

Commune de TROO

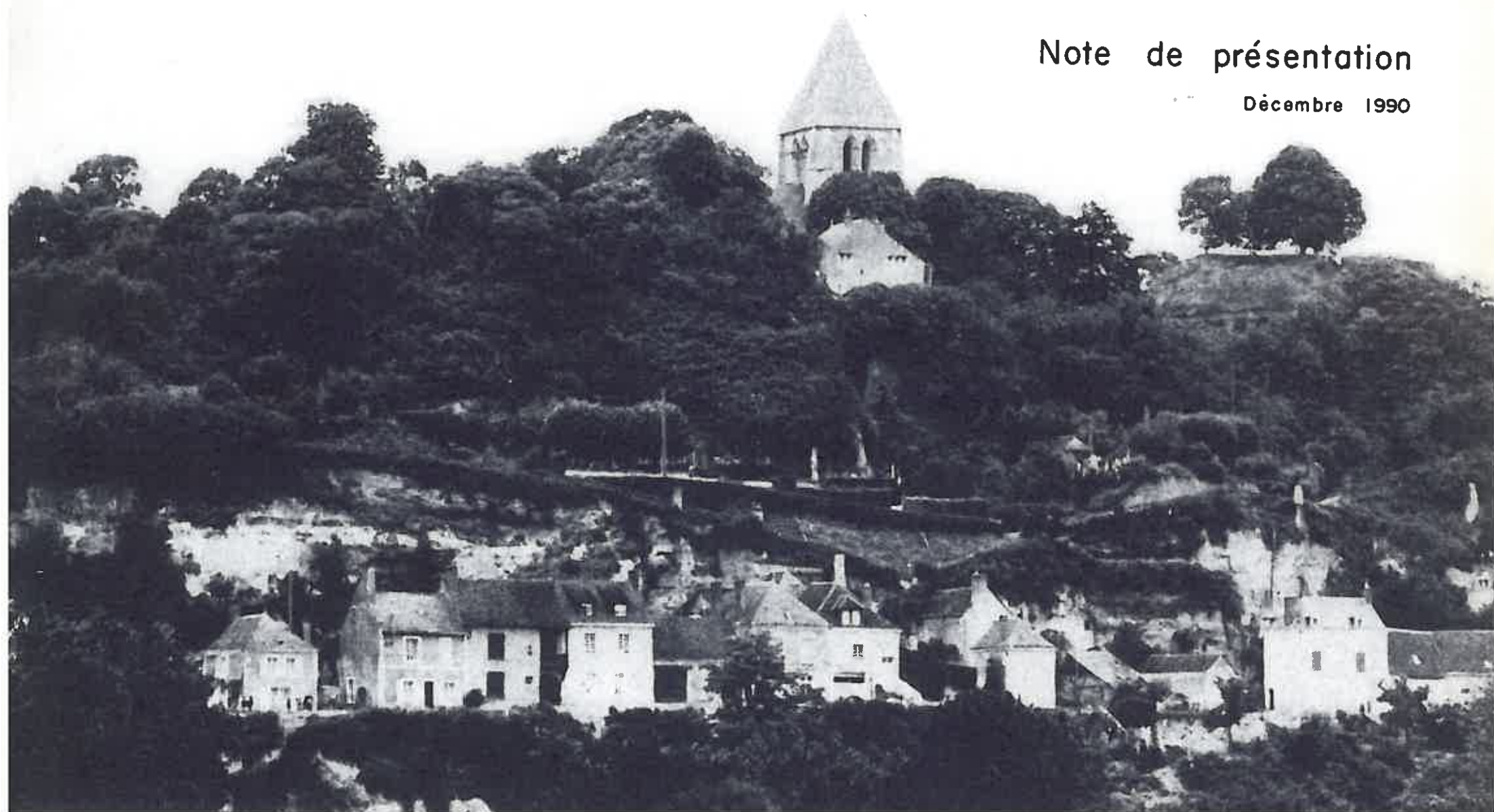
1



Délimitation d'un périmètre de risques au titre de l'article R 111 - 3 du code de l'urbanisme

Note de présentation

Décembre 1990



Le présent document a pu être réalisé grâce au concours du B.R.G.M. en ce qui concerne les considérations d'ordre techniques. Il comporte de nombreux emprunts du rapport de visite du mois d'Octobre 1988 rédigé par cet organisme.

S O M M A I R E

I - SITUATION DE L'ENSEMBLE PARCELLAIRE

- Physique
- Juridique

II - LES FAITS

III - CONNAISSANCE DU RISQUE

IV - CONSIDERATIONS TECHNIQUES

- Interdiction de construction

V - DE LA NECESSITE D'IMPOSER DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

VI - COHERENCE VIS-à-VIS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

VII - NATURE DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

VIII - MOYENS DE CONTROLES

PREAMBULE

Extraits de la circulaire du 20 Juin 1988 Equipement/Prévention des risques majeurs.

