



Département de la Sarthe (72)

Commune de SOULIGNE-SOUS-BALLON

**DOSSIER DE MODIFICATION  
SIMPLIFIÉE N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
(PLU)  
DE SOULIGNE-SOUS-BALLON.**

**Dossier de mise à  
Disposition du public**

# SOMMAIRE

## **Délibération jointe :**

Délibération N°2014-11-16 du 21 novembre 2014 fixant les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU	Pages 4 et 5
---	--------------

## **Notice explicative :**

Introduction	Page 7
Présentation du PLU	Page 7
Présentation de la procédure de modification simplifiée	Page 7
Présentation de l'évolution du PLU	Page 8
Présentation des motifs de l'évolution du PLU	Pages 8, 9 et 10

## **Pièce modifiée :**

Règlement graphique de la zone périphérique sud du PLU	Pages 12, 13, 14 et 15
--	------------------------

## **Avis des personnes publiques associées si de tels avis sont reçus :**

**DELIBERATION  
FIXANT  
LES MODALITES  
DE MISE A  
DISPOSITION DU  
DOSSIER AU  
PUBLIC**



EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE SOULIGNE-SOUS-BALLON

**Date de convocation :**  
**14 novembre 2014**

**Date d'affichage :**  
**15 novembre 2014**

**Nombre de conseillers :**  
**En exercice : 15**  
**Présents : 13**  
**Votants : 15**

L'an deux mille quatorze, le vingt et un novembre, à vingt heures, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur David CHOLLET.

**Etaient présents :** Mmes BEAUMONT Delphine, GRATEDOUX Chantal, MORTIER Nathalie, POIRIER Véronique, PRENANT Emilie, RENAULT Christelle, MM. CHOLLET David, FROGER Cyrille, GUELFF Cyrille, LAUNAY Vincent, LAURENT Patrice, LETAY Francis et TORTEVOIS Fabien.

**Absents excusés :** Mme CABARET Nelly qui donne pouvoir à M. CHOLLET David et M. POMMIER Olivier qui donne pouvoir à M. LETAY Francis.

**Secrétaire de séance :** Monsieur LAUNAY Vincent.

**DELIBERATION N°2014-11-16 : OBJET : URBANISME : MODALITES DE MISE A DISPOSITION AU PUBLIC DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.**

Monsieur le Maire apprend au Conseil municipal que la Commune s'est aperçue récemment lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme qu'un secteur avait été répertorié à tort par l'Etat comme un espace boisé classé. Or, cette information a été reportée dans le Plan Local d'urbanisme (PLU). Il s'avère que la parcelle concernée est une prairie. Monsieur le Maire montre au Conseil municipal sur une carte du Plan Local d'Urbanisme où se situe le terrain concerné.

La conséquence de cette erreur est qu'il n'est pas possible de construire au niveau de cette parcelle, ce qui pose problème à un maraîcher. Monsieur le Maire précise que comme il s'agit d'une erreur matérielle, il est possible de modifier le Plan Local d'Urbanisme sans effectuer d'enquête publique. Il suffit de constituer un rapport de présentation et de joindre les dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification. Ce dossier sera mis à la disposition du public pendant un mois. Le Conseil municipal approuve uniquement le projet de modification à l'issue de cette période de consultation.

Monsieur le Maire dit qu'il va donc engager cette procédure de modification du PLU pour demander la rectification de cette erreur matérielle.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

-que le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SOULIGNE-SOUS-BALLON relatif à la correction de l'erreur matérielle énoncée

précédemment, au premier paragraphe de ce point, sera tenu à la disposition du public à la Mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

-que le lancement de cette procédure de modification du PLU sera porté à la connaissance du public par le biais du site internet communal, par voie d'affiches et de presse au-moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du dossier de modification du PLU au public.

-de mandater monsieur le Maire pour passer et signer tous les actes relatifs à ces décisions.

Adopté à l'unanimité des votants.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Pour extrait certifié conforme.

Le 20 mai 2015.

Le Maire,

A blue circular official stamp of the Mairie de Souligne-Sous-Ballon is partially visible behind the signature. The stamp contains the text "MAIRIE de SOULIGNE-SOUS-BALLON" and "44120". A handwritten signature in black ink is written over the stamp and extends to the right.

David CHOLLET

# NOTICE EXPLICATIVE



## **Introduction :**

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de SOULIGNE-SOUS-BALLON vise à rectifier une erreur matérielle découverte récemment lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme.

