

PLUi

COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD SARTHE (72)



Élaboration

REGLEMENT DU PPRMT DE LA VILLE DU LUDE

05.6



Vu pour être annexé la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes Sud Sarthe en date du 13 février 2020,

Approuvant l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes Sud Sarthe,

Le Président,
François BOUSSARD



PLUi APPROUVÉ LE : 13/02/2020
RÉVISION ALLÉGÉE DU 11/02/2021
MODIFICATION N°1 DU 11/07/2024
MISE EN COMPATIBILITÉ DU 18/09/2025



SOMMAIRE

LE REGLEMENT DU P.P.R.	2
1 - DISPOSITIONS GENERALES	2
1 - 1 - Objet et champ d'application	2
1 - 2 - Division du territoire en zones de risques	2
1 - 3 - Droit des sols	3
1 - 4 - Règles de l'art	3
 2 – LES ZONES REGLEMENTEES PAR LE P.P.R. :	 3
● ZONES de RISQUE FORT	4
● ZONES de RISQUE MOYEN	7
● ZONES de RISQUE FAIBLE	10

LE RÈGLEMENT DU P.P.R.

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

1 - 1 – OBJET ET CHAMP D'APPLICATION :

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune du **LUDE**.

Ce règlement détermine les mesures de prévention particulières à mettre en oeuvre contre les risques naturels prévisibles, conformément aux articles L. 562-1 à L. 562-9 du code de l'Environnement.

Les risques naturels prévisibles pris en compte au titre du présent P.P.R. sont les **effondrements** de cavités souterraines.

1 - 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES DE RISQUES :

La délimitation des différents types de zones (zones à risque fort, zones à risque moyen, zones à risque faible et zones à risque négligeable), résulte de la prise en compte de critères historiques et techniques.

Les critères historiques résultent de la prise en compte des effondrements qui se sont déjà produits (voir la carte informative des événements passés, annexée au livret de présentation).

Les critères techniques ont été mis en évidence par une campagne de mesures géophysiques, dites de radio-magnéto-tellurie, conduite en décembre 2002. Ces mesures ont conduit à retenir, sous les chaussées, des présomptions de cavités.

Compte tenu des enjeux résultant de l'urbanisation, et en application de la méthode décrite page 34 du livret de présentation, le territoire de la commune du Lude couvert par le P.P.R. est découpé en quatre types de zones :

- les zones réputées à **risque fort**, secteurs présentant une probabilité de manifestation d'un effondrement relativement importante. En terme de dommages, les conséquences aussi bien matérielles qu'humaines pourraient s'avérer importante ponctuellement dans ce type de secteur.
- les zones réputées à **risque moyen**, secteurs étant moins susceptibles de subir des effondrements et où ces effondrements seraient de moindre gravité que dans la zone de risque fort.
- les zones réputées à **risque faible**, secteurs où aucun effondrement n'a été recensé jusqu'à présent et peu susceptibles d'être soumis à des effondrements de cavités souterraines. D'éventuels événements seraient moins conséquents vis à vis des enjeux existants.

- les zones réputées à **risque négligeable** sont des secteurs où aucun aléa particulier n'a été détecté. Ces secteurs ne sont donc pas réglementés par le présent P.P.R. et ne sont donc pas caractérisés par un niveau de risque à part entière.

1 - 3 – DROIT DES SOLS :

Le règlement du P.P.R. comporte l'ensemble des prescriptions applicables au niveau de l'urbanisme, de la construction, de l'exploitation des sols et de la sécurité publique, pour chacun des types de zones à risque. Les prescriptions sont opposables aux tiers et doivent figurer dans les documents d'autorisation administrative d'urbanisme.

1 - 4 – RÈGLES DE L'ART :

Quelles que soient les règles rendues obligatoires par le présent règlement, il convient de rappeler qu'en matière de construction, les règles de l'art s'appliquent dans tous les cas et sur toutes les zones.

2 – LES ZONES RÉGLEMENTÉES PAR LE P.P.R. :

- ZONES à **RISQUE FORT** : RÈGLEMENT **R**.
- ZONES à **RISQUE MOYEN** : RÈGLEMENT **BF**.
- ZONES à **RISQUE FAIBLE** : RÈGLEMENT **BC**.

