

Information préventive

■ L'article L.125.2 du Code de l'Environnement donne au citoyen un **droit à l'information sur les risques majeurs** auxquels il est soumis et sur les mesures de sauvegarde qui le concerne.

Ce droit permet :

- ▶ d'accéder aux informations auprès de l'Etat et des collectivités sur la présence de cavités et/ou de risques naturels prévisibles sur sa commune (PPR¹, DDRM², DICRIM³, PLU⁴, tous les documents d'urbanisme, les atlas et autres cartographies du risque...);
- ▶ d'être informé par le maire avec l'assistance des services de l'Etat des risques encourus sur un territoire et auxquels il est exposé. La présence d'un PPR, prescrit ou approuvé, oblige le maire à réaliser tous les deux ans une information sur la gestion des risques sur sa commune (réunion publique ou tout autre moyen approprié).

■ Transaction immobilière :

- ▶ lors d'une transaction immobilière, le vendeur ou le bailleur doit informer de la situation du bien dans une zone couverte par un PPR prescrit ou approuvé et déclarer les sinistres sur le bien ayant fait l'objet d'une indemnisation au titre des catastrophes naturelles ou technologiques (IAL⁵ - article L.125-5 du CE).

PPR¹ : Plan de Prévention des Risques. Il a pour objectif de maîtriser le développement et l'aménagement des zones exposées à un risque naturel ou technologique majeur (approuvé, il vaut servitude d'utilité publique).

DDRM² : Dossier Départemental des Risques Majeurs réalisé par la Préfecture.

DICRIM³ : Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs.

PLU⁴ : Plan Local d'Urbanisme.

IAL⁵ : Information Acquéreur Locataire.

Réponses à quelques questions

■ **Puis-je faire des travaux dans une habitation troglodytique sans faire de déclaration préalable ?**

Cela dépend des cas. Il faut se renseigner auprès de la mairie de votre commune.

■ **Puis-je agrandir ma cave comme bon me semble ?**

Cela est possible à condition d'avoir vérifié la faisabilité juridique, administrative (PPR, PLU, documents d'urbanisme en vigueur) et technique des travaux, ainsi que ses limites de propriété...

■ **Suis-je obligé d'entretenir mes caves ?**

Dans certains cas, si vos caves menacent la voie publique ou présentent un danger pour les tiers par défaut d'entretien, le maire peut prendre un arrêté de péril et vous obliger à réaliser les travaux à vos frais.

■ **Paierai-je des impôts si j'habite dans ma cave ?**

Il faut faire une déclaration au service du cadastre.

■ **Le propriétaire de l'entrée d'une cave est-il le propriétaire de l'ensemble de la cave ?**

Oui, sauf si une voie publique passe au-dessus, la cave est alors propriété de la personne publique considérée (Edit de Sully). La collectivité est propriétaire de toutes les caves sous le domaine public (route...).

■ **J'ai obtenu un permis de construire : mon terrain est-il forcément stable ?**

Non, un arrêt du Conseil d'Etat du 13 mars 1989 précise que l'obtention d'une autorisation de construire ne garantit pas la stabilité du sol et du sous-sol. C'est le constructeur qui est responsable des dommages résultant d'un vice du sol.

Pour en savoir plus, contactez :

- ▶ la mairie de votre commune
- ▶ la Préfecture de Loir-et-Cher
Service Interministériel de Défense et de Protection Civile
02.54.81.54.81
- ▶ la Direction départementale de l'Équipement et de l'Agriculture de Loir-et-Cher
Service Risques Gestion de Crises Sécurité Routière
02.54.55.75.18
- ▶ le CETE Normandie Centre
Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées de Blois
Département Géotechnique – Unité Risques Naturels
02.54.55.49.31 (secrétariat)

Vous pouvez aussi consulter sur internet :

- <http://cartorisque.prim.net/>
- <http://www.prim.net/>
- <http://www.cavites.fr/>
- <http://www.loir-et-cher.pref.gouv.fr/>



PRÉFECTURE DE LOIR-ET-CHER

Information préventive sur les coteaux et les cavités souterraines



Les coteaux du département ont depuis longtemps, fait l'objet d'extraction de pierres de construction et ont parfois été utilisés en habitations troglodytiques. Ces cavités évoluent au cours du temps et selon leur environnement. Les risques d'effondrement sont parfois réels. Néanmoins, des solutions existent pour entretenir et préserver les cavités souterraines.