## **I-Le Plan Local d'Urbanisme de SOULIGNE-SOUS-BALLON**

### **A-Présentation du Plan Local d'Urbanisme.**

La Commune de SOULIGNE-SOUS-BALLON (Sarthe) est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2006.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisation retenues pour l'ensemble de la Commune. Il s'organise autour des orientations et objectifs suivants :

- Renforcer l'attractivité de la Commune
- Respecter l'environnement pour un développement durable

### **B-Procédure de modification simplifiée**

Lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme, il est apparu récemment qu'une petite bande de la parcelle cadastrée ZN n°42 était classée à tort en espace boisé classé. La rectification de cette erreur matérielle peut être menée dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée, en vertu de l'article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme, dès lors que les modifications :

- visent la rectification d'une erreur matérielle
- et n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable.

Par arrêté, Monsieur le Maire de SOULIGNE-SOUS-BALLON a prescrit la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU pour rectifier une erreur matérielle dans le règlement graphique de la zone périphérique sud. Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU est notifié aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L121-4 du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification simplifiée n°1, l'exposé des motifs et le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Celles-ci seront enregistrées et conservées.

Les modalités de mise à disposition du public ont été précisées par le Conseil municipal lors de sa séance du 21 novembre 2014. Elles seront portées à la connaissance du public au-moins huit jours avant le début de la mise à disposition du dossier de projet de modification simplifiée n°1 du PLU par le biais du site internet communal, par voie d'affiches et de presse.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire présentera le bilan de la mise à disposition devant le Conseil municipal qui en délibérera et adoptera, par délibération motivée, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.

## **II-Présentation et exposé des motifs des évolutions du dossier de PLU.**

### A-Présentation de l'évolution.

Le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) porte sur un seul point précisé ci-après, à savoir :

- la rectification d'une bande de terre répertoriée en espace boisé classé.

Ce point ne remet pas en question le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ni le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Seul le règlement graphique de la zone périphérique sud contenue dans le PLU de SOULIGNE-SOUS-BALLON tel qu'il a été approuvé le 28 septembre 2006 présente une erreur matérielle.

### B-Exposé des motifs de l'évolution.

La parcelle, cadastrée ZN n°42, est classée en zone Np dans le PLU. Cette parcelle est exploitée actuellement par un maraîcher en culture bio. Pour son activité, il a construit, en 2013, trois serres de production sur cette parcelle. La photo aérienne suivante permet de bien visualiser cette parcelle qui se situe au centre en marron clair :



Tous les arbres visibles au sud de la parcelle cadastrée ZN n°42 ne sont pas situés sur cette parcelle. Seuls quelques arbres localisés en limite sud de propriété sont visibles sur ladite parcelle. La majorité des arbres visibles au sud de cette parcelle, sur la photo ci-dessus, est implantée, sur une autre parcelle, située hors territoire communal.

Entre ces deux parcelles un chemin existe, bien qu'il ne soit pas visible sur la photo aérienne compte tenu de la végétation. Mais, vous pourrez le visualiser sur la photo ci-

dessous, à droite du chemin des Véronnières :



Or, lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme pour construire deux nouvelles serres de production sur cette parcelle, il est apparu récemment qu'une petite bande de la parcelle cadastrée ZN n°42 était classée en espace boisé classé alors que le reste de ladite parcelle ne l'est pas et qu'aucun bois n'existe sur cette parcelle. Seuls quelques arbres en limite sud de propriété existent mais ne justifient pas le classement du sud de cette parcelle en espace boisé classé. Par conséquent, une partie des serres à construire serait située dans cet espace boisé classé, ce qui empêche la réalisation du projet d'extension du maraîcher.

Après avoir pris contact avec les services de la Direction Départementale des Territoires de la Sarthe, il apparaît qu'il s'agit bien d'une erreur matérielle manifeste. En effet, il n'est pas cohérent que le maraîcher puisse construire sur une partie de sa parcelle et pas l'autre, compte tenu qu'une petite bande de terre a été répertoriée à tort en espace boisé classé alors qu'aucun bois n'existe sur cette parcelle, comme le prouve la photo suivante :



