

# PLU

COMMUNE DE SAINT-ETIENNE DE CHIGNY (37)

Révision

## OAP

ORIENTATIONS

D'AMENAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION



3

Vu pour être annexé à la délibération de Tours Métropole Val de Loire en date du 20 mai 2019,

Approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Etienne de Chigny,

Le Président,

Philippe BRIAND

Pour le Président  
Le Vice-Président délégué,



Christian GATARD.

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>SITE DE LA RUE DE BEL-AIR .....</b>	<b>4</b>
<b>SITE DE LA RUE SAINT-MANDE.....</b>	<b>7</b>
<b>SITE DES TERRES ROUGES.....</b>	<b>10</b>
<b>OAP COTEAUX : POUR LES SECTEURS UAC ET NC.....</b>	<b>17</b>

## PREAMBULE

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. »

Extrait du site [Certu.developpement-durable.gouv.fr](http://Certu.developpement-durable.gouv.fr)

### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Saint-Etienne de Chigny intéressent principalement des sites à aménager :**

3

- en densification à vocation d'habitat dans le quartier des Terres Rouges : dans le prolongement de la rue de Bel Air et au nord de l'Avenue des Acacias,
- en densification à vocation principale d'habitat, d'équipements et de services dans le secteur situé entre les Terres Rouges et les Terres Noires, au sud du Chemin de la Maurière,
- en densification à vocation d'habitat au cœur du Vieux Bourg, le long de la rue de Saint-Mandé.

**En outre, une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Coteau » a également été élaborée pour les secteurs de coteaux de la Vallée de la Loire et pour quelques secteurs de coteau de la Vallée de la Bresme.**

## SITE DE LA RUE DE BEL-AIR

### CONTEXTE

Le secteur de densification de la rue de Bel-Air est composé d'espaces verts résiduels aujourd'hui peu utilisés, qui s'inscrivent dans le cœur du quartier, immédiatement au sud-est du théâtre de verdure.

Il est aujourd'hui le support de liaisons douces interquartiers et vers le théâtre de verdure qui peuvent être déviées, tant que les perméabilités sont assurées pour les piétons et les vélos.

Plusieurs voies, impasses ou cheminements doux en attente constituent des accès potentiels au site :

4

- la rue de Bel-air au nord-ouest,
- la rue Jean Binet au nord-est,
- l'avenue des Acacias au sud-ouest,
- un cheminement à l'est.

Le site comporte quelques arbres de haute tige. Un diagnostic des arbres doit être réalisé pour identifier les sujets à préserver dans le cadre du futur projet

Le site :

-  Périmètre du secteur soumis à OAP
-  Voie primaire
-  Voie secondaire
-  Voie tertiaire
-  Liaison piétonne ou vélo
-  Accès potentiel existant
-  Accès potentiel existant piétons/cycles uniquement
-  Secteur d'équipement naturel (théâtre de verdure et coteau)
-  Principaux arbres existants
-  Espace vert existant



## OBJECTIFS

La densification de cet espace doit permettre :

- de valoriser un espace aujourd'hui sous-utilisé au cœur du quartier des Terres Rouges (espaces verts résiduels) en reprenant les caractéristiques morphologiques du tissu urbain proche,
- de préserver les perméabilités piétons/cycles existantes vers le théâtre de verdure au sein du quartier,
- de valoriser les arbres existants en les intégrant dans le projet.

## PROGRAMME

Surface brute du site :	0.34 ha
Densité bute recherchée :	environ 15 logements à l'hectare
Objectif de logements :	5 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

## PARTI D'AMENAGEMENT

### LES FORMES URBAINES

La localisation de cette opération au sein du quartier des Terres Rouges, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

L'implantation bâtie des futures constructions pourra donc être souple, dans la mesure où elle permet la préservation du droit au soleil pour les futures constructions.

La faible épaisseur de la partie est implique une implantation privilégiée selon un axe est-ouest.

Il conviendra par ailleurs de faire établir un diagnostic spécifique des sujets arborés, préalablement à tout aménagement pour identifier l'état sanitaire des sujets, les essences à conserver et à intégrer dans le cadre de la composition du projet.

*NB : les sujets identifiés sur l'OAP le sont à titre indicatif et seront adaptés en fonction du diagnostic établi*

### LES DEPLACEMENTS

Les liaisons piétons/cycles :

Le principe de perméabilité du site doit être préservé. Les liaisons existantes peuvent toutefois être déplacées ou intégrées au sein d'une voie partagée.

La partie ouest du site devra être desservie par des accès communs organisés autour d'un espace public (sous forme d'une cour, ou d'une placette) accessibles au minimum depuis la rue de Bel-Air pour les véhicules motorisés. Une continuité de la liaison entre la rue de Bel-Air et la rue des Acacias pourrait être envisagée à condition d'être traitée sous la forme d'une voie ou d'une cour partagée sans trottoir.

Pour être accessible, une cour assurant la perméabilité piétonne et permettant l'accès automobile devra être aménagé en continuité de la rue Jean Binet.

### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

6



## SITE DE LA RUE SAINT-MANDE

### CONTEXTE

Le Vieux Bourg est un site remarquable préservé, au sein duquel de nombreux espaces libres sont protégés.

Le secteur de la rue Saint-Mandé n'est que peu perceptible depuis les espaces sensibles (non visible depuis la route du Moulin Glabert, la route de Beauvais ou le Chemin des Pierres levées) : son intégration étant assurée grâce aux arbres de haute tiges localisés dans les jardins et parc environnant.

Le secteur à OAP est localisé en dehors des secteurs couverts par le PPRi Val de Tours-Val de Luynes, sur sa limite ouest.








Le site est bordé sur sa limite ouest par la rue de Saint-Mandé et est aujourd'hui composé de jardins privés.

Un collecteur des eaux pluviales est localisé au sud du site : son fonctionnement hydraulique doit être maintenu. Le site est concerné par des mesures compensatoires au sein du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Cf. pièce annexe n°055 du dossier de révision du PLU).



Tours métropole val de Loire - PLU de Saint-Etienne de Chigny

Le site :

-  Périimètre du secteur soumis à OAP
-  Voie primaire
-  Voie secondaire
-  Voie tertiaire à circulation très limitée
-  Accès potentiel existant
-  Principaux arbres existants
-  Collecteur des eaux pluviales

### OBJECTIFS

La densification douce de cet espace à l'interface entre l'urbanisation ancienne et les quelques constructions récentes en limite nord doit permettre :

- de réaliser quelques habitations dans le Vieux-Bourg, cœur historique de la commune,
- de maîtriser l'intégration d'habitations nouvelles dans un secteur patrimonial, situé dans le périmètre de protection des monuments historique de l'Eglise paroissiale de Saint-Etienne de Chigny (classée),
- de maintenir le rôle de collecteur des eaux pluviales au sud en privilégiant l'éloignement des constructions nouvelles de plusieurs mètres,
- de ne pas augmenter le débit de sortie des eaux de ruissellement.

### PROGRAMME

Surface brute du site :	0.41 ha
Objectif de logements :	3 ou 4 logements individuels (densité brute de 15 logements/hectare)

## Approbation

Typologie autorisée : habitat individuel pur  
Phasage : opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

## PARTI D'AMENAGEMENT

### LES FORMES URBAINES

Etant donné le caractère naturel du site, localisé dans l'écrin végétal du Vieux Bourg, la forme urbaine attendue est relativement souple.

Les habitations devront toutefois être localisées dans la moitié nord du site, permettant d'une part de bénéficier d'une bonne exposition par rapport au soleil et d'autre part de maintenir une distance suffisante par rapport au collecteur des eaux pluviales en limite sud. Le découpage parcellaire devra être laniéré.

### 8 LES DEPLACEMENTS

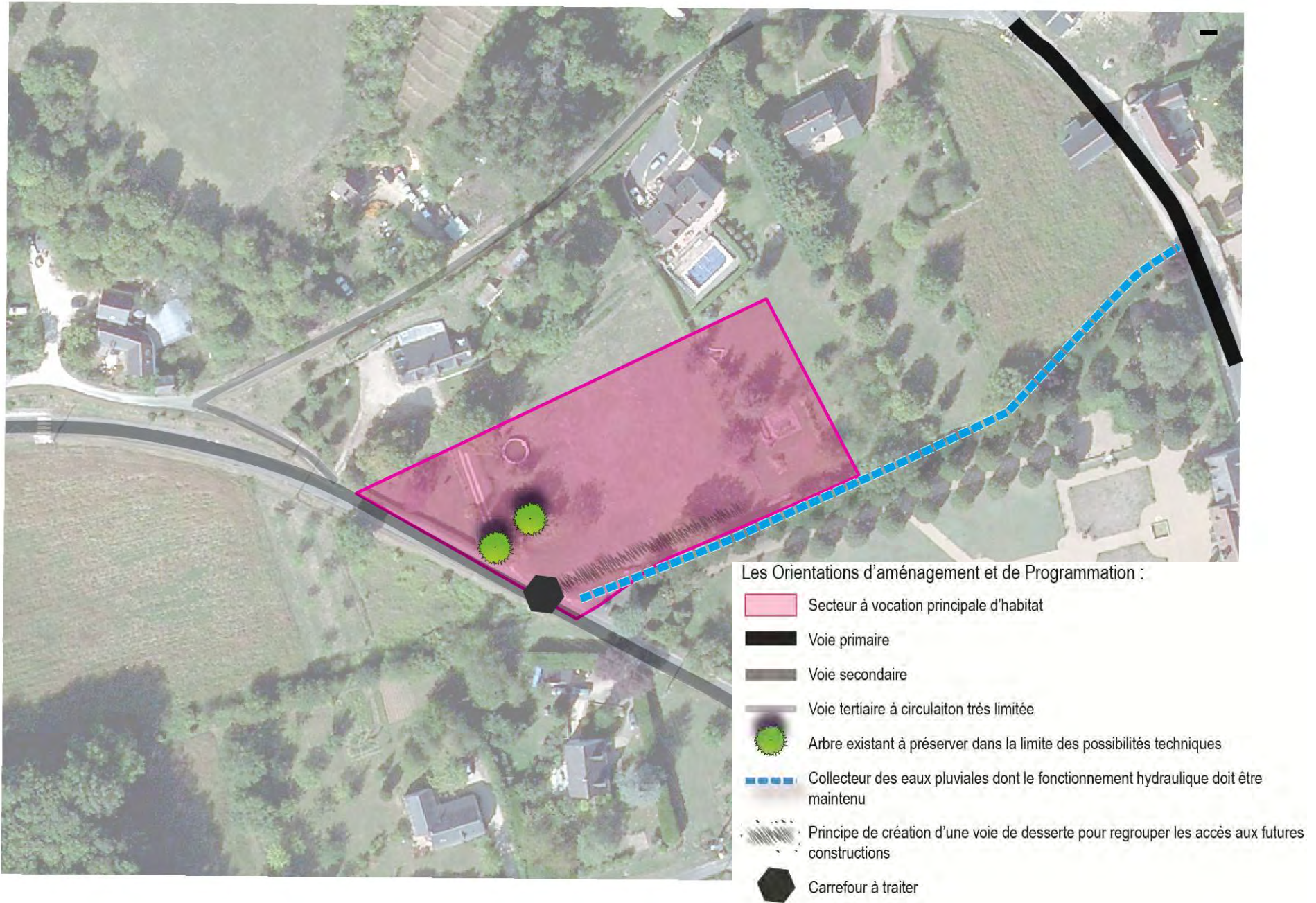
Une petite voie de desserte devra être créée au niveau du seul accès existant, permettant de mutualiser les accès aux futures constructions.

