

Carnet

d e s a n t é



E l a n e

des caves

Imp. Loire Impression - Soumure



CONTACTS

Association CATP
(Carrefour Anjou Touraine Poitou)
493 route de Montsoreau
49400 DAMPIERRE SUR LOIRE

Tél : 02 41 67 13 12

E-mail : carrefourdestroglydites@orange.fr
Site Internet : www.carrefourdestroglydites.org/

Cavités 37
(Syndicat Intercommunal Cavités 37)
19, allée de l'Impériale
37550 SAINT AVERTIN

Tél : 02 47 28 86 47

E-mail : contact@cavites37.com
Site Internet : www.cavites37.com/

On devient propriétaire de caves, de troglodytes ou de carrières, par choix ou par hasard en achetant une maison et ses dépendances. Quoiqu'il en soit, une très grande partie des cavités de notre région ont souffert pendant plusieurs décennies de non entretien et/ou d'abandon.

Différents facteurs, dont l'érosion naturelle des coteaux et la prolifération de la végétation, engendrent des instabilités au niveau de nos cavités, qui sont aujourd'hui, pour certaines, dans un état préoccupant.

L'objectif de ce carnet de santé est de permettre à chacun de surveiller sa cave et de déceler une situation anormale pour faire intervenir un spécialiste. Son intervention sera alors facilitée par la bonne tenue de ce carnet.

Ce document doit être propriété d'une cave, d'un ensemble. Il doit être cédé en cas de vente ou de location.

Responsabilités :

Pourquoi ?

Pour prêter un œil attentif à sa cave
Pour savoir ce qui doit nous alerter
Pour savoir ou s'informer
Pour votre sécurité et celle de votre famille

Pour qui ?

Pour tous les propriétaires ou locataires de caves, qu'elles soient des habitats ou des dépendances

Où ?

Carrefour Anjou Touraine Poitou
Syndicat des Cavités 37
Mairies
Professionnels concernés
Parc Naturel Régional
Agences immobilières
Notaires

En tant que propriétaire d'une cavité, vous êtes responsable des dommages qui pourraient se produire, notamment aux personnes. Vous devez donc vérifier auprès de votre assureur que vous possédez une responsabilité civile qui couvre ce type d'accidents. D'autre part, vous devez prendre toutes les mesures nécessaires à la prévention d'un dommage : entretien, interdiction des accès...

Quelle que soit votre assiduité à remplir ce document, seuls des professionnels sont compétents pour établir un diagnostic et proposer des solutions. Ce carnet ne doit pas vous dispenser de leurs conseils, mais au contraire vous inviter à mieux vous informer.

Ce chapitre est destiné à établir un recueil des événements de l'histoire du site et de son environnement. Il se doit d'être la mémoire de la propriété, pour assurer une bonne transmission des informations entre les détenteurs et les occupants successifs. Il est la clef d'un suivi efficace dans le temps.

1) L'environnement du site

- Limites de propriété

- . Les limites de propriété sont-elles connues précisément ?
- . Y a-t-il eu un bornage ?
- . Votre (ou vos) cave(s) se développe(nt)-elle(s) exclusivement au sein de la propriété ?
- . Vos commentaires sur les limites de propriété

- La propriété voisine du dessus (à l'amont)

- . Le terrain au-dessus est-il construit ? Si oui, depuis quand ?
- . Y a-t-il eu des travaux chez votre voisin ? Si oui, type et année.
Terrassement, création de chemin, piscine enterrée, assainissement...
- . Y a-t-il eu des aménagements ? Si oui, type, et année.
Création / suppression de fossés, arrosage automatique, évacuation d'eaux pluviales...
- . Y a-t-il eu des actions sur la végétation ? Si oui, type et année.
Plantations, déboisement, élagage...

- Le voisinage en général

- . Incident, événement exceptionnel, sinistre survenu au voisinage et ayant affecté votre propriété (année, type)
- Venues d'eau, chutes d'arbres, chute rocheuse, glissement de terrain, débordement de fossé...