ZONES de RISQUE FORT (ZONES en ROUGE)

- **Définition :**

Les zones de teinte rouge, en l'état des moyens d'appréciation mis en oeuvre, sont à risque fort, donc réputées inconstructibles. Pour ce type de zones, il n'existe pas, à la date de l'établissement du présent P.P.R., de mesures de protection économiquement acceptables permettant d'autoriser l'implantation nouvelle de constructions ou ouvrages dans le règlement **R**.

Toutefois, eu égard au caractère d'intérêt général supérieur que constitue l'établissement hospitalier du Lude, un sous-secteur « h » destiné à l'hôpital est créé. Dans ce sous-secteur, sont autorisées uniquement les constructions et extensions liées à l'activité de l'hôpital sous réserve d'étude et de travaux garantissant l'occupation sécuritaire des lieux et son maintien dans le temps.

RÈGLEMENT R

ZONES DE RISQUE FORT

1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol, de quelque nature qu'elle soit est interdite, à l'exception de celles visées à l'article ci-après.

2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES

2.1/ Sont autorisés les travaux suivants :

- les travaux réalisés sur des constructions existantes, exceptée la création de nouveaux logements ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du P.P.R., notamment les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- les changements de destination des bâtiments existants, exceptée la création de locaux recevant du public et de nouveaux logements ;
- les travaux de démolition dans le cadre des règles en vigueur.

2.2/ Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous condition d'une étude géotechnique à la charge du maître d'ouvrage et selon les prescriptions figurant ci-après :

- les annexes de plain pied accolées ou non aux bâtiments existants, dont la surface au sol n'excède pas 15 m², à la date d'approbation du P.P.R. ;
- les extensions en continuité des bâtiments existants, dans la limite de 20 % de la surface au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.P.R. ;
- la construction d'une Maison des Jeunes et de la Culture (MJC) située dans l'emprise de l'ancien hôpital, sur les parcelles 229 et 230, et d'une salle des associations située dans l'emprise de l'ancienne école Notre Dame ;
- les infrastructures routières nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les parcs, squares, terrains de sport, exceptés les terrains de camping-caravaning, des aires d'accueil des gens du voyage et des piscines de toute dimension ;
- les locaux techniques de terrain de sport ou de loisirs ;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments de toute nature, totalement ou partiellement détruits après un sinistre dont l'origine n'est pas liée à un mouvement de terrain, est autorisée dans les conditions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.

2.3/ Dans le sous- secteur « h », sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes:

Toutes constructions et extensions liées à l'activité de l'hôpital sous réserve de la mise en place de mesures de protections et de travaux de confortement, mis en oeuvre à l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière permettant de réduire le risque et de garantir une occupation sécuritaire des lieux. Ces mesures concernent les bâtiments et les espaces extérieurs (parking, lieu de circulation , espace de promenade...) aussi bien pour leur conception, leur exploitation et leur maintien dans le temps.

Tout nouvel aménagement, réhabilitation, ouvrage décrit ci-dessus dans les paragraphes 2.2 et 2.3 nécessite:

- conformément à l'article R.431-16 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage devra produire, au moment du dépôt de la demande de permis de construire, une attestation d'un architecte ou d'un expert agréé, certifiant la réalisation d'une étude préalable permettant de déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation et d'exploitation du projet et constatant que celui-ci prend en compte l'ensemble de ces conditions au stade de la conception.
- la réalisation des travaux préconisés par l'étude en question ;
- la collecte des eaux usées et pluviales dans un réseau spécifique. Tout rejet d'eau dans le sol est interdit.

3 – MESURES PRÉVENTIVES :

- Les gestionnaires de voirie sont invités à prendre les mesures de police concernant la limitation du tonnage. Les maîtres d'ouvrage concernés, sur la base d'une étude complémentaire au PPR, prendront toutes les dispositions utiles visant à assurer la sécurité sur l'itinéraire des poids-lourds ;
- Interdiction de créer de nouveaux puits perdus ;
- Suppression des puits perdus existants ; délai de réalisation : 1 an
- Surveillance tous les 4-5 ans des canalisations sur leurs parcours en zone à risque fort pour déceler les ruptures et fuites éventuelles ; réparation sans délai.