"La France est notablement concernée par les risques naturels puisque plus de 10 500 communes peuvent être touchées par les inondations, les mouvements de terrain, les séismes ou les avalanches.

Au-delà des mesures d'alerte, de protection ou de secours qu'il est indispensable de mettre en place avant, pendant ou après une catastrophe, la mesure de prévention la plus efficace sur le plan économique pour la nation consiste en la prise en compte des risques dans la planification territoriale.

L'Etat et les communes ont des responsabilités respectives en matière de prévention des risques naturels.

L'Etat doit afficher les risques en déterminant leurs localisations et leurs caractéristiques et en veillant à ce que les divers intervenants les prennent en compte dans leurs actions.

Les communes ont le devoir de prendre en considération l'existence des risques naturels sur leur territoire, notamment lors de l'élaboration de documents d'urbanisme et de l'examen des demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols".

Les récents évènements qui ont affecté le "site de TROO" menaçant la sécurité de ses habitants et des biens bâtis nécessitent la mise en oeuvre de la procédure dite "périmètre de risque" prise au titre de l'article R. 111.3 du Code de l'Urbanisme.

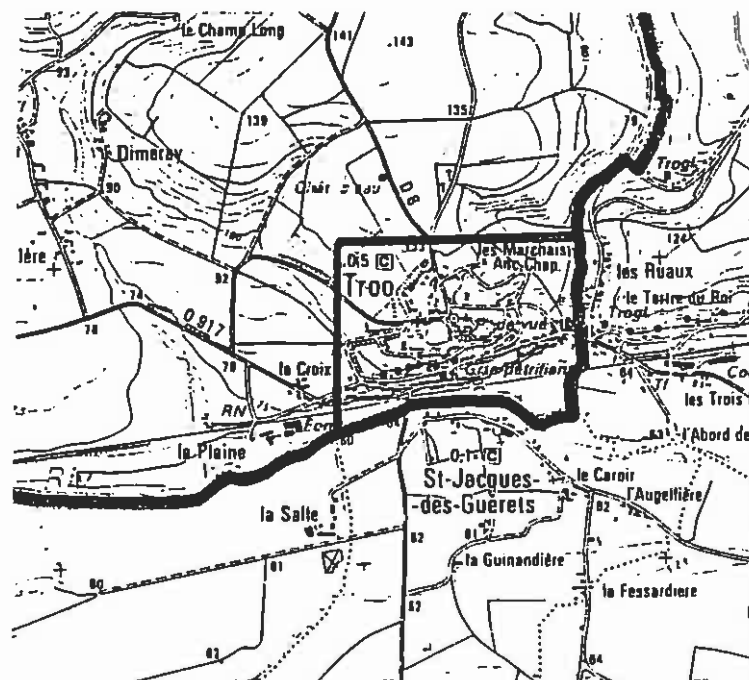
L'article R. 111.3 stipule :

"La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

I - SITUATION DE L'ENSEMBLE PARCELLAIRE

Physique

L'ensemble parcellaire, objet du présent dossier, est situé sur la commune de TROO et comprend la majeure partie du Bourg. Cet ensemble est limité au Nord par une ligne perpendiculaire à l'intersection de la R.D. n° 8 et de la voie communale n° 2 à l'Est, au Sud par la limite de la commune et à l'Ouest par une ligne perpendiculaire au Loir.



Juridique

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de TROO approuvé par arrêté préfectoral du 11 Août 1982 classe le bourg en deux zones UA et ND.

La première UA, comprenant trois sous-secteurs, correspond aux terrains urbanisables immédiatement sous certaines réserves :

UAa : qui comprend le centre ancien de la ville basse pour lequel un soin particulier est apporté lors de la restauration de bâtiments existants et les constructions nouvelles doivent être implantées à l'aplomb des constructions voisines. Leur hauteur est fixée à 6 m.