- . De façon plus générale incident, événement creusement d'une tranchée, canalisations publiques, modifications de voiries, sinistre, dans le voisinage

- Fraysse J. et C.,
Les troglodytes en Anjou à travers les âges, 3 tomes, Ed. Cheminements, 1977
- Rewerski J.,
Troglodytes Saumurois, Ed. Grandvaux, 1993
- Triollet J. et L.,
Souterrains du centre-ouest, Ed. Nouvelle République, 1991
- Machefert J.M. et Triollet J et L.,
Souterrains refuges de Touraine, Ed. Nouvelle République, 1987
- Triollet J. et L.,
Les souterrains – le monde des souterrains-refuges en France, Ed. Errance, 1995
- Lazzarini N. et Hughes H.,
Une France insolite : les Troglodytes, Ed. Ouest France, 2002
- Charneau N. et Trebbi J.C.,
Maisons creusées maisons enterrées, Ed. Alternatives, 1981
- Saletta P.,
Voyage dans la France des troglodytes, Ed. SIDES1991
- Hubert-Pellier M.,
La Touraine des troglodytes, Ed C.L.D., 1992
- Loubes JP.,
Archi troglo, Ed. Parenthèses, 1984
- Triollet L.,
Troglodytes du Val de Loire, Ed. Passé Simple, 2001
- SI Cavités 37 - Lettres d'information et brochures
- Les plantations des coteaux
 - La Maîtrise des eaux de ruissellement
 - L'agrandissement des caves
 - Le confortement des coteaux
 - La stabilité des caves
 - La lettre de conseils

CATP

- Conseils pratiques aux propriétaires de troglodytes ou de cavités souterraines

- Reconnaissance Catastrophe Naturelle :

Demande effectuée par une mairie, suite à un ou des sinistres, vérifiée par la Préfecture et instruite par une commission interministérielle. C'est la commune qui est reconnue sinistrée. Le sinistré dispose de 10 jours, après la parution au Journal Officiel, pour effectuer une déclaration auprès de son assurance. Celle-ci gère alors le dossier au titre du fond commun des Catastrophes Naturelles, sur des biens bénéficiant d'une garantie d'assurance au titre du contrat multirisque habitation ou au titre d'un contrat spécifique. Une franchise est appliquée, avec un taux variable selon le nombre historique de reconnaissances de catastrophes naturelles intervenues sur la commune.

- Renforcement : Dispositif destiné à rendre plus solide un élément.

- Sablage : Décaper la roche par un jet de sable.

- Soutènement : Murs qui soutiennent des terres, le plus souvent meubles.

- Suintement : Ecoulement d'eau au travers du rocher.

- Terrassement : Creusement et déplacement de matériaux, en modifiant le relief.

- Ventilation : Action d'aérer et de renouveler l'air d'une pièce.
.VMC : ventilation mécanique contrôlée.

Avertissement

Ce guide est établi par vous ou par les propriétaires précédents de votre site.
Il retrace la vision de l'occupant des lieux, à un instant donné.
Il n'est ni un diagnostic de stabilité, ni un constat définitif.
Il se doit, au contraire, d'être la "mémoire" de l'évolution des lieux, et de fournir aux professionnels, des éléments sur l'état antérieur du site.

La responsabilité du CATP et du SI Cavités 37, ne pourrait être engagée sur le contenu des informations portées par les propriétaires.

Adresse du site :

N° de parcelle :

Année

Non

Oui

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

2) Les événements au niveau de votre propriété (cave et coteau)

- Occupation des lieux :

- . Périodes successives d'occupation permanente, saisonnière, ponctuelle,
- d'inoccupation, voire d'abandon
- Type d'occupation (habitat, stockage, vinification, champignonnière...)

- Travaux modificatifs de l'aménagement (hors confortements).

- . Creusement
- . Liaison entre caveaux
- . Ouverture en façade
- . Enduit cave
- . Enduit extérieur sur maçonnerie
- . Autre (précisez)

- Sinistre survenu sur la propriété

- . Rattaché à une reconnaissance Catastrophe Naturelle (année...)
- . Rattaché à une autre procédure (péril, assurance...)
- . Y a-t-il eu indemnisation d'assurance ? (année...)

- Evénements ou incidents survenus au niveau des caves

- . Infiltration d'eau
- . Chutes de pierres, blocs, poussières... ..
- . Apparition de fissures :
 - sur roche
 - sur maçonnerie
- . Autre (précisez)

- Evénements ou incidents survenus au niveau du coteau

- . Venue d'eau
- . Glissement de sols superficiels
- . Chutes de pierres, blocs
- . Chutes de maçonneries
- . Chutes d'arbres
- . Autre (précisez)

- Déclencheur hygrométrique :

A comparer à un thermostat, mais calibré sur l'hygrométrie de l'air (humidité de l'air : quantité de vapeur d'eau).