L'aménagement de celle-ci pourra être réalisé au fur et à mesure du découpage des terrains, à condition de conserver une unité dans son traitement et dans le choix des matériaux. Les matériaux utilisés devront être de couleur claire, et devront être le plus perméable possible (exemple : stabilisé).

### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : les mesures compensatoires indiquées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales doivent être respectées (infiltration à la parcelle privilégiée, début de fuite à respecter en cas d'impossibilité).



## SITE DES TERRES ROUGES

### CONTEXTE

Le site des Terres Rouges est une réserve foncière sur le plateau, qui s'est trouvée enclavée par le bâti au gré des opérations d'aménagement ultérieures : le quartier des Terres Rouges au sud, à l'est et à l'ouest (entre les années 60 à 90), puis la ZAC des Terres Noires au nord (depuis 2006 jusqu'à aujourd'hui). Il est bordé sur ses façades ouest, sud et est par de l'habitat pavillonnaire et au nord par le Chemin de la Maurière.



*Frange ouest du site, avec le lotissement des Terres Rouges existant.*



*Vue sur la frange nord du site : habitations de la ZAC de Terres Noires devant la lisière boisée.*

Cette réserve constitue aujourd'hui le principal secteur de développement de la commune et présente un emplacement stratégique pour localiser d'éventuels services de proximité ou pour palier à un besoin à venir en équipement public éventuel, mais

localisé sur le plateau, apporte également des enjeux forts en matière d'intégration paysagère et de gestion des eaux de ruissellements.



*Vue depuis la levée de la Loire : le filtre paysager doit être préservé pour assurer l'intégration des futures constructions sur le plateau.*

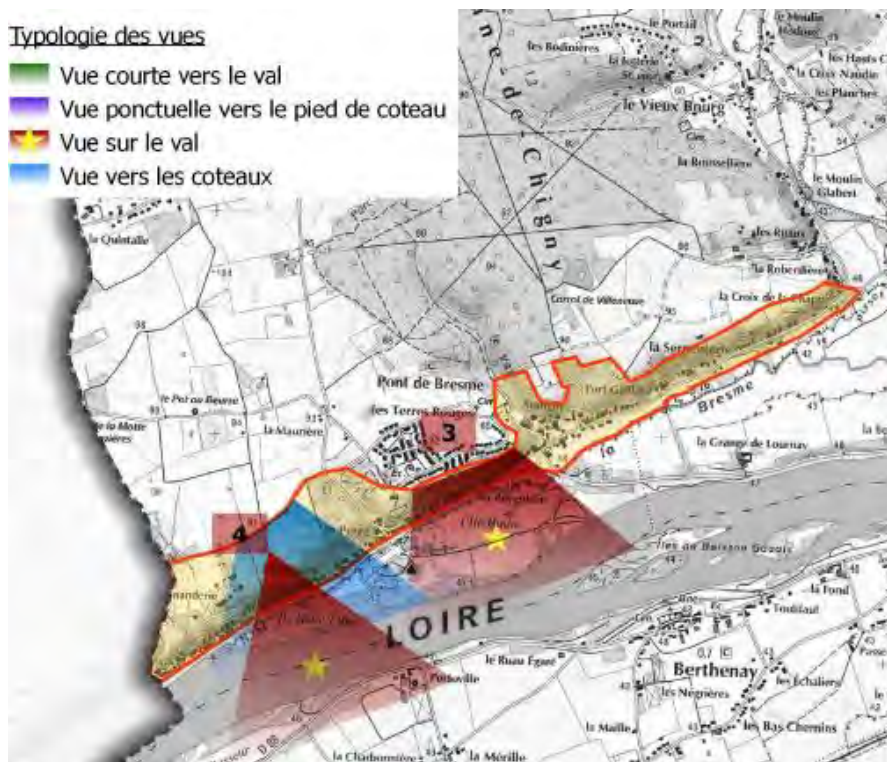
Le site des Terres Rouges est aujourd'hui composé :

