4. connaître le patrimoine souterrain

B. nos coordonnées

Association Carrefour Anjou Touraine Poitou (CATP)

11, rue de Sévigné, 49400 SAUMUR,
tél : 02.41.67.13.12 - fax : 02.41.50.40.61
e-mail : ass.catp@wanadoo.fr
site internet : www.catp-asso.org

Conseils, études, aide à projets, classes du patrimoine...
Demandez-nous de la documentation :

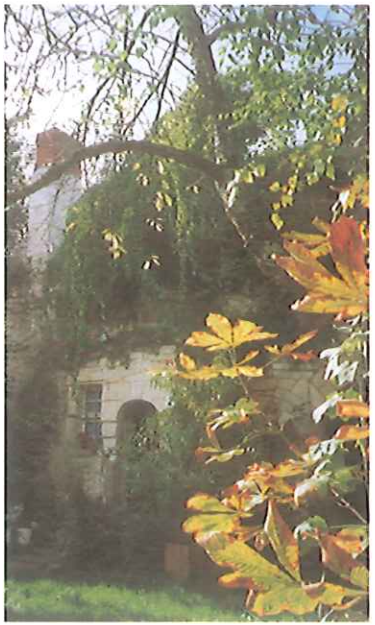
- Droits et Devoirs des Usagers de Caves, par B. Foyer
- Liste des entreprises et experts pour les travaux de maçonnerie ou de confortements en cave
- 4 bulletins du Syndicat des Cavités 37* : la maîtrise des eaux de ruissellement, les plantations des coteaux, vivre avec les cavités souterraines et les coteaux, agrandissement des caves.
- Documentation touristique sur les sites troglodytes

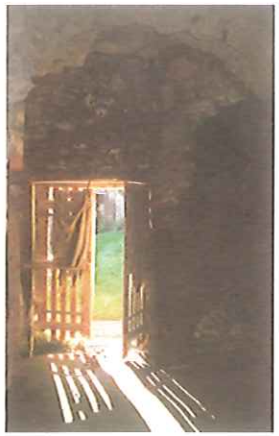
*Syndicat Intercommunal pour la Surveillance des Cavités Souterraines et des Masses Rocheuses Instables D'Indre et Loire
27, rue F. Joliot-Curie, 37550 SAINT AVERTIN, 02.47.27.08.57

Ce document est réalisé avec le soutien de la DRAC des Pays de Loire (Direction Régionale des Affaires Culturelles)
Conception, réalisation : AC Sailly
Photos : AC Sailly, A Demey
Remerciements : Bernard Foyer, Syndicat des Cavités 37

Imp. Loire Impression - Saumur

CONSEILS PRATIQUES AUX PROPRIETAIRES DE TROGLODYTES OU DE CAVITES SOUTERRAINES





4. connaître le patrimoine souterrain

A. les sites ouverts au public

- Le Manoir de la Caillère, Coutures, 02.41.57.97.97
- La Cave aux Sculptures, Dénezé sous Doué, 02.41.59.15.40
- Le Troglo des Pommes Tapées, Turquant, 02.41.51.48.30
- L'Orbière, Saint Georges des 7 Voies, 02.41.57.95.92
- Le Monde Souterrain du château de Brézé, Brézé, 02.41.51.60.15
- Les Maisons Troglodytes, Forges, 08.25.16.01.32
- Le Village Troglodytique, Rochemenier, 02.41.59.18.15

Restaurants :

- Les Caves de Rou Marson, Marson, 02.41.50.50.05
- La Cave aux Moines, Préban, 02.41.67.95.64
- Les Caves de la Genevraie, Rochemenier, 02.41.59.34.22
- Le Caveau, Doué la Fontaine, 02.41.59.98.28
- Le Clos des Roches, Grézillé, 02.41.45.59.36
- Le Faux Saulnier, Grézillé, 02.41.45.53.57
- Le Lucifer, St-Hilaire-St-Florent, 02.41.50.00.50

4. connaître le patrimoine souterrain

A. les sites ouverts au public

Nous contacter pour plus d'informations.