4 – TRAVAUX DE PROTECTION ET SUIVI :

- Renforcement des espaces de circulation pour les établissements recevant du public ;
- Tout phénomène, toute présomption de mouvement de terrain doit faire l'objet d'un périmètre de protection et devra faire l'objet de mesures appropriées ;
- Comblement immédiat des cavités ouvertes sur les voiries et les espaces accessibles au public ;
- Suivi régulier de l'état des voiries et des bâtiments publics et privés, et mise en place de témoins si nécessaire.

5 – MESURES D'INFORMATION :

➤ A la charge des particuliers :

- Toute personne possédant un puits sur sa propriété doit en informer la mairie du Lude.
- Toute personne ayant connaissance de l'existence d'une cavité, ou constatant des désordres (fissuration, affaissement...) affectant son habitation ou sa propriété doit en informer la mairie du Lude sous peine de poursuites pénales en cas de non-diffusion des informations (*art.2-I du décret n°2004-54 du 9 juin 2004 relatif à la prévention du risque d'effondrement de cavités souterraines et de marnières*) ou de diffusion d'informations erronées (*art. L.563-6-II du code de l'environnement*).

➤ A la charge des pouvoirs publics :

- Réalisation de l'information de la population sur le risque d'effondrements de cavités souterraines selon les dispositions de la loi du 30 juillet 2003 sur l'information préventive.
- Réalisation et diffusion par la collectivité de recommandations à destination des propriétaires de jardins.

ZONES de RISQUE MOYEN (ZONE en BLEU FONCE)

- **Définition :**

Les zones de teinte bleu foncé, en l'état des moyens d'appréciation mis en oeuvre, sont réputées à risque moyen. Ces zones sont constructibles, moyennant l'application de contraintes et de mesures de prévention économiquement acceptables, eu égard aux intérêts à protéger.

RÈGLEMENT BF

ZONES DE RISQUE MOYEN

1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

La reconstruction des bâtiments détruits suite à un sinistre mouvement de terrain est interdite.

2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

2.1/ Sont autorisés les travaux réalisés sur des constructions existantes, exceptée la création de nouveaux logements.

2.2/ Toutes les autres occupations et utilisations du sol sont autorisées sous condition de réalisation d'une étude géotechnique à la charge du maître d'ouvrage et des prescriptions figurant dans l'encadré ci-dessous, y compris la reconstruction et réhabilitation des bâtiments détruits après un sinistre dont l'origine n'est pas liée à un mouvement de terrain, les terrains de camping - caravanning, les aires d'accueil des gens du voyage, les piscines.

Tout nouvel aménagement, réhabilitation, ouvrage décrit ci-dessus dans le paragraphe 2.2 nécessite :

- la réalisation préalable à la charge du maître d'ouvrage, d'une étude géotechnique effectuée par un bureau d'études spécialisé, définissant les dispositions constructives nécessaires pour adapter la construction aux caractéristiques du site et protéger du risque sur la parcelle ;
- la réalisation des travaux préconisés par l'étude en question ;
- la collecte des eaux usées et pluviales dans un réseau spécifique. Tout rejet d'eau dans le sol est interdit.

3 - MESURES PRÉVENTIVES :

- Interdiction des puits perdus pour les constructions nouvelles ;
- Suppression des puits existants ; délai de réalisation : 1 an ;
- Surveillance tous les 4-5 ans des canalisations sur leur parcours pour déceler les ruptures et fuites éventuelles. réparation sans délai.

4 - TRAVAUX DE PROTECTION ET DE SUIVI :

- Tout phénomène, toute présomption de mouvement de terrain doit faire l'objet d'un périmètre de protection et devra faire l'objet de mesures appropriées.
- Comblement immédiat des cavités ouvertes sur les voiries et les espaces accessibles au public.
- Suivi régulier de l'état des voiries et des bâtiments publics et privés, et mise en place de témoins si nécessaire.

5 - MESURES D'INFORMATION :

➤ A la charge des particuliers :

- Toute personne possédant un puits sur sa propriété doit en informer la mairie du Lude.
- Toute personne ayant connaissance de l'existence d'une cavité, ou constatant des désordres (fissuration, affaissement...) affectant son habitation ou sa propriété doit en informer la mairie du Lude sous peine de poursuites pénales en cas de non-diffusion des informations (*art.2-I du décret n°2004-54 du 9 juin 2004 relatif à la prévention du risque d'effondrement de cavités souterraines et de marnières*) ou de diffusion d'informations erronées (*art. L.563-6-II du code de l'environnement*).