- Décollement : Bloc ou écaille rocheuse se maintenant en place, mais se détachant du reste de la masse rocheuse

- Défrichage : Nettoyer un site de l'ensemble de sa végétation

- Délitage : Débit en plaquettes centimétriques à décimétriques de la roche.

- Drainage : Captage des eaux d'infiltration, par tuyaux perforés avec dispositif associé. On distingue les drains, les écrans drainants, les tranchées drainantes.

- Eboulement : Chute de masse rocheuse en paroi.

- Eclatement : Masse rocheuse qui se fissure.

- Ecrasement : Masse rocheuse qui tend à se broyer.

- Effondrement : Chute de masse rocheuse en voûte de cave.

- Elagage : Coupe des branches des arbres.

- Entreprises spécialisées :

- Professionnels disposant d'une forte expérience ou d'une activité spécifique dans le domaine des caves ou des coteaux :
 - . **Géologue** : spécialiste de la roche, faisant des études basées sur l'observation des matériaux et des fractures.
 - . **Géotechnicien** : spécialiste des matériaux, faisant des études basées sur des calculs de résistance.
 - . **Maître d'œuvre** : chargé de la conception, de l'organisation, et du suivi d'un chantier.
 - . **Maçon** : réalise des constructions d'ouvrages avec des matériaux.
 - . **Travaux sur corde** : stabilisation, nettoyage, entretien de parois par moyens acrobatiques.

- Glissement : Mouvement de sols superficiels, de terre végétale ou de matériaux rocheux dégradés

- Infiltrations : Eaux pluviométriques qui pénètrent dans le sol.

LEXIQUE

- Aménagement : Transformation ou équipement de cave avec objectif d'occupation sans changement des structures sur le fond.

- Bornage : Expertise qui consiste à fixer strictement sur le terrain, les limites de propriété, et réalisée par un géomètre.

- Brossage : Action de nettoyer la voûte et les parois d'une cavité, avec une brosse métallique.

- Comblement : Il s'impose lorsqu'une cave menaçante ne peut être raisonnablement confortée.
On distingue le comblement hydraulique (gravitaire en sable ou cendres, mis en place avec de l'eau), le comblement par sable - ciment, par coulis ou par coulis-mousse (mousse dure, hydrophobe et expansive)

- Confortement : Destiné à stabiliser le site :
.Purger : "Faire tomber" volontairement et sous contrôle, un élément instable.
.Tirants d'ancrage : "Boulons" injectés, destinés à "rattacher" une masse instable à un rocher compact, situé à son arrière. On distingue les tiges de verre scellées à la résine, et les tiges acier scellées au coulis de ciment.
.Clous "Split Set" : Dispositif dynamique de soutien par tige, sans scellement.

.Les piliers : Soutènement ponctuel avec transmission des charges.
.Les poutres et linteaux : Blocage de contact.
.Les arches maçonnées : Blocage de contact et soutènement.
.Les projections béton-fibres : assurent un renforcement par homogénéisation de surface.
.Les dalles maçonnées : Protection portée.
.Les planchers poutrelles-hourdis : Protection portée.
.Les grillages plaqués : Grillage maille double torsion, plaqué avec câbles et ancrages.
.Les écrans : Protection statique (indéformable) ou dynamique (déformable).
.Les stabilisations de pied de pente : Enrochements, talus emboîtables, gabions.

- Déboisement : Dégarnir un terrain de ses arbres.

Commentaires

.....

.....

.....

.....

.....

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

3) Les confortements et les actions menés sur la propriété

- Travaux en cave

- . Sablage / brossage
- . Purge
- . Renforcement
(maçonnerie, étalement, ...)
- . Confortement
(pilier, portique, arche, tirant, clous, ...)
- . Comblement de caveau (total, partiel...)
- . Neutralisation de caveau par élévation de mur
- . Surveillance, suivi,
- . Autre (précisez)

- Travaux en coteau

- . Purge
- . Terrassement dans la masse
- . Confortement
(maçonnerie, tirant, grillage, ...)
- . Autre

- Maîtrise des eaux

- . Evacuation de l'amont vers l'aval
- . Drainage
- * Amont au coteau (tranchée drainante, fossé....)
- * Au niveau de soutènement maçonné
- . Autre (précisez)

- Maîtrise de la végétation

- . Défrichage
- . Déboisement
- . Elagage
- . Taille
- . Plantations
- . Coupe du lierre
- . Autre (entretien régulier....)

