

# CAVITES SOUTERRAINES : Des risques...

Ce que vous croyez savoir...



...des réponses



# Le mot du préfet

Parmi les 150 communes du département du Maine-et-Loire possédant un sous-sol reconnu miné ou cavé, le Saumurois constitue la zone géographique où la densité du réseau de galeries et de caves est la plus importante. Chaque année y sont recensés des accidents parfois mortels dont les causes sont la chute de pierres d'un coteau ou l'effondrement de cavités souterraines sous des habitations, dans un champ ou sous une voirie. Ces mouvements de terrain constituent généralement des phénomènes ponctuels de faible ampleur et d'effets limités mais qui, par leur fréquence, leur diversité et la soudaineté de leur déclenchement peuvent néanmoins être responsables de dommages et de préjudices importants et constituent un danger pour la vie humaine.

D'origine naturelle ou humaine, ils sont, pour la plupart difficilement prévisibles. Ils doivent cependant susciter des moyens de prévention qui permettent d'accroître la sécurité des populations exposées. Le premier d'entre eux est la connaissance et la prise de conscience du risque, qui permet ensuite de mieux agir et d'adapter son mode de vie au contexte local.

Des risques existent, certes... mais des réponses, parfois simples, permettent de s'en prémunir efficacement. Voilà l'objet de ce document que l'Etat, en concertation avec les collectivités locales, a décidé de faire connaître à l'ensemble des Saumurois, et répondre ainsi à un droit légitime à l'information préventive du citoyen.

Le Préfet,



Jean-Claude Vacher



# Les cavités souterraines



**Le saumurois est caractérisé, entre autre, par une multiplicité d'espaces souterrains creusés par l'homme dans la roche depuis plusieurs siècles. 15 à 16 000 entrées sont ainsi repérées, dont 90 % dans le Saumurois.**

Identité de la région, mais aussi source d'inquiétude, la plupart des cavités ont été creusées dans le tuffeau. Ce matériau est très sensible à l'érosion. Le coteau recule aussi, naturellement, comme peuvent le faire les falaises normandes.

Cette érosion naturelle, couplée avec l'abandon massif pendant quelques décennies, a fragilisé et destabilisé beaucoup d'ensembles, en plaine comme en coteau.

Les risques d'effondrements ou d'affaissements sont réels. Des accidents ont eu lieu récemment, certains mortels.

Néanmoins, des solutions existent pour entretenir et préserver ces espaces souterrains : entretien de la végétation, confortements...

Un regain d'intérêt pour la réhabilitation des caves, ou l'acquisition d'un bien en pied de coteau, permet de constater un réel défaut d'information en terme de propriété et donc de responsabilité.

Propriétaires de caves, locataires d'une habitation, ou futurs acquéreurs d'un terrain et candidats constructeurs, ce document vous intéresse. Il vous invite à vous renseigner sur vos responsabilités et à vous prémunir contre d'éventuels problèmes de sécurité.



# L'érosion

## Les instabilités/ Les confortements



Les cavités de la région sont creusées dans deux roches calcaires, le falun et le tuffeau.

Le falun, vieux de 10 millions d'années, est surtout présent dans la région de Doué-la-Fontaine. C'est une roche très fossilifère.

Le tuffeau est une roche d'environ 90 millions d'années.

En raison de sa très grande porosité, il est extrêmement sensible à l'eau et peut, quand il se gorge, augmenter son poids et réduire sa résistance de 25 à 30 %.

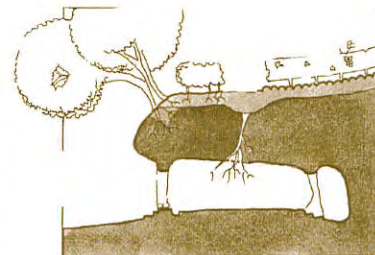
### 1. LES CAVES SE DÉGRADENT

Naturellement, le coteau recule... et les caves évoluent vers une dégradation.

La dégradation des cavités s'est accélérée avec leur abandon au siècle dernier. Une végétation anarchique s'est développée en crête des coteaux et au-dessus des caves ainsi que la modification des circulations d'eau ; ces éléments ont intensifié l'érosion naturelle des caves.