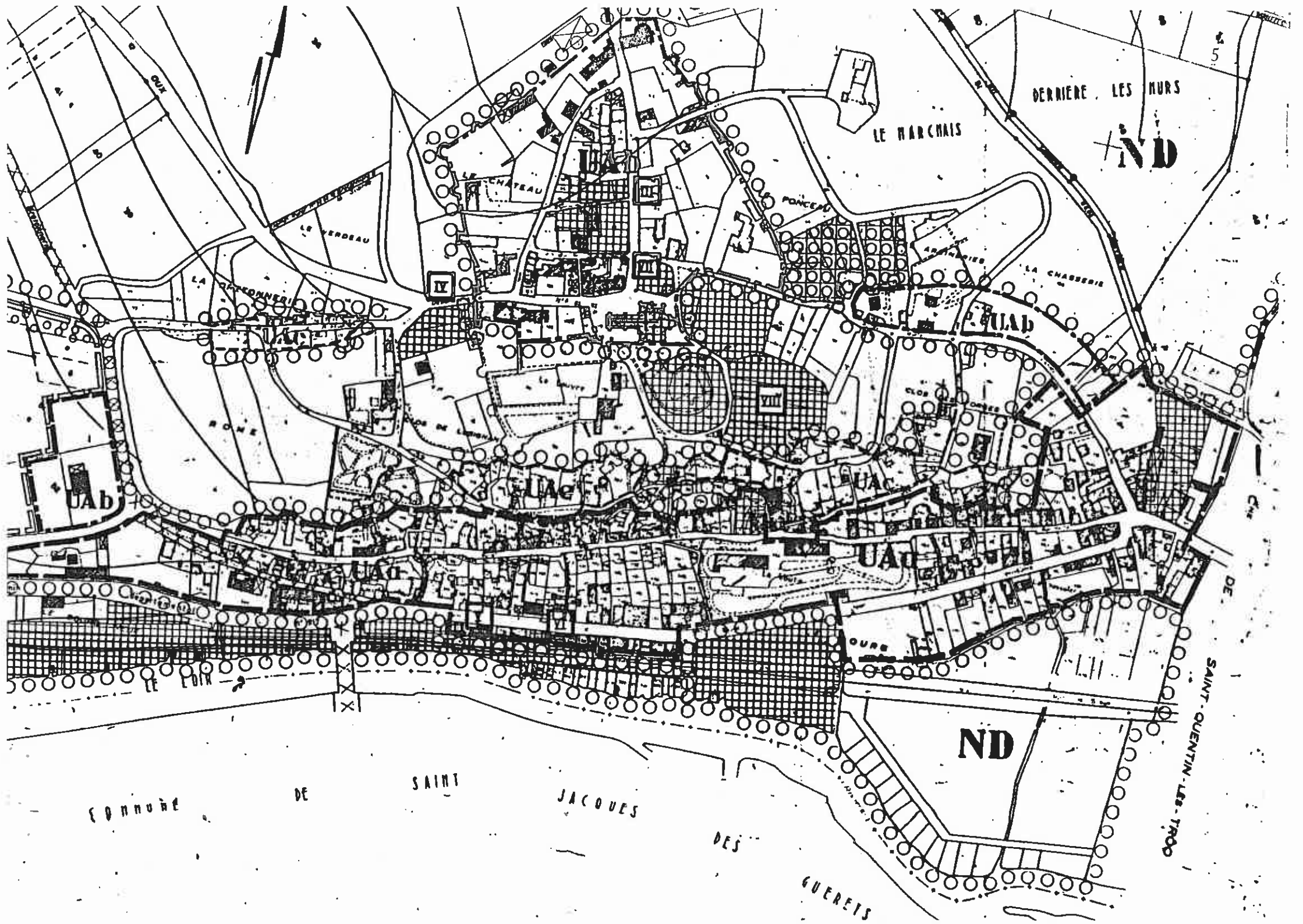
UAb : qui comprend le centre ancien de la ville haute et les extensions à l'Ouest. Les règles d'implantation par rapport à l'alignement sont plus souples compte tenu de la diversité actuelle et la hauteur est ramenée à 4 m.

UAc : qui correspond au secteur des habitations troglodytes. Les constructions nouvelles ne sont admises que si leur emprise au sol n'excède pas 25 m² et leur hauteur est inférieure à 3,50 m, ceci afin de ne pas surcharger le coteau.

La zone ND du site

Elle inclut l'ensemble des coteaux jusqu'à la ligne de crête. Toute construction est interdite dans cette zone, seules les restaurations et aménagements de constructions anciennes sont autorisés.

Ainsi, au regard de ce document d'urbanisme, l'ensemble parcellaire des secteurs UA serait apte à la construction



II - LES FAITS

L'histoire nous révèle que TROO est un site habité depuis les temps préhistoriques. Sa position de place forte sur une grande voie de passage lui a donné une importance considérable au cours des siècles, depuis l'époque gauloise jusqu'au 16ème siècle. Les vestiges historiques y sont très nombreux. TROO possède des monuments remarquables (collégiale, Maladrerie, N.D. des Marchais, le puits qui parle...). En outre, et c'est là son originalité, c'est un village d'habitations troglodytiques, creusées depuis les temps préhistoriques, dans le coteau, sur de très nombreux niveaux.

Un réseau de carrières souterraines (les Caforts) soucave une grande partie du bourg.

Cette commune présente donc un intérêt historique, archéologique, esthétique, touristique...certain, mais elle est fragile et soumise à de fréquents mouvements de terrain.