- Champignonnière du Saut aux Loups, Montsoreau, 02.41.51.70.30
- Champignonnière Saint Maur, le Puy Notre Dame, 02.41.52.26.84
- Le musée du Champignon, St-Hilaire-St-Florent, 02.41.50.31.55
- Parc Pierre et Lumière, St-Hilaire-St-Florent, 02.41.50.31.55
- Zoo de Doué, Doué la Fontaine, 02.41.59.18.58
- La Magnanerie, le Coudray Macouard, 02.41.67.91.24
- La Cave aux Sarcophages, Doué la Fontaine, 02.41.59.24.95
- La Sablière, Doué la Fontaine, 02.41.59.96.83
- Les Perrières, Doué la Fontaine, 02.41.59.71.29
- Poterie de la Rose Bleue, Doué la Fontaine, 02.41.59.86.83
- Château du Marconnay, Parnay, 02.41.38.13.38

SOMMAIRE :

1. acheter mon troglo
   A. les bons tuyaux
   B. les écueils à éviter

2. les problèmes juridiques
   A. les problèmes de propriétés
   B. les problèmes de voisinage

3. la stabilité des caves
   A. le tuffeau, le falun
   B. les différents processus d'érosion
   C. la visite d'un expert
   D. les solutions techniques
   E. l'entretien et la prévention

4. connaître le patrimoine souterrain
   A. les sites ouverts au public
   B. nos coordonnées

1. acheter mon troglo

A. les bons tuyaux

Habiter «en troglo» est une idée séduisante quand on souhaite un habitat original ou proche de la nature.

A. c'est un habitat économique

Vrai et faux
A l'achat, les prix varient de 1 à 100. Si dans les années 80, on achetait facilement des caves pour quelques milliers de francs, en 2002, il existe une forme de snobisme à racheter des troglos pour des résidences secondaires, et ceci fait considérablement augmenter les prix.
Les travaux d'aménagement pour un confort moderne sont ceux d'une maison. Notons d'autre part qu'il n'y a pas de travaux de toiture (et pour cause), ce qui allège aussi le budget aménagement.

B. c'est un habitat écologique

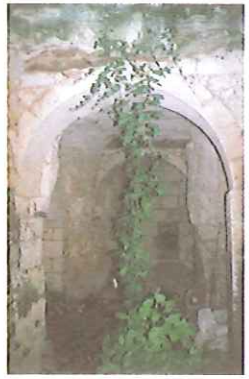
Isolé du bruit, souvent dans de petits hameaux, ce type d'habitat est paisible et source d'une forme de recueillement. Du fait qu'il soit relativement «vivant», on peut lui associer toutes les techniques modernes d'économie d'énergie. Éoliennes, chauffage solaire, il se prête à toutes les expériences dans ce domaine.

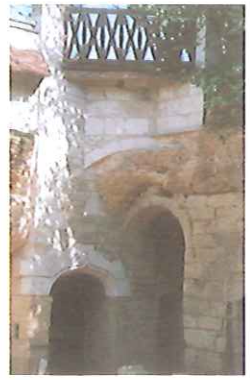
C. repérer ce que l'on souhaite

Dans le saumurois, il existe plusieurs sortes d'habitats troglodytiques. Dans le coteau (de Montsoreau à Gennes), ou dans la plaine, dans le falun (Doué la Fontaine), ou le tuffeau (Grézillé par exemple). Sur le coteau, l'habitat est plus dense, l'orientation presque toujours au nord. Les caves demeurantes sont parfois sur plusieurs étages, ce qui permet des aménagements intéressants. Dans la plaine, on peut plus facilement bénéficier d'une cour (la carrie) et d'un bout de jardin.

Érosion, altération du tuffeau

voûtes





3. la stabilité des caves

E. l'entretien et la prévention

Source : Syndicat des Cavités Souterraines d'Indre et Loire
Ce que vous devez faire pour une prévention efficace :

- au niveau des caves :

Maintenir impérativement un accès de surveillance à toute cavité, même non utilisée ou condamnée.
Permettre une bonne ventilation, même si la cavité est fermée, ainsi on évite l'augmentation et la concentration de l'humidité.
Éviter les écarts de température importants.
Éviter un assèchement trop important de l'air.
Éviter de stocker des déchets organiques.
Entretenir les murs de façade, réaliser des soutènements avec barbacanes.
Éviter la suppression des éléments de soutien de la cavité (piliers) et le rajout d'ouvertures.
Purger les voûtes en douceur et assurer les renforcements nécessaires de façon régulière.