- d'une partie en friche,
- d'une partie cultivée. Cet espace est néanmoins difficile à cultiver du fait de la proximité d'habitations et de la qualité des terres.

Le secteur offre des vues intéressantes vers le coteau de la Loire depuis le Chemin de la Maurière vers le sud-est (point de vue remarquable indiqué sur le schéma) ainsi que vers la lisière boisée au nord. Le plateau habité de Saint-Etienne de Chigny est ainsi identifié au sein du Plan Paysage en Val de Luynes, pour ses points de vue vers le Coteau et vers le Val (Cf. extrait du diagnostic du Plan Paysage en Val de Luynes, ci-dessous, source : DREAL Centre Val de Loire).

Typologie des vues

- Vue courte vers le val
- Vue ponctuelle vers le pied de coteau
- Vue sur le val
- Vue vers les coteaux



Panorama depuis le secteur des Terres Rouges (St-Etienne-de-Chigny) ; on peut distinguer le val à travers la végétation – vue 3

(Source : extrait du diagnostic du Plan Paysage en Val de Luynes, source : Art des Villes et des Champs – URBAN'ism).

Ce premier point de vue est un point de vue ouvert vers le Val de Loire, permettant d'appréhender visuellement le coteau Sud de la Loire ainsi que le fond de Vallée. Il constitue ainsi un site sensible en terme d'intégration paysagère et devra faire l'objet d'une attention particulière afin de préserver un filtre paysager depuis le coteau sud et la vallée vers le futur quartier : par le maintien d'un filtre végétal et par un travail attentif sur la hauteur et l'implantation des constructions.

Approbation

ZAC des Terres Noires  
Et rue Gaston Coûté

Point de vue ouvert vers  
le Val et le Coteau sud  
de la Loire

Filtre paysage à  
préservé

Point de vue ouvert vers  
le Val et le Coteau sud  
de la Loire

Chemin agricole  
traversant le site



Point de vue depuis le Chemin de la Maurière.

12



Vue sur le coteau sud de la Loire depuis le site : point de vue ouvert vers le Val et le coteau opposé. Le Val tend à s'effacer du fait de la végétation de coteau.



Point de vue depuis le site : celui-ci laisse percevoir le Val, le coteau sud de la Loire et le clocher de Saint-Etienne de Chigny, ménageant un lien visuel avec le village.

La végétation existante est aujourd'hui assez pauvre : le site ne comportant que quelques arbustes et arbrisseaux d'espaces spontanées du fait de l'absence d'entretien des parcelles sud-ouest ; ainsi qu'un bosquet le long du Chemin de la Maurière sur le talus en extrémité est.

Un talus existe entre le site et le Chemin de la Maurière avec une hauteur variable, un accès existant aujourd'hui sur un chemin agricole.

Les accès potentiels au site peuvent être envisagés sur le Chemin de la Maurière (en tenant compte des impératifs sécuritaires liés à la visibilité et du talus), ou en accroche de l'Avenue des Acacias.

La topographie du site est marquée avec une pente majoritairement nord-est : le site étant localisé entre les courbes topographiques 90mNGF et 72,5m NGF (source : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)). Celle-ci nécessitera une réflexion particulière pour l'aménagement et la construction du site pour :

- l'implantation du bâti au regard de la pente, en assurant l'intégration des constructions et la préservation d'un filtre paysager vis-à-vis de la levée de la Loire, du Val et de son coteau Sud ;
- la hauteur des constructions : au regard d'une part des enjeux paysagers liés au Val de Loire (Cf. point ci-dessus) et au regard de la proximité des habitations, notamment sur la frange ouest du site ;
- la gestion des eaux de ruissellements ;
- la limitation des déblais/remblais.



*Perception de la pente du site selon l'axe ouest-est*

Le site est concerné par des mesures compensatoires au sein du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Cf. pièce annexe n°055 du dossier de révision du PLU).

## OBJECTIFS

Du fait de la sensibilité particulière du site, qui nécessite la mise en œuvre d'études spécifiques avec des compétences multiples (paysage, urbanisme, hydraulique, environnement, techniques...), le site fait l'objet d'une servitude pendant 5 ans. Pendant cette période, la mise en œuvre du projet nécessitera une modification du PLU, suite à l'avancée des études dédiées.