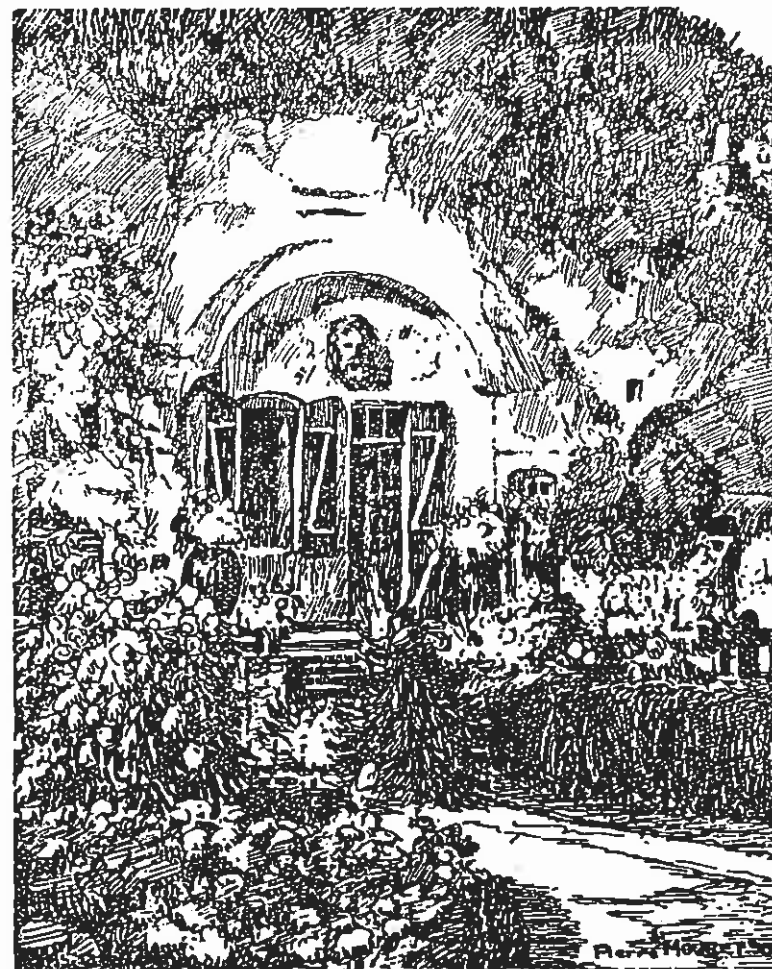
Depuis plusieurs décades, les responsables locaux se mobilisent pour assurer la sécurité du site et pour en protéger les populations, leurs activités et leurs biens.

C'est pourquoi, de nombreux travaux de soutènement supportent la rue Haute sur la quasi totalité de sa longueur et c'est la raison pour laquelle aussi les cavités souterraines des Caforts ont été comblées au droit de la Collégiale.

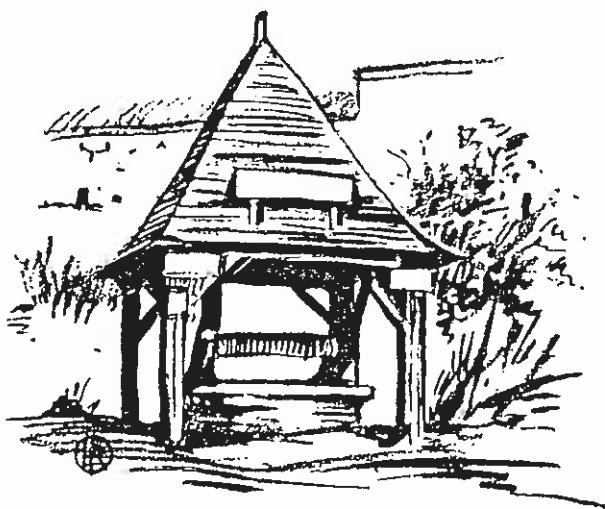
Ces derniers mois, les élus des collectivités locales et les administrations concernées ont uni leurs efforts en demandant au B.R.G.M. - Région Centre - d'aborder le problème de la mise en sécurité du site de TROO dans son ensemble, de dresser une carte des risques de mouvements de terrain et de proposer des recommandations pour réduire les risques.



L'escalier Saint-Gabriel



La Maison de l'Artiste, à Trôo



TROO. — Le « Puits de Jacob » ou « Puits-qui-Parle »

III - CONNAISSANCE DU RISQUE

Le secteur se compose :

- d'ensemble sous cavé par de très nombreuses cavités souterraines d'extension modeste, sur plusieurs niveaux avec de fréquentes communications entre elles,
- d'ensemble fortement penté présentant des apics, des surplombs et de très nombreux ouvrages de soutènement,
- d'ensemble affecté par de très nombreux mouvements de terrain (chute de blocs, effondrement, écoulement de masse rocheuses...).