**Ce qui doit vous alerter :**

- Les fractures s'ouvrent, véhiculent de l'eau, des racines y apparaissent
- Les fractures se recourent entre elles, des blocs se déchaussent et chutent
- Les maçonneries se fissurent et se déforment



- Les piliers sont en forme de diablo
- Vous constatez des arrivées d'eau brutales après un orage violent ou une longue période de pluie
- Vous entendez des bruits, des craquements
- Des croûtes de voûtes se détachent
- De la poussière tombe de la voûte et plus particulièrement d'une fissure



# L'érosion

## Les instabilités/ Les confortements

### 2. L'ENTRETIEN RÉGULIER EST LA CONDITION INDISPENSABLE À LA SURVIE DE VOS CAVES

Au niveau des coteaux :

- Entretenir une végétation qui fixe les sols et freine le ruissellement tout en limitant les infiltrations. Certaines essences sont recommandées car plus efficaces
- Maintenir les surfaces de labour au lieu d'un désherbage systématique qui durcit la couche superficielle des sols et aggrave le ruissellement
- Purger régulièrement les coteaux
- Enherber les chemins en bord de coteau
- Restaurer les fossés collecteurs et les caniveaux en crête de talus

Au niveau des caves :

- Maintenir un accès de surveillance à toute cavité, même condamnée ou mal utilisée
- Permettre une bonne ventilation, même si la cavité est fermée
- Eviter :
  - les écarts de température importants
  - un assèchement trop important de l'air
  - de stocker les déchets organiques
- Entretenir les murs de façade, réaliser des soutènements avec barbacanes

- Ne pas supprimer des éléments de soutien (piliers) ni créer de nouvelles ouvertures
- Purger les voûtes en douceur et assurer les renforcements nécessaires de façon régulière



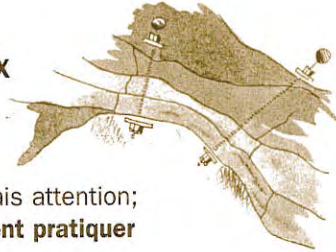


# L'érosion

## Les instabilités/ Les confortements

### 3. LES CAVES ET LES COTEAUX SE CONFORTENT

Il existe aussi différentes techniques de confortement mais attention; **seuls des professionnels peuvent pratiquer ce type d'intervention.**



Au niveau des caves

- Ancrage : les boulonnages (A)
- Maçonnerie : les piliers, les voûtes maçonnées (B)
- Protection : les grillages, les faux plafonds
- les comblements

Au niveau des coteaux

- Ancrage : les boulonnages (D)
- Stabilisation des pieds de pente : enrochement gabions (C)
- Protection : les grillages (D)

Contactez un professionnel avant toute acquisition pour faire faire un diagnostic sécurité et faire évaluer le coût de confortement avant d'entreprendre les travaux de toute nature.