La densification de cet espace doit permettre :

- de valoriser un espace aujourd'hui enclavé par l'urbanisation des années antérieures,
- de maîtriser la transition entre le futur quartier et les habitations existantes,
- de préserver et mettre en valeur la vue vers le Val et coteau sud de la Vallée de la Loire,
- de permettre la continuité du mail piéton amorcé dans la ZAC des Terres Noires,
- de réduire l'impact environnemental, les consommations d'énergie et de favoriser le « bien vivre ensemble » dans le cadre d'un projet d'ensemble de type « écoquartier »,
- de préserver une réserve au cœur des tissus résidentiels pour l'implantation d'éventuels équipements,

- d'assurer une mixité des fonctions urbaines par un programme mixte : équipements, logements, services et activités compatibles avec la proximité d'habitations,
- de maîtriser les eaux d'écoulement, conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales.

## PROGRAMME

Surface brute du site :	3,8 ha
Densité brute minimale recherchée :	un minimum de 15 logements à l'hectare
Objectif d'équipements	une réserve d'environ 3000 m <sup>2</sup> devra être préservée au sein du quartier.
Objectifs d'activités de services	le secteur est à vocation mixte et pourra accueillir des activités de services avec accueil de clientèle : maison médicale, ...
Objectif de logements :	50 à 60 logements environ
Typologie autorisée :	habitat individuel, habitat individuel groupé, habitat intermédiaire ou petit collectif.
Mixité sociale :	un minimum de 20% des logements devront être logements locatifs sociaux ou équivalents.
Phasage :	l'opération devra être réalisée d'un seul tenant (une autorisation d'urbanisme) La mise en œuvre du projet pourra toutefois être réalisée en plusieurs tranches.

14

## PARTI D'AMENAGEMENT

### LES FORMES URBAINES

Les formes urbaines devront répondre au parti architectural défini pour le quartier. Les constructions devront être implantées :

- en tenant compte de la topographie marquée du site, notamment pour les hauteurs, ces hauteurs devant assurer la préservation et la mise en scène vers la vue sur le Val et le coteau sud de la Loire. Un étagement des constructions permettra de veiller au maintien de hauteurs adaptées en fonction de leur

localisation sur le site (la hauteur des constructions est par ailleurs limitée au sein du règlement écrit : pièce 04a). Les objectifs attendus sont de maintenir et de mettre en scène la vue vers la Loire et son coteau sud, d'assurer un filtre paysager depuis le Val et la levée vers le site et de veiller à la transition avec la présence d'habitations existantes ;

- en favorisant l'application des principes du bioclimatisme,
- en préservant des espaces d'intimité, même dans les secteurs plus denses et
- en favorisant la création de lieux de rencontre, propices au « bien vivre ensemble ».

### LES ESPACES PUBLICS ET PAYSAGERS

La qualité des espaces publics est primordiale pour créer un cadre de qualité pour les habitants du futur quartier et les habitants alentours.

La végétation du coteau nord de la Loire fait l'objet d'un outil de protection au sein du PLU et devrait assurer l'intégration de la partie basse du site depuis le Val et la levée de la Loire. Le traitement des espaces publics devra veiller à créer des filtres paysagers sur les parties hautes du site : ainsi, l'axe doux pourra être avantageusement planté d'espèces arbustives et arborées, de sorte à créer un filtre pour intégrer les constructions en partie haute, tout en ménageant des vues vers le Val.

Des franges paysagères devront être mises en œuvre pour assurer la transition entre le nouveau quartier et les habitations existantes. Ces franges pourront être plantées et/ou intégrer des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Elles pourront également être le support d'espaces récréatifs ou de déplacements doux.

Les espèces végétales devront être variées et choisies dans la palette végétale locale et notamment du registre des vergers (Cf. fiche 19-3 du Plan Paysage en Val de Luynes).

### LES DEPLACEMENTS

#### Les liaisons piétons/cycles :

Le principe de perméabilité du site doit être préservé, en continuité du mail piéton amorcé au nord dans la ZAC des Terres Noires jusqu'à la sortie sud sur l'Avenue des Acacias. L'ensemble du site devra permettre la circulation aisée des piétons et des cycles : au sein de voies dédiées au des voies partagées.

## Approbation

La recherche de lien vers le cheminement doux aménagé le long du coteau (en lien avec le moulin) est primordiale pour raccorder le quartier aux espaces de promenade et de contemplation du Val de Loire.

### Les liaisons viaires :

Au moins un accès sur le Chemin de la Maurière devra être réalisé, tout en assurant un carrefour sécurisé.

La circulation au sein du quartier devra être apaisée.

Des places de stationnement pour les habitants et les visiteurs devront être réparties au sein du quartier, sous la forme de poches d'une vingtaine d'unités maximum.

## ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.











Eaux pluviales : les mesures compensatoires indiquées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales doivent être respectées (infiltration à la parcelle privilégiée, début de fuite à respecter en cas d'impossibilité).