Le niveau du risque y est estimé de Moyen à Fort.

Ce risque est, en conséquence, suffisamment sérieux pour justifier la mise en oeuvre de la procédure dite de "périmètre de risques" prise au titre de l'article R. 111.3 du Code de l'Urbanisme.

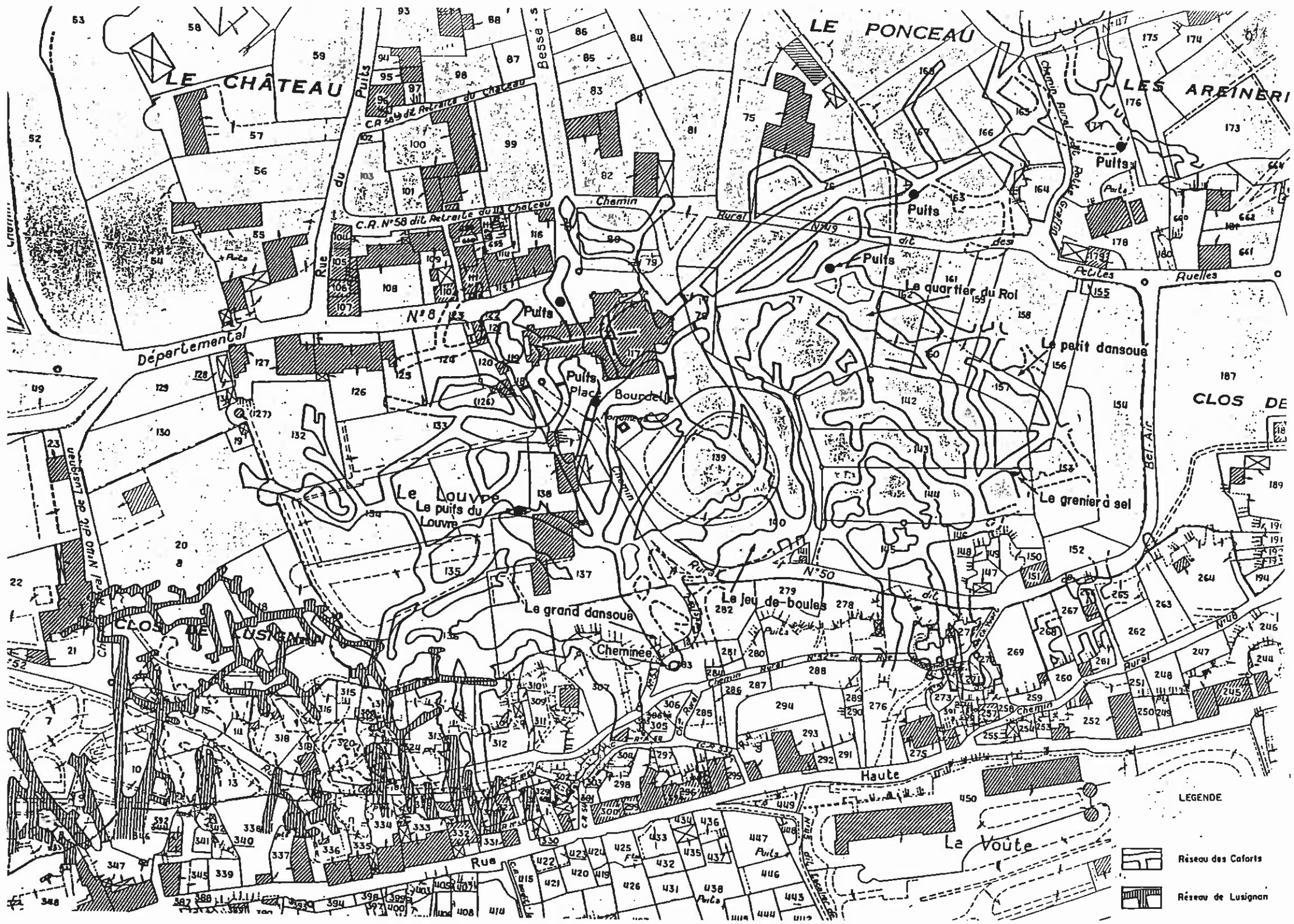
Les Souterrains ou Cafforts

C'est une curiosité unique dans toute la région. Certes, on trouve des habitations troglodytes dans tous les environs et jusque dans la vallée de la Loire, mais nulle part on ne découvre un pareil travail.

Celui qui n'a pas visité une partie de ce dédale ne peut certainement pas s'imaginer un pareil labyrinthe dont les galeries s'entrecroisent ou se réunissent à des carrefours formant de grandes salles de plusieurs mètres de hauteur : Le Grenier à sel, le Grand Dansoué, le Petit Dansoué, la Salle ou Carrefour du Roi, la Bourse, etc.