. Eliminer les arbres de hautes tiges, en crête de coteau, sur une bande d'au moins 3 m, en retirant le maximum de racines. Implanter des espèces arbustives adaptées à la fixation des sols.

. Restaurer ou entretenir les fossés, caniveaux, et autres ouvrages hydrauliques, en amont du coteau.

. Eviter les terrassements en masse, sans confortement préalable des caves. Eviter les activités très sonores, pouvant induire des vibrations (musique amplifiée, tir, ...). Réaliser régulièrement les purges et confortements nécessaires.

2) Que faire en certaines circonstances

. En cas d'achat d'un habitat troglodytique, exiger un diagnostic de stabilité des lieux, établi par un professionnel, et dans l'attente, faire inscrire une clause suspensive lors du compromis de vente.

. Surveiller régulièrement votre site. Ne pas hésiter à installer des témoins, à imaginer un suivi simple (cale de bois dans une fracture, bêche plastique au sol sous une zone de chute de matériau, ...). En cas de doute, ne pas hésiter à contacter un professionnel, tel qu'un géologue ou un géotechnicien.

Le monde des caves et des coteaux est un milieu très spécifique où seuls des professionnels peuvent assurer des actions efficaces. Mais attention, chaque spécialiste n'a pas compétence sur tout, par exemple :

- . Un architecte qui a compétence de structure, n'est pas obligatoirement un spécialiste de la roche.
- . Un maçon n'a pas obligatoirement compétence sur des confortements spécifiques de caves ou falaises.
- . Une entreprise spécialisée en confortement des caves ou falaises, par tirants d'ancrage ou autre procédé spécifique, n'est pas obligatoirement spécialisée en maçonnerie.
- . Le traitement de la végétation est très spécifique en coteau, et des professionnels aguerris existent sur le marché.

Cette liste n'est pas exhaustive, et n'est destinée qu'à vous convaincre de vous renseigner auprès d'organismes, tels que le CATP et le SI Cavités 37, des compétences spécifiques des professionnels de la région.

. Un certain nombre de brochures, de lettres d'information et de conseils pratiques, sont à votre disposition. Renseignez-vous auprès de votre mairie, du CATP, du SI Cavités 37, du PNR Loire Anjou Touraine....

Des rencontres, des conférences, des stages d'information ou de formation sont régulièrement organisés sur le sujet du monde troglodytique.

Commentaires (type, année)

1) *Avant tout, le bon sens*

Ci-après quelques conseils :
 . Tout caveau doit bénéficier d'un accès de surveillance, même s'il est non utilisé ou condamné.

☐ [Downloaded from https://www.cambridge.org/core. University of Cambridge, on 02 Jun 2020 at 10:00:00, subject to the Cambridge Core terms of use, available at https://www.cambridge.org/core/terms. https://doi.org/10.1017/9781009051625.005](#)

☐ ☐ ☐

☐ [Downloaded from https://academic.oup.com/monist/advance-article-abstract/doi/10.1093/monist/mon001/5511011 by University of Cambridge user on 01 January 2019](#)

☐ [Downloaded from https://www.cambridge.org/core. University of Cambridge, on 02 Jun 2020 at 10:00:00, subject to the Cambridge Core terms of use, available at https://www.cambridge.org/core/terms. https://doi.org/10.1017/9781009051625.006](#)

Downloaded from <https://www.cambridge.org/core>. University of Cambridge, on 02 Jun 2018 at 12:00:00, subject to the Cambridge Core terms of use, available at <https://www.cambridge.org/core/terms>. <https://doi.org/10.1017/9781315326477.007>

Ce chapitre doit vous permettre d'assurer la mémoire de vos observations régulières. La meilleure prévention passe par le repérage d'évolution, d'apparition d'éléments ou autres phénomènes récurrents. La tenue régulière de ce document doit vous permettre d'évaluer les situations au cours du temps.