- au niveau des coteaux

Entretenir une végétation apte à fixer les sols, pour freiner le ruissellement, tout en limitant les infiltrations.
Maintenir les surfaces de labour (au lieu de désherber).
Purger régulièrement les coteaux.
Restaurer les fossés collecteurs et les caniveaux en tête de talus.
Éviter les terrassements de masse.
Éviter de soumettre les cavités les plus fragiles aux vibrations (voitures, musique...).
Nous vous conseillons d'avoir un carnet de bord de votre cave, avec un plan, un relevé le plus précis possible. Sur ce carnet, notez tout ce qui s'y passe (chute de blocs, infiltrations...) avec les dates et les travaux.

1. acheter mon troglo

B. les écueils à éviter

Afin d'éviter de grosses déceptions, et les désagréments les plus courants, voici les éléments à repérer.

A. les cavités alentour

Rien n'est plus désagréable en effet que de retrouver un jour sa cuisine descendue dans une cavité en dessous !
Il faut donc dès l'achat bien s'informer des éléments alentour, et de préférence connaître les propriétaires voisins. Il faut dire que la plupart des caves ne sont pas mentionnées sur le cadastre. Il faut savoir aussi que l'on ne connaît plus les propriétaires de certains troglodytes.
Essayez donc toujours de bien vous renseigner avant l'achat et dans la mesure du possible, soyez propriétaire du dessus de vos caves pour en assurer l'entretien régulier.

B. connaître les contraintes de cet habitat

Si l'idée de vivre en troglo vous séduit, n'oubliez pas quelques éléments naturels.
- Le taux d'humidité est presque toujours très important, aération et ventilation sont les conditions siné qua non de la survie de votre habitat, mais aussi des meubles que vous aurez dedans. Il est fortement déconseillé de fermer hermétiquement un troglodyte pendant 6 mois de l'année.
- Longtemps à l'abandon, les cavités ont aussi souffert d'entretien irrégulier pendant plusieurs décennies. Certaines sont dangereusement fracturées. Il faut prendre l'avis d'experts pour éviter les mauvaises surprises. Un géologue spécialisé pourra diagnostiquer les faiblesses de la roche et conseiller d'éventuels travaux de confortement.

C. les légendes

Faites abstraction des traditionnelles palabres sur les effondrements qui «n'ont lieu que la nuit» ou «le dimanche après la messe» ! Ne tenez pas compte non plus du fait que «c'est comme ça depuis mon arrière grand-mère» ! Les failles les plus dangereuses ne sont pas toujours bien visibles.

D. les problèmes liés aux assurances

Il est difficile d'être correctement assuré quand on possède un troglo. Prenez le temps avec votre assureur de bien détailler chaque terme du contrat. Et ne soyez pas surpris du «vide» qui existe aussi dans ce domaine.

2. les problèmes juridiques

A. les problèmes de propriétés

Source : *connaissance pratique des droits et devoirs des usagers de caves. Bernard Foyer, 15 p.*
Avant l'achat, vous devez effectuer des recherches en repérant sur les cadastres, anciens et nouveaux, les différentes propriétés.
Dès l'achat, il vaut mieux aussi faire borner votre propriété pour éviter de futurs litiges.
Enfin, dans la mesure du possible, achetez toujours les parcelles au-dessus de votre toit.

Quelques articles du Code Civil :
Article 552 - La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Cette présomption s'efface devant des preuves contraires, dont les titres.

Article 553 - Toutes constructions, ouvrages, sur un terrain ou au dessous d'un terrain sont présumés faits par le propriétaire et lui appartenir (caves de notre région), si des preuves contraires n'existent pas, et s'il n'y a pas eu par prescription (usage trentenaire) acquisition du droit de propriété par un tiers sur, par exemple, les caves de ce sous sol.
Cependant, quelques observations peuvent être faites au sujet de la propriété.
Il est admis que le propriétaire d'un vide dans le sous-sol ne possède que les vides et les parois de ces vides. Il n'est pas légal d'enlever ou de réduire un pilier monolithe ou de surcreuser la cave sans en référer au propriétaire du dessus.
En cas d'effondrement quasi total de la cave pour quelque cause que ce soit et en dehors de la recherche des responsabilités, le propriétaire de la cave en question perd entièrement sa propriété, la parcelle nouvelle apparue à sa place appartient dorénavant à celui qui possède le dessus et son usage lui revient.