Rappel : le projet est soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

### Le site :

-  Périmètre du secteur soumis à OAP
-  Voie primaire
-  Voie secondaire
-  Voie tertiaire
-  Liaison piétonne ou vélo
-  Accès potentiel existant
-  Accès potentiel linéaire mais avec la présence d'un talus
-  Accès potentiel existant piétons/cycles uniquement
-  Bosquet
-  Coteau boisé
-  Principaux arbres existants
-  Espace cultivé
-  Tissu résidentiel

Les Orientations d'aménagement et de Programmation :

-  Secteur à vocation principale d'habitat, d'équipements et de services
-  Voie primaire
-  Voie secondaire
-  Voie tertiaire
-  Liaison piétonne ou vélo à préserver
-  Principe de perméabilité piétonne à assurer
-  Accès à réaliser en sécurisant les carrefours sur le Chemin de la Maurière
-  Transition paysagère à mettre en œuvre pour assurer la transition avec les habitations existantes
-  Se servir du cheminement piéton comme support à la plantation d'un filtre paysager pour intégrer les constructions les plus hautes, depuis le Val de Loire
-  Cône de vue vers la vallée de la Loire à préserver et à mettre en scène



## OAP COTEAUX : POUR LES SECTEURS UAC ET Nc

L'urbanisation de coteau, cave et habitat troglodytique, est un patrimoine identitaire et spécifique de Saint-Etienne-de-Chigny, notamment à hauteur du Pont de Bresme, plus précisément du quai de Loire, de la route de la Chappe et de quelques espaces de la vallée de la Bresme à proximité du Vieux-Bourg. Le PLU ambitionne de lui permettre une valorisation et une protection. En effet, ce type d'urbanisation offre la possibilité de développer de multiples vocations : habitation, caves viticoles, hébergement touristique, salle de réception... mais dans un contexte à risque d'effondrement, de mouvements de terrain, que le respect de quelques règles de base permet de maîtriser.

Il s'agit par ailleurs de ne pas négliger les opportunités d'accueil que les coteaux offrent aux Chiroptères (chauves-souris). Les coteaux participent donc eux aussi de la Trame Verte et Bleue du territoire.

**Les principes énoncés ci-après sont davantage pédagogiques que prescriptifs. Ils visent à sensibiliser les propriétaires et habitants des coteaux à veiller avec respect à ce patrimoine présentant de nombreux intérêts**

### CONTEXTE

Le quai de Loire abrite une urbanisation traditionnelle de coteau qui participe du charme et de la qualité urbaine et paysagère de Saint-Etienne-de-Chigny. L'implantation des constructions y est très spécifique, respectant l'orientation géographique du coteau en recherchant une orientation plein sud de la façade principale. **L'objectif recherché des anciens était ainsi de préserver une cour ouverte entre la rue et le coteau afin de disposer d'un troglodyte éclairé naturellement, de conserver des vues sur la vallée et de bénéficier d'un ensoleillement maximal.** Le coteau du quai de Loire se distingue également de part son étagement, avec des jardins en terrasses et des habitations implantées sur un second niveau desservi par l'allée du Petit Bel Air.

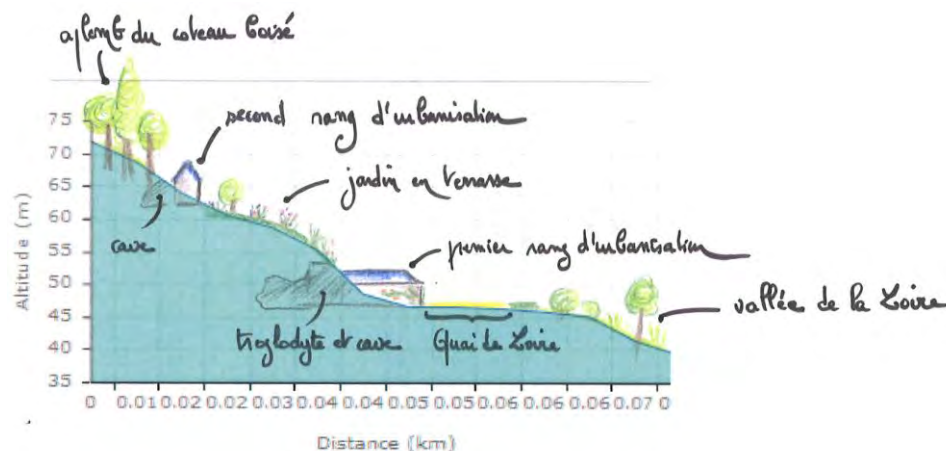
### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En cas de réalisation d'une construction nouvelle (habitation, extension, annexes...), une attention particulière devra donc être portée quant à son implantation sur la parcelle afin de se greffer au mieux dans ces ensembles urbanisés anciens identitaires. **Il suffit de regarder comment le bâti ancien est organisé autour de sa parcelle et sur sa parcelle et de s'en inspirer le plus fidèlement possible, tout en tenant compte évidemment d'éventuelles contraintes techniques ou de superficie.**

Par ailleurs, les jardins en terrasses et le principe d'étagement de l'urbanisation doivent être conservés.