➤ A la charge des pouvoirs publics :

- Réalisation de l'information de la population sur le risque d'effondrements de cavités souterraines selon les dispositions de la loi du 30 juillet 2003 sur l'information préventive.
- Réalisation et diffusion par la collectivité de recommandations à destination des propriétaires de jardins.

ZONES de RISQUE FAIBLE (ZONE en BLEU CLAIR)

- **Définition :**

Les zones de teinte bleu clair, en l'état des moyens d'appréciation mis en oeuvre, sont réputées à risque faible. Ces zones sont constructibles, moyennant l'application de contraintes et de mesures de prévention économiquement acceptables, eu égard aux intérêts à protéger.

RÈGLEMENT BC

ZONES DE RISQUE FAIBLE

I/ ZONES OUVERTES A L'URBANISATION ET ZONES DÉJÀ URBANISÉES

1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE :

La reconstruction des bâtiments détruits suite à un sinistre mouvement de terrain est interdite.

2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES

2.1/ Sont autorisés les travaux suivants :

Toutes les occupations et utilisation du sol sont autorisées, à l'exception de celle visée à l'article ci-après.

2.2/ Sont autorisées la construction d'établissements recevant du public et la construction de bâtiment à usage d'habitation, sous condition d'une étude géotechnique à la charge du maître d'ouvrage et des prescriptions figurant dans l'encadré ci-dessous :

- la réalisation préalable à la charge du maître d'ouvrage, d'une étude géotechnique effectuée par un bureau d'études spécialisé, définissant les dispositions constructives nécessaires pour adapter la construction aux caractéristiques du site et protéger du risque sur la parcelle ;
- la réalisation des travaux préconisés par l'étude en question ;
- la collecte des eaux usées et pluviales dans un réseau spécifique. Tout rejet d'eau dans le sol est interdit.

3 - MESURES PRÉVENTIVES :

- Interdiction des puits perdus pour les constructions nouvelles ;
- Suppression des puits existants ; délai de réalisation : 1 an ;
- Surveillance tous les 4-5 ans des canalisations sur leur parcours pour déceler les ruptures et fuites éventuelles. réparation sans délai.

4 - TRAVAUX DE PROTECTION ET DE SUIVI

- Tout phénomène, toute présomption de mouvement de terrain doit faire l'objet d'un périmètre de protection et devra faire l'objet de mesures appropriées.
- Comblement immédiat des cavités ouvertes sur les voiries et les espaces accessibles au public ;
- Suivi régulier de l'état des voiries et des bâtiments publics et privés, et mise en place de témoins si nécessaire

5 - MESURES D'INFORMATION :

➤ A la charge des particuliers :

- Toute personne possédant un puits sur sa propriété doit en informer la mairie du Lude.
- Toute personne ayant connaissance de l'existence d'une cavité, ou constatant des désordres (fissuration, affaissement...) affectant son habitation ou sa propriété doit en informer la mairie du Lude sous peine de poursuites pénales en cas de non-diffusion des informations (*art.2-I du décret n°2004-54 du 9 juin 2004 relatif à la prévention du risque d'effondrement de cavités souterraines et de marnières*) ou de diffusion d'informations erronées (*art. L.563-6-II du code de l'environnement*).

➤ A la charge des pouvoirs publics :

- Réalisation de l'information de la population sur le risque d'effondrements de cavités souterraines selon les dispositions de la loi du 30 juillet 2003 sur l'information préventive.
- Réalisation et diffusion par la collectivité de recommandations à destination des propriétaires de jardins.

II/ ZONES DE FUTURE URBANISATION :

1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL :

Après ouverture d'une zone d'urbanisation future en zone constructible, tout projet d'aménagement (ZAC, lotissement...) devra faire l'objet d'une reconnaissance des sols par étude géotechnique (sondages et/ou géophysique). Cette étude devra être réalisée par un bureau d'études spécialisé dans les règles de l'art, sur l'ensemble du projet et à la charge du maître d'ouvrage. Les travaux préconisés par l'étude en question devront également être réalisés.

2 - MESURES PRÉVENTIVES :

- Interdiction des puits perdus pour les constructions nouvelles.
- Les eaux pluviales et les eaux usées devront être collectées et rejetées dans des conduites situées dans un secteur hors risque.
- Les conduites seront mises sous surveillance sur leurs parcours en zone à risque faible pour déceler les ruptures et fuites éventuelles.