3. la stabilité des caves

D. les solutions techniques

- les comblements
Il arrive parfois que la cave est tellement abîmée qu'elle devient dangereuse.
Le comblement est parfois l'ultime solution pour éviter des accidents.
Attention toutefois à ne laisser aucun espace entre le comblement et le ciel de la cave.

- les différentes techniques de renforcement par maçonnerie
Il est assez courant de faire des voûtes qui vont soutenir la roche.
On peut également dans certains cas renforcer les piliers existants.

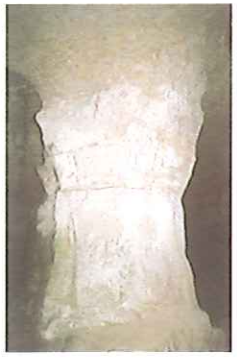
- grillages ou faux plafonds
Quand il ne s'agit que de quelques morceaux qui tombent, on peut «purger» puis faire poser un faux plafond ou un grillage qui empêcheront tout risque de nouvelles chutes de pierres. *Ce procédé est néanmoins déconseillé car il cache l'évolution de la roche, et garde l'humidité.*

- le boulonnage
Des techniques très au point permettent aujourd'hui de fixer les blocs instables. A l'aide de grandes tiges (généralement en fibre de verre), on traverse le bloc en plusieurs endroits pour aller chercher la roche «saine».
On peut aussi utiliser ces tiges pour fixer deux blocs entre eux.
Nous vous conseillons également de prendre contact avec des entreprises spécialisées dont la liste est disponible au CATP.

3. la stabilité des caves

C. la visite d'un expert

Il est fortement conseillé de faire passer un expert dans vos caves. (Une liste est disponible au CATP).
Géologues, géotechniciens, seuls de vrais professionnels sont capables d'analyser les fractures, les fissurations de votre ensemble, puis de proposer les solutions adaptées.
Certes, beaucoup de gens «du coin» sauront vous conseiller, mais quelquefois les fissures ne sont pas apparentes, et le lieu n'en est pas moins dangereux.



2. les problèmes juridiques

B. les problèmes de voisinage

Le propriétaire du vide peut s'opposer à des travaux de surface s'il pense qu'il y a nuisance pour la solidité de ce vide.
Par contre, il ne peut s'opposer au passage d'un véhicule normal de travail pour le propriétaire du dessus (ex. : tracteur agricole). Un véhicule exceptionnel peut entraîner une responsabilité.

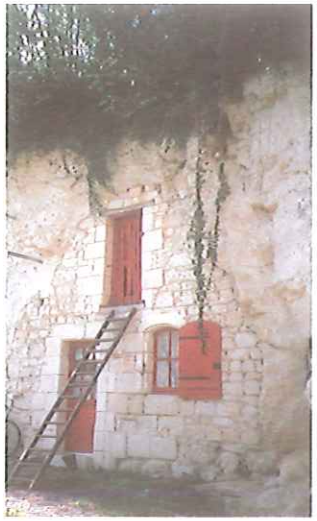
Dans le même esprit, l'arrosage du sol de culture est normal, à plus forte raison les pluies naturelles. Par contre, des opérations destinées à nuire à l'autre partie entraînent des responsabilités : des fautes caractérisées et prouvées, telles que l'évacuation ponctuelle d'eaux usées vers ou dans les caves, entraîneront la responsabilité du fautif. Il ne faut jamais exercer son droit de propriété dans le seul but de nuire.
Il faut une autorisation pour aménager un vide, même si celui-ci n'est pas visible.

Le bons sens, la jurisprudence, les coutumes, tout indique que le propriétaire du dessus est «convié» à entretenir la végétation du dessus ou à l'aplomb des caves appartenant à autrui. Pour le moins, il doit permettre au propriétaire des caves d'effectuer cet entretien.
En cas de menace d'effondrement d'un coteau ou de caves appartenant aux particuliers, le maire peut prendre un «arrêté de péril». La responsabilité sera dégagée vis à vis des familles habitant en dessous, elle ne l'est pas vis à vis de tiers. Le code des communes donne la possibilité au maire de prendre les mesures nécessaires pour empêcher le passage. Il peut aussi faire engager d'office des travaux aux frais des propriétaires.
Pour les cavités sous le domaine public, nous vous invitons à nous demander une documentation plus spécifique.