1) Votre (ou vos) cave(s)

Vous disposez ci-après d'un guide pour surveiller votre cavité, de pages blanches pour noter vos commentaires complémentaires, d'une planche millimétrée pour faire un ou des croquis et de pages pour coller vos photos.

- Guide de surveillance

. Des fissures apparaissent au sein du rocher*
Les petits liserés de fissuration sont parfois plus significatifs que les grosses fractures, surtout si elles sont dans l'axe de la cavité.

. Des fissures ou fractures existantes s'ouvrent*
Une fissure stable est sale et colmatée. Les signes de son évolution peuvent être "un nettoyage" qui s'effectue dans la fissure avec apparition d'une ouverture "propre", ou des traces de poussières en ligne, au sol.

. Des fissures véhiculent de l'humidité ou de l'eau
La roche peut s'humidifier au voisinage et provoquer une "surcharge" de la voûte.

. Des racines apparaissent dans une fissure

. Des écailles rocheuses ou des blocs se décollent*

. Des pierres ou des blocs chutent*

. La voûte prend progressivement une teinte plus grisâtre*

. La roche devient tendre et/ou se délite à mi-hauteur des parois ou des piliers, ou en base de parois*

. Des suintements et/ou des infiltrations d'eau en voûte surviennent
Notez les événements et s'ils sont réguliers, saisonniers, ponctuels, ou après de fortes pluies.

. Les pieds de parois deviennent humides

. Des chutes d'argile (couleur rouge à rouille) se produisent

. Vous entendez des bruits / des craquements*

. Des fissures apparaissent sur les maçonneries*

. Vous disposez de témoins sur fissures
Notez si c'est sur les maçonneries de façade ou non. Notez le type (à vernier, ciment, chaux, plâtre, ...) et vos observations régulières avec dates.

. Vous avez sondé la voûte
Tapotez la voûte avec un manche en bois, vous pourriez constater des sons "creux". Notez vos observations et dates.

*** Événements pour lesquels il est conseillé de contacter un professionnel.**

Commentaires

☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Vos notes

Outre vos commentaires venant en complément de la partie Guide de Surveillance, nous vous conseillons de décrire votre cave en quelques lignes et avec vos mots.

[illegible]