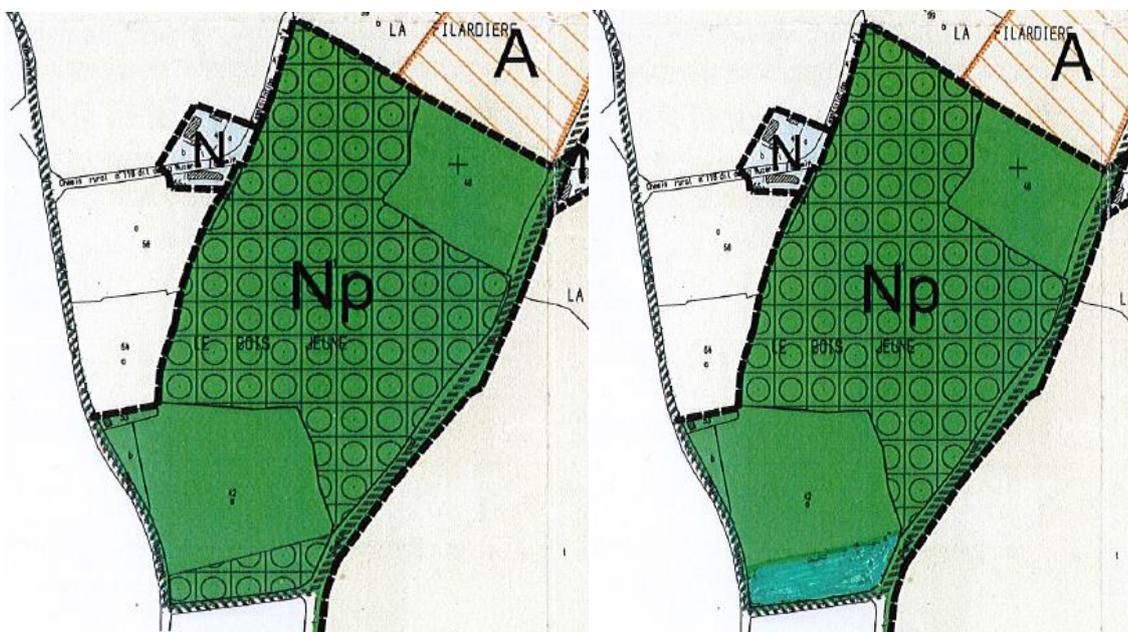
Le classement de cette petite bande de terre en espace boisé classé interrogé dans la mesure où la non-existence d'un bois sur cette parcelle est antérieure au 28 septembre 2006. Seuls quelques arbres en limite sud de propriété existent mais ne justifient pas le classement d'une petite bande située au sud de la parcelle cadastrée ZN n°42 en espace boisé classé. Il est possible de corriger cette erreur matérielle, entravant le développement d'une activité économique, à l'aide de la procédure de la modification simplifiée. L'article L123-13-3 du Code de l'urbanisme permet sans enquête publique des modifications ayant uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

L'élément suivant va donc être modifié :

La parcelle ZN n°42 sera classée en zone Np sans bande de terre répertoriée en espace boisé classé.

### Rectification espace boisé classé

Pour une meilleure compréhension, vous trouverez en vert plus clair sur les vignettes ci-dessous la modification apportée au règlement graphique de la zone périphérique sud :



Avant la modification n°1

Après la modification n°1

Concernant la prise en compte de l'environnement, l'objet de la modification simplifiée n°1 du PLU porte sur la correction d'une erreur matérielle qui n'a pas d'impact sur l'environnement.

**LES PIÈCES  
MODIFIÉES DANS  
LE CADRE DU  
PROJET DE  
MODIFICATION  
SIMPLIFIÉE N°1  
DU PLU.**



Seul le règlement graphique de la zone périphérique sud du PLU sera impacté par cette modification simplifiée n°1 du PLU. Le règlement graphique de la zone périphérique sud du PLU sera modifié de la façon suivante :

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE  
SOULIGNE SOUS BALLON

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°1

3B<sub>2b</sub>

REGLEMENT GRAPHIQUE  
ZONES PERIPHERIQUES SUD

*après modification simplifiée n°1*

DOSSIER  
D'APPROBATION

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

28 septembre 2006

Reçu à la Préfecture de la Sarthe

Le: 13 OCT. 2006

DRCL N° 12

ECHELLE  
1/5000

  
H. DODIER

ETAT D'AVANCEMENT DU DOCUMENT: REVISION APPROUVEE  
DATE : SEPTEMBRE 2006

Xavier DEWAILLY - Urbaniste S.F.U.  
136 rue du Bourg Belé 72000 LE MANS  
TEL: 02 43 28 71 15 FAX: 02 43 39 93 21 E-MAIL : urba.dewailly@wanadoo.fr