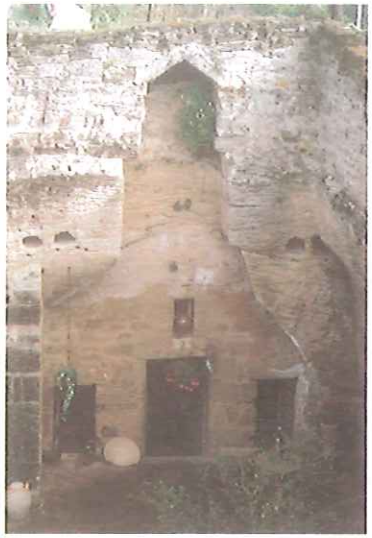
3. la stabilité des caves

A. le tuffeau, le falun

Le tuffeau est une roche calcaire d'environ 90 millions d'années.
C'est une roche tendre, qui contient quelques fossiles.
Elle a beaucoup été utilisée dans le saumurois, extraite dans des carrières, puis taillée pour construire châteaux et maisons du Val de Loire.
L'habitat troglodytique dans le tuffeau peut être de plaine ou de coteau.
Aujourd'hui, faute d'entretien et victime de l'érosion naturelle, beaucoup de caves en tuffeau sont en mauvais état.
Pierre blanche, emblème de l'Anjou, ce n'est malheureusement pas la plus simple à entretenir.



Troglodyte de plaine dans le tuffeau



Troglodyte dans le falun

Le falun est aussi une roche calcaire qui a, elle, environ 12 millions d'années. Elle est beaucoup plus fossilifère. Elle est aussi très perméable, et, à l'inverse du tuffeau qui se gorge d'eau pendant les pluies, elle draine, ce qui, dans l'ensemble, la rend moins fragile.
C'est une roche jaune orangée, qui a la particularité de devenir grise quand elle est exposée à l'air libre ; d'où peut être son appellation locale : la pierre de grison.
Le banc de falun apparent est très localisé, puisque dans le saumurois, il s'étend simplement autour de Doué la Fontaine.

3. la stabilité des caves

B. les différents processus d'érosion

Source : Syndicat des Cavités Souterraines d'Indre et Loire
L'eau, le gel, la végétation mal entretenue, les mouvements de terrains sont des facteurs qui contribuent à la dégradation des cavités.
- L'eau en grande quantité peut provoquer des catastrophes. Le tuffeau ainsi peut augmenter son poids de 80%, et dans le cas où certains blocs seraient déjà presque décrochés, c'est un facteur risque supplémentaire. L'eau en s'infiltrant dans les fissures provoque également d'importantes dégradations, et peut aussi aggraver les problèmes de gélifraction. Elle contribue également en bordure de coteaux aux ravinements et glissements de terrain.
La maîtrise des eaux de pluies et un drainage rigoureux est indispensable.
- La végétation conditionne aussi la survie de vos caves : Certaines plantes et arbustes sont recommandés, notamment pour drainer les eaux, exemple : l'iris ou le millepertuis. Des arbres trop gros avec des racines trop développées fragiliseront le ciel de votre cave. Attention toutefois, il ne faut jamais les couper et arracher les souches ; ceci aurait pour effet de fragiliser encore d'avantage la roche. Après une coupe à environ 80 cm, il faut laisser les nouvelles pousses s'épanouir jusqu'à de nouvelles tailles. Ceci stoppe le développement racinaire, sans permettre de nouvelles infiltrations.
- Les signes à surveiller : les fractures s'ouvrent, véhiculent de l'eau, des racines y apparaissent ; les fractures se recoupent entre elles, des blocs se déchaussent et chutent ; les maçonneries se fissurent et se déforment ; les piliers sont en forme de «diabolo» ; vous constatez des arrivées d'eau brutales après un orage violent ou une longue période de pluie ; vous entendez des bruits ou des craquements ; des croûtes de voûte se détachent ; de la poussière tombe de la voûte et plus particulièrement d'une fissure.
Dès l'apparition d'un ou plusieurs de ces symptômes, vous devez vous inquiéter et prendre contact avec un expert.