Les galeries ont en moyenne deux mètres de largeur et souvent 1 m. 30 de hauteur seulement. La nature de la pierre calcaire, très tendre, a permis ce travail gigantesque ; mais quelques éboulements ont bloqué certaines parties. Il faudrait des heures ou des jours pour parcourir ces kilomètres de galeries et celui qui s'y aventurerait sans guide serait vite perdu.

Nul n'a pu encore donner une explication définitive sur l'origine de ce travail. Quelques sources intérieures ont pu l'amorcer, mais la grande partie semble bien être l'œuvre des hommes, gaulois ou préhistoriques, bien que l'on n'ait découvert aucune arme ni ossements.



IV - CONSIDERATIONS TECHNIQUES

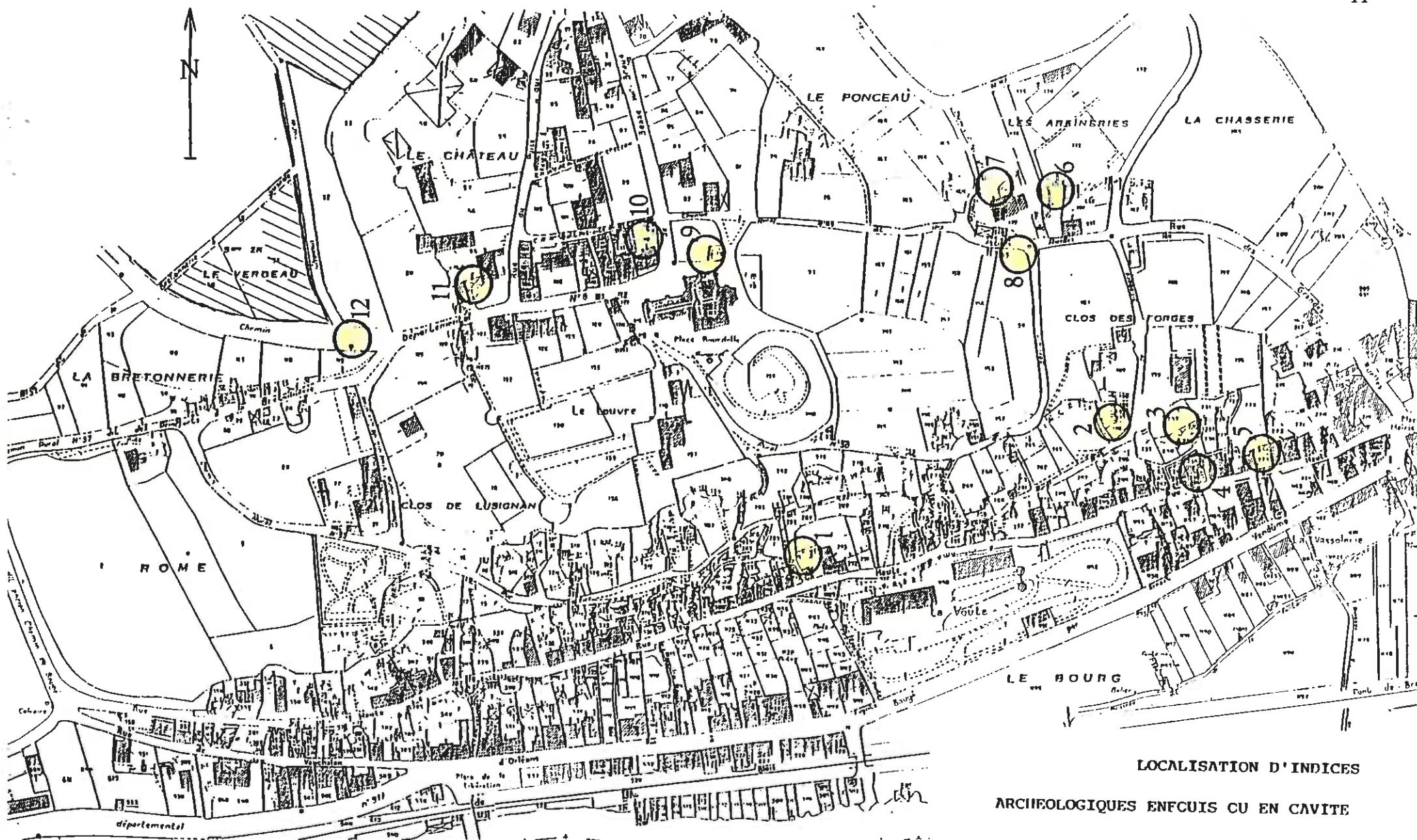
Les facteurs de mouvements de terrain recensés sur le site de TROO sont les suivants :