Ce document a pour but d'informer sur les signes qui doivent alerter, l'entretien nécessaire, les responsabilités des uns et des autres...



Ce qui doit 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 fissurent et/ou se déforment ;
- ▶ Les piliers s'écaillent ou prennent la forme d'un sablier ;
- ▶ Des arrivées d'eau surviennent après un orage violent ou une longue période de pluie ;
- ▶ Des bruits, des craquements... ;
- ▶ Des croûtes de voûte se détachent ;
- ▶ De la poussière tombe de la voûte et plus particulièrement d'une fissure.



Pilier fissuré

Quelques conseils pour entretenir une cave :

- ▶ Maintenir un accès de surveillance à toute cavité, même non-utilisée ou condamnée ;
- ▶ Permettre une bonne ventilation ;
- ▶ Éviter les écarts de température importants ;
- ▶ Éviter un assèchement trop important de l'air ;
- ▶ Éviter de stocker des déchets organiques ;
- ▶ Conserver les éléments de soutien (pilier), ne pas créer de nouvelles ouvertures ;
- ▶ Assurer les renforcements nécessaires de façon régulière par un professionnel ;
- ▶ Éviter autant que possible de soumettre les cavités les plus fragiles aux vibrations (voitures, musique, travaux...).



Entrée de cave

Quelques conseils pour entretenir un coteau :

- ▶ Privilégier une végétation adaptée à la fixation des sols, qui freine le ruissellement tout en limitant les infiltrations. Certaines essences sont plus efficaces que d'autres (iris, millepertuis, giroflées) ;
- ▶ Entretenir les arbres (élagage...) de façon à ce que les racines ne prennent pas trop d'importance. A titre indicatif, une coupe tous les 2 à 3 ans est raisonnable ;
- ▶ Couper les arbres en bordure de coteau qui offrent trop de prise au vent, car ils provoquent des phénomènes de « levier » qui déstabilisent le coteau ;
- ▶ Maintenir les surfaces de labour au lieu d'un désherbage systématique qui durcit la couche superficielle des sols et aggrave le ruissellement ;
- ▶ Observer et entretenir le parement rocheux par des purges ponctuelles. Ne pas hésiter à consulter un géologue spécialiste pour avoir un avis sur la technique de confortement à entreprendre ;
- ▶ Enherber les chemins en bord de coteau ;
- ▶ Restaurer les fossés collecteurs et les caniveaux en crête de talus en veillant à ce qu'ils n'aggravent pas la situation.



Coteau instable

Être propriétaire d'une cave ou d'un terrain implique des responsabilités définies par certains articles du Code Civil.

■ Article 552 : « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous », sauf s'il existe un titre de propriété du dessous.

■ Article 1792 : « tout constructeur d'un ouvrage est responsable (...) des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent sa solidité... ».

■ Article 1384 : « on est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde ».

■ Articles 640 et 641 : chacun est responsable de la maîtrise des eaux sur sa parcelle.

■ Article 1382 : tout dommage causé par une personne oblige celui par qui la faute est arrivée à le réparer.

■ Article 1383 : « chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou son imprudence ».

Par ailleurs, en cas de changement d'usage ou d'extension, une cave étant semblable à un édifice (elle a été creusée par l'homme), elle est soumise aux règles d'urbanisme et de construction en vigueur (déclaration préalable, permis de construire...).

Enfin, l'article L 563-6 du Code de l'Environnement précise que toute personne connaissant l'existence d'une cavité souterraine dont l'effondrement est susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux biens doit en informer la mairie de la commune concernée.