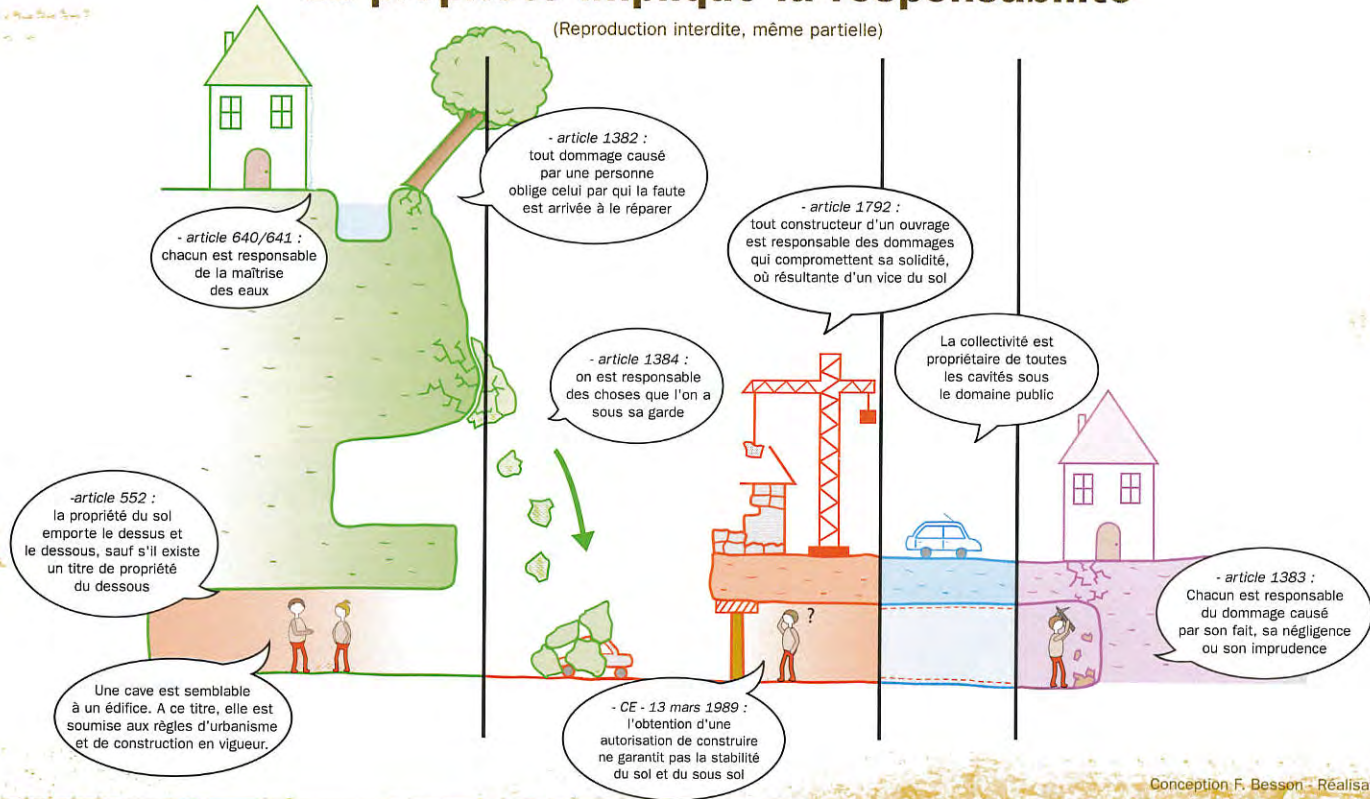


# Responsabilité des propriétaires

## D'après les articles du Code Civil

### La propriété implique la responsabilité

(Reproduction interdite, même partielle)





## 2 Responsabilité des propriétaires

### L'information sur les risques : un droit mais aussi un devoir...

**La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques, dite "loi Bachelot" impose le devoir d'information.**

- J'ai accès aux informations auprès de ma collectivité quant à la présence de caves et/ou de risques (PPR, DICRIM, PLU\*, tous les documents d'urbanismes et les cartographies réalisées...).

Le maire est tenu d'informer sa population des risques sur sa commune ; quand il y a un PPR, il doit faire tous les 2 ans une information sur la gestion des risques.

- Je m'informe et j'informe la mairie de la présence de caves et/ou de risques.

- Je suis propriétaire, je vends ou je loue : je dois informer les acheteurs ou les locataires de la présence de caves et/ou de risques. Lorsqu'il y a un PPR, cette information devient une obligation, sous peine de nullité de contrat de vente ou de location.



\* PPR : Plan de Prévention des Risques. Document qui expose le risque connu et règlemente les permis de construire pour mieux prendre en compte le risque dans l'urbanisme et l'aménagement.

DICRIM : Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs

PLU : Plan Local d'Urbanisme



## 2 Au cas par cas

### VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE

#### Vos devoirs :

- signaler le ou les risques par des pancartes indiquant le danger et interdire matériellement l'accès
- entretenir, surveiller les caves et leurs abords
- ne pas nuire à l'écoulement naturel des eaux et maîtriser les eaux domestiques
- faire une demande préalable de permis de construire ou déclaration de travaux en cas d'aménagements

#### Conseils :

- déterminer précisément le périmètre et les caves dont vous êtes propriétaires
- faire établir un acte par un notaire
- vérifier votre contrat d'assurance : la "multirisques habitation" ne couvre pas les caves sauf si on le demande
- en cas d'incident, un dossier "catastrophe naturelle" n'aboutit pas obligatoirement à une indemnisation