- Les cavités souterraines)
- Les fortes pentes, falaises et surplombs) Facteurs permanents de structure
- L'activité humaine :
 - . Travaux en cave)
 - . Circulation des véhicules)
 - . Les écoulements d'eau accidentels) Facteurs occasionnels
 - . La végétation)
 - . les conditions climatiques)

Indices archéologiques

Au cours de visites techniques et à partir de témoignages, nous avons noté tous les indices archéologiques enfouis ou en cavités qui nous sont apparus :

- N° 1 : structure architecturale ancienne (visitée)
- N° 2 : cavité souterraine avec des maçonneries anciennes (visitée)
- N° 3, 4 et 5 : habitation troglodytique avec une architecture ancienne et des fresques (visitée)
- N° 6 et 7 : cavité souterraine avec des maçonneries anciennes (visitée)
- N° 8, 9, 10 et 11 : cavité souterraine avec des maçonneries anciennes (témoignage)
- N° 12 : cavité souterraine avec fontis en bordure de route (fontis observable) dans laquelle se trouverait deux sarcophages (témoignage de M. CROSNIER, Maire de TROO).



LOCALISATION D'INDICES

ARCHEOLOGIQUES ENFEUS CU EN CAVITE

Echelle 1/2.500

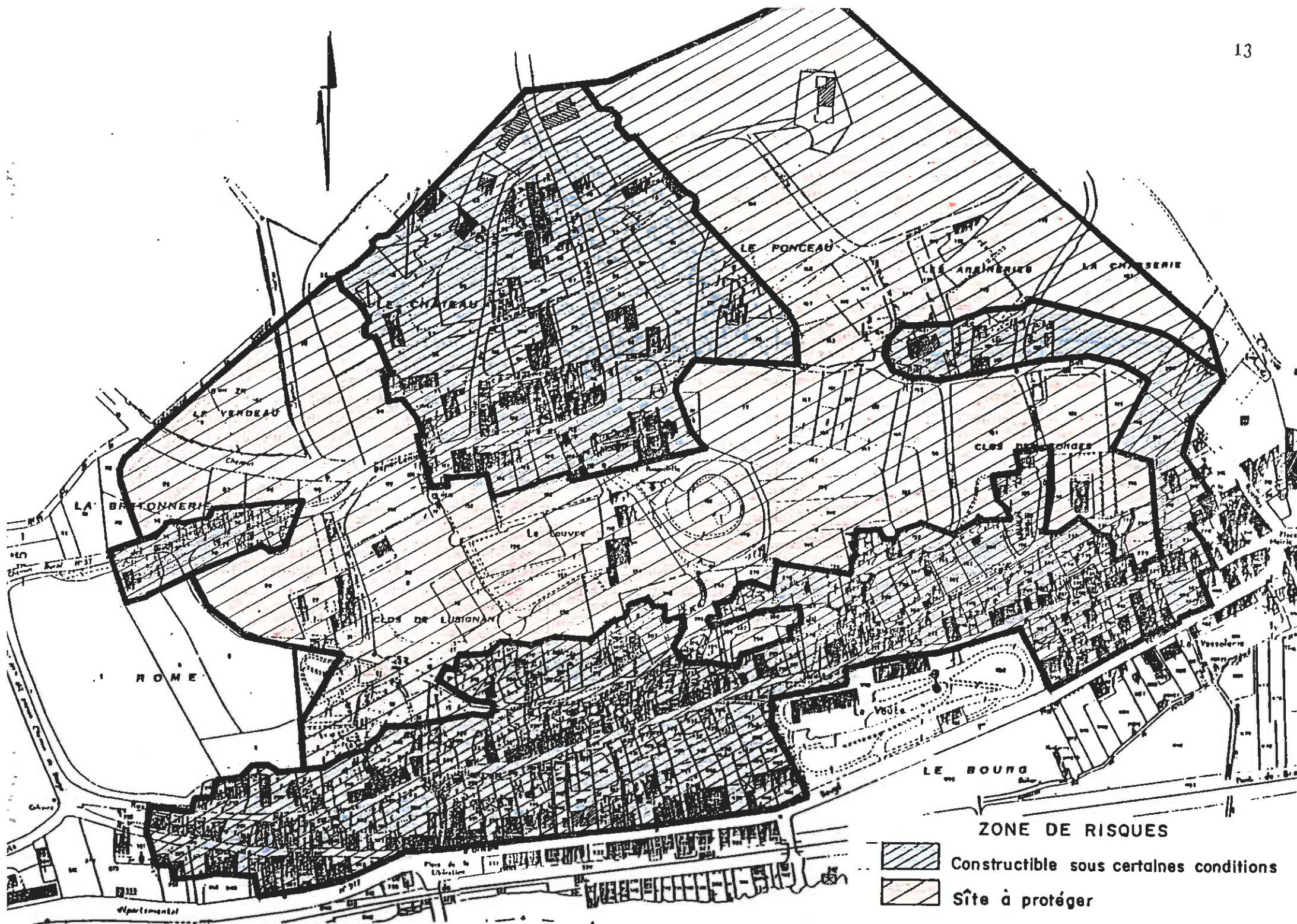
V - DE LA NECESSITE D'IMPOSER

- Interdiction de bâtir
- Des prescriptions particulières

A l'intérieur du secteur, il est distingué deux zones correspondant chacune à des prescriptions spécifiques.