# LEGENDE



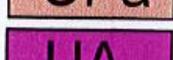
ZONE URBAINE CENTRALE



ZONE URBAINE PERIPHERIQUE



ZONE URBAINE PERIPHERIQUE non desservie par le réseau d'assainissement



ZONE URBAINE RESERVEE AUX ACTIVITES



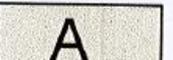
ZONE D'URBANISATION FUTURE



ZONE D'URBANISATION GROUPEE POUR L'HABITAT



ZONE D'URBANISATION POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE SPORTS ET LOISIRS



ZONE RESERVEE A L'ACTIVITE AGRICOLE



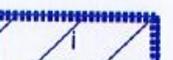
ZONE NATURELLE NON SPECIALEMENT PROTEGEE



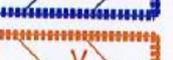
SECTEUR DE LA ZONE NATURELLE PROTEGE POUR LES SITES ET PAYSAGES, ET LES RISQUES NATURELS



SECTEUR DE LA ZONE NATURELLE DESTINE AUX SPORTS ET LOISIRS



SECTEUR INONDABLE D'APRES L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DE LA ZONE AMONT (crue de janvier 1995)



SECTEUR SUSCEPTIBLE D'ABRITER DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES



SECTEUR SOUMIS A UN RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAINS



SECTEUR INCLUS DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION DU FORAGE D'EAU POTABLE



LIMITE DE ZONE



ESPACES BOISES CLASSES



ACCES DIRECTS INTERDITS



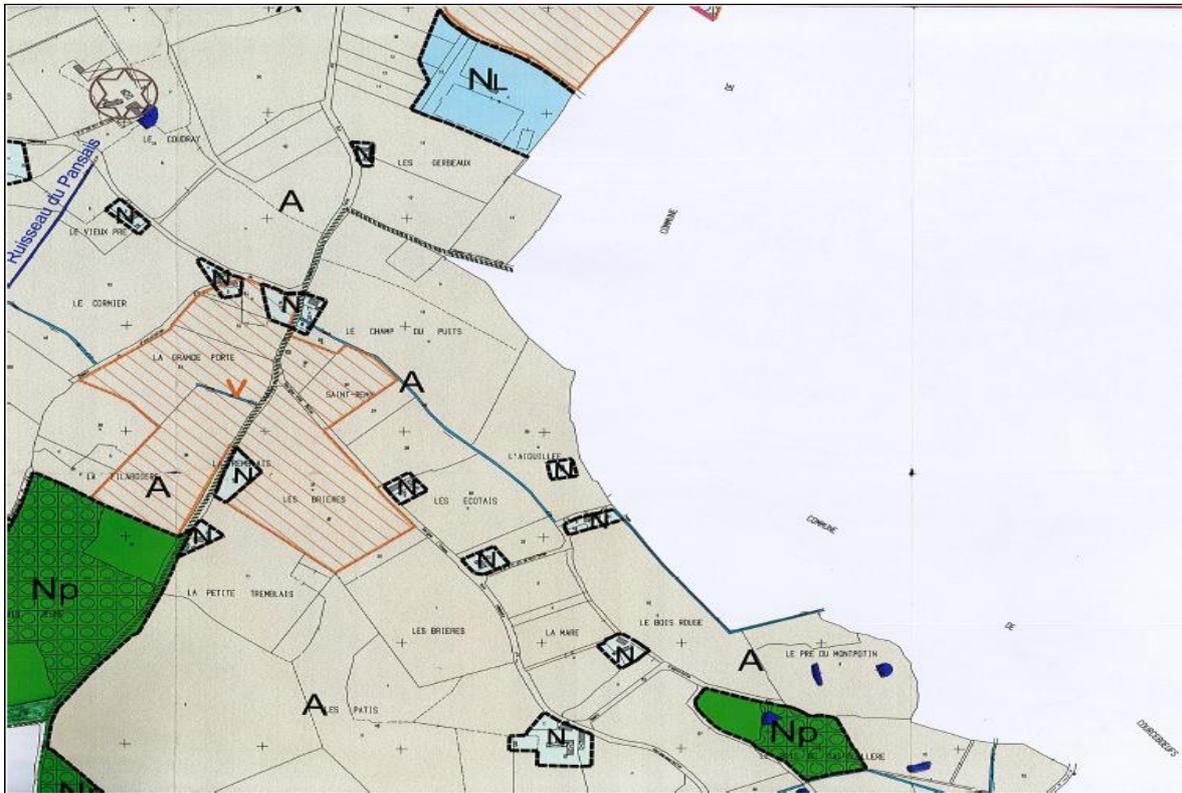
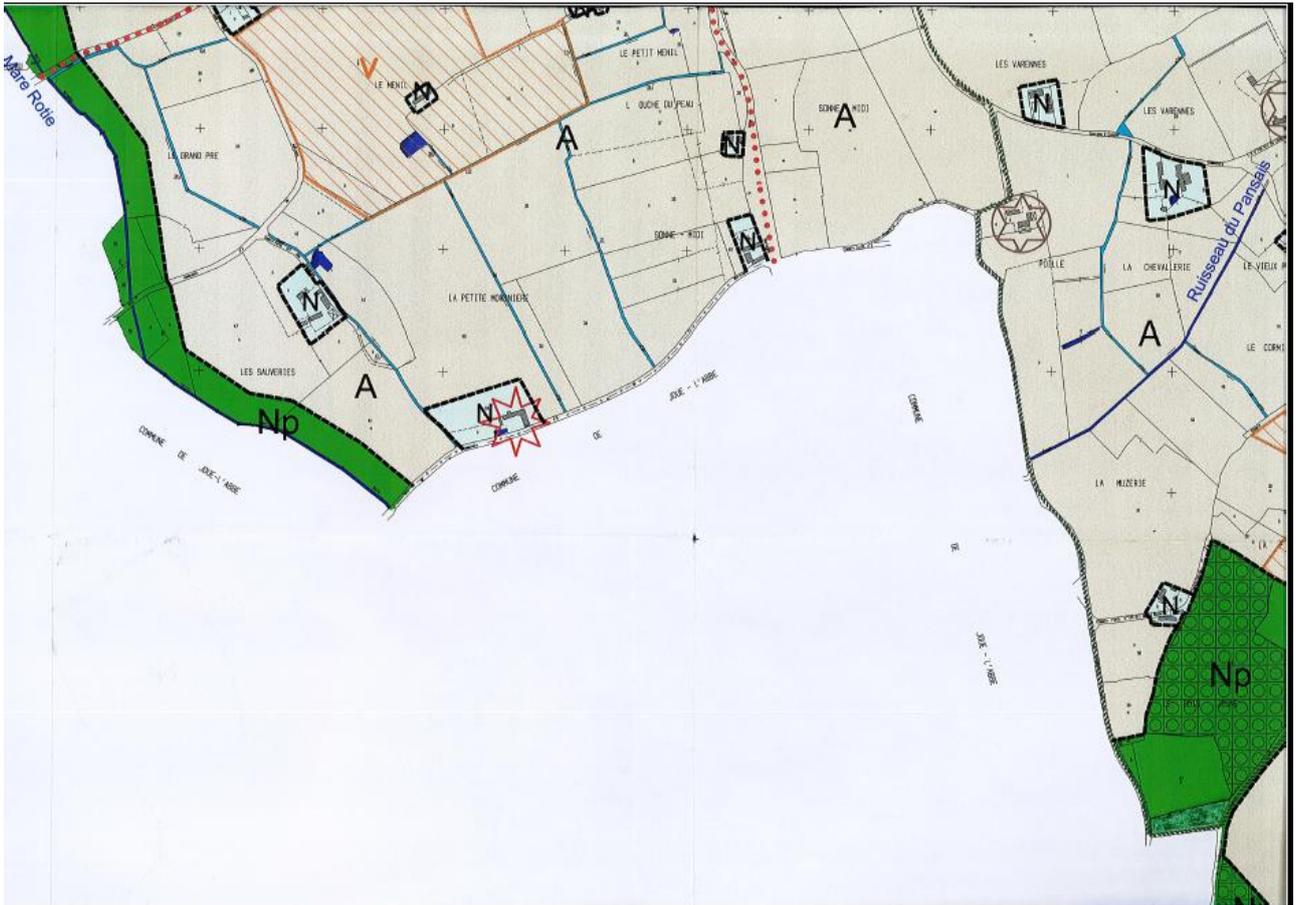
CHEMINS DE RANDONNEE A PRESERVER



PATRIMOINE REMARQUABLE SOUMIS AU PERMIS DE DEMOLIR



SIEGE D'EXPLOITATION AGRICOLE





**AVIS DES  
PERSONNES  
PUBLIQUES  
ASSOCIEES  
(si de tels avis  
sont reçus).**