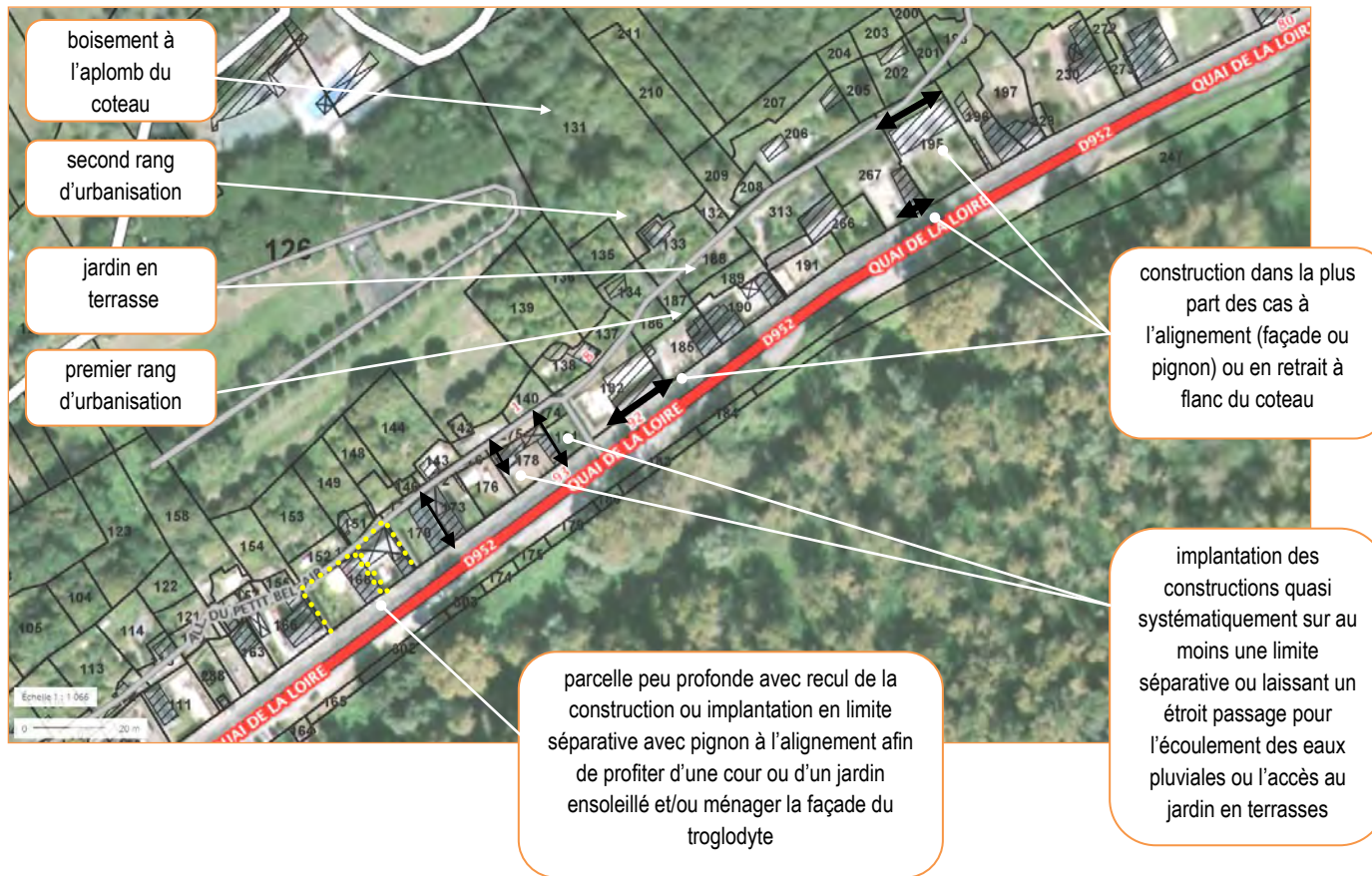
Les photographies et schémas descriptifs ci-après permettent d'aider à appréhender les composantes urbaines du coteau (photographies aériennes et profil altimétriques issus du geoportail.fr).

#### PROFIL ALTIMETRIQUE TYPE DU COTEAU DU QUAÏ DE LA LOIRE



### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS AU LONG DU QUAI DE LA LOIRE

18



## CONSEILS DU SYNDICAT CAVITES 37

(source : <http://cavites37.com>) :

### ENTRETIEN ET CONFORTEMENTS DES COTEAUX

En règle générale, le confortement des coteaux nécessite le recours à des entreprises spécialisées dans ce domaine.

- Purger les petits éléments vulnérables au décrochement.

En effet, il faut « gratter » la paroi rocheuse à l'aide d'une petite perche afin d'enlever les esquilles rocheuses et les petits blocs qui menacent de tomber.