Une zone Rouge : ou zone à protéger en fonction du risque et du site nécessitant l'interdiction de construire

Une zone Bleue : ou zone exposée au risque mais dans laquelle des constructions ou démolitions de bâtiments peuvent être autorisées sous réserve de prescriptions techniques très précises.

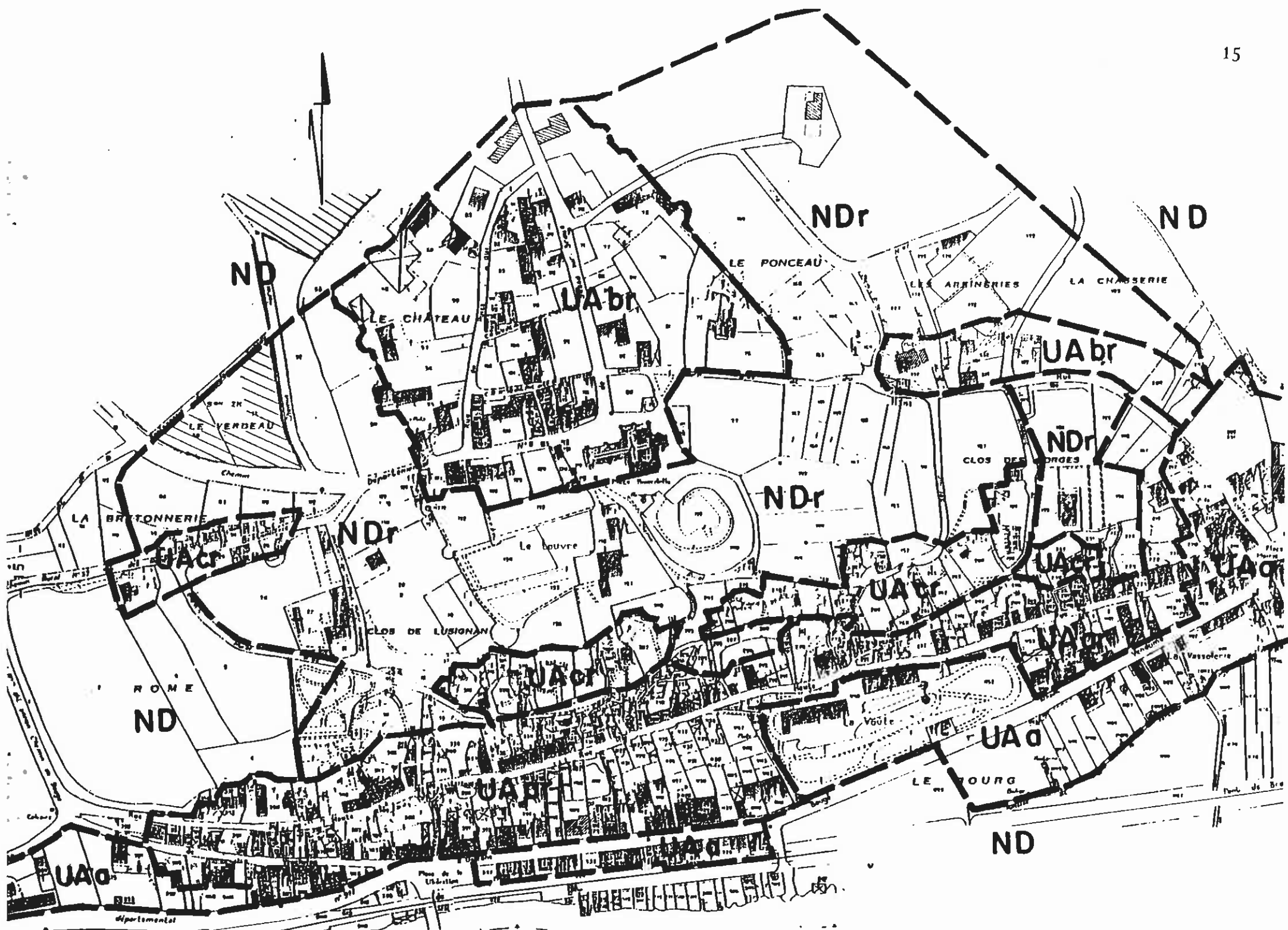


VI - DE LA COHERENCE VIS-