### VOUS ÊTES LOCATAIRE

#### Conseils :

- dans votre contrat de location : faites préciser à quelles caves ou partie de caves vous avez accès, à qui incombe l'entretien du coteau, de la végétation
- dans votre contrat d'assurance, faites préciser ce qui est garanti et ce qui ne l'est pas

### VOUS ÊTES ACQUÉREUR

#### Conseils :

- le vendeur doit vous communiquer toutes les informations en sa possession, particulièrement celles relatives à l'existence de caves et aux études de stabilité les concernant...
- demander à votre notaire une définition précise de la ou des caves, de leur délimitation, ainsi que leur mention détaillée dans l'acte notarié
- demander le maintien de la garantie des vices cachés sur l'acte notarié
- renseignez-vous en mairie sur l'existence d'une éventuelle cartographie des caves et des risques.
- renseignez-vous auprès du voisinage, sur les modes de vie en troglodytes.



# Halte aux idées reçues

■ Je fais des travaux, je n'ai rien à demander car je suis en troglo : **FAUX**

- Il faut se renseigner, cela dépend des cas.

■ Je peux agrandir ma cave comme bon me semble : **FAUX**

- Il est possible d'agrandir à condition d'avoir vérifié la faisabilité juridique et technique des travaux, ainsi que ses limites de propriété...

■ J'ai obtenu un permis de construire, mon terrain est solide : **FAUX**

- La délivrance d'une autorisation de construire ne peut avoir pour effet de conférer au constructeur une garantie quelconque contre l'existence d'un risque qui ne serait pas connu de l'administration, et notamment en ce qui concerne la résistance du sol devant recevoir la construction (CE 13 mars 1989).

■ Je veux habiter dans ma cave, je ne paierai pas d'impôts : **FAUX**

- Il faut faire une déclaration au service du cadastre.

■ Le lierre, ça tient les murs ! : **FAUX**

- Les racines s'infiltrant dans la roche, il déstabilise l'ensemble de la construction.

■ Le propriétaire de l'entrée est propriétaire de l'ensemble des caves : **FAUX**

■ J'utilise ma cave sous la voie publique depuis 20 ans, j'ai l'accès dans mon jardin, elle est à moi : **FAUX**

- La collectivité est propriétaire de toutes les cavités sous le domaine public. Elle peut toutefois laisser le passage ou le recréer si elle comble la cave sous la route, et que vous en possédez une ou plusieurs au delà.

■ Je n'ai pas les moyens d'entretenir mes caves, cela ne regarde que moi si elles s'effondrent : **FAUX**

- Si vos caves menacent la voie publique ou présentent un danger pour des tiers, le maire peut imposer un arrêté de péril et vous obliger à faire les travaux à vos frais. En cas de dommage, vous êtes responsable pénalement et pécuniairement.

■ Les effondrements n'ont lieu que la nuit : **FAUX**

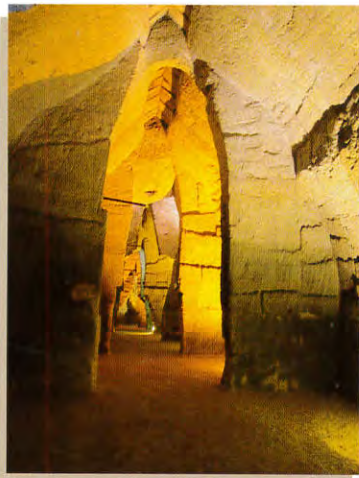
■ Rien n'a bougé dans ma cave depuis que j'en suis propriétaire, je ne risque rien : **FAUX**

- Les caves sont en perpétuelle évolution, vous pouvez constater des signaux d'alerte, mais cela n'est pas toujours le cas.



3

# Où se renseigner ?



En priorité, adressez-vous à :

**La Mairie de votre commune**

**La Préfecture de Maine-et-Loire**

Service Interministériel de Défense et de Protection Civiles

**La Direction Départementale de l'Équipement de Maine-et-Loire**

Service Environnement Risques et Navigation

**La Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement**

Service Gestion des Risques

**L'Association CATP (Carrefour Anjou Touraine Poitou)**

Association pour la valorisation du Patrimoine Troglodytique

11 rue Sévigné 49400 SAUMUR

Tél. 02 41 67 13 12

Fax 02 41 50 40 61

info@catp-asso.org