Mais attention, si la roche est en piteuse état (roche altérée ou très fracturée, présence de nombreuses poches d'argile...), la purge de la roche peut s'avérer dangereuse (risques de chute de pierres, voire d'effondrements). Dans ce cas, faite appel à des professionnels.

- Entretenir la végétation afin de fixer les sols.

L'incorporation de végétaux à racines rampantes favorisant la stabilité du sol est recommandée (lilas, millepertuis...). Les arbres de haute tige en revanche sont néfastes pour les coteaux à cause du développement considérable de leurs racines.

De ce fait, il est conseillé de les tailler au fur et à mesure de leur progression, tout en instaurant une végétation adéquate.

Cet entretien est également nécessaire pour freiner le ruissellement des eaux, tout en limitant les infiltrations.

- Gérer les eaux.

Savez-vous que près de quatre sinistres sur cinq sont déclenchés par des venues d'eaux intempestives ?

Dès lors, la préservation des troglodytes et des caves passe avant tout par une bonne maîtrise des eaux de ruissellement. C'est pourquoi :

- ⇒ les gouttières et autres équipements de collectes doivent être raccordés à un exutoire.
- ⇒ les surfaces imperméabilisées doivent être aménagées avec un équipement de collecte des eaux pluviales et exutoire.
- ⇒ les murs de soutènement doivent être drainés.

- ⇒ les fossés, drainages, canalisations et collecteurs doivent être régulièrement nettoyés et entretenus : l'accumulation de débris végétaux (des bois morts, des feuilles...) pourrait empêcher l'écoulement des eaux et créer une rétention d'eau.

- Stabiliser les parois.

Le principe est la mise en place de tirants voire de grillages plaqués dans l'optique de fixer une partie instable du coteau.

- La protection passive.

C'est la mise en place d'écrans de protection considérés comme des boucliers empêchant les chutes de pierres sur des habitations à proximité de la base du coteau.

### Recommandations aux propriétaires de caves

- ⇒ Maintenir et entretenir une végétation appropriée fixant les sols sans développement de racines en profondeur, privilégier les arbustes aux arbres hautes tiges,
- ⇒ Entretenir les fossés en crête de talus,
- ⇒ Drainer les eaux de ruissellement,
- ⇒ Nettoyer et purger (des blocs instables) régulièrement la paroi,
- ⇒ Entretenir les murs de soutènement.

19

### ENTRETIEN ET CONFORTEMENTS DES CAVITES

Le but est d'intervenir au niveau des cavités afin d'éviter leur effondrement. Cette stratégie consiste à renforcer les cavités ou combler les vides.

- La construction d'ouvrages de soutènement

Ces constructions ont pour but de transmettre le poids des terrains sus-jacents et des surcharges éventuelles au plancher de la cavité.

Elles peuvent être de plusieurs types : piliers, portiques, murs, voûtes ...

- Le confortement du toit des cavités

Les ancrages ont pour but de fixer les blocs rocheux potentiellement instables au massif rocheux stable sus-jacent afin de redonner une cohésion à l'ensemble des bancs rocheux. Ils peuvent être de plusieurs types et constitués de différents matériaux. Ils peuvent être associés à un grillage et / ou à un projeté à base de chaux aérienne afin de former une coque de protection contre les chutes de poussières.

- Le comblement

Lorsque l'état ou la configuration de la cavité ne permet pas la mise en œuvre des confortements précédemment énoncés, il peut être nécessaire de combler une partie ou la

totalité de la cavité. Il convient au préalable d'établir un barrage pour circonscrire la zone à traiter. On distingue deux phases d'injection : remplissage gravitaire et clavage (coulis riche en ciment).

#### **Recommandations aux propriétaires de caves**

- ⇒ Consulter un géologue avant d'entreprendre des travaux d'extension, la suppression ou la taille de piliers, des travaux d'aménagement (faux plafonds, fermeture partielle, création d'ouverture, enlèvement de remblai...),
- ⇒ Faciliter la ventilation de la cavité,
- ⇒ Laisser un passage (trou d'homme) lors de la fermeture partielle ou totale d'une cavité,
- ⇒ Surveiller les mouvements éventuels et les bruits suspects (fissures, chutes de pierres, chutes de poussière régulière, écaillage de la roche, infiltration d'eau), dans ce cas, prévenir la Mairie,
- ⇒ Éviter de stocker des déchets organiques (réactions chimiques au contact de la roche),
- ⇒ Entretien des murs de la façade

20

#### **PRINCIPES VISANT A FAVORISER L'ACCUEIL DES CHAUVES-SOURIS**

##### **Conseil du conservatoire d'espaces naturels de la Région Centre :**

- Ne pas obturer les puits d'aération
- Éviter les vibrations autour ou au-dessus de ces caves (attention aux travaux sur les habitations et la voirie existantes...)
- Ne pas entraver la circulation des chauves-souris au niveau des portes des caves en conservant une ouverture en haut de la porte ou bien en installant une grille horizontale et non verticale avec une hauteur d'ouverture minimale de 15 cm ou distance de 15 cm entre les barreaux de la grille
- Eviter d'éclairer l'accès aux caves