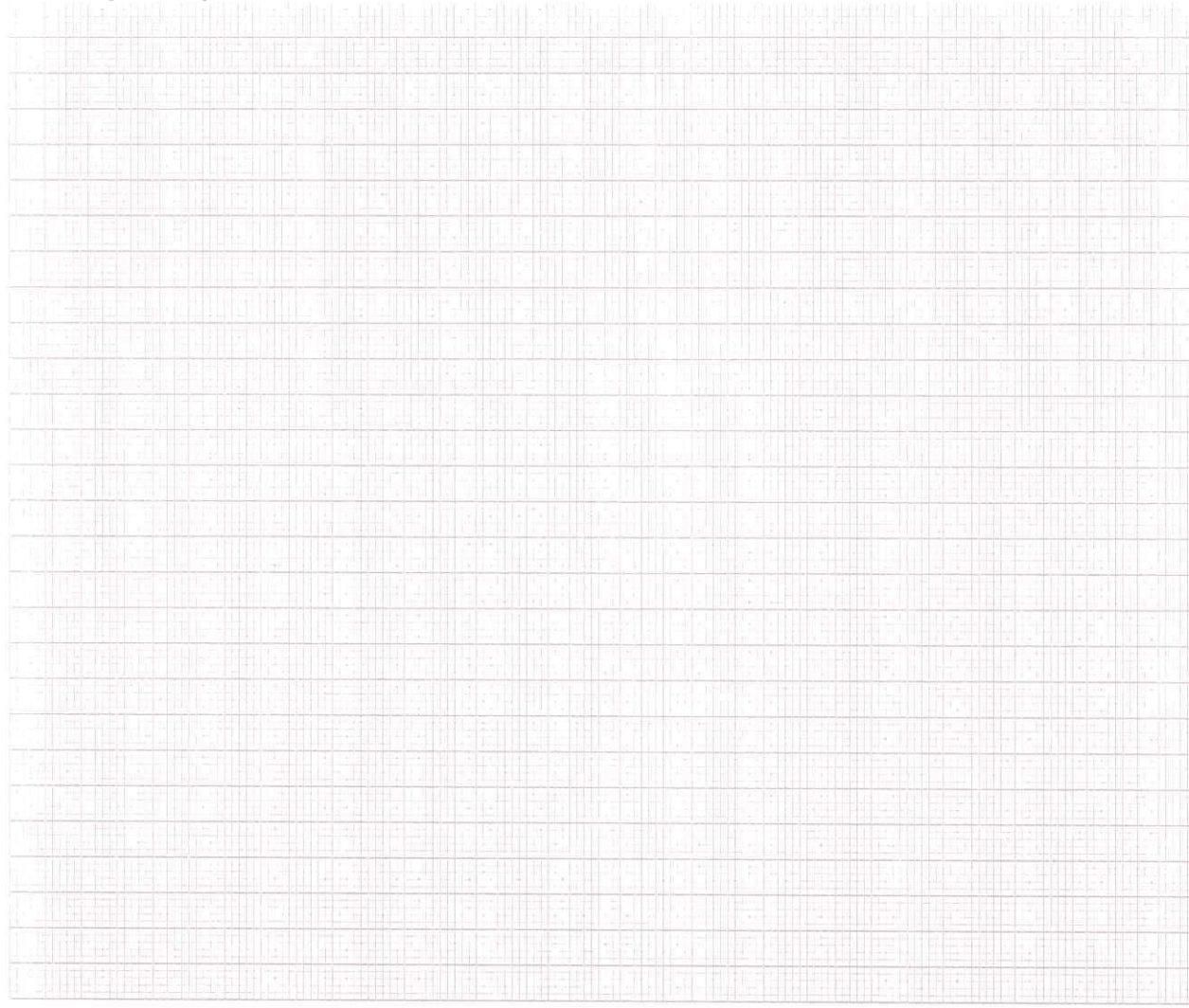
Vos photos

Prenez en photo votre coteau ou un élément de celle-ci (fissure, etc...). Cela vous permettra de conserver la mémoire des lieux, voire de comparer des clichés espacés dans le temps.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Vos croquis

Vous pouvez, dessiner ici votre cave, ou une partie de celle-ci. Ceci vous permettra de placer les fractures, les fissures, les zones de décollement, les zones de suintement, ou tout autre élément vous permettant de garder la mémoire des lieux et d'assurer ainsi le suivi de l'évolution du site.



Handwriting practice lines consisting of multiple horizontal rows of dotted lines on a light background.

Vos notes

Outre vos commentaires venant en complément de la partie Guide de Surveillance, nous vous conseillons de décrire votre coteau en quelques lignes et avec vos mots.

Vos photos

Prenez en photo votre cave ou un élément de celle-ci (fissure, etc...). Cela vous permettra de conserver la mémoire des lieux, voire de comparer des clichés espacés dans le temps.

Commentaires

☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

2) Votre coteau

Comme précédemment, vous disposez ici d'un guide de surveillance, de pages blanches pour noter vos commentaires, de pages pour coller vos photos.

- Guide de surveillance

- . De nouvelles fracturations apparaissent*
- . Des décollements de blocs apparaissent*
- . Des fractures existantes s'ouvrent*
Vérifiez, notamment, si l'ouverture devient plus importante en partie haute
- . Des écailles rocheuses existantes se fissurent ou montrent des signes d'écrasement ou d'éclatement en pied*
- . Des chutes de pierres, de blocs ou de masses rocheuses se produisent*
Précisez la taille ou les volumes.
- . De la terre végétale ou des sols superficiels tombent
- . Des écoulements d'eau se produisent en tête de coteau
Précisez si l'évènement est régulier ou non, s'il y a traces boueuses ou non.
- . Des racines pénètrent dans les fractures du rocher
Avec des photos, vous pourrez voir l'évolution.
- . Des arbres, en crête du coteau, meurent, penchent ou tombent
- . En cas de présence de maçonneries (contre paroi ou en soutènement des terres supérieures), y a-t-il des taches d'humidité (permanente, régulière, ...), des décollements d'enduit et/ou de joints, un bombement et/ou une déformation du mur, une fissuration du mur*
Notez bien le type d'évènement et les dates. Des photos peuvent vous aider.
- . La couleur, la texture ou l'état du matériau en paroi vous paraissent changer
- . Vous entendez des bruits, des craquements*

*** Evénements pour lesquels il est conseillé de contacter un professionnel**

Photos (suite)

1. 2.

3. 4.