destinée aux équipements ouverts au public.
1AUh	Zone d'urbanisation groupée pour l'habitat	Zones à urbaniser à court terme, ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. L'aménagement de ces zones devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation. Les zones 1AUh ont une vocation résidentielle et une fois aménagées deviendront des zones UP.

2AUh	Zone d'urbanisation future pour l'habitat	Zone insuffisamment desservie ou non desservie par les équipements publics et constituant une réserve foncière à long terme sur laquelle un développement ultérieur est envisagé. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification du PLU.
A	Zone réservée à l'activité agricole	Espaces agricoles à préserver.
Ah	Secteur de la zone A pour les constructions non liées à l'activité agricole	Zone où les constructions nouvelles sont interdites mais où les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées.
Na	Secteur de la zone N autorisant les abris pour animaux	Secteur de la zone naturelle où seules les constructions d'abris pour les animaux sont autorisées.
NE	Zone naturelle destinées aux équipements de sports, tourisme et loisirs.	Zones naturelles destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif (terrains de sports et loisirs, station d'épuration, bassins de rétention...
Nj	Secteur de la zone N autorisant les abris de jardin	Secteur de la zone naturelle où seules les constructions d'abris de jardin sont autorisées.
Np	Zone naturelle protégée pour les sites et paysages	Zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites, des habitats naturels ou comportant des risques et des nuisances.

La déclinaison réglementaire proposée dans le cadre de ce PLU doit permettre de tenir compte des spécificités de la commune (patrimoine paysager, naturel et urbain remarquable) sans pour autant figer le territoire. La traduction réglementaire tient compte à la fois des outils et réglementations de rangs supérieurs et des ambitions communales. Le présent PLU veille à permettre un développement urbain encadré, structuré et échelonné dans le temps.

1 – LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont des zones déjà équipées ou devant être équipées dans les 10 années à venir (durée de vie théorique du PLU). Ce niveau d'équipement (desserte par des voies, par le réseau collectif d'assainissement, par l'éclairage public....) permet aux zones urbaines d'être constructibles immédiatement au coup par coup.

Plusieurs types de zones urbaines sont distinguées au PLU, selon leur fonction, leur densité urbaine, les formes urbaines présentes et leur utilisation souhaitée.

La loi SRU incite les communes à densifier au maximum le bâti existant et à s'étendre de façon modérée aux dépens du milieu rural. L'urbanisation au coup par coup en zone urbaine peut permettre de combler les éventuelles « dents creuses » du tissu bâti.

Ce type d'urbanisation ne nécessite pas l'intervention de la collectivité. Il ne présente pas de risque pour la commune, la zone étant déjà équipée ou sur le point d'être équipée.

a – LA ZONE URBAINE CENTRALE (UC)

La zone UC couvre environ **17,4 hectares** : elle correspond au centre-ville ancien où les bâtiments sont implantés de façon relativement dense, souvent à l'alignement de la voie, et sur des terrains plutôt petits.

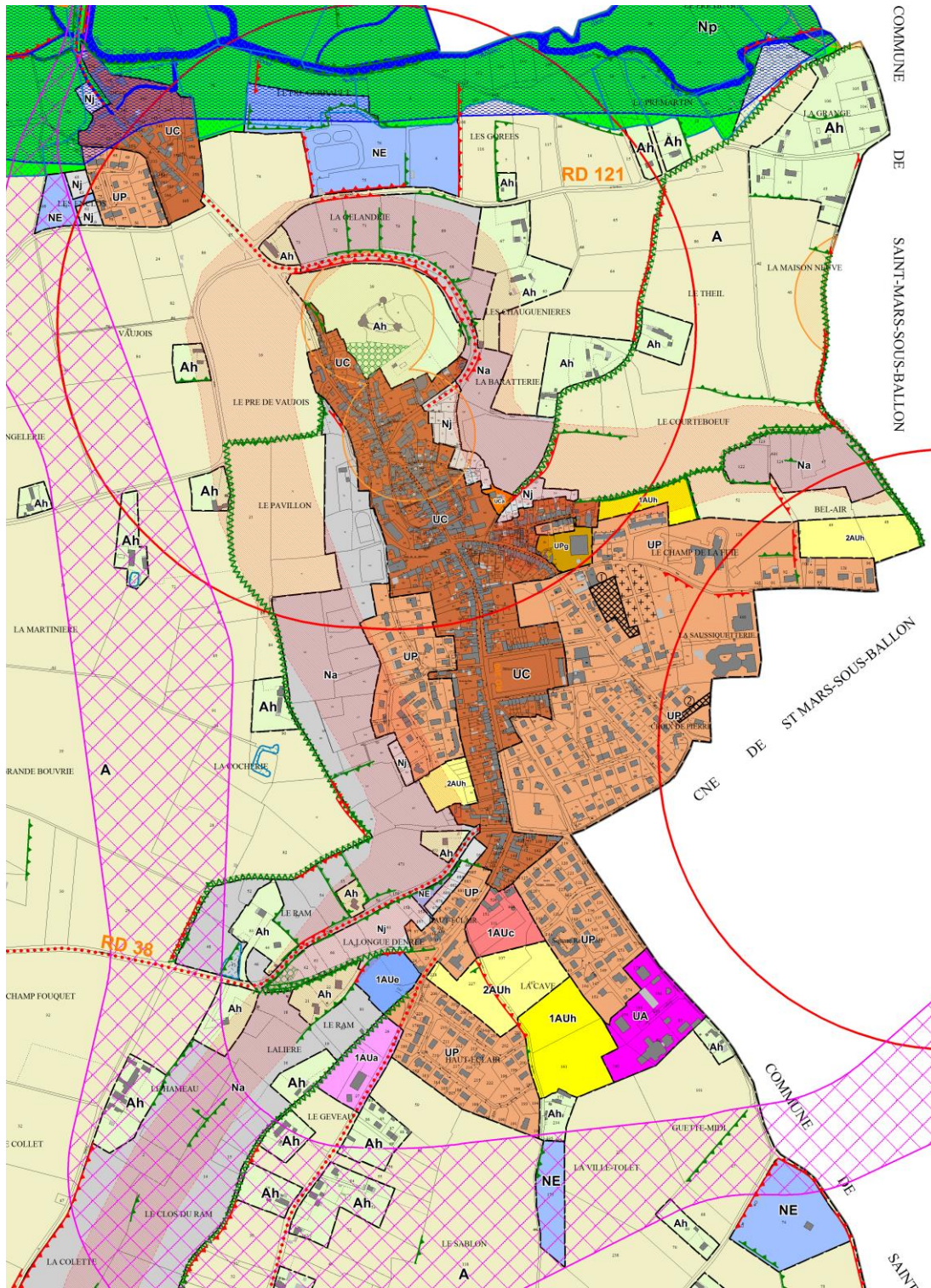
La vocation de la zone UC est de recevoir toutes les constructions et installations correspondant à la vie active d'un bourg : habitations, équipements collectifs, commerces et services, activités non nuisantes.

Elle est en grande partie située dans le périmètre de protection de 500 m du château de Ballon, classé monument historique.

Cette zone s'étire de part et d'autre de la RD 300, intitulée du Sud vers le Nord : rue Saint Laurent, rue du Général Leclerc, rue Paul Ilias et Route de Mamers.

Elle comprend également vers l'Est le début de la rue Carnot (RD 6) et la rue de la Fuie.

Le centre-ville ancien est délimité par des voies circulaires incluses en zones UC : les rues de Lansac Est et Ouest, reliées par des ruelles étroites.



La zone UC comprend également les constructions bordant la rue du château et la rue du Vieux Tertre. La partie ancienne du hameau de la rue d'Orne est également classé en zone UC.

La zone urbaine centrale a été délimitée en fonction de la densité des constructions et de leur implantation à l'alignement de la voie.

En zone urbaine centrale nous retrouvons une part importante du tissu économique de proximité ainsi que les équipements tels que la mairie, la salle des fêtes....

La zone UC comprend la place des Halles, la place de la République et le Champ de Foire.

Le centre ancien est entièrement desservi par le réseau d'assainissement collectif, sauf pour une parcelle qui a été classée en **secteur UCa sur 0,1 ha** (« le champ Tronchet » le long de la Voie Communale de Ballon à Courtavon).

La zone UC comprend également un secteur " v " où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

b – LA ZONE URBAINE PERIPHERIQUE (UP)

La zone UP correspond à une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire de construction en général ultérieure à la zone centrale de Ballon.

Ces extensions plus récentes du bourg correspondent à des secteurs bâtis moins denses, et notamment à des opérations de lotissements. La zone UP peut recouvrir également des terrains encore libres mais équipés ou devant être équipés prochainement par la commune.

La zone UP inclut désormais les terrains qui étaient en zone NAa (d'urbanisation pour l'habitat) dans le POS, et qui ont fait l'objet d'opérations : Les Enclos près du Hameau de la Rue d'Orne, le secteur du Champ de la Fuie (locatifs sociaux), Rue Saint Laurent et quartier de Haut-Eclair.



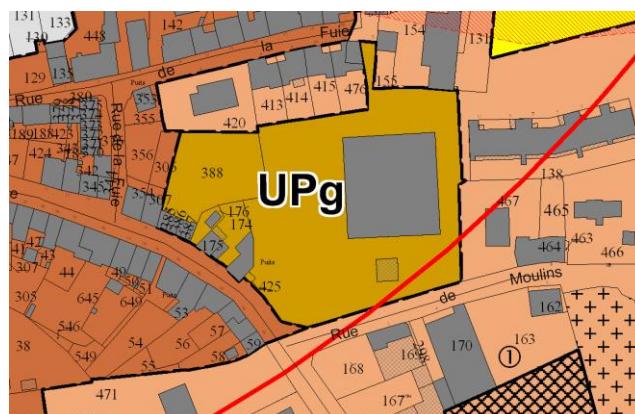
Les Enclos

Les zones UP ont une superficie de **31,5 hectares environ**.

La zone UP est mixte puisqu'elle comprend de l'habitat, des services, des activités et des équipements compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone urbaine périphérique est entièrement desservie par les réseaux, et notamment par le réseau d'assainissement.

Un secteur **UPg de 0,5 ha** environ a été déterminé afin d'imposer une opération groupée de densification, suite à la fermeture prochaine du magasin Ecomarché, bien placé à proximité du centre-ville.



Le règlement autorise dans ce secteur **UPg** : « Les constructions à usage d'habitation et leurs éventuelles annexes, les équipements publics et les équipements commerciaux, artisanaux et de service non nuisants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que cette opération :

- ait une surface de planchers d'au moins 500 m² (200 m² pour les équipements publics)
- s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble
- ait une **densité d'au moins 20 logements à l'hectare** »

2 – LES ZONES A URBANISER POUR L'HABITAT

Les zones à urbaniser peuvent se répartir entre des zones urbanisables pour l'habitat immédiatement sous forme d'opérations d'ensemble (zones 1AUh) et des zones urbanisables pour l'habitat à plus long terme, après modification du PLU (zone 2AUh).

a – LES ZONES URBANISABLES IMMEDIATEMENT POUR L'HABITAT (1AUh)

Ces zones à urbaniser concernent principalement des terrains enclavés dans le tissu urbain ou en limite immédiate.

Les opérations groupées permettront de prendre en compte la diversité des souhaits de la population en matière d'habitat et d'ouvrir à chacun l'accès au logement correspondant à ses besoins. La production de logements devra être diversifiée.

De plus, ce développement doit être progressif et cohérent, en continuité des zones déjà urbanisées.

Les constructions d'habitations seront autorisées seulement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et de programmation prévues dans le PLU.

Des objectifs de densité minimale devront être respectés : 15 logements par hectare.

Dans les zones **1AUh (A Urbaniser pour l'habitat)**, sont seules autorisées les opérations groupées à condition qu'elles respectent les Orientations d'aménagement et de Programmation et que l'aménageur prenne en charge la viabilité interne de l'opération.

Elles peuvent se réaliser sous forme de lotissement (vente de terrains à bâtir) ou de groupe d'habitation (vente de terrains bâtis). Ces derniers donnent une image urbaine supérieure, par l'unité des formes et des matériaux.

Dans le cas d'un lotissement, il y a trois solutions :

- soit la commune propose elle-même des terrains à bâtir,
- soit un lotisseur professionnel achète, viabilise et vend des terrains.
- soit encore, les travaux sont réalisés par le propriétaire des terrains.

Il peut être intéressant pour la commune de s'investir dans une politique communale de lotissement afin d'avoir toujours des terrains à proposer au fur et à mesure des besoins. Un lotissement communal permet également de maîtriser le rythme de l'urbanisation lorsque l'attractivité est trop forte, et d'être sûr de la qualité des équipements.

Les règlements graphique et écrit encouragent la densification urbaine en mettant en place ces zones 1AUh qui permettront un remplissage cohérent des espaces laissés libres par l'urbanisation passée tout en restant à l'intérieur d'une enveloppe globale restreinte (gestion économe de l'espace).

Les zones 1AUh mises en place dans le PLU sont les suivantes :

- « Le Champ de la Fuite » (0,7 ha)
- « La Cave » (2,2 ha)

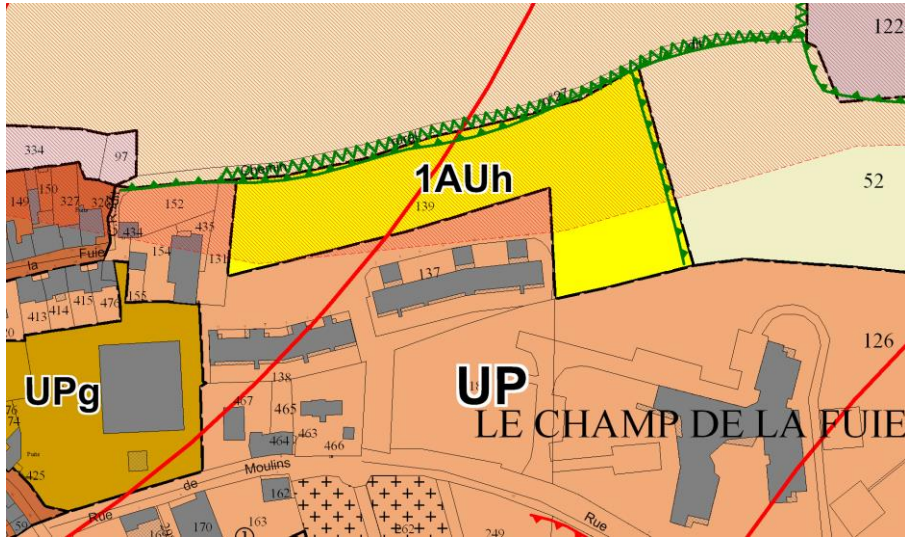
2,9 hectares environ sont concernés au total par le zonage 1AUh sur la commune de Ballon, au nord et au sud de l'agglomération.

La Zone 1AUh du Champ de la Fuite






Les élus ont souhaité permettre l'urbanisation de ce terrain afin de compléter la zone récemment construite des locatifs sociaux Sarthe Habitat et pour rentabiliser tous les équipements et réseaux mis en place.

Les terrains dans ce secteur sont naturellement en pente relativement marquée dans le sens Sud Est – Nord.

La parcelle, dans sa partie remaniée lors des travaux des locatifs sociaux situés en limite sud, est occupée par une pelouse récemment plantée. Un bassin de rétention des eaux pluviales a été réalisé en partie Nord-Est et une petite partie est restée en prairie.



Occupation du Sol

-  Culture
-  Jardin
-  Prairie
-  Pelouse plantée
-  Aménagement



Lors des travaux



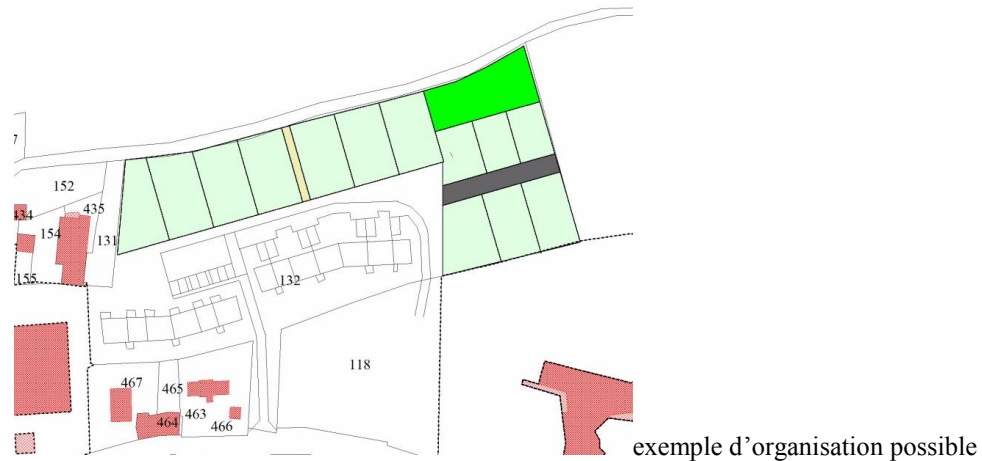
Aujourd'hui

L'existence d'un risque de mouvements de terrains signalé par les services de l'Etat sur une grande partie de la parcelle doit être signalée.

Le terrain a été récemment remanié en partie sud, mais il serait toutefois souhaitable que la collectivité fasse faire des études de sols pour démontrer l'absence de risque, avant de demander un permis d'aménager sur cette zone.

Ce secteur devra faire l'objet d'une information particulière des futurs pétitionnaires sur la qualité du sol, notamment en matière de stabilité, et sur la nécessité ou non de réaliser des fondations spéciales.

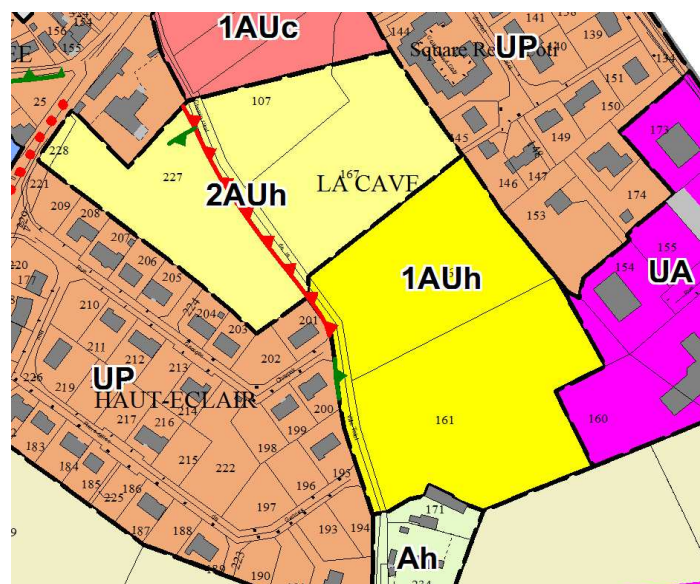
Il faut signaler également que la partie Ouest de la zone 1AUh est incluse dans le périmètre de 500 m de protection du château de Ballon.



La zone 1AUh de la Cave

Cette zone est située entre le CR de la Ville-Toilet et le lotissement de Haut-Eclair à l'Ouest et la zone d'activités de Guette-Midi à l'Est. Le relief y est plan et le terrain est occupé par une végétation de prairie (diverses graminées, trèfles et renoncules...sans particularité spécifique).

Ces terrains appartenant à la commune sont déjà viabilisés et les branchements eau et assainissement y ont été réalisés. La zone est entourée de zones urbaines ou à urbaniser. Elle est incluse dans l'enveloppe urbaine générale de Ballon. Suite à l'Enquête publique, et afin de permettre l'extension de l'ADAPEI, les élus ont décidé de diminuer la zone 1AUh de la Cave au profit de la zone UA (sur 0,1 ha).



Justification des surfaces classées en zone 1AUh

Une surface minimale de 4,3 ha avait été calculée comme devant être classée en zone d'urbanisation pour l'habitat afin que les 2 communes puissent atteindre leurs objectifs de croissance démographique avec une densité de 15 logements à l'hectare.

La superficie de 2,9 ha mise en zone d'urbanisation à court terme correspond à une partie (68 %) des besoins estimés à 4,3 ha d'ici 2023, pour atteindre les objectifs démographiques sur les deux communes de Ballon et Saint Mars-sous-Ballon. Au total, avec Saint Mars sous Ballon qui prévoit 1,9 ha de zones 1AUh, une superficie de 4,8 ha est prévue pour l'urbanisation immédiate au sein de l'agglomération (soit 112 % des besoins estimés).

Ce faible dépassement des stricts besoins est lié à la nécessité de prendre en compte l'intégralité des parcelles ou des secteurs restés libres, dans un souci de cohérence, sans que des redécoupages parcellaires soient nécessaires....

Les élus ont souligné leur souhait de ne pas gaspiller de terrains et de densifier l'urbanisation.

Il faut remarquer que la zone 1AUh de la Cave était déjà en grande partie en zone NAa (même vocation d'urbanisation pour l'habitat) dans le POS, l'autre partie, sur 0,5 ha, était en zone UZ (activités).

Un aménagement encadré : densité et orientations d'aménagement et de programmation

Une densité minimale de 15 logements à l'hectare s'impose dans les zones 1AUh.

La conception des espaces privatifs, la mise à disposition de vastes espaces publics, la proximité des équipements, la qualité de l'architecture et de l'insertion paysagère, seront autant d'outils pour compenser une plus forte densité des quartiers d'habitation.

Pour économiser l'énergie, le parcellaire des lotissements devra être conçu pour favoriser une exposition Sud des habitations. De même l'implantation du bâti sur les parcelles devra permettre un dégagement vers le Sud.

En effet, le « solaire passif » est un des moyens essentiels de réduction de la consommation énergétique. Une exposition plein Sud permet d'économiser 30 % d'énergie par rapport à une habitation qui n'est pas bien orientée.

L'accolement, la compacité, et les étages, permettent de réduire les déperditions énergétiques et de faciliter l'isolation.

L'étude des ombres portées, de certaines habitations sur d'autres, mais également des arbres au feuillage persistant sur les habitations, devra être réalisée.

Il faut rappeler que la Réglementation Thermique 2012 s'applique depuis le 1^{er} janvier 2013. Pour toute construction nouvelle, le certificat d'un Bureau d'Etudes Thermiques doit attester des moyens mis en œuvre pour limiter la consommation maximale à 50 kW/m²/an d'énergie primaire (pour le chauffage, l'eau chaude, et la climatisation).

Les règles du PLU doivent faciliter le respect de la loi en favorisant une bonne orientation, l'accolement et la compacité. Elles ne doivent pas empêcher l'utilisation de formes architecturales, de techniques et de matériaux innovants (casquettes, toitures végétalisées, panneaux solaires ou photovoltaïques...) permettant d'atteindre des objectifs énergétiques même plus ambitieux.

La question du surcoût a été évoquée. La prise en compte de l'obligation législative dès la conception des projets, et la généralisation des techniques et des matériaux adaptés, permettront de réduire les coûts à moyen terme. De plus, les économies sur les charges énergétiques sur le long terme doivent être prises en compte.

L'utilisation de matériaux peu « énergivores » dans leur fabrication peut également être préconisée.

L'éclairage public devra être choisi et mis en place de manière à limiter la consommation d'énergie. De même, dans les habitations, l'éclairage naturel devra être privilégié.

Pour limiter l'impact de la voiture et faciliter les déplacements doux, les voies devront être au maximum « partagées ».

La hiérarchisation des voies devra permettre une lecture claire de l'organisation du quartier.

La vitesse de circulation des automobiles devra être limitée « naturellement », en réduisant la largeur des voies, en donnant la priorité aux autres usagers, piétons et cyclistes, en aménageant des rétrécissements visuels

Certaines prescriptions peuvent limiter la place de la voiture dans les lotissements : aires de stationnement en limite extérieure des opérations, interdiction des garages sur les parcelles, réduction du nombre de places de stationnement...

Dans certains secteurs, la réalisation d'aires de stationnement couvertes pour les vélos pourrait être imposée.

Insertion paysagère

Il pourrait être préconisé de traiter les limites de propriétés avec des plantations réalisées par l'aménageur.

Ainsi, l'exemple est donné et incite les propriétaires à poursuivre dans le même sens (haies arbustives fleuries, essences locales...). Les plantations ne coûtent pas cher et sont essentielles à l'aspect esthétique global d'un lotissement.

De plus, les plantations permettent une absorption de CO₂ et évite les « surchauffes » estivales.

En matière de déchets, il s'agit de réduire la production à la source, de favoriser le tri et la valorisation, et de faciliter la collecte.

Les points d'apport volontaire (pour les ordures ménagères et/ou le tri sélectif), devront être localisés judicieusement, et pris en compte dès le départ dans l'aménagement. L'accessibilité des aires de collecte, le risque de nuisances, et l'intégration paysagère devront faire l'objet d'une réflexion spécifique.

En ce qui concerne la gestion de l'eau, tout aménageur devra œuvrer pour limiter les quantités d'eaux pluviales rejetées à l'extérieur de l'opération, réduire au maximum les risques de pollutions, favoriser l'infiltration, et permettre sur les parcelles la récupération et la réutilisation des eaux de pluies.

Il faudra veiller à limiter l'imperméabilisation à l'échelle de l'opération et de chaque parcelle.

La réduction des consommations d'eau potable est un élément essentiel du Développement Durable.

Les équipements prévus devront tenir compte de la capacité des sols à l'infiltration. Si les sols sont totalement imperméables, il ne sert à rien de prévoir des noues...

La préservation des paysages et de la biodiversité est également un des principes développés dans les orientations d'aménagement.

La conception des espaces verts publics devra permettre de favoriser la biodiversité et de créer des corridors écologiques. Les végétaux utilisés devront prendre en compte la nature du sol, les conditions météorologiques, la nécessité d'économiser l'eau, les risques d'allergie....Il est également souhaitable de mettre en place une gestion différenciée pour l'entretien des espaces verts.

Afin de préserver une bonne qualité de vie, l'impact des nuisances sonores, olfactives ou visuelles potentielles devra être réduit au maximum.

*** Les OAP pour le secteur de La Cave –Haut Eclair (voir pièce 2bis du PLU)**

Le projet devra prévoir une desserte de la zone en lien avec les opérations limitrophes. Les accès seront dans le prolongement des voies déjà en place.

Les élus devront décider s'il faut permettre l'accès à certaines habitations par le chemin rural de la Ville-Tolet.

La nécessité de préserver certaines haies devra être examinée.

Les élus souhaiteraient qu'une liaison, au moins piétonnière, avec la zone d'activités, soit prévue. Un passage pourrait être envisagé sur le terrain du CAT.

Une attention particulière devra être portée à la proximité entre habitat et activités.

*** Les OAP pour le secteur du Champ de la Fuie - rue de Moulins (voir pièce 2bis du PLU)**

Une bande d'habitation sera desservie par la voie créée au nord des locatifs de Sarthe Habitat.

Une liaison devra être prévue vers l'Est, vers des zones potentielles d'extension à plus long terme.

Les élus indiquent que la liaison piétonnière vers la ruelle de la Fuie devra être localisée sur le passage des canalisations d'eaux pluviales.

b – LES ZONES URBANISABLES A LONG TERME POUR L'HABITAT (2AUh)

Ce classement permet de donner à la commune le Droit de Prémption Urbain et lui permet donc de se constituer des réserves foncières au fur et à mesure des mutations.

Les zones 2AUh ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que par une modification ou une révision du PLU après enquête publique et élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Trois zones 2AUh ont été définies :

- une zone à Bel Air, au Nord-Est, en limite de Saint Mars sous Ballon, avec 1,3 ha
- une zone en prolongement de la rue de l'Europe à l'Ouest de la ville, avec 0,5 ha
- et une zone située en partie sud de l'agglomération, dans le secteur de la Cave avec 2 ha

Au total, le PLU de Ballon prévoit 3,8 ha de zones d'urbanisation à long terme.

La zone 2AUh de la Cave

Elle est localisée de part et d'autre du CR de la Ville-Tolet, étiré entre la RD 300 à l'Ouest et le quartier d'habitation « Pompidou, Mendès France, Auriol et Coty » à l'Est.

Cette zone est bordée au Nord par la zone commerciale 1AUc, qui accueillera une surface commerciale. Des haies sont à préserver le long du CR de la Ville-Tolet.



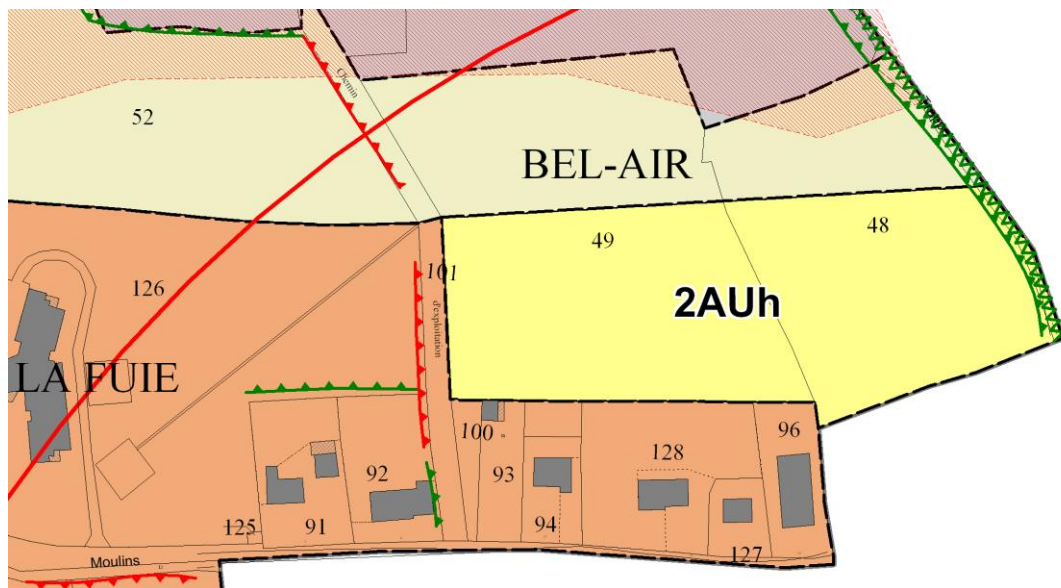
Depuis le CR de Ville Tolet vers le lotissement de Haut-Eclair

La partie située à l'Ouest du chemin présente un relief de plateau en partie Nord puis une légère pente orientée Nord Ouest - Sud Est.

La partie située à l'Est du chemin présente une même orientation de pente.

Ces deux secteurs sont actuellement occupés par une végétation banale de prairie.

La zone 2AUh de Bel Air



Le terrain classé en 2AUh à Bel Air est situé sur le plateau et il est actuellement cultivé sur une partie et en prairie à l'Est. Cette zone est bordée au Sud par les arrières de parcelles bâties, et à l'Ouest par les terrains aménagés en espace vert liés à la Résidence Bel Air (maison de retraite).



Occupation du Sol

- Culture
- Jardin
- Prairie
- Pelouse plantée
- Aménagement

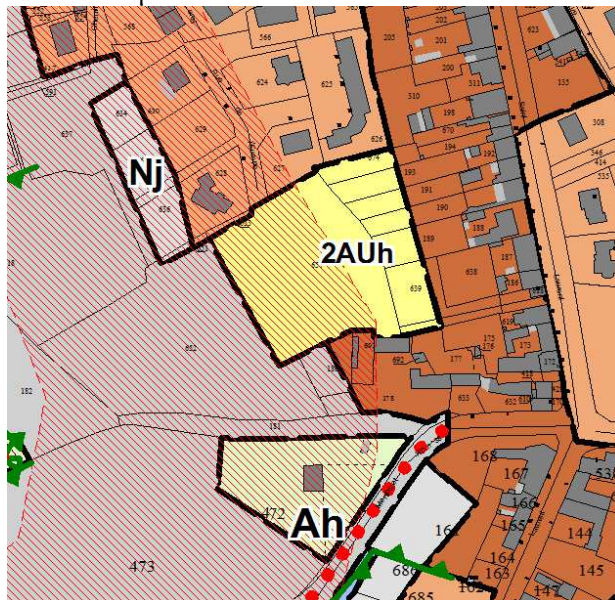


L'accès pourra se faire depuis la rue de Moulins par le chemin d'exploitation existant (photo ci-dessous), ou par le CR de la Trappe à l'Est (mais son caractère de chemin de randonnée, bordé de haies, devra être préservé).



La zone 2AUh de la rue de l'Europe

Cette zone, dans le secteur du Galardon, présente une légère pente orientée Nord Est – Sud Ouest. Elle est occupée par des fonds de jardins à l'Est et une prairie à l'Ouest.



Cette zone accessible par la rue de l'Europe n'a pas d'autre débouché. Il n'y a pas d'accès vers le Sud.

La possibilité de faire déboucher l'opération sur la rue Saint Laurent devra être étudiée.

En raison de la présence de la zone à risque de mouvement de terrain, certaines parcelles de l'opération future nécessiteront certainement des fondations spéciales pour les habitations.

Suite à l'Enquête publique, et afin de permettre une meilleure rentabilisation de la voie d'accès qui sera réalisée, par la possibilité de constructions de part et d'autre, les élus ont décidé, dans le dossier d'approbation du PLU, de maintenir dans sa délimitation initiale la zone 2AUh de la rue de l'Europe (+0,1 ha par rapport au dossier d'arrêt).

L'intégration paysagère des futures constructions devra y être bien étudiée.

Les zones 2AUh de la Cave, de Bel Air et de la rue de l'Europe, étaient toutes déjà en zone à urbaniser, mais à court terme, dans le POS.

Les élus, en fonction des besoins immédiats en termes d'urbanisation, ont choisi de différer les possibilités d'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Il n'apparaissait pas logique ni souhaitable pour la collectivité de remettre ces terrains, qui en ont déjà perdu la vocation, en zone agricole ou naturelle protégée.

Un engagement clair a été pris dans le PADD pour que ces zones ne soient pas ouvertes à l'urbanisation avant que les zones 1AUh ne soient remplies à 80 %.

Le classement en 2AUh est un outil important pour les communes qui s'impliquent dans leur développement. Il s'agit de gérer au mieux l'avenir dans le périmètre intérieur de l'agglomération.

Les communes ont besoin de se projeter au-delà des 10 prochaines années.

La zone 2AUh ne comprenant pas de construction, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées

De plus ces zones ne sont pas pénalisantes pour l'activité agricole. Par exemple, les zones situés au nord de l'agglomération sont difficiles d'accès et difficiles à exploiter par les agriculteurs. Les élus craignent que, si ces zones ne sont pas destinées à l'urbanisation future, des friches ne se développent à la limite ou au sein de l'agglomération.

3 – LES ZONES DESTINEES AUX ACTIVITES

Le maintien et le développement d'un tissu d'activités dynamique est apparu essentiel à l'attractivité résidentielle des communes.

La création de zones d'activités est de compétence communautaire. La communauté de communes des Portes du Maine a créé la zone des Petites Forges sur la commune de Joué l'Abbé.

Les communes de Saint Mars sous Ballon et Ballon prévoient de continuer à privilégier une implantation des nouvelles activités d'une certaine importance dans la zone d'activités communautaire.

Le PLU permettra l'extension de toutes les activités existantes, l'accueil de nouvelles activités, commerces et services, en zones urbaines (en prenant en compte les risques de nuisances), et l'implantation éventuelle d'activités artisanales en campagne, dans d'anciens bâtiments agricoles (sous certaines conditions).

Cela est conforme avec le SCOT qui prévoit que les activités puissent se développer là où elles sont implantées, le développement de nouvelles zones d'activités devant lui être intercommunal.

a – LA ZONE URBAINE UA

La zone UA couvre, **sur 1,9 ha**, la zone d'activités existante de « Guette Midi » actuellement remplie.

Elle est située en limite communale avec Saint Mars sous Ballon, au Sud Est de la ville de Ballon, et elle est accessible par la route de Monfort et la rue de Guette-Midi.

Elle est bordée par des quartiers d'habitation existants ou futurs.

Cette zone à vocation d'activités a été réduite en partie Ouest par rapport au POS, les besoins pour l'extension des entreprises existantes ne nécessitant pas ces 0,5 ha supplémentaires. Suite à l'enquête publique, une surface de 0,1 ha est maintenue en UA pour l'extension de l'ADAPEI.

b – LES ZONES URBANISABLES A COURT TERME POUR LES ACTIVITES

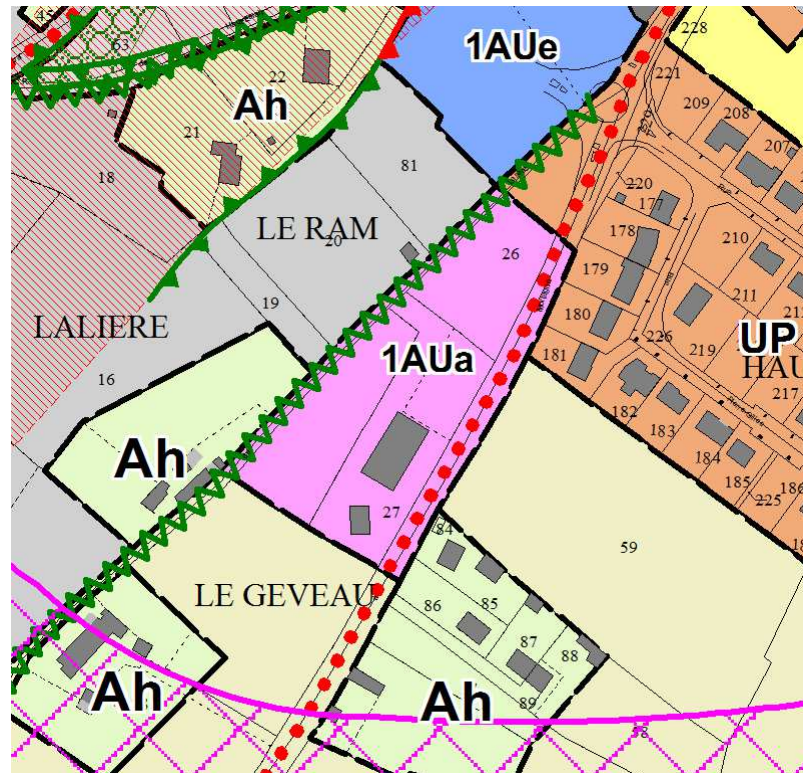
Le projet de PLU de Ballon prévoit de :

- permettre le développement (restructuration) du garage situé route du Mans (zone 1AUa)

- d'organiser l'implantation d'une surface alimentaire (zone 1AUc)
- La zone 1AUa est située à l'entrée Sud de l'agglomération de Ballon.

Elle couvre 1,1 ha environ, entre la RD 300 et le chemin de Lalière, et comprend en son sein le garage automobile existant (bâtiment d'activités et maison d'habitation) qui pourra ainsi se restructurer et bénéficier d'un nouvel accès par l'intermédiaire du rond-point mis en place sur la RD 300.

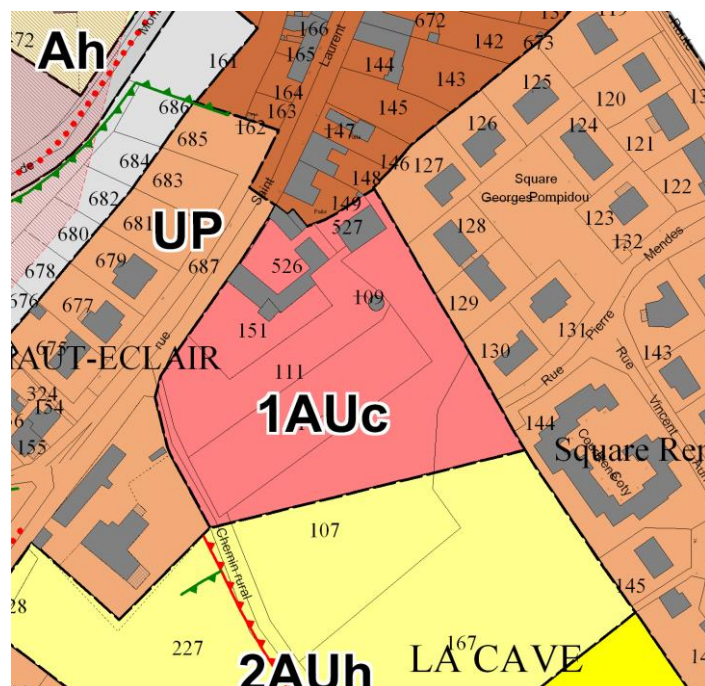
Cela limiterait les dangers liés à l'accès direct depuis la RD 300.



- La zone 1AUc accueillera une surface commerciale, dont le projet est déjà à l'étude.

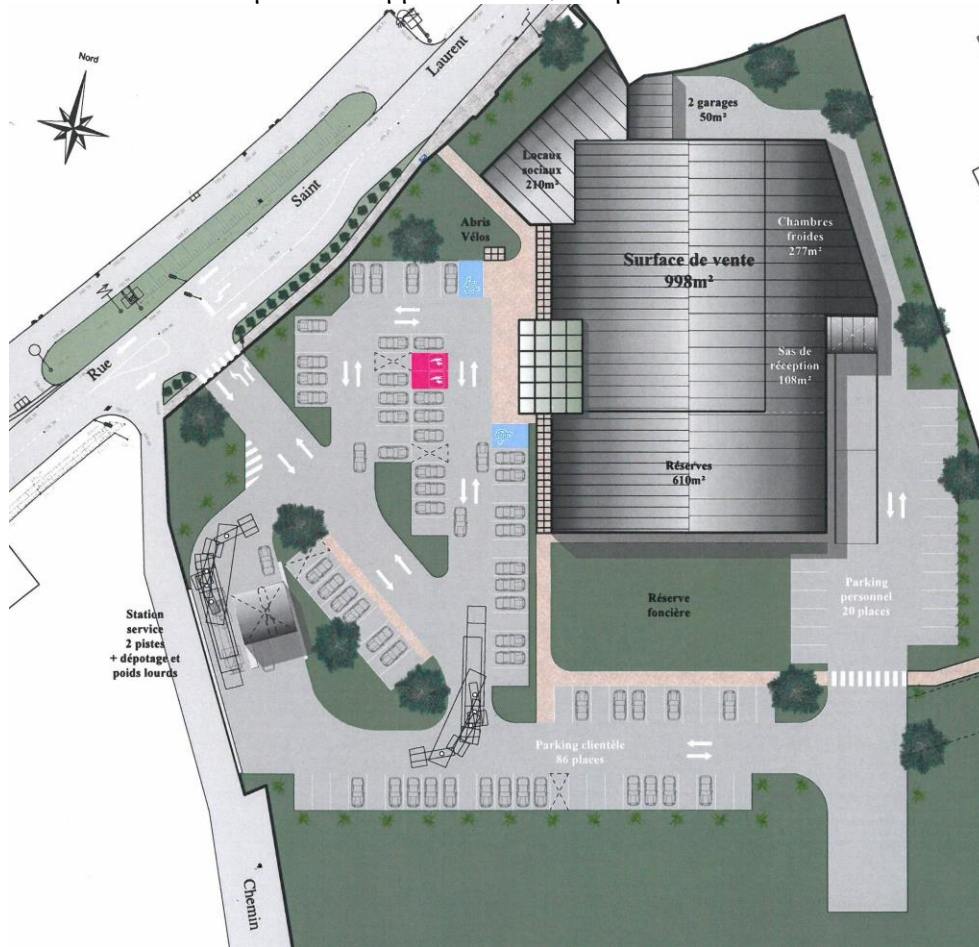
La collectivité a décidé d'accueillir un nouveau magasin alimentaire, en remplacement de l'écomarché jusque-là situé en centre-ville, en périphérie proche, au sein de l'enveloppe globale du tissu bâti, accessible et visible depuis la RD300. Il s'agit du rachat du fond de l'Ecomarché existant, de son agrandissement (surface portée à 1 000 m²) et de son déplacement.

La zone couvre 1 ha environ entre la RD 300 et la zone 2AUh de la Cave.



L'aménagement global du secteur de la Cave devra être pensé avant l'implantation de cette activité commerciale. L'accès vers la rue Pierre Mendès France, pour des opérations d'habitat futures, devra ainsi par exemple être préservé.

Il faut noter que le bassin de rétention existant (mis en place pour l'opération « Haut Eclair ») a été dimensionné pour accueillir des eaux pluviales supplémentaires, et il pourrait être étendu si nécessaire.



APS création d'une surface de vente alimentaire

4 – LA ZONE AGRICOLE

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

⇒ **La zone A**, correspond à toutes les zones agricoles du territoire communal qu'il est prévu de conserver et de pérenniser.

Les zones agricoles identifient et protègent les parties du territoire communal liées aux pratiques agricoles ou reconnues pour la valeur agronomique et biologique de leur sol. Ces zones sont soumises à une réglementation stricte qui assure leur préservation à long terme.

La Loi SRU a rendu très strict le règlement de la zone agricole. Seules les constructions liées à l'activité agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont désormais autorisées.

La loi a pour but de préserver les possibilités d'implantations futures de jeunes agriculteurs et de limiter tout risque de conflits entre agriculteurs et non-agriculteurs.

Le but de la zone A est de préserver à long terme l'agriculture comme activité économique viable.

Tous les sièges agricoles pérennes doivent donc être compris dans la zone A afin de garantir leur développement (possibilité d'implanter un établissement classé...) ou de favoriser leur reprise par un jeune.

Lors de l'étude du PLU, les élus de Ballon ont été chargés de recenser les sièges d'exploitations agricoles de la commune et les constructions qui y étaient liées, et d'évaluer leur pérennité.

La pérennité de chacun des sièges a été étudiée en fonction de l'âge de l'exploitant, de la surface exploitée, de la localisation du siège et de son activité actuelle. Lorsque l'exploitant agricole était proche de la retraite, il fallait examiner si le siège avait un repreneur ou s'il pouvait faire assez facilement l'objet d'une reprise (selon la nature des installations, l'éloignement par rapport aux constructions avoisinantes...).

La Chambre d'Agriculture préconise en effet de laisser au maximum sa chance à l'activité agricole et de classer tous les sièges pouvant faire l'objet d'une reprise en zone A.

La Chambre d'Agriculture a rappelé qu'il était dangereux pour l'activité agricole de dissocier les bâtiments d'exploitation de la maison d'habitation en classant cette dernière en secteur Ah. En effet, cela pourrait avoir comme effet de privilégier la reprise de cette maison par un non-agriculteur et d'induire la présence d'un tiers près des bâtiments d'exploitation et donc un risque de conflit de voisinage.

Les intérêts privés des agriculteurs ne correspondent pas toujours avec l'intérêt général de l'agriculture.

Le but de la loi SRU est de privilégier l'agriculture en général et non les intérêts particuliers des agriculteurs.

Des réunions de concertation ont eu lieu avec les agriculteurs des 2 communes afin d'expliquer les possibilités de la collectivité en matière de zonage, mais également les lois et contraintes auxquelles elle doit se soumettre.

Les grands principes de la zone A du PLU ont été expliqués : seules les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole y sont autorisés. La nécessité de définir des zones Ah de taille limitée autour des constructions non liées à un siège agricole, afin de leur permettre des évolutions sous certaines conditions, a également été soulignée.

Grâce aux indications des participants à cette réunion, et aux informations recueillies par les mairies auprès des agriculteurs absents, les cartes de localisation et les listes des sièges agricoles pérennes ont été complétées et affinées.

Les sujets de la définition des futures zones d'urbanisation, du recensement des « zones humides » et de l'inventaire des « haies » ont été également évoqués.

Les exploitants des sièges de Champrond et Courdoulain ont notamment indiqué que leurs sièges ne sont plus économiquement viables à terme (quotas laitiers insuffisants ou activité d'élevage -649 équivalents porcs- trop modeste) et que l'installation d'un jeune n'y est plus envisageable. Ils souhaitent donc pouvoir valoriser leur ferme comme un bien privé normal.

Interrogée sur le cas particulier du siège de Courdoulain qui s'est vu refusé des quotas laitiers, la Chambre d'agriculture a en effet confirmé sa position par un mail envoyé à la commune le mercredi 5 juin 2013 : *« Renseignements pris auprès de notre réseau local, je confirme que la Chambre d'agriculture demandera un classement en zone agricole des sièges en activité, y compris celui de Courdoulain. »*

L'intérêt général de l'agriculture doit l'emporter sur les intérêts particuliers. Le site de Courdoulain constitue un outil de production jugé viable par la Chambre d'agriculture, production laitière ou pas. La structure et la qualité du parcellaire constituent des atouts pour une reprise de ce site, qu'il soit site principal ou secondaire d'ailleurs. Il existe de nombreux exemples d'installation de jeunes en association avec une reprise de siège. Dans ces cas, bien que secondaire, le site demeure un outil de production agricole. Dans le secteur de Ballon – St Mars, la relève existe. Nous connaissons de nombreux jeunes souhaitant s'installer. Encore faut-il leur permettre de tenter leur chance. Lors du prochain PLU, il sera toujours temps de constater si le classement A reste pertinent. A ce jour, nous ne souhaitons pas anticiper la perte de cet outil de production. »

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Mans) prône également un diagnostic agricole et un zonage protecteur pour les sièges en activité.

Le SCOT recommande dans le cadre d'une révision ou de l'élaboration d'un document d'urbanisme, de : *privilégier un zonage agricole pour les sites d'exploitation avec une surface adaptée autour du siège pour permettre leur fonctionnement et leurs évolutions.*

Seule exception : les sièges dont la pérennité n'est pas assurée à 5 ans (critères : exploitant le plus jeune de l'exploitation à moins de 5 ans de la retraite, site de production en mauvais état ou non fonctionnel, non-transmission du siège avérée).

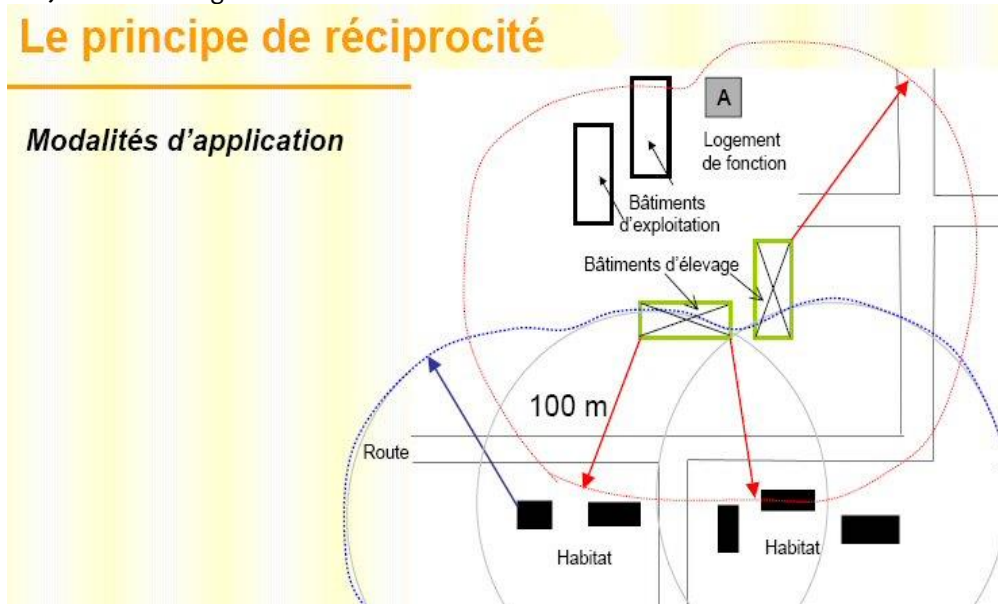
En cas de doute sur la pérennité du siège d'exploitation, le zonage agricole sera préféré afin de laisser une chance de reprise du siège.

Suite à la position d'une partie des agriculteurs de la commune opposés à un classement en Zone agricole de leur siège en raison des incertitudes sur l'avenir de leur activité et de leur volonté de pouvoir disposer de leur bien avec le maximum de liberté, suite à l'expression de la position de la Chambre d'Agriculture à ce sujet, compte-tenu du SCOT, et suite aux réflexions issues de l'enquête publique, **les élus de Ballon ont décidé de prévoir, dans le dossier d'approbation du PLU, le classement de la totalité des sièges actuels en zone Agricole tout en s'engageant à ré-examiner ce classement dans un délai de 5 à 6 ans et à lancer une révision allégée de leur PLU si cela s'avérait nécessaire en fonction des circonstances.**

⇒ La zone A couvre la majeure partie du territoire avec une superficie d'environ 1 089,3 hectares. Elle représente environ 80,7 % de la commune.

La partie A « pure » (sans Ah) s'étend sur 1013,1 ha (75,1 %).

La Volonté de la commune de maintenir l'activité agricole comme activité économique viable doit se traduire par la prise en compte dans les règles du PLU du principe de réciprocité (pas de constructions agricole à moins de 100 mètres des zones à urbaniser et pas de zones à urbaniser à moins de 100 mètres des sièges d'exploitation agricole) dans le zonage du PLU



⇒ Dans certains cas, des constructions situées en zone agricole peuvent n'avoir ou ne plus avoir aucun rapport avec l'activité agricole. Ces constructions ont été classées en secteurs Ah (où les extensions des constructions existantes non liées à l'agriculture sont possibles).

Le secteur Ah permet en effet, sous certaines conditions, d'aménager l'existant, de restaurer et d'étendre toute construction existante.

La délimitation de ces secteurs Ah a fait l'objet d'une grande attention. Un équilibre doit être trouvé entre la préservation de l'espace agricole et la possibilité de développement autour des constructions déjà existantes en campagne.

Il a fallu faire correspondre au mieux les limites à chaque cas particulier, en fonction de la forme du parcellaire, des propriétés foncières, des possibilités d'extension, des besoins en assainissement autonome ou des systèmes d'assainissement autonome existant ...

Les élus ont donc ajusté au mieux les limites des secteurs Ah, en s'affranchissant des limites parcellaires, et afin de ne pas trop bloquer de projets potentiels, tout en évitant de trop empiéter sur la zone agricole.

En matière de sièges agricoles les seules « dérogations » possibles au classement en A « pur » au profit d'un classement en Ah sont justifiées par la proximité des zones urbaines, par une organisation ou une vétusté des installations empêchant toute reprise possible, ou toute mise aux normes ou mécanisation, ou encore par la double activité de l'exploitant.

Au total 76,2 ha sont concernés par ce secteur Ah. Cette surface est partagée entre une centaine de secteurs, couvrant une ou plusieurs habitations.

Dans les secteurs Ah, il n'y aura pas d'habitations neuves.

L'Etat demande que les possibilités d'extension en campagne soient limitées pour tenir compte de l'arrêt Salle Gruber qui considère qu'au-delà de 30 % une extension est assimilable à une construction neuve, qui est interdite en zone A.

Seront toutefois possibles :

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées sous réserve que l'emprise au sol après extension ne dépasse pas 130 % de l'emprise au sol existante avant toute extension pour les constructions ayant une surface de planchers supérieure à 167 m² et ne dépasse pas 150 % de l'emprise au sol existante avant toute extension pour les constructions ayant une surface de planchers inférieure à 167 m².

Cette extension peut s'opérer en outre à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

Toutefois, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée au-delà des limites fixées ci-dessus pour atteindre une surface de planchers de 150 m².

La transformation d'un bâtiment existant en construction à usage d'habitation à condition que :

- ce bâtiment existant soit situé dans un groupement de constructions comprenant déjà une construction à usage d'habitation
- cette transformation soit limitée à 1 par ancien siège d'exploitation.
- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques, bois et torchis.) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à **30 %** de l'emprise au sol existante et respecte les proportions des volumes initiaux
- l'habitation nouvelle soit située à plus de **100 m** de tout bâtiment d'exploitation agricole en activité susceptible d'entraîner des nuisances
- la surface du terrain détaché avec ce bâtiment soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome après consultation du SPANC.
- la desserte en voirie, électricité et eau soit satisfaisante »

⇒ **La protection de l'activité agricole** passe également par le choix des élus de Ballon de concentrer l'urbanisation autour du bourg et de ne permettre aucune construction nouvelle en campagne afin de protéger l'activité agricole.

Un équilibre s'instaure donc entre les zones urbaines et les zones agricoles, ménageant de grandes unités foncières qui facilitent l'exploitation des terres. La zone agricole est parfois entrecoupée de zones naturelles protégées et d'espaces boisés ou de haies dont l'arrachage est soumis à une déclaration préalable, de façon à protéger les corridors biologiques.

Un travail avec la Chambre d'Agriculture a été réalisé dans le cadre du SCOT.

Pour la maîtrise de la consommation d'espaces agricoles, le SCOT met notamment en place, au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs, des limites d'urbanisation pour préserver les espaces agricoles fonctionnels de la pression urbaine.

Le projet de SCOT incite également à prendre en compte la circulation des engins agricoles dans les projets d'aménagement afin de faciliter l'activité agricole et de renforcer la sécurité.

ANNEXE 2 : CARTE DES LIMITES AGRICOLES

Limites agricole à revoir suite aux rencontres des territoires :

Ballon / St Mars

Pôle Intermédiaire

+ circulation agricole axes Nord/Sud et Est/Ouest



5 – LES ZONES DESTINEES AUX EQUIPEMENTS

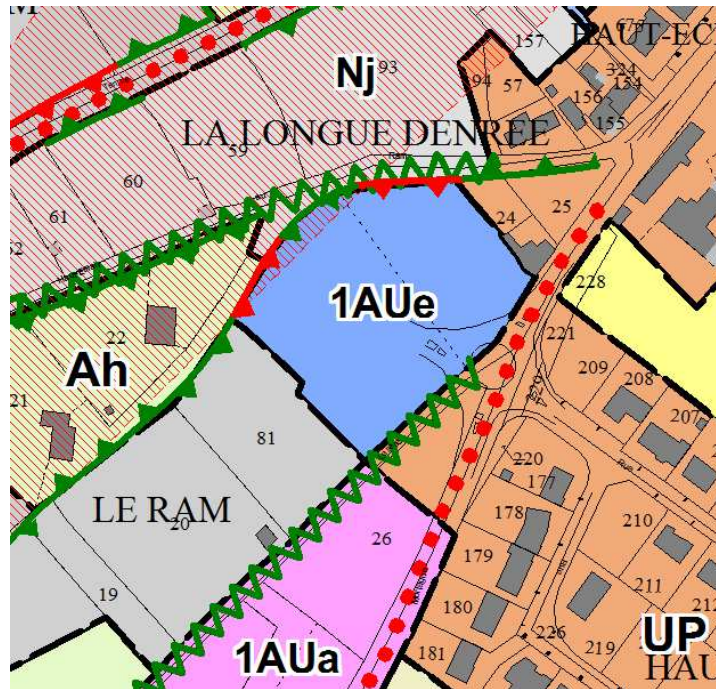
a – LE SECTEUR A URBANISER POUR LES EQUIPEMENTS

Une zone 1AUe a été mise en place à l'entrée Sud-Ouest de l'agglomération de Ballon, au niveau du rond-point récemment aménagé. Elle couvre **0,7 ha** environ.

Elle est délimitée au Nord-Ouest par le CR 11 de Haut-Eclair au Ram. Le terrain est en légère pente orientée Sud Est – Nord Ouest et est occupée, en dehors des parties remaniées lors de l'aménagement du rond-point, par une prairie.

Cette zone est destinée principalement à l'implantation prochaine d'une gendarmerie.

Cette zone a pour vocation d'accueillir également l'arrêt principal de la ligne express de transport en commun vers Le Mans, ainsi qu'une aire de co-voiturage. Une mutualisation du parking devant la gendarmerie devra pour cela être étudiée. Il ferait office de parking extérieur de la gendarmerie, de parking de covoiturage et de parking pour les utilisateurs de la future ligne express de bus.

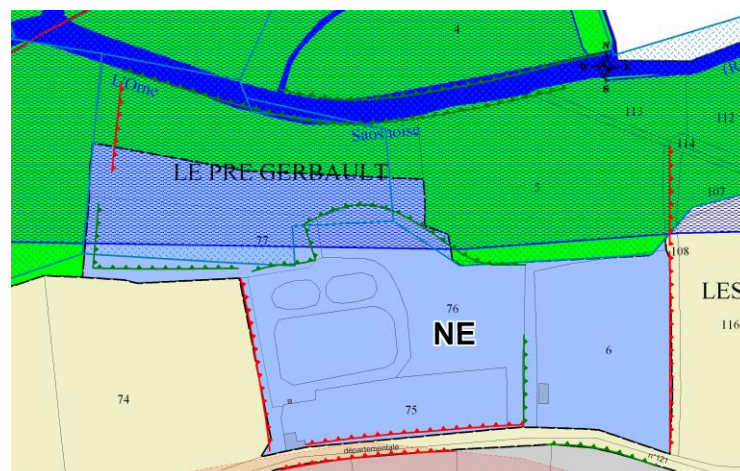


b – LE SECTEUR NATUREL POUR LES EQUIPEMENTS

Cinq zones NE de 7,9 hectares au total ont été mises en place sur les terrains à vocation d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Ce zonage NE recouvre les terrains de la station d'épuration, au nord de la RD 121 (route de Montbizot à Terrehault) ainsi que le terrain de loisirs près du lieu-dit « Pré Gerbault ».

Il faut noter que le terrain de loisirs était déjà en 2ND dans le POS.



La partie Nord de cette zone NE, aux abords de l'Orne Saosnoise, pourrait accueillir un projet de parcours de pêche sur un terrain qui appartient à la commune de Ballon.

- Au sud de l'agglomération, la zone NE comprend les terrains de sports implantés à l'Ouest de la Route de Monfort (VC8), entre cette voie qui sert de limite communale avec Saint Mars sous Ballon, et la VC 16 à l'Ouest.

Les haies bordant ces terrains sont préservées dans le PLU.

Il faut noter que ce terrain était déjà en 2ND dans le POS.

- **3 autres secteurs en NE concernent des bassins de rétention** des eaux pluviales (Ville Tolet, coteau de Saint Laurent et les Enclos).

Cette zone NE n'est pas constructible pour de l'habitation, la réglementation visant simplement à permettre des installations qui viendraient renforcer les équipements existants.

Le règlement y interdit toute construction à l'exception des équipements publics et d'intérêt collectif.

La constructibilité est limitée avec un pourcentage d'emprise au sol limité à 10 %.

6 – LES ZONES NATURELLES

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages »

Préserver les caractéristiques et les fonctions de ces espaces en assurant leur gestion et leur mise en valeur est l'objectif poursuivi par l'élaboration de dispositions réglementaires adaptées à chaque type de lieux.

Dans toute la zone naturelle, aucune nouvelle maison d'habitation n'est autorisée.

Le présent PLU crée plusieurs secteurs spécifiques :

- un secteur Ne où ne sont autorisés que les équipements publics.
- un secteur Na où ne sont autorisés que les petits abris pour animaux.
- un secteur Nj où ne sont autorisés que les petits abris pour l'outillage de jardin.
- le secteur Np relatif à des secteurs protégés pour les sites et les paysages remarquables.

a – LES SECTEURS NATURELS RESERVES AUX PETITS BATIMENTS

↳ Le secteur Na comprend **48,9 hectares répartis entre 3 zones.**

Le but est de protéger le coteau tout en permettant de construire de petits abris pour animaux et ainsi d'éviter le développement des friches.

Le secteur Na s'étire à flanc de coteau à l'Est et au Nord du château de Ballon, de la Baratterie (VC 26, de Ballon à Courtavon) à la Gelandrie, à l'arrière du secteur Nj.

On le retrouve à l'Ouest de la ville de Ballon, du Pavillon au Nord jusqu'au Ram, puis au Sud de la RD 38, du Ram jusqu'aux lieux dits « Clos du Courteau » et « La Corne » à proximité de la commune de Souigné sous Ballon.

A également été classé en Na le secteur situé dans les environs de Bel-Air, au sud du CR 27 (ruelle de la Fuie).

Le règlement y interdit toute construction à l'exception des abris pour animaux.

Il autorise les abris pour animaux **à condition que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m² et que leur hauteur soit au plus égale à 3 m à l'égout du toit**, que leur toit soit de préférence à 2 pentes, que leurs matériaux s'intègrent dans leur environnement (bois préconisé ; tôle ondulée et matériaux de récupération interdits) et dans la limite d'une construction maximum par unité foncière.

↳ Le secteur Nj comprend **3,6 hectares, répartis en 4 zones.**

Une première se situe entre la route de Mamers et la VC 26 ; une deuxième au Sud de la VC 26 (arrières des parcelles desservies par la rue de la Fuie).

Le secteur Nj concerne également les terrains compris entre la RD 38 (Route de Montbizot) et la CR1 (de Haut-Eclair au Ram).

Enfin, il fait noter que le secteur Nj couvre les fonds de 3 parcelles desservies par la rue de l'Europe en haut de coteau.

Le règlement y interdit toute construction à l'exception des abris de jardin pour le matériel d'entretien des terrains.

Il autorise les abris de jardin pour le matériel d'entretien des terrains **à condition que leur emprise au sol soit au plus égale à 10 m² et que leur hauteur soit au plus égale à 2 m à l'égout du toit**, que leur toit soit de préférence à 2 pentes, que leurs matériaux s'intègrent dans leur environnement (bois préconisé ; tôle ondulée et matériaux de récupération interdits) et dans la limite d'une construction maximum par unité foncière.

Les zonages en Na et Nj protègent le coteau sur sa presque totalité.

En effet, dans les secteurs NA et Nj, le pourcentage d'emprise au sol est limité à 3 %.

b – LE SECTEUR NATUREL PROTEGE (Np)

L'environnement naturel de la commune de Ballon est caractérisé par la présence de la vallée de l'Orne Saosnoise, présentant des milieux humides riches.

Afin de préserver cet environnement privilégié, le PLU instaure une protection par un zonage "Np" ; celui-ci a pour vocation de recouvrir les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements...

Le secteur Naturel protégé est un secteur important de la zone naturelle, avec près de **140 hectares**, soit environ **10,4 %** de la commune.

Ces secteurs sont vides de toute construction et toute construction y est interdite ; l'utilisation agricole des terres n'est toutefois pas réglementée par le PLU.

Les secteurs naturels protégés le long des vallées **protègent les corridors écologiques « bleus ».**

Les zones Np incluent la totalité des zones humides bordant les cours d'eau.



Le site de la ZNIEFF des Buttes est préservé et conservé dans son état naturel grâce au pâturage extensif des moutons. Suite à l'avis des services de l'Etat, il a été entièrement classé en zone Np.

Dans les secteurs Np, le règlement interdit toute construction à l'exception:

- des constructions et installations d'infrastructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (pylône électrique, lagune, bassin de rétention,) pour lesquelles il n'existe pas d'alternative économiquement et techniquement viable.

- des abris strictement nécessaires aux installations de pompage d'une superficie inférieure à 6 m². Ces constructions ne pourront faire l'objet d'aucun changement de destination ultérieur.

B – LES ELEMENTS COMPLEMENTAIRES AU DECOUPAGE EN ZONES APPARAISANT SUR LES PLANS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du code de l'urbanisme, et qui se traduisent par des règles spécifiques. Ces inscriptions graphiques sont récapitulées ci-dessous.

➤ **Les espaces boisés classés** (Conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

L'espace boisé classé permet de préserver durablement la vocation forestière d'un boisement. Le défrichement y est rejeté de plein droit et les coupes et abattages y sont soumis à autorisation.

Les services de l'Etat préconisent désormais que le classement EBC soit réservé à certains cas particuliers justifiant une protection forte de l'utilisation du sol : espaces péri-urbains ou à forte pression d'urbanisation, rôle social important et nécessité pour le bien être de la population locale, fonction biologique marquée (maintien des sols, protection de captage d'eau potable...), richesse environnementale de premier plan (Natura 2000, ZNIEFF, espèces protégées en voie d'extinction...)...

Les formations boisées ne bénéficiant pas d'une garantie de gestion durable même de taille modeste peuvent être classées en EBC pour les mêmes raisons que précédemment ou pour d'autres comme la cohérence du maillage bocager, la biodiversité ou le ralentissement du ruissellement et des écoulements superficiels pour les haies, la nature des formations, l'aspect majestueux ou remarquable, la situation pour les parcs, les alignements ou arbres isolés...

Les élus ont jugé que cette mesure contraignante ne devait être utilisée que sur les boisements les plus importants à protéger (pour des raisons écologiques ou paysagères...).

Dans le présent PLU, 1,1 ha seulement de boisements sont couverts par un espace boisé classé. Ces EBC reprennent en partie ceux qui existaient dans le POS.

Ballon ne dispose que de très peu de boisements et donc très peu d'espaces boisés classés. Ils sont situés près du château de Ballon, et sur le coteau, notamment près du site des Buttes.

➤ Dans le dossier d'arrêt du PLU, les élus avaient fait le choix de soumettre l'arrachage des autres petits bois à une déclaration préalable au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Là encore, cela ne concernait que des surfaces réduites : 1,1 ha.

Suite à la promulgation de la loi agricole LAAAF (13 octobre 2014), cette possibilité de protection des bois ne peut plus être utilisée. Le repérage a donc été supprimé.

➤ **Un inventaire des haies** a été réalisé par la Chambre d'agriculture. Il a servi de base au repérage des haies les plus intéressantes sur les plans de zonage.

Un constat globalement positif sur l'importance du tissu bocager a été fait mais il apparaît que les haies ne sont pas toujours suffisamment entretenues.

La protection du PLU ne suffira pas à la pérennité du réseau de haies si un entretien et un renouvellement adaptés ne sont pas réalisés.

Une hiérarchie dans la protection, en fonction de l'intérêt des haies, a été établie et apparaît sur le zonage et dans le règlement du PLU.

A partir de la synthèse faite par la Chambre d'agriculture, les haies ont été réparties en 3 catégories.

- les haies devant être préservées absolument sauf exception liée à un impératif technique (passage d'une voie ou d'une canalisation ...). Ce classement concerne les haies situées le long des routes et chemins de randonnée, le long des cours d'eau et sur les terrains en pente

- les haies intéressantes mais dont l'arrachage pourra être autorisé à condition qu'un linéaire équivalent de haies soit replanté dans le même secteur.

- Les haies de moindre intérêt pour lesquelles aucune protection particulière ne sera mise en place.

La collectivité peut en vertu de l'article **L 123-1-5-III-2°** du code de l'urbanisme « identifier » dans le PLU, des éléments de paysage qu'elle souhaite protéger et mettre en valeur. En application de l'article R. 421-23, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ainsi identifié sont soumis à déclaration préalable d'urbanisme.

Le Règlement prévoit ainsi :

Les demandes d'arrachages et de percements des haies sont soumises à une déclaration préalable en fonction de l'article R421-23 alinéa h du code de l'urbanisme ;

- pour les haies repérées en rouge sur le règlement graphique, la demande sera refusée sauf pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif (passage d'une ligne électrique, d'une canalisation, d'une voie...) et sauf en cas de replantation d'une nouvelle haie à moins de 3 m;

- pour les haies repérées en vert sur le règlement graphique, la demande ne sera acceptée que sous réserve d'une plantation compensatoire équivalente à proximité.

Ce repérage des haies et la mise en place de la déclaration préalable est préférable au classement en Espace boisé classé qui existait dans le POS sur certaines haies. Cette mesure est moins stricte, plus adaptée aux besoins du terrain et plus exhaustive.

La préservation des haies ne peut se faire qu'en accord avec les propriétaires et agriculteurs exploitants.

Les demandes seront examinées au sein d'une commission communale comprenant des représentants des sièges d'exploitation.

Dans le cadre de la PAC, les compléments de prix versés aux agriculteurs dépendent du respect des Bonnes Pratiques Environnementales (par exemple les bandes enherbées le long des cours d'eau), ainsi que des équivalents topographiques qui correspondent à des éléments marquants du paysage (talus, murs et haies notamment). En Sarthe, pour le moment, il est imposé 4% d'équivalents topographiques. Cela correspond souvent à l'existant.

Si les critères deviennent plus exigeants, le pourcentage risque d'évoluer à l'avenir, et cela contribuera à la préservation des trames vertes et bleues avec notamment un linéaire de haies à maintenir ou à augmenter sur les exploitations.

🔗 Les bâtiments soumis à un permis de démolir

Les élus ont réfléchi à la nécessité de protéger les constructions ayant une architecture intéressante. Le PLU peut permettre de repérer et de soumettre à l'obligation d'un Permis de Démolir le patrimoine bâti et vernaculaire.

En matière de protection du patrimoine bâti, les élus n'ont pas souhaité sélectionner certains éléments plutôt que d'autres pour les soumettre à l'obligation d'un Permis de Démolir. Il est en effet très difficile de définir une limite dans la qualité architecturale ou la valeur patrimoniale des constructions.

Les élus ne souhaitaient pas identifier seulement les constructions les plus évidemment remarquables par rapport à une multitude d'autres qui peuvent aussi avoir un intérêt architectural ou patrimonial (ancien bordage...).

Il faut toutefois souligner que toute démolition en zones urbaines est soumise à autorisation (périmètres de 500 m de protection des Monuments historiques autour du château de Ballon et de l'église de Saint Mars sous Ballon) et que des recommandations ont été édictées pour ce qui concerne le patrimoine bâti ancien.

Les constructions intéressantes ont été photographiées et elles sont connues des élus.

Finalement, les élus ont délibéré pour soumettre toutes les constructions de la commune à l'obligation d'un Permis de Démolir.

🔗 Les sièges d'exploitation agricole

Tous les sièges d'exploitation agricole encore en activité lors de l'étude de la révision du PLU, ont été repérés sur les plans de zonage par le figuré d'un « tracteur marron ».

🔗 Les secteurs de vestiges archéologiques

Les secteurs indiqués par la DRAC ont été reportés sur les plans.

Les demandes de Permis de construire dans ces secteurs seront transmises à la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles). En fonction de la nature des constructions envisagées (profondeur des fondations), des précautions particulières pourront être imposées.

Le règlement indique que **dans les secteurs « v » le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales** si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

➡ Les chemins de randonnée

Afin notamment de prendre en compte la demande du Conseil Général, les chemins de randonnée sont repérés et sont signalés sur les plans du PLU comme chemins à préserver.

➡ Les secteurs à risque de mouvements de terrain

Dans les secteurs « r » où des risques de mouvements de terrains ont été identifiés, par mesure de prudence, il revient au pétitionnaire de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter son projet de construction à la nature du sous-sol.

➡ Les secteurs de risque d'inondation

Les zones inondables repérées dans l'Atlas des zones inondable de l'Orne Saosnoise sont délimitées à titre d'information sur les plans de zonage du PLU.

La délimitation issue de l'Atlas avait été légèrement modifiée par les élus en fonction de leur connaissance du terrain (extension de la partie inondable dans le secteur des Près du Moulin, au nord du hameau de la Rue d'Orne). Le « décroché » de l'Atlas ne se justifiait apparemment pas.

Toutefois, l'Etat dans son avis a indiqué que : « sauf justification sur le fondement d'une étude hydrogéomorphologique à produire », il n'est pas possible de retenir un périmètre de zone inondable différent de celui défini par l'atlas, que l'Etat demande donc « de prendre en compte et reporter comme tel » dans le PLU.

Les élus ont donc décidé de reporter les zones inondables de l'Atlas sur les plans de découpage en zones, sans aucune modification.

Les zones inondables concernent des zones naturelles et agricoles.

Dans les secteurs inondables, en zone N, sont interdites toutes constructions à l'exception des abris strictement nécessaires aux installations de pompage d'une **superficie inférieure à 6 m²**. Ces constructions ne pourront faire l'objet d'aucun changement de destination ultérieur.

➡ Les zones humides

Les zones humides validées par la commission locale après inventaire par un bureau d'études spécialisé ont été reportées sur le plan graphique. La plupart se situent dans la zone naturelle protégée Np du PLU, le long des cours d'eau. De petites zones sont localisées en zone A.

Le Règlement écrit prévoit dans les zones humides :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception :

- des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la mise en valeur de zones humides,
- des fouilles archéologiques,
- des travaux liés à l'utilisation agricole du sol
- ainsi que des travaux liés à la réalisation d'un service d'intérêt collectif. Dans ce dernier cas, il devra être prouvé qu'il n'existe pas d'alternative économiquement et techniquement viable et que des mesures compensatoires pérennes seront mises en place conformément aux indications du SAGE de la Sarthe amont

➡ Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (Conformément à l'article R123-11 alinéa d du Code de l'Urbanisme).

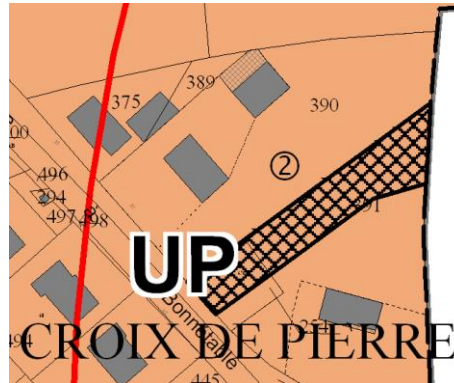
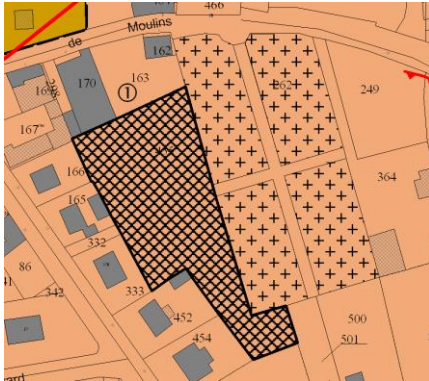
Cette réservation permet d'interdire toute utilisation du sol qui serait incompatible avec la destination définie et de garantir la réalisation de l'objectif prévu.

Les emplacements réservés ont pour conséquence juridique d'interdire la délivrance de permis de construire mais n'ont aucune conséquence en matière de transaction et de mutation des terrains.

- Si le propriétaire n'est pas vendeur et que la commune n'est pas pressée, rien ne se passe.
- Si le propriétaire est vendeur, il peut mettre la commune en demeure d'acquérir. La commune a alors un an pour acheter et deux ans pour payer les terrains concernés. A défaut d'acquisition de la commune dans ce délai, soit l'emplacement réservé disparaît, soit un transfert d'office de propriété est effectué à la demande du propriétaire.
- Si le propriétaire ne veut pas vendre et que la commune est pressée, la seule solution est la Déclaration d'Utilité Publique et l'expropriation.

Le présent PLU crée 2 emplacements réservés qui concernent :

- l'extension du cimetière, à l'Ouest de celui-ci sur 3 254 m² environ
- la création d'un accès à une future zone d'urbanisation, en lien avec la commune de Saint Mars sous Ballon, depuis la RD 6 sur 763 m².



Passage prévu vers la zone au sud du collège

L'emplacement réservé n°2 a pour but de relier la zone d'urbanisation, située sur la commune de Saint Mars sous Ballon, au sud-Est du collège, au reste de l'agglomération par un débouché sur la rue Carnot.

Une liaison piétonne est également à envisager par le parking du collège. Là, un emplacement réservé n'est pas envisageable, les terrains appartenant au Conseil Général. Cette possibilité de liaison sera toutefois à étudier.

La liste des emplacements réservés mis en place est visible dans le document 4A et ces emplacements réservés sont reportés sur les plans graphiques du PLU.

Les différentes règles de protection, évoquées ci-dessus, et qui seront mises en place par le PLU, devront faire l'objet d'une information auprès de la population. Ces mesures devront être expliquées. La sensibilisation des habitants devra être permanente pour une meilleure efficacité.

VII – LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

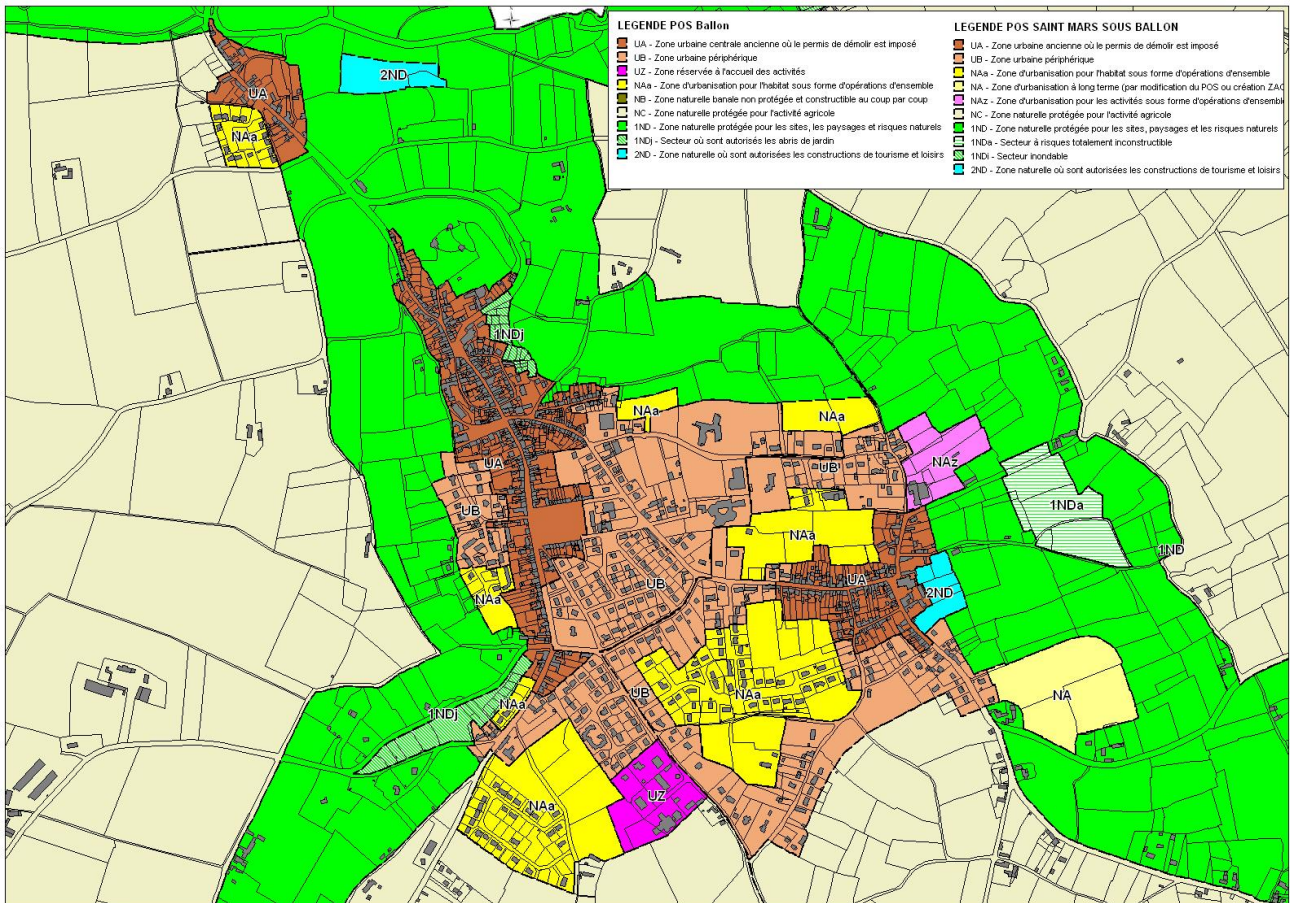
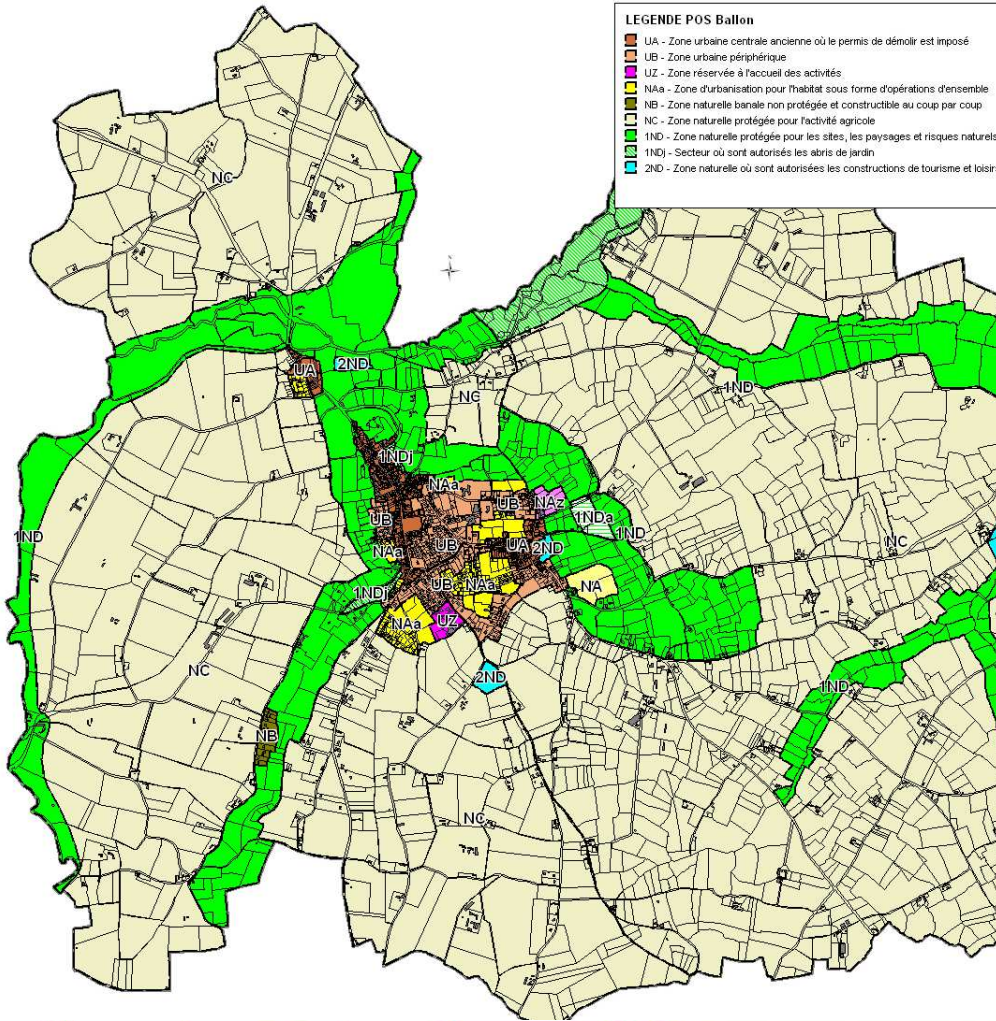
A – VERS UNE PLUS GRANDE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ENTRE LE P.O.S. ET LE P.L.U.

LES SURFACES DES ZONES COMME TRADUCTION D'UNE VOLONTE POLITIQUE

La commune de Ballon s'étend sur une superficie de 1 350 hectares environ (calcul SIG). Le tableau suivant détaille les superficies respectives de chaque type de zones identifiées dans le PLU.

ZONES		SUPERFICIE DANS LE POS de 1998 (approx. en ha)	SUPERFICIE DANS LE PLU (approx. en ha)	DIFFERENCE Entre POS et PLU	POURCENTAGE des zones du PLU/ territoire communal
POS + ou – équivalent	PLU				
ZONES URBAINES					
UA	UC	14,0	17,4	+ 3,4	1,3
	(dont UCa)		(0,1)		
UB	UP	24,4	31,5	+ 7,1	2,3
	(dont UPg)		(0,5)		
	UA	2,8	1,9	- 0,9	0,1
TOTAL ZONES URBAINES		41,2	50,8	+ 9,6	3,7%
ZONES A URBANISER					
NAa	1AUh	14,9	2,9	- 12,0	0,2
NA	2AUh	-	3,8	+ 3,8	0,3
NAz	1AUa	-	1,1	+ 1,1	0,08
	1AUe	-	0,7	+ 0,7	0,05
	1AUc	-	1,0	+ 1,0	0,07
TOTAL ZONES A URBANISER		14,9	9,5	- 5,4	0,7 %
ZONE AGRICOLE					
NC	A	1 046,3	1 089,3	+ 43,0	80,7
	(dont Ah)		(76,2)		(5,6)
TOTAL ZONE AGRICOLE		1 046,3	1 089,3	+43,0	80,7 %
ZONES NATURELLES					
NB		2,7	0	- 2,7	-
	Nj	-	3,6	+ 3,6	0,3
	Na	-	48,9	+ 48,9	3,6
2ND	NE	3,7	7,9	+ 4,2	0,6
1ND	Np	232,3	139,8	- 92,5	10,4
TOTAL ZONES NATURELLES		238,7	200,2	- 38,5	14,9 %
TOTAL GENERAL		1 341,1	1 349,8	+ 8,7	100 %

LE POS DE BALLON de 1998



Les zones urbaines représentent 3,7 % du territoire communal.

Le souci de gestion économe de l'espace se traduit par la faible importance des zones à Urbaniser du PLU.

Les zones à urbaniser pour l'habitat (1AUh) utilisables immédiatement s'étendent sur 2,9 ha.

La mise en place de 3,8 ha de zones à urbaniser sur le long terme montre la volonté communale de prévoir les possibilités d'extension du bourg. Les zones à urbaniser représentent au total 0,7 % du territoire de Ballon.

La zone agricole représente plus de 80 % du territoire communal.

Les zones naturelles en représentent 15% ; le secteur naturel protégé (Np) couvre presque 140 hectares.

Une seule zone NB (constructible en campagne) avait été maintenue dans le dernier POS, afin de permettre quelques constructions nouvelles dans un secteur déjà bâti au Champ des Vignes, le long de la VC 10. Cette zone a été supprimée, et il n'y a plus de secteur constructible au coup par coup en campagne.

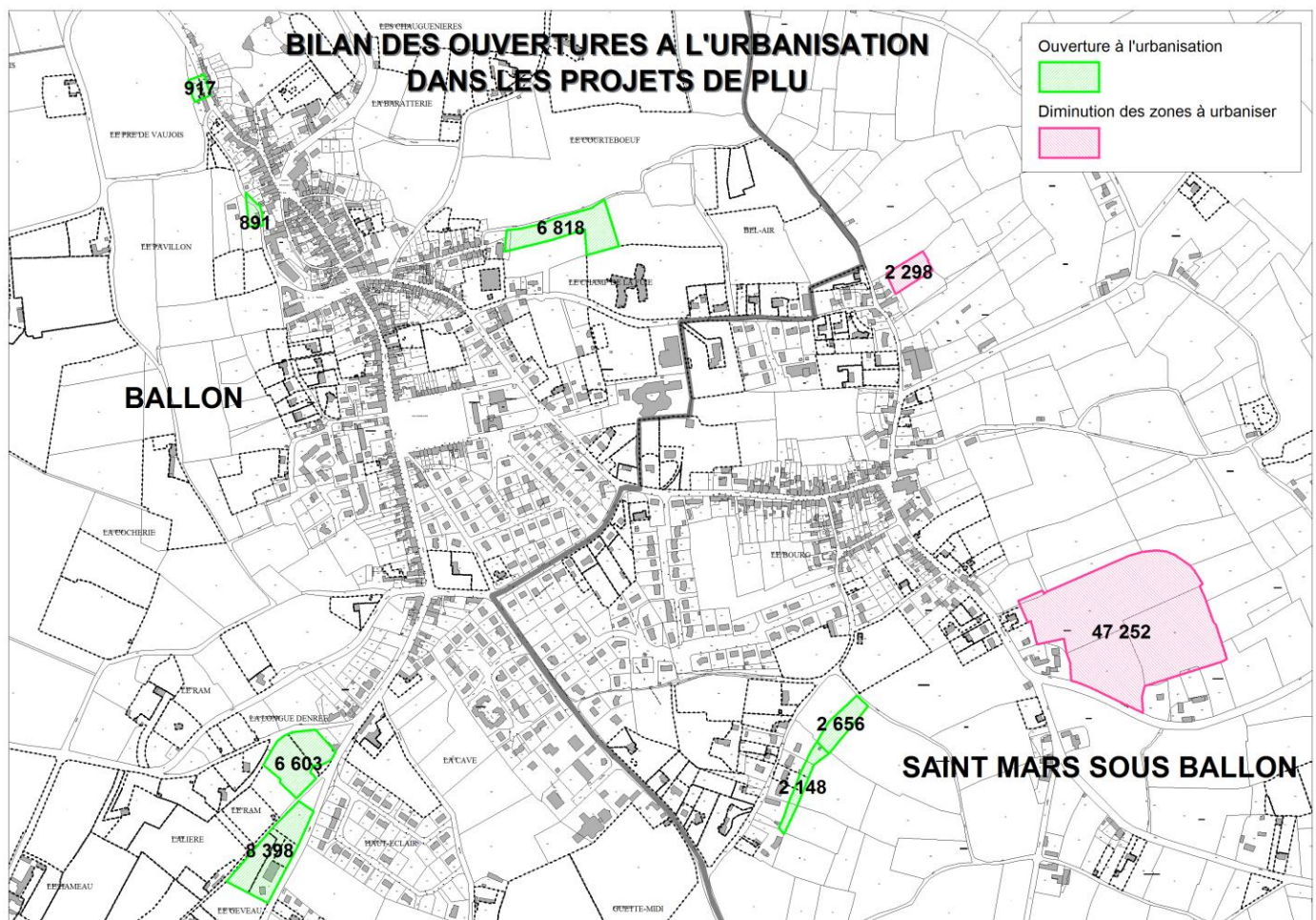
Un équilibre entre le développement organisé de l'habitat, et la protection du cadre environnemental de la commune a été trouvé dans le cadre de cette révision du PLU de la commune de Ballon.

Par rapport au POS, les ouvertures à l'urbanisation pour l'habitat concernent sur Ballon (voir carte ci-après) :

- de légères adaptations des limites des zones urbaines pour inclure les parcelles de quelques constructions existantes et desservies par les réseaux (0,2 ha sur la partie Nord-Ouest de la ville de Ballon).

- la zone 1AUh du Champ de la Fuie, qui est en zone 1ND (Naturelle protégée) dans le POS de Ballon (0,7 ha environ).

La mise en place de cette zone fait suite à la réalisation d'une opération des locatifs sociaux Sarthe Habitat sur la partie Sud du terrain, et de la possibilité de desserte par les réseaux.



Les autres ouvertures à l'urbanisation concernent l'entrée Sud de l'agglomération par la RD 300.

Une zone 1AUE est mise en place pour accueillir la future gendarmerie ainsi qu'une aire destinée aux transports en commun (future ligne express) et au co-voiturage. Cette zone prend 0,66 ha en zone 1ND du POS de Ballon.

Une zone 1AUa est mise en place dans le PLU de Ballon pour permettre un meilleur aménagement et un accès sécurisé au Garage automobile déjà existant en bordure de la RD300. 0,84 ha sont pris sur la zone NC du POS en vigueur sur Ballon.

Au total, seul 2,4 ha environ sont ainsi « ouverts » à l'urbanisation.

Des diminutions de zones à urbaniser sont également à noter :

- La zone NAa de la rue de l'Europe diminuait de 0,14 ha dans le dossier d'arrêt du PLU, pour devenir 2AUh dans le PLU de Ballon. Suite à l'enquête, les limites antérieures ont été reprises, mais toujours en 2AUh (en compensation la zone 1AUh de la Cave a été diminuée de 0,1 ha).

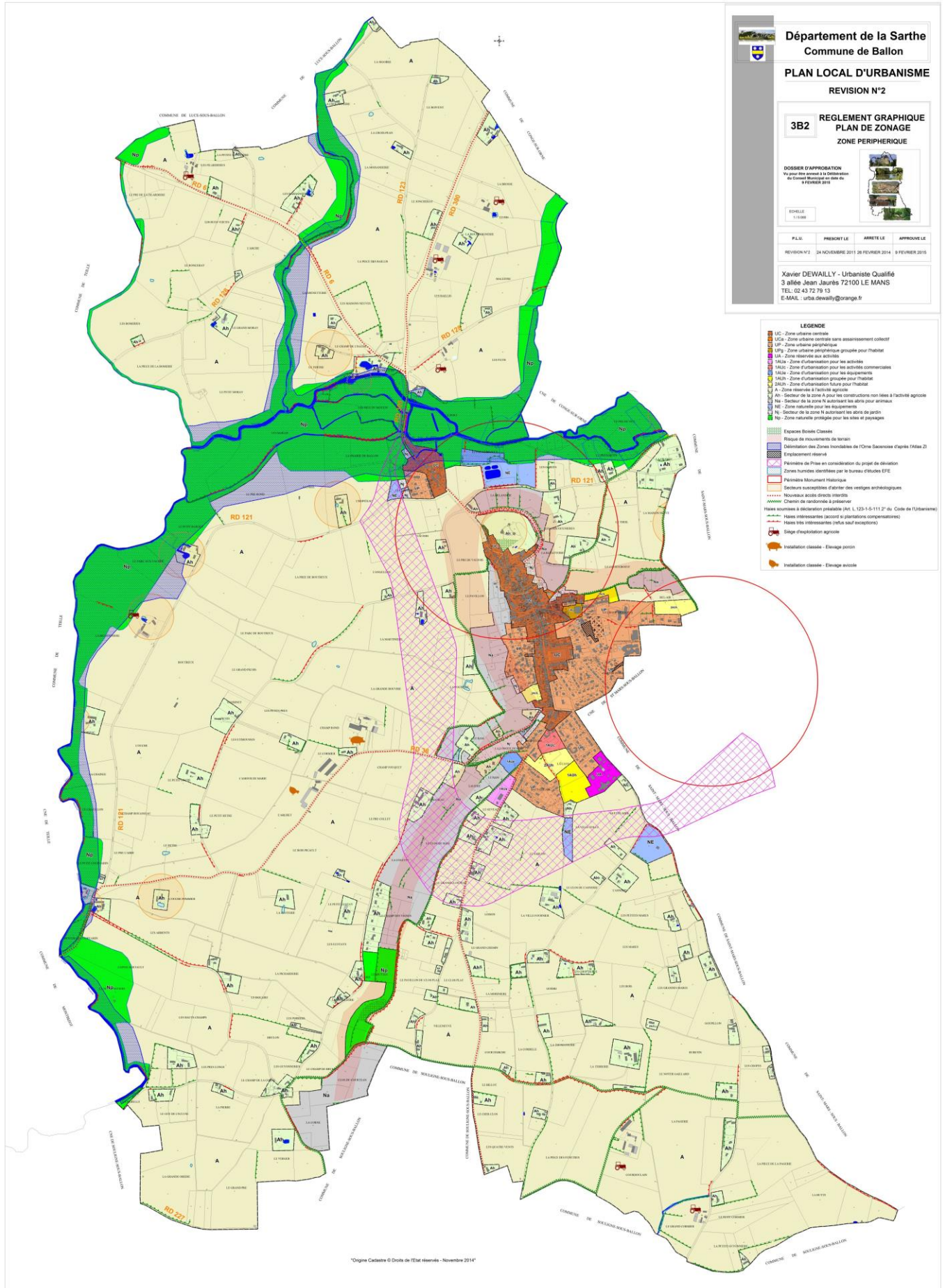
Il faut noter que sur la commune voisine de Saint Mars sous Ballon :

- La zone NAz de Moulins (activités) diminue de 0,2 ha et devient une zone UA sur Saint Mars sous Ballon
 - La zone NA de la Croix Brulée prévue dans le POS de Saint Mars (4,7 ha) n'est pas reprise dans le PLU et devient une zone A –Agricole

Au total, sur l'agglomération Ballon-Saint Mars, plus de 5 ha retrouvent une vocation Agricole.

Modifications de zonage, réalisées sur le projet arrêté, suite à l'avis des Personnes Publiques et à l'Enquête Publique, en vue de l'approbation du PLU de Ballon :

- Diminution de la zone UC de 0,5 ha
- Diminution de la zone UP de 0,4 ha
- Augmentation de la zone UA de 0,1 ha
- Augmentation des zones 2AUh de 0,1 ha
- Diminution des zones 1AUh de 0,1 ha
- Augmentation de la zone A stricte de 6,6 ha
- Diminution des secteurs Ah de 5 ha
- Diminution du secteur Na de 5,6 ha
- Augmentation du secteur Np de 5 ha



B – LA COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES OBJECTIFS SUPRA-COMMUNAUX

1– LA LEGISLATION

a – LES LOIS GRENELLE 1 ET 2

*** Principales orientations définies au PLU en réponse aux exigences des lois Grenelle 1 et 2 :**

- ❑ Effort de construction centré entièrement sur le bourg pour favoriser une urbanisation de proximité, compacte. Le mitage de l'espace rural est totalement supprimé.
- ❑ Volonté de permettre la densification du tissu urbain actuel lorsque cela est possible (secteur UPg).
- ❑ Maîtrise de l'évolution des constructions sur l'ensemble du territoire : aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne sera autorisée en campagne. L'extension et l'amélioration du bâti existant sont seules autorisées.
- ❑ Mise en place d'une densité minimale à l'hectare pour les futures zones à construire soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°2bis). Ces orientations s'efforcent de répondre aux orientations fondamentales du Grenelle et visent à gérer de façon plus économe l'espace foncier.
- ❑ Ventilation de logements à édifier en compatibilité avec les objectifs de mixité sociale et générationnelle à long terme. L'effort en matière de logements locatifs sociaux sera poursuivi.
- ❑ Développement et sécurisation des parcours piétons sur les parties urbanisées du bourg et en campagne pour compléter efficacement le maillage doux existant. A terme, tous les nouveaux quartiers seront desservis par des liaisons douces. L'accès au centre bourg, à ses commerces, ses services et ses équipements sera facilité.
- ❑ Protection des espaces naturels, des zones humides fonctionnelles et des autres éléments à valeur écologique par l'application d'un zonage suffisamment protecteur (Np).
- ❑ Gel des possibilités de construire dans les zones inondables afin de ne pas augmenter l'exposition des populations au risque de débordement des rivières.
- ❑ Protection des trames vertes et bleues jugées structurantes sur le territoire : rivières et maillage bocager de qualité écologique, patrimoniale ou paysagère.
- ❑ Ambition démographique raisonnée visant au renouvellement progressif des effectifs de population. Ouverture progressive des terrains à l'urbanisation avec la mise en place de réserves foncières.
- ❑ Ecriture d'un règlement d'urbanisme permettant la mise en place d'installations de production d'énergies renouvelables, l'utilisation de matériaux renouvelables ou la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales.

b – LA LOI DE MODERNISATION DE L'AGRICULTURE ET DE LA PECHE DU 13 JUILLET 2010

Cette loi traduit des volontés stratégiques visant à améliorer la compétitivité des filières agricoles et de la pêche. Elle inscrit l'agriculture et la forêt dans un objectif de développement durable du territoire, en préservant et valorisant le capital et le savoir-faire, notamment par la lutte contre le gaspillage du foncier agricole. Ainsi, dans chaque département, une Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) a été créée.

Elle est composée de représentant des collectivités territoriales, de l'état, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires, d'associations agréées de protection de l'environnement, etc. et elle est présidée par le Préfet.

Les principaux objectifs de la loi ont été pris en compte dans le PLU de Ballon:

① Maintenir durablement l'agriculture

- ❑ Tous les sites d'exploitation en activité ont été identifiés sur le territoire communal et intégrés à l'intérieur d'une zone exclusivement destinée au monde agricole, où tout autre usage est strictement interdit, à l'exception des constructions ou installations de services publics ou d'intérêt collectif.

② Préserver le potentiel agronomique

- ❑ Le PLU n'apporte pas de contraintes supplémentaires au fonctionnement des sites d'exploitation actuels. L'impact du développement urbain prévu sera minime.

La collectivité a fait le choix de poursuivre la lutte contre le mitage de l'espace agricole. La commune a mis en avant le souhait de conforter le pôle urbain principal. Cette orientation préserve des potentialités de production agricole durable sur les terres de la commune.

④ Protéger les continuités écologiques

Les principales continuités écologiques sont préservées de toute nouvelle urbanisation pour garantir leur intégrité physique, fonctionnelle et biologique (colonisation, circulation, reproduction des espèces végétales et animales).

Les haies de qualité font l'objet de mesures de protection pour en préserver les linéaires et assurer les liaisons pérennes entre les zones refuges et les couloirs de circulation de la faune et de la flore.

④ Réduire de 50% le rythme de consommation des terres agricoles d'ici à 2023

La consommation des terres agricoles dans le projet de PLU de Ballon concerne majoritairement des zones déjà dédiées à l'habitat ou non valorisées par l'agriculture (prairies, jachères, etc.).

⑤ Assurer le développement équilibré des territoires

En Sarthe, la commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA) a été créée par arrêté préfectoral du 11 mars 2011, suite au décret n°2011-189 du 16/02/2011. Elle est désormais systématiquement consultée sur les projets de PLU des communes sarthoises conformément à l'article L 123-6 du Code de l'urbanisme.

Bien que situé dans un périmètre d'un SCOT approuvé, le projet de PLU de Ballon a été soumis à la consultation de la CDCEA.

L'avis formulé a été intégré au dossier d'enquête de la révision n°2 du PLU.

c – LA LOI ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT DU 13 JUILLET 2006

Cette loi renforce l'action en faveur du logement et crée des dispositions qui permettent aux collectivités de soutenir la création de logements sociaux. Elle permet notamment aux communes d'imposer réglementairement un pourcentage minimum de logements sociaux à réaliser dans les nouvelles opérations d'aménagement.

*** Principales orientations définies au PLU en réponse aux exigences de la loi ENL:**

Programmation de logements établie dans un objectif de mixité sociale : **15 % de logements aidés.**

Densité de logements à l'hectare fixée dans les orientations d'aménagement et de programmation : Moyenne de 12 logements/ha préconisé dans le SCOT mais la commune souhaite proposer des projets plus ambitieux avec un minimum de **15 logements/ha.**

d – LES LOIS SUR L'EAU DES 3 JANVIER 1992 ET 30 DECEMBRE 2006

Elles visent à améliorer la gestion et la qualité de la ressource en eau potable et la gestion des rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées.

Elles imposent notamment pour chaque commune d'adapter les choix en matière d'urbanisation aux choix en matière d'assainissement et de définir les secteurs dans lesquels un assainissement est ou sera collectif et les secteurs dans lesquels l'assainissement sera autonome lorsque le raccordement présente des difficultés techniques.

*** Zonage d'assainissement et cohérence avec les dispositions du PLU**

Le zonage d'assainissement a été revu en fonction du nouveau projet de découpage en zones du PLU. L'assainissement collectif recouvre l'ensemble du bourg. La carte du périmètre actuel d'assainissement collectif est fournie dans le document relatif aux annexes sanitaires (4B1).

Cette révision du zonage d'assainissement a été soumise à enquête publique en parallèle de l'enquête publique sur le projet de PLU.

*** Assainissement autonome**

En dehors de la zone d'assainissement collectif, toutes les autres entités de la commune, écarts ou hameaux doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. L'article 5 du PLU oblige le pétitionnaire à mettre en place un dispositif adapté à la nature et à la configuration de l'unité foncière sur laquelle elle s'implante.

Cette obligation est étendue au permis de construire, dans le cas de division foncière, de réfection ou de changement de destination.

Le contrôle des dispositifs est assuré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de Communes des Portes du Maine. Les coûts de maintenance ou de réhabilitation des systèmes sont à la charge des pétitionnaires.

Aucune superficie minimum des terrains n'est imposée à l'article 5 du PLU, compte-tenu de l'évolution rapide des technologies de traitement individuel des eaux usées. La loi SRU interdit la fixation d'une superficie minimum de terrain pour l'assainissement individuel, sauf si elle est motivée de façon pragmatique dans un schéma directeur d'assainissement ou toute étude scientifique de nature similaire. Ce n'est pas le cas sur Ballon. Aucune valeur n'est communiquée à l'étude de zonage d'assainissement.

*** Capacité des ouvrages de traitement**

La commune dispose d'un assainissement collectif pour la partie agglomérée du bourg.

Le réseau rejoint actuellement la station d'épuration qui consiste en un lagunage aéré avec 3 bassins au lieu-dit Le Pré Gerbault. Elle a été mise en service en 1981 avec un régime d'auto surveillance simplifié et comme exutoire la rivière « Orne Saosnoise ».

La station a une capacité nominale de 1850 Equivalents Habitants, et elle reçoit actuellement une quantité d'eaux usées à traiter correspondant à 1 268 Equivalents Habitants. **La station est apte à accueillir les eaux usées de nouveaux quartiers d'habitation prévus dans le PLU.**

*** La gestion des eaux pluviales**

Le règlement indique en général que les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conçus tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

Le règlement dans toutes les zones prévoit que la gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration

De plus, en zone 1AUh, la mise en place de noues et de fossés devra être privilégiée par rapport aux réseaux busés d'eaux pluviales.

Dans la zone 1AUa (à Urbaniser pour les activités), le règlement indique que les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement préalable (déshuileur, débourbeur, séparateur d'hydrocarbures....) avant tout rejet vers le réseau ou l'exutoire.

Les risques de pollutions chroniques ou accidentelles liés aux zones d'activités doivent être évités au maximum.

La réduction des ruissellements

Le règlement de la zone AUh prévoit que les revêtements perméables devront être privilégiés pour les voiries (article AUh3). De plus, les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées dans cette zone (article AUh4).

L'article AUh9 (pourcentage d'emprise au sol) prévoit également une règle pour limiter l'imperméabilisation. Il indique : « afin de faciliter la gestion des eaux pluviales au niveau de la parcelle et de limiter la quantité d'eaux pluviales en sortie de parcelle, l'emprise au sol des constructions ne doit pas représenter plus de 60 % de la surface de la parcelle. »

D'autre part, en complément, l'article AUh13 indique qu'il est souhaitable qu'il reste au moins 30 % de la parcelle en pleine terre ; les toitures et façades végétalisées étant alors comptabilisées comme surface en pleine terre.

Les efforts en matière de limitation des eaux pluviales de ruissellement permettront de limiter la quantité des eaux non traitées rejetées au milieu naturel et donc de préserver la qualité des eaux des ruisseaux situés en aval des zones urbanisées.

Tout projet d'aménagement sera soumis à un régime d'autorisation ou de déclaration conformément au Code de l'environnement (études loi sur l'eau). Ces études préalables examineront avec précision la problématique du pluvial à l'échelle d'îlot de projet. Des mesures compensatoires pourront être exigées le cas échéant.

*** La protection de l'eau potable**

La loi fait obligation d'instaurer officiellement, par arrêté préfectoral, des périmètres de protection de tous les captages publics utilisés pour l'alimentation en eau potable, dans un délai de cinq ans à compter du 3 janvier 1992. Ces périmètres doivent être retranscrits en servitudes dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

Trois périmètres sont institués après étude par un hydrogéologue agréé :

- un périmètre de protection immédiat qui doit être acquis en pleine propriété par la Collectivité et où toute activité et construction sont interdites en dehors de celles inhérentes au prélèvement d'eau,

- un périmètre rapproché central, à l'intérieur duquel des précautions, quant à l'urbanisation et aux activités, sont prescrites et des acquisitions de parcelles sont souhaitables,
- un périmètre de protection rapproché périphérique, à l'intérieur duquel des contraintes peuvent être imposées.

Il n'y a pas de captage d'eau potable sur le territoire de Ballon ni dans les environs immédiats.

*** Dans le domaine de la prise en compte des zones naturelles dans les PLU.**

• Les services de l'Etat et du Département demandent que les rives des cours d'eau et les milieux humides intéressants soient protégés dans le PLU par un zonage et une réglementation adaptés dans un but de préservation de la qualité des eaux et d'amélioration des paysages.

• **Volet Hygiène en milieu rural** : l'article L 111-3 modifié du Code Rural s'applique.

Afin de prévenir les nuisances éventuelles liées à l'agriculture, l'élaboration du PLU prend en compte les prescriptions suivantes : les limites des zones constructibles avec les zones agricoles seront situées à au moins 100 m de tout bâtiment d'exploitation agricole en activité ; en zone Ah la transformation d'un bâtiment à usage agricole en habitation n'est autorisée qu'à condition qu'il soit situé à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation agricole en activité.

e – LA LOI SUR LES PAYSAGE DU 8 JANVIER 1993

Elle a pour objet une meilleure prise en compte des paysages urbains et naturels. La mise en œuvre de cette loi est facilitée par la loi Solidarité et de Renouvellement Urbains qui insiste sur la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme.

Plusieurs unités paysagères ont été relevées sur la commune de Ballon (fonds de vallée humides, bocage agricole et openfield, etc.). Chacune d'elles résulte de conditions topographiques, d'humidité, de sol et de sous-sols particuliers, de mise en valeur séculaire par l'intervention humaine, etc.

La combinaison de ces paramètres aboutit à la constitution de milieux paysagers spécifiques et fragiles, qu'il reste néanmoins difficile de qualifier. L'interprétation de la beauté d'un site ou d'un paysage résulte effectivement des représentations de chacun.

Un consensus a été trouvé pour préserver certains éléments emblématiques de la commune (le patrimoine bâti, les haies, les cheminements...), pouvant être support d'une stratégie touristique.

*** Principales orientations définies au PLU en réponse aux exigences de la loi paysage :**

Définition d'un règlement visant à protéger les caractéristiques architecturales et patrimoniales des bâtiments les plus intéressants.

Identification et protection d'un réseau de haies, élément constitutif de la commune. L'enjeu a été de repérer les haies les plus intéressantes sur le plan de l'action anti-érosive, de l'impact paysager ou de la biodiversité. Cet inventaire a été réalisé par la Chambre d'agriculture. Les propositions de linéaires de haies à protéger ont été examinées et validées par les élus et les exploitants agricoles de la commune.

Tout arrachage d'une haie protégée est soumis à déclaration préalable. Des mesures compensatoires seront demandées au pétitionnaire (cf. art.13 du PLU).

Lutte contre la consommation excessive de terres agricoles ou naturelles et gel du mitage de l'espace.

Intégration des zones humides et des zones inondables au sein d'un zonage protecteur, le plus souvent Zone naturelle protégée (Np).

Régulation des implantations agricoles autour des sites d'exploitation.

Possibilité de comblement des espaces non construits du bourg.

f – LA LOI SUR LE RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DU 2 FEVRIER 1995 (LOI BARNIER)

L'article 52 de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » crée un nouvel article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Il part du constat de la dégradation des paysages des entrées de ville ou de bourg. Afin de lutter contre un développement anarchique des constructions le long des axes routiers, la loi prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100 mètres pour les autoroutes, voies express et déviations).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Aucune voie terrestre classée à grande circulation n'est identifiée sur la commune. La loi Barnier ne trouve donc pas de traduction dans le cas présent.

Toutefois, des recommandations d'implantation de constructibilité sont préconisées par le Conseil Général, gestionnaire du réseau des routes départementales. Elles ont été intégrées au projet de PLU lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec le principe de densité.

g – LA LOI SUR LE BRUIT DU 31 DECEMBRE 1992

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit définit dans son article 13, des devoirs nouveaux pour tous les aménageurs et constructeurs dans le domaine de la lutte contre le bruit généré par les infrastructures terrestres (infrastructures appelées à supporter en 2015 plus de 5000 véhicules par jour).

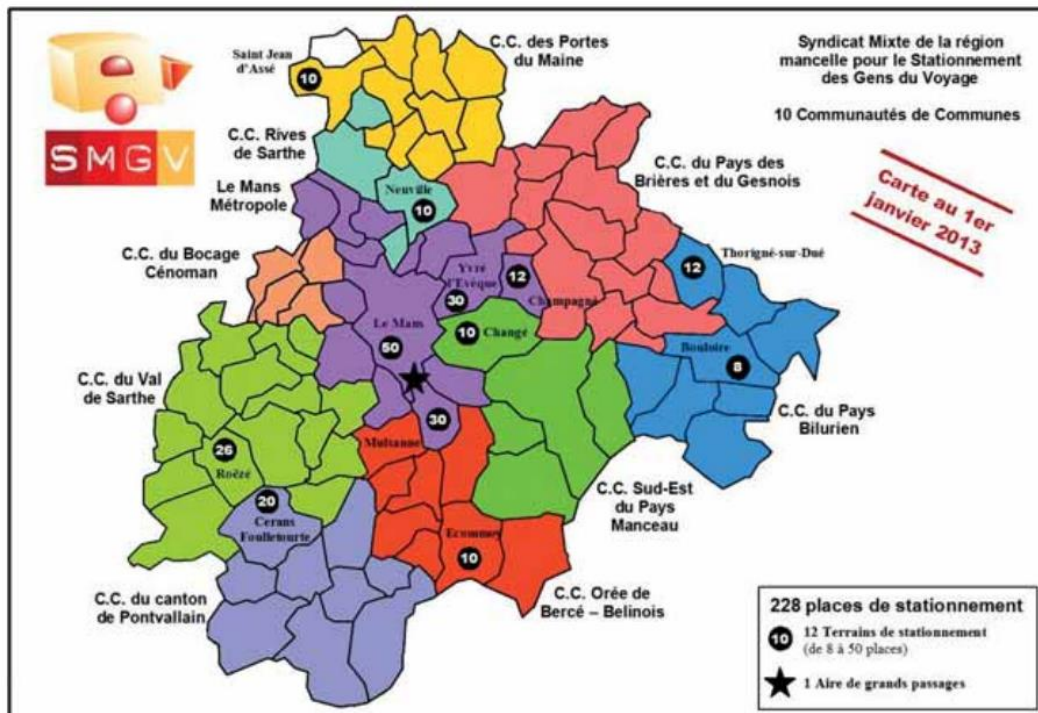
Il n'y a pas de zone de nuisances sonores officielle sur Ballon.

h – LA LOI DU 5 JUILLET 2000 RELATIVE A L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Il n'est pas prévu de terrain sur le territoire de BALLON dans le Schéma d'aire d'accueil pour les gens du voyage. L'accueil des gens du voyage est une compétence de la Communauté de Communes des Portes du Maine. Il y a un terrain d'accueil à Saint Jean d'Assé.

Les Services de l'état demandent de prévoir et de permettre le stationnement de caravanes dans les zones urbaines et à urbaniser.

Du fait de la situation locale, le règlement du PLU de Ballon interdira le stationnement des caravanes dans les zones urbaines, la zone UP autorisant seulement l'aire de camping-car, et la zone UA interdisant le stationnement des caravanes plus de 3 mois. Toutefois, la zone 1AUh autorise les constructions et aménagements spécifiques pour l'habitat des gens du voyage.



L'accueil des gens du voyage sur le SCOT du Pays du Mans et EPCI à proximité (Source : SMGV 72)

i – LA LOI SUR L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE DU 1ER AOUT 2003 ET LE CODE DU PATRIMOINE

Ces entités sont concernées par les dispositions du Code du patrimoine :

« Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie. Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.

La loi n°2003-707 du 1er août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 euros d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

11 entités archéologiques sont dénombrées sur la commune. Elles ont été signalées par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) et font l'objet d'une trame spécifique sur les plans de zonage au présent document d'urbanisme.

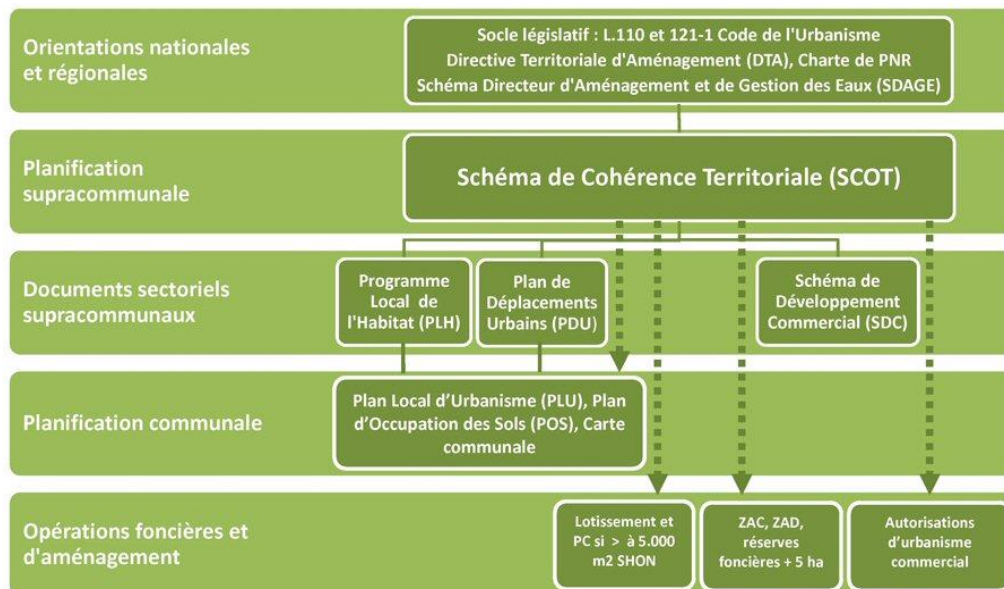
Aucune zone à urbaniser n'impacte directement les entités ou sites archéologiques.

2– LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

Afin d'assurer la cohérence entre les différentes politiques sectorielles d'urbanisme et d'aménagement, la loi SRU a renforcé les liens entre les documents d'urbanisme et les plans et programmes de normes hiérarchiquement supérieures.

Comme énoncé à l'article L 111-1-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit respecter un rapport hiérarchique avec les documents de portée supérieure :

« [...] Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur [...] ». L'article L 123-1 est venu étendre le rapport de compatibilité* aux documents thématiques (PDU, PLH...) et rappelle qu'un délai de 3 ans est laissé aux communes, à compter de l'arrêté préfectoral rendant exécutoire le document SCoT pour ajuster le projet du PLU aux orientations du SCoT.



L'objectif de ce chapitre est de mettre en évidence les liens qui existent entre le présent PLU et les plans et programmes de portée supérieure. Chaque plan et programme mentionné, lorsqu'il s'applique au territoire communal de BALLON est repris ci-après afin de le mettre en relation avec les orientations et le projet de PLU.

A) LE SCoT

BALLON est intégré dans le périmètre opérationnel du SCoT du Pays du Mans, qui a été arrêté le 9 avril 2013 et approuvé le 29 janvier 2014.

Le Schéma de COhérence Territoriale organise l'aménagement du territoire du Pays du Mans pour les 15/20 années à venir.

L'association d'un représentant du syndicat du SCoT aux réunions de travail a permis de fixer le cadre de référence visant à tendre à la meilleure compatibilité possible entre le SCoT et le PLU.

Le SCoT se compose de 3 documents :

- **Le rapport de présentation** qui rappelle le cadre législatif et réglementaire du SCoT et qui comprend le diagnostic du territoire (comprenant l'état initial de l'environnement), l'articulation du schéma avec les autres documents d'urbanisme et plans de programmes soumis à évaluation environnementale, la justification des choix retenus, une analyse des incidences notables prévisibles du schéma sur l'environnement, l'identification des mesures compensatoires et un résumé non technique.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** fixe les objectifs des politiques publiques en matière d'organisation de l'espace, d'habitat, de déplacement, de développement économique et commercial, de protection de l'environnement des paysages et du cadre de vie.

- **Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)** définit les mesures concrètes prescriptives et opposables aux documents d'urbanisme locaux (PLU, POS, Cartes communales) et aux schémas sectoriels (PLH, ...).

Les 4 axes du SCoT sont :

AXE 1 : TIRER PARTI D'UN POSITIONNEMENT ET D'UN RAYONNEMENT ATTRACTIFS

Dans un contexte de concurrence renforcée entre les agglomérations et les territoires sur le plan économique tant au niveau national qu'europpéen, l'agglomération du Mans bénéficie d'une qualité de desserte exceptionnelle et d'infrastructures de haut niveau avec une étoile ferroviaire et autoroutière et des liaisons TGV avec les principales villes nationales et européennes. Le SCoT doit permettre d'affirmer la dimension métropolitaine du territoire et de consolider la position stratégique du Pays du Mans entre grand ouest et région parisienne.

AXE 2 : DEVELOPPER UN TERRITOIRE D'OPPORTUNITES ET D'INITIATIVES

Le SCoT a défini une stratégie de développement économique à travers l'identification de secteurs nécessaires à l'accueil des entreprises, des surfaces commerciales, la conservation de zones agricoles...

➤ En visant à permettre le maintien et le développement des activités artisanales et commerciales de proximité et à faciliter le développement des communications électroniques, le PLU respecte les orientations du SCoT.

AXE 3 : PRESERVER ET VALORISER UN TERRITOIRE RICHE DE RESSOURCES

Le ScoT souhaite pérenniser une activité agricole diversifiée et fonctionnelle car elle joue un rôle économique important et elle a aussi pour rôle de façonner et entretenir le paysage. Avec 35 000 hectares soit 43 % du territoire du Pays du Mans (déclaration PAC 2008, DDT), l'agriculture est la principale occupation du sol du territoire.

➤ **Par le classement d'une très nette majorité de la commune en zone agricole, et par l'implication des agriculteurs au sein des réunions de concertation sur le PLU, le projet de PLU préserve l'activité agricole.**

A l'image de nos villes, les espaces naturels ont besoins d'être interconnectés pour assurer des échanges nécessaires à la survie de la biodiversité qui les compose : il s'agit de la notion de Trames Verte et Bleue.

➤ **Le PLU de Ballon s'est efforcé de protéger les continuités écologiques, notamment le long des cours d'eau, a tenu compte des zones humides et a protégé les principaux espaces supports de biodiversité à travers les bords de rivières, les bois et les haies.**

La valorisation du patrimoine passe par la sauvegarde des témoignages historiques, paysagers et architecturaux sur le territoire. Le ScoT valorise le patrimoine bâti et paysager comme témoin essentiel d'une culture, du cadre de vie, d'un territoire vécu.

➤ **Le PLU de Ballon a intégré des règles prenant en compte les bâtiments anciens de caractère, et favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Les haies et les bois, comme éléments paysagers intéressants, sont protégés dans le PLU.**

Le territoire du Pays du Mans contribue au changement climatique. Le ScoT doit s'inscrire dans une démarche globale énergie / climat pour réduire les consommations d'énergies.

➤ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation imposent aux aménageurs de concevoir leurs opérations de manière à faciliter les économies d'énergie (orientation Nord-Sud de la majorité des parcelles, encouragement à la contiguïté des constructions...).**

Le règlement a veillé à ne pas interdire l'utilisation des énergies renouvelables.

Le SCoT fixe des objectifs de gestion des inondations et de sécurisation des biens et des personnes face aux aléas identifiés.

Le risque mouvement de terrain doit être analysé par une prise en compte fine dans l'aménagement du territoire.

Le SCoT doit contribuer à minimiser le risque industriel et technologique pour protéger les biens et les personnes

Les PLU devront prendre en compte la thématique « bruit » en anticipant les choix d'urbanisme pour limiter ses nuisances

➤ **Le PLU de Ballon ne permet pas de développement dans la zone inondable de l'Orne Saosnoise. Le PLU de Ballon a pris en compte les risques de mouvements de terrains signalés par l'Etat.**

AXE 4 : ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE ET EQUILIBRE

Le territoire doit produire de nouveaux logements pour atteindre environ 285 000 habitants à l'horizon 2030 et tenir compte des besoins issus du desserrement des ménages (dont le vieillissement de la population).

La production de logements neufs a été définie selon une organisation multipolaire du territoire.

Les communes de Ballon et de Saint Mars sous Ballon ont été identifiées comme pôle intermédiaire dans le ScoT. Elles devront donc respecter les prescriptions suivantes :

- minimum de 15% de logements aidés.
- Minimum de 30% de logements économes en espaces
- 12 logements / hectare pour les communes ayant le relief comme contrainte ou une production de logements inférieure à 150 logements à l'horizon 2030.

Le calcul de la densité doit inclure la voirie, les réseaux et les espaces publics d'une opération, sauf en cas d'équipement servant à plusieurs opérations (bassin de rétention par exemple.)

➤ Le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et le règlement du PLU de Ballon respectent les prescriptions du SCoT en matière d'habitat et vont même au-delà en matière de densité (15 logements/ha en 1AUH et 20 logements/ha en UPg).

Le développement d'une mobilité durable est un élément fondamental du SCoT. Il passe par un renforcement des transports collectifs.

➤ Le PLU de Ballon prévoit l'aménagement d'une aire pour le transport collectif (ligne express) et le covoiturage.

➤ Au vu de tous les éléments mis en avant, le PLU de Ballon est donc compatible avec les dispositions du SCoT du Pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014.

Le Bureau du Syndicat Mixte du SCOT du Pays du Mans lors de sa séance du 23 septembre 2014, a donné un avis favorable sur le projet arrêté de PLU au regard de la compatibilité de celui-ci avec le SCoT du Pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014.

Dans l'armature urbaine du SCoT, la commune de Ballon est classée avec Saint Mars-sous-Ballon en pôle intermédiaire. Le PLU s'inscrit dans les orientations du SCoT notamment par :

- la place de la commune, avec Saint Mars-sous-Ballon en tant que pôle intermédiaire dans l'armature urbaine du SCoT,

- le potentiel commercial de la commune de Ballon en tant que pôle commercial supra-communal (transfert du supermarché du centre vers le sud du bourg),

- la prise en compte de la limite agricole située à l'ouest du bourg,

- la protection et la valorisation de la trame verte et bleue avec le classement en zone Naturelle Protégée (NP) de la vallée structurante de l'Orne Saosnoise et la préservation du coteau,

- l'objectif de densité fixé à 15 logements à l'hectare allant jusqu'à 20 logements à l'hectare en secteur UPg, soit une moyenne supérieure à celle prévue au SCoT sur cette commune (12 logements / hectare)

- le potentiel de développement (hors renouvellement urbain) d'environ 8 hectares, inférieur au potentiel défini dans le SCoT pour la commune (9 hectares);

- l'encadrement du développement de l'habitat diffus avec un pastillage de secteurs Ah ne permettant que l'extension de bâtiments existants,

- les objectifs en faveur d'une mobilité durable avec l'aménagement d'une aire pour le transport collectif (ligne express) et le covoiturage.

Les remarques complémentaires faites par le syndicat du SCOT ont été discutées et prises en compte lorsque c'était possible dans le dossier d'approbation.

B) LE PDH

Le Conseil Général de la Sarthe et l'Etat ont réalisé un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) approuvé en mars 2010 pour une durée de 6 ans (2010 – 2016).

Ce document a pour objectif d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites par les territoires couverts par des PLH et celles qui sont menées sur le reste du département et permettre de lutter ainsi contre les déséquilibres et les inégalités territoriales. Le PDH doit garantir la cohérence entre les politiques de l'habitat, les politiques sociales et les politiques d'urbanisme.

Le document d'orientations se définit selon trois axes :

1/ Apporter une réponse au vieillissement ;

2/ Maîtriser l'empreinte écologique de l'habitat ;

3/ Poursuivre les actions en faveur des personnes défavorisées ;

➤ Le PLU de Ballon prévoit d'encourager la mixité sociale et générationnelle dans les quartiers d'habitation (15 % de logements aidés, 30 % des terrains de moins de 400 m²...).

Les orientations d'aménagement prévoient de faciliter l'utilisation de l'énergie solaire et le règlement autorise l'utilisation des énergies renouvelables.

Le PLU de Ballon va dans le sens des orientations du PDH.

C) LE SDAGE LOIRE BRETAGNE ET LE SAGE Sarthe Amont

↳ Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le S.D.A.G.E.

La commune de Ballon fait partie du S.D.A.G.E. du bassin Loire Bretagne, 2010-2015 qui a été adopté par le comité de bassin le 15 octobre 2009 et approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 18 novembre 2009 (J.O. du 17 décembre 2009).

Les objectifs de ce document « cadre » sur l'eau, sont rappelés dans le rapport de présentation. Par ailleurs, il a guidé la définition des grands enjeux sur la commune, notamment la prise en compte de la valorisation de l'ensemble des cours d'eau (classement en Np des bords de rivière).

➤ Par sa protection des bords de la rivière de l'Orne Saosnoise et des zones humides, le PLU de Ballon est compatible avec le S.D.A.G.E. du Bassin Loire Bretagne.

↳ La commune de Ballon est incluse dans le périmètre du SAGE Sarthe Amont qui a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 16 décembre 2011.

Issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les SAGE sont des outils de planification réglementaire qui visent à fixer les objectifs d'utilisation, de valorisation et de protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

➤ Par sa prise en compte de l'Atlas des zones inondables, des zones humides et des haies, le PLU de Ballon est compatible avec le projet de S.A.G.E. Sarthe Amont.

L'avis de la CLE du SAGE sur le dossier arrêté du PLU rappelle les attendus du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui concernent les documents d'urbanisme:

- Inventorier l'ensemble des cours d'eau du bassin versant et les intégrer dans les documents d'urbanisme et les cartes préfectorales (disposition n°1).
- Inventorier les zones humides et les protéger dans les documents d'urbanisme (disposition n°6).
- Intégrer les capacités d'alimentation en eau potable en amont des projets d'urbanisme (disposition n°16).
- Intégrer les capacités d'assainissement en amont des projets d'urbanisme (disposition n°24).
- Limiter les surfaces imperméabilisées et gérer les eaux pluviales (disposition n°25).
- Réduire la vulnérabilité du bâti en zone vulnérable (disposition n°34).
- Inventorier les zones d'expansion de crues et les protéger dans les documents d'urbanisme (disposition n°35).
- Inventorier les haies et les protéger dans les documents d'urbanisme (disposition n°37).

Après analyse du dossier, l'avis est favorable sur le projet de PLU, puisqu'il prend en compte bon nombre des dispositions du SAGE, notamment en identifiant et protégeant les cours d'eau, les zones humides et les haies. Les remarques complémentaires faites par la CLE ont été discutées et prises en compte lorsque c'était possible dans le dossier d'approbation.

3 – LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES

La commune de Ballon fait partie de plusieurs structures intercommunales dont elle respecte dans son PLU les principaux objectifs.

A) LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DU MAINE

La CC des Portes du Maine a été créée en 1993 par arrêté préfectoral du 19 juillet 1993. C'est la deuxième communauté de communes créée en Sarthe. Son objectif est d'associer les communes au sein d'un espace de solidarité, en vue d'élaborer des projets de territoire communs.

A sa création, sept communes ont adhéré à la CCPM (Ballon, La Guierche, Montbizot, Souillé, Souigné sous Ballon, Joué l'Abbé et St Mars sous Ballon) et quatre autres ont adhéré par la suite ; la commune de Teillé le 14 décembre 1993, Courceboeufs le 1er février 1994, Courcemont le 28 juin 1994 et St Jean d'Assé le 21 novembre 1995.

Suite à la réforme territoriale, la commune de Courcemont a rejoint la Communauté de Communes Maine 301 (Bonnétable) depuis le 1er janvier 2013.

Aujourd'hui, la Communauté de Communes compte 10 communes et 10 699 habitants.

Les compétences obligatoires

Aménagement de l'espace

- Elaboration et gestion d'une charte intercommunale d'aménagement et de développement
- Elaboration, suivi et gestion d'un schéma de cohérence territoriale

Création et gestion des aires d'accueil des gens du voyage

Etude et promotion des transports collectifs

Développement économique

Aménagement, gestion et entretien des zones d'activités (ZA 'Les Petites Forges' de Joué l'Abbé et l'extension de la ZA de Montbizot)

Création de bâtiment industriel

Sauvegarde et développement des commerces locaux

Etude d'opportunité et de faisabilité d'un projet de pôle santé avec une ou plusieurs maisons de santé pluridisciplinaires sur le territoire de la communauté de communes

Soutien à l'installation et au maintien de professionnels de santé notamment pour la réalisation de maisons médicales

Développement touristique

Promotion et animation de toutes activités touristiques (convention avec l'Office de Tourisme des Portes du Maine et de Ste Jamme/Sarthe)

Conception, balisage et entretien des chemins de randonnées

Les compétences optionnelles

Protection et mise en valeur de l'environnement

Collecte, traitement et élimination des déchets des ménages et des déchets assimilés

Recensement contrôle du neuf et du bon fonctionnement des assainissements non collectifs

Information et promotion des actions sur les économies d'énergie

Politique du logement et du cadre de vie

Action en faveur du logement social (acquisition - réhabilitation - construction...)



Les compétences facultatives

Animation sportive, culturelle et éducative

Soutien financier aux associations à but communautaire

Action sociale

Soutien à la Maison des Projets

Action en faveur des personnes âgées, handicapées

Soutien financier en faveur des actions de coordination pour le maintien à domicile

Services de Secours et d'Incendie

Soutien financier

Gendarmerie

Acquisition foncière, construction et entretien de la caserne de gendarmerie qui sera implantée sur la commune de Ballon

B) PAYS DU MANS

Créé en 1994, le Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Mans (ancien syndicat mixte du schéma directeur de la région mancelle) est maître d'ouvrage pour l'élaboration, le suivi et la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale.

Le périmètre du SCoT est celui du Pays du Mans. Il est situé au cœur du département de la Sarthe et est peuplé par environ 260 000 habitants, répartis sur 46 communes sur environ 791,5 km². La ville centre, Le Mans, compte plus de 140 000 habitants. Toutes les communes font partie d'une structure intercommunale à fiscalité propre, regroupées au sein d'une communauté urbaine et de six communautés de communes.

ORGANISATION ADMINISTRATIVE DU SCoT DU PAYS DU MANS



L'étude du PLU de Ballon a été fait en liaison avec le Pays du Mans. Celui-ci a été invité à toutes les réunions de travail du PLU et a assisté à plusieurs d'entre elles dont celle pour la présentation du projet de PLU aux Personnes Publiques Associées et Consultées.

Les dispositions contenues dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Ballon sont compatibles avec les intérêts intercommunaux.

C – EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

Le zonage et le règlement du PLU traduisent les grandes orientations du projet communal et visent à permettre le développement de la ville de Ballon tout en préservant la qualité du cadre de vie et les richesses naturelles.

1 – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE

Dans le domaine de la qualité environnementale, un objectif principal est d'éviter l'artificialisation des paysages et de préserver les écosystèmes (les milieux et les espèces qui y vivent).

Ainsi, la protection des milieux naturels, et des espèces végétales et animales, est un des objectifs affichés par les élus lors de l'étude du PLU de Ballon.

En effet, la commune comprend à la fois des milieux humides divers (abords des rivières et des ruisseaux, ...), quelques zones boisées de différents types (petits bois dispersés, peupleraies...), de vastes zones exploitées plus ou moins intensivement par l'agriculture, mais aussi des milieux humanisés plus ou moins densément et pour des vocations diverses (habitat, activités...).

Ainsi, la préservation de ce panel varié des habitats possibles pour les espèces a été considérée comme nécessaire et cela suppose le respect d'un certain équilibre entre tous les usages du territoire.

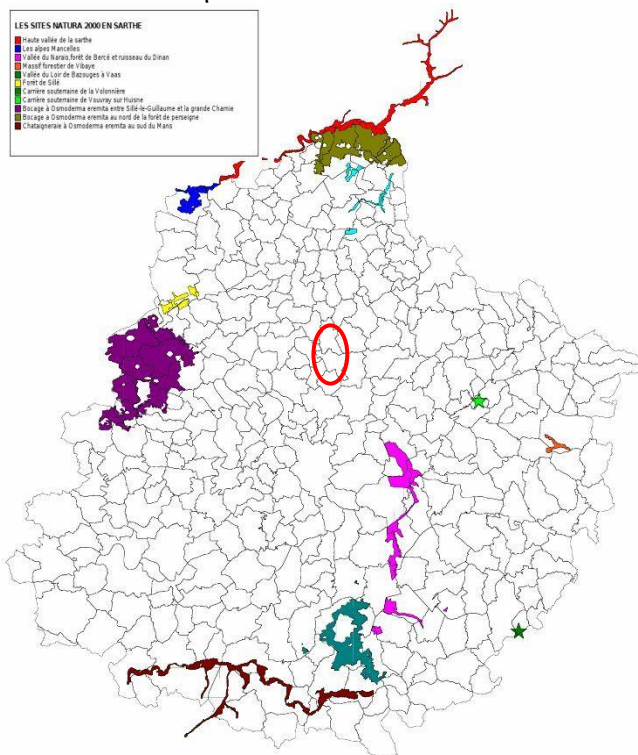
a- LES ZONES NATURA 2000

La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable, et sachant que la conservation d'aires protégées et de la biodiversité présente également un intérêt économique à long terme

Il n'y a pas de zones Natura 2000 sur la commune de Ballon.

Compte tenu de la composition des sites Natura 2000 les plus proches sont situés à plus de **20 km** de la commune, on peut donc considérer **qu'aucun impact lié à l'aménagement n'est à prévoir sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire** ayant justifié la désignation de ces sites.

Le 3 janvier 2014, l'autorité environnementale a d'ailleurs indiqué que : « le projet ne peut être considéré comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du conseil. »



b- EAU ET MILIEUX AQUATIQUES

Le PLU, à travers ses règlements graphique et écrit s'est efforcé de protéger les zones humides fonctionnelles et les milieux aquatiques (classement en secteur naturel protégé des abords des cours d'eau et des zones humides fonctionnelles; ...).

Quant à la qualité des eaux arrivant par ruissellement dans ces milieux, le PLU a renforcé les outils d'une meilleure gestion des eaux usées et pluviales.

↳ Le développement de l'habitat entraînera certainement une augmentation de la quantité d'eaux usées produites sur le territoire communal.

Les installations de traitement de ces eaux usées avant leur évacuation vers le milieu récepteur doivent pouvoir répondre aux besoins du point de vue de la quantité et de la qualité.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement étant obligatoire dans les zones urbaines et les zones à urbaniser, les eaux usées arrivant à la station d'épuration devraient augmenter, même si l'on peut espérer certaines économies d'eau liées à une évolution souhaitable des mentalités.

Les eaux traitées rejetées dans le milieu naturel, augmenteront donc en volume. La surveillance de la qualité des eaux en sortie de station sera donc de plus en plus essentielle.

La station d'épuration pourra répondre aux besoins liés à l'accroissement démographique prévu pour les 10 prochaines années.

En ce qui concerne les installations d'assainissement autonome, le PLU interdit les possibilités de nouvelles constructions au coup par coup de manière diffuse. Les risques nouveaux de pollution notamment des ruisseaux seront ainsi limités. De plus, l'évolution de la législation et le travail du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) œuvreront progressivement pour une meilleure qualité des rejets à la nature.

↳ Le développement de l'habitat et notamment de l'habitat individuel, des équipements et des activités entraînera une imperméabilisation plus grande du sol et donc une **augmentation de la quantité d'eaux pluviales à évacuer vers les ruisseaux.**

Le PLU prend en compte les évolutions nécessaires en matière de **gestion des eaux pluviales** (réduction de l'imperméabilisation, revêtements perméables privilégiés, encouragement à la récupération des eaux pluviales...).

L'obligation d'une étude de type « loi sur l'eau » pour toute zone d'urbanisation, avec notamment la mise en place de bassins de rétention des eaux pluviales devrait limiter les conséquences d'une imperméabilisation des sols et du phénomène accru du ruissellement.

L'évacuation des eaux pluviales devra être réduite à la capacité résiduelle d'accueil des réseaux, des fossés ou des ruisseaux, quel que soit la taille des opérations.

Dans les zones 1AUh, le règlement prévoit que la gestion des eaux pluviales soit réalisée au maximum au niveau des parcelles et que la mise en place de noues et de fossés soit privilégiée, si la nature des sols le permet.

Les élus ont souhaité lancer dans le cadre de la révision des 2 PLU une réflexion sur la localisation préférentielle des bassins de rétention à long terme.

c- ARTIFICIALISATION DES SOLS

La commune ne dispose pas d'un patrimoine géologique ou pédologique particulier.

Le relief est toutefois une des caractéristiques majeures de l'image communale avec son coteau et les vues paysagères qui en découlent.

Les liens entre géologie, relief, sols et végétation doivent être rappelés. Ils sont des éléments indissociables qui composent les milieux naturels.

↳ **Le PLU s'efforce de limiter l'imperméabilisation, et donc l'artificialisation, des sols.**

L'urbanisation qui imperméabilise et transforme radicalement les sols sera principalement limitée sur Ballon à des espaces déjà inclus dans l'enveloppe globale du bourg.

Lors des aménagements, la prise en compte et le respect de la topographie dans les aménagements permettra de limiter les mouvements artificiels de terrains. Les aménageurs devront essayer de tirer parti des caractéristiques topographiques des lieux.

Le règlement du PLU prévoit que les nouvelles constructions doivent s'intégrer à leur environnement par leur adaptation au sol (limiter les apports de terre modifiant la topographie initiale).

En zone 1AUh, l'emprise au sol des constructions (surface au sol des bâtiments) ne doit pas représenter plus de 60 % de la surface de la parcelle.

↳ **Les impacts du PLU sur la qualité des sols et la gestion des déchets peuvent être également évoqués.**

Le PLU n'a pas d'incidence directe sur la réduction des déchets ou de la pollution du sol.

Certaines règles sont toutefois prévues pour faciliter le stockage et le ramassage des ordures ménagères.

Il faut noter que le tri sélectif et le recyclage des déchets sont encouragés dans le cadre intercommunal.

Aucune règle du PLU ne concerne les pollutions du sol de nature agricole (engrais et pesticides). Cela ne relève pas du code de l'urbanisme...

En ce qui concerne les activités, le règlement du PLU prévoit que par leurs impacts prévisibles, les établissements et installations soient rendus compatibles avec leur environnement.

d- QUALITE DE L'AIR

Les impacts du PLU en matière de qualité de l'air sont difficiles à évaluer, notamment en raison des incertitudes liées à l'évolution du trafic routier ou des rejets liés aux activités et aux sources de chauffage.

Le territoire de Ballon ne présente pas de particularités climatiques remarquables.

Comme partout, des mesures en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre seraient souhaitables. Le PLU n'a pas cette compétence.

On peut noter toutefois que le PLU prévoit la prise en compte du climat en préconisant, dans les orientations d'aménagements notamment, la recherche d'une exposition optimale favorisant le bio-climatique, la protection contre les vents dominants ...

Le développement espéré de la population pris en compte par le PLU, et le taux de motorisation des ménages (qui devrait rester élevé du fait de la localisation de Ballon) auront certainement pour effet d'entraîner une augmentation de la circulation automobile sur la commune.

Toutefois, la concentration de la plus grande partie de l'urbanisation autour du bourg actuel aura pour effet de limiter les déplacements automobiles entre l'habitat et les équipements, et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre. La proposition de circulations alternatives par des déplacements à pied ou en vélo pourra aller également dans ce sens.

e- LES ESPECES ANIMALES ET VEGETALES

↳ Le PLU n'a pas d'action directe sur la protection des espèces animales. Toutefois son application peut avoir des répercussions sur les habitats potentiels des différentes espèces existantes sur la commune, fragiles ou non. En effet, tout aménagement, toute installation ou construction nouvelle perturbe le milieu préexistant et donc les hôtes qu'il abrite.

Aucune espèce en voie de disparition n'a été signalée sur la commune ni dans les espaces destinés à l'urbanisation future, concentrée autour des zones bâties actuelles.

Les impacts environnementaux liés aux zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation seront mineurs : elles ne concernent pas de zone humide, ne sont pas boisées, et ne présentent pas d'intérêt particulier en matière de biodiversité. Elles sont également très éloignées de la ZNIEFF du coteau de la Butte.

Les zones d'extension empièteront sur l'habitat naturel de certaines espèces mais une gestion économe du territoire communal et une gestion « écologique » des espaces verts intra-urbains devraient en limiter les effets négatifs sur la diversité biologique.

La préservation d'espaces verts tampons, la mise en place de liaisons vertes, le pré-verdissement des lotissements pourront être mis en œuvre dans le cadre des opérations d'ensemble.

↳ En ce qui concerne les espèces végétales, le PLU prévoit des mesures de protection graduées.

Ainsi, les bois de la commune et les haies sont protégés en espaces boisés classés et arrachage soumis à déclaration préalable dans le PLU.

Cela permettra, sous condition d'une bonne information de la population en général et des aménageurs œuvrant sur la commune en particulier, de mieux préserver le patrimoine végétal et paysager de la commune.

En matière de plantations nouvelles, le règlement écrit du PLU prévoit certaines règles qui vont en faveur d'une végétation adaptée aux caractéristiques locales (haies champêtres) plantations nouvelles le long des sentiers de randonnée à préserver composées obligatoirement d'essences locales (charme, noisetier... à l'exclusion des haies de conifères).

Il faut noter que le PLU pourra également permettre la création de nouveaux biotopes intéressants (par exemple en aménageant des espaces semi-naturels autour de bassins de rétention paysagés...).

L'étude du PLU a permis une meilleure connaissance des richesses environnementales de la commune avec l'inventaire des zones humides fonctionnelles et le recensement des haies et arbres remarquables par la Chambre d'agriculture. Les impacts du PLU sur la préservation de ces éléments naturels seront positifs.

f- CONSOMMATION DE L'ESPACE ET EVOLUTION DES PAYSAGES

Le PLU prévoit une consommation de l'espace limitée et rationalisée. L'objectif est, pour l'habitat, de remplir les espaces laissés libres en cœur d'îlots à l'arrière de l'urbanisation linéaire, et de poursuivre de la manière la plus cohérente possible le rapprochement entre les deux bourgs de Ballon et Saint Mars sous Ballon.

Les besoins en espace pour l'urbanisation ont été évalués et la surface des zones 1AUh est adaptée aux objectifs fixés en commun par la commune de Ballon et celle de Saint Mars sous Ballon.

Le relief de la commune est un élément important dans la qualité de l'environnement paysager et du cadre de vie des habitants. De plus, le relief conditionne en partie les formes de l'urbanisation et sa répartition spatiale.

Les zones d'urbanisation mises en place dans le PLU devront pouvoir s'intégrer au paysage communal.

Un certain impact visuel sera induit par toutes les zones d'urbanisation nouvelles. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation seront étudiées pour limiter cet impact.

Une attention particulière devra être portée aux opérations réalisées à proximité du coteau.

Certaines particularités locales pourront orienter l'aménagement de certains quartiers. La préservation de certains cônes de vue par exemple pourra être prise en compte.

L'aménagement de nouveaux terrains, en bordure de la zone actuellement urbanisée, va transformer une partie du paysage pour l'instant presque rural (même s'il est compris dans l'enveloppe globale du bourg) en un paysage périurbain.

Des règles d'implantation des constructions, de hauteur, d'aspect extérieur, et de réalisation d'espaces verts sont prévues et permettront l'intégration de ces futurs quartiers.

2 – INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

La préservation des ressources naturelles constitue un enjeu moindre sur le territoire communal que la protection des milieux et de la biodiversité.

Toutefois, assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles en les préservant pour les générations futures a semblé être un objectif important à prendre en compte et à intégrer dans le PLU.

a- LA RESSOURCE EN EAU

En ce qui concerne la ressource en eau, le PLU pourra permettre une amélioration de la qualité des eaux souterraines en favorisant l'amélioration de la qualité des eaux superficielles et de ruissellement (gestion des eaux pluviales, traitement des eaux usées...).

Les objectifs principaux du SDAGE et du SAGE ont été pris en compte.

L'évolution des mentalités vers une économie d'eau et l'utilisation des eaux pluviales pour certains usages domestiques (que prévoit le PLU, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement) permettront de préserver la ressource en eau.

b- LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE AGRICOLE

L'agriculture, activité liée aux ressources du sol, tient une place très importante dans le PLU, et une zone spécifique (zone A) a été mise en place conformément à la loi SRU.

1 013ha sont classés en zone A, zone agricole stricte, dans le projet de PLU.

Les zones à urbaniser de Ballon ne consommeront aucun terrain essentiel à l'activité agricole (pas de vocation agricole forte pour ces espaces soit déjà inclus dans l'agglomération, soit en bordure immédiate) et n'auront pas d'impact sur la pérennité des sièges agricoles existants.

En matière de préservation de la ressource agricole, de qualité agronomique des sols, il faut rappeler que la consommation de l'espace « périurbain » pour le développement futur de la ville de Ballon a été limitée aux besoins à venir.

On l'a vu, les terrains retenus pour le développement de l'urbanisation sont situés dans leur grande majorité à l'intérieur des parties actuellement urbanisées du bourg. L'impact sur les entités agricoles de production est donc très limité.

La lutte contre le mitage de l'espace, tant pour les tiers que pour les agriculteurs est une volonté forte des élus pour protéger durablement les terres agricoles et naturelles.

Le développement n'apportera donc aucune contrainte supplémentaire à l'agriculture.

Il faut noter que si le PLU peut intervenir sur la quantité de terrains agricoles disponibles, il est sans effet sur la qualité des sols et notamment sur leur pollution par les divers produits utilisés par les agriculteurs pour améliorer leurs rendements.

Il faut noter que la protection des ressources forestières est assurée sur le territoire communal, même si celles-ci sont très réduites. Aucune zone d'extension n'a été mise en place aux dépens de secteurs boisés.

c- ECONOMIE D'ENERGIE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Les facilités de la liaison avec Le Mans (RD 300) constituent une opportunité pour le développement de Ballon. Le développement des moyens collectifs de déplacements devraient permettre à l'avenir de concilier besoins de déplacements et maîtrise de la consommation d'énergie.

Le choix de rassembler les zones de développement de l'habitat uniquement autour de la ville actuelle ne peut qu'avoir un impact positif, tout comme l'obligation de renforcer les liaisons piétonnes dans les orientations d'aménagement.

Le développement de nouvelles habitations entraînera de nouveaux besoins énergétiques, en chauffage domestique notamment. Les orientations d'aménagement précisent là encore un certain nombre d'exigences de prise en compte de la question des consommations énergétiques des logements dans leur conception et dans leurs choix d'implantation.

On favorisera ainsi les apports solaires par une orientation adaptée des constructions, et la mise en place de systèmes et matériaux permettant de réelles économies d'énergie. Le règlement est épuré sur ce point pour ne pas bloquer les projets « performants » sur le plan environnemental ou énergétique.

Le règlement du PLU permet aux aménageurs de prendre en compte dans les opérations la recherche d'une exposition favorable à l'utilisation maximale du solaire, l'implantation de constructions bio-climatiques ou encore l'utilisation de techniques innovantes en matière de consommation d'énergie et d'énergies renouvelables.

Il n'y a pas de particularité du territoire communal en matière de potentiel dans ce domaine.

La révision du PLU a permis de lever certains obstacles réglementaires au développement des énergies renouvelables.

Les efforts de communication dans ce domaine, les incitations financières prévues au niveau national et les possibilités offertes par le PLU devraient avoir pour conséquences un développement important de l'utilisation des énergies renouvelables sur le territoire communal.

Le PLU et son rapport de présentation peuvent avoir un rôle pédagogique dans ce domaine.

3 – INCIDENCES SUR LES NUISANCES ET RISQUES

Un des objectifs du PLU a été de minimiser les impacts potentiels des risques sur la population et de ne pas nuire à la qualité de vie globale sur la commune.

Il s'agit d'éviter ou de réduire les risques naturels et technologiques, et de lutter contre tout ce qui peut nuire à la santé de l'homme.

a- LES NUISANCES ET GENES DIVERSES

↳ En matière de bruit, aucun problème majeur n'est apparu sur la commune. Il n'y a pas de bande de nuisances sonores officielle de part et d'autre de la RD 300.

Le développement prévu en matière d'habitat par le PLU devrait engendrer une augmentation de la circulation, et donc du niveau sonore lié.

Des cheminements piétonniers seront prévus dans les zones d'urbanisation, et entre ces zones et le centre bourg, afin de limiter les transports motorisés et donc les nuisances et la pollution qui y sont liées.

Les règles du PLU ne devraient pas permettre l'accueil d'entreprises trop polluantes et nuisantes pour l'environnement.

↳ En ce qui concerne l'exposition aux nuisances olfactives, le PLU prévoit une distance minimale de 100 m entre une installation agricole classée et les limites des zones urbaines ou à urbaniser.

↳ Une gêne « visuelle » peut être induite par les constructions nouvelles autorisées par le PLU.

Les règles du PLU tendent vers une intégration des nouvelles constructions (aussi bien en zone urbaine qu'en zone agricole) mais cela ne peut pas résoudre toutes les contradictions visuelles se manifestant sur les territoires.

Il faut noter que les nuisances visuelles sont perçues de manière très subjective. Tout changement des paysages quotidiens peut être ressenti, souvent provisoirement, comme une nuisance.

La perception du paysage se fait en effet par rapport à un état supposé idéal, en fonction de jugements esthétiques dominants (temporairement, culturellement et socialement marqués).

La collectivité, notamment à travers son PLU, ne peut pas contrôler tous les facteurs de transformations des paysages.

b- LES RISQUES

En matière de risques, quatre grands principes sont à prendre en compte : la prévision, la prévention, la protection, et la gestion de crise.

Le PLU prend en compte les outils de prévision qui ont été portés à la connaissance du groupe de travail par les services de l'Etat.

En matière de prévention, et en fonction des éléments actuels de connaissance, le PLU a cherché à éviter les problèmes à terme, en veillant à ce qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de biens et de personnes potentiellement exposés aux risques liés aux inondations.

↳ Le PLU participe à une certaine maîtrise de la vulnérabilité de la commune face à au risque d'inondation: la limite des zones inondables de l'atlas des risques a été reportée sur les plans graphiques.

↳ Dans les zones d'urbanisation concernées par le risque de mouvement de terrain, des précautions particulières seront prises. La zone à risque (coteau) est signalée sur les plans de zonage et prise en compte dans le règlement écrit. Les aménageurs devront s'assurer de l'absence de risque par des tests spécifiques et par la mise en œuvre de techniques adaptées.

En matière de risques liés aux argiles: la carte des aléas a été reportée dans ce rapport de présentation ainsi que les recommandations aux candidats constructeurs en fonction de la nature du projet.

↳ En matière de risques liés à la circulation automobile, plusieurs règles ou projets permettront de ne pas aggraver l'insécurité routière et d'œuvrer pour une meilleure qualité de vie des habitants.

Le règlement prévoit que les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux, que les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent Des règles sont également mises en place en matière de stationnement.

La commune de Ballon a souhaité intégrer à la réflexion du PLU, l'étude de faisabilité d'une voie de contournement de l'agglomération. Ce projet à long terme n'est pas compromis par le projet de PLU.

Suite à l'avis des Personnes Publiques et à l'Enquête publique, le périmètre de prise en considération du projet de déviation de Ballon et Saint Mars sous Ballon, arrêté par la président du Conseil Général le 25 juin 2014, a été reporté sur les plans de zonage. Cela permet une meilleure information de tous et la possibilité de mettre en place des sursis à statuer sur d'éventuels projets pouvant compromettre la réalisation future de la déviation.

4 – LES IMPACTS DU PLU SUR LA VIE QUOTIDIENNE

Il est important pour la commune de rester attractive afin de pouvoir accueillir de nouveaux habitants. Le PLU a donc cherché à préserver ou améliorer si possible le cadre de vie quotidien des habitants, à conserver les éléments remarquables du paysage et du patrimoine, et à promouvoir les loisirs et le tourisme.

a- SANTE ET BIEN-ETRE

↳ Les facteurs environnementaux favorables ou défavorables à la santé des habitants ont déjà été évoqués (nuisances, pollutions, risques...).

Le PLU peut également avoir une action en matière de promotion des sports et loisirs en plein air, favorables à une bonne hygiène de vie.

Les mesures en faveur des activités physiques prévues dans le PLU sont par exemple la préservation des chemins piétonniers, le renforcement des liaisons douces entre les quartiers et les zones d'équipements.

↳ De plus, l'accès facile à la nature, à la campagne, permet la pratique de sports et de loisirs de proximité.

Inciter aux déplacements doux dans un souci de moindre impact environnemental, de santé publique et d'économie, nécessitera un effort d'information de la part de la collectivité.

b- ATTRACTIVITE ET IMAGE DE LA COMMUNE

↳ Le niveau d'équipement de la commune est satisfaisant et des possibilités de développement dans ce domaine existent.

Les équipements existants ont une capacité résiduelle suffisante pour accueillir la population nouvelle attendue sur la commune dans les années à venir.

↳ Il est essentiel pour son image et pour garder son attractivité, que la commune protège son patrimoine culturel et architectural.

Le PLU a pris en compte cet objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine archéologique et bâti de Ballon. Des secteurs « v » reprennent les entités archéologiques signalés par les services de la DRAC.

Il faut noter que la notion de patrimoine doit être dynamique et évolutive. Cela ne concerne pas seulement ce qui est déjà dûment répertorié et protégé. C'est pour cela que le PLU, par les règles architecturales prévues dans le règlement, permet de préserver le bâti traditionnel mais autorise également des formes architecturales innovantes (toitures végétalisées, nouveaux matériaux....) afin que puissent être créés aujourd'hui des patrimoines pour demain.

c- L'IMPLICATION DE LA POPULATION

Le PLU peut également œuvrer à renforcer la citoyenneté et la participation du public à la préservation et à la gestion de l'environnement local et global.

En effet, l'élaboration du PLU a été une occasion d'intéresser la population locale aux questions de développement durable et de protection de l'environnement, notamment par le biais d'une réunion publique d'information et de concertation.

L'information faite par le biais de la presse et du bulletin municipal, la période d'enquête publique, permettent également de sensibiliser les habitants au devenir de leur commune.

La réflexion sur le PLU peut être l'amorce d'une réflexion plus générale sur les problèmes environnementaux et d'un changement progressif des mentalités.

VIII- CONCLUSION

Cette étude s'est attachée à faire le bilan de l'état initial de la commune dans ses différentes composantes, naturelles et humaines, afin de pouvoir ensuite mieux expliquer les choix communaux et mieux évaluer les impacts des projets communaux exprimés dans le PADD et traduits plus concrètement dans les règlements graphiques et écrit du projet de PLU.

Le développement démographique suppose un effort en matière de réhabilitation et de densification de la zone déjà bâtie, et la mise en place de zones d'extension périphériques visant à satisfaire les besoins d'une population variée dans des opérations de qualité.

La prise en compte des besoins en matière d'équipements et de déplacements participera à l'amélioration de la vie quotidienne des habitants.

Le PLU s'est également attaché à protéger, dans la mesure de ses moyens, les richesses naturelles et patrimoniales de la commune.

Une nette évolution de la part des préoccupations environnementales est ainsi à noter dans l'étude de cette révision du PLU par rapport au document d'urbanisme précédemment en vigueur.

TROUVER UN EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT ET PRESERVATION

L'objectif ambitieux du PLU énoncé dès les premières réflexions du PADD est de concilier développement et préservation.

La préservation des richesses naturelles de la commune a été un des objectifs affichés dès le début de la procédure de révision du PLU par le Conseil Municipal de Ballon (PADD). De même, le développement démographique est apparu essentiel dans le projet. Aussi, le projet traduit cette recherche d'un équilibre entre le maintien d'une activité humaine dynamique et la préservation du patrimoine environnemental et paysager.

L'évaluation des incidences du PLU sur l'Environnement a été réalisée essentiellement à partir de l'analyse des potentialités de développement permises par les règlements graphiques et écrit du PLU de la commune de Ballon.

En même temps que le PLU permet des constructions, extensions, installations nouvelles, il prévoit des conditions à ces développements. Les contraintes mises en place sont restrictives et ont pour but d'empêcher toute détérioration de l'environnement.

Les répercussions négatives du PLU sur l'environnement devraient ainsi être limitées.

Il n'a donc pas semblé nécessaire de mettre en place des mesures correctrices spécifiques, le document de PLU par lui-même présentant à tous les niveaux des compensations environnementales aux risques potentiels sur l'environnement liés au développement recherché de l'habitat.

UNE ATTENTION A PORTER SUR LE LONG TERME

En application de l'article L123-12-1, le conseil municipal devra procéder, neuf ans au plus tard après la délibération portant révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code.

L'évaluation de l'efficacité des dispositions prévues dans le PLU en faveur du développement ou de la préservation de l'environnement dans le PLU sera faite au sein du Conseil Municipal, au fur et à mesure des évolutions sur le territoire communal.

L'étude du nombre de permis délivrés chaque année, le calcul des surfaces consommées dans les zones à urbaniser, permettront aux élus de faire le point sur le rythme et la nature de l'urbanisation de la commune. La satisfaction ou non des besoins, par exemple des demandes exprimées ou reçues en Mairie, sera également un indicateur intéressant de l'efficacité du PLU et de la maîtrise par la commune de son développement.

En matière environnementale, un suivi des déclarations préalables concernant les haies et les bois soumis à cette réglementation sera également un indicateur intéressant.

Un effort d'information devra être fait pour relayer sur le terrain des dispositions prises sur le papier.

La communication auprès de la population (par le biais du bulletin municipal par exemple) permettra au plus grand nombre de s'approprier les objectifs du projet communal exprimé dans le PLU et de participer à leur mise en œuvre.

Les élus ont effectué des choix entre différentes alternatives avec la volonté affirmée de viser un développement de qualité respectueux des enjeux environnementaux globaux.

Le PLU ne constituera qu'un outil parmi d'autres pour une prise en compte de plus en plus forte des objectifs de Développement Durable et de protection environnementale dans tous les aspects de la vie communale.

La sensibilisation et l'information de la population dans son ensemble et des acteurs du développement en particulier (agriculteurs, entrepreneurs...) permettront une évolution progressive des mentalités et l'émergence de démarches innovantes dans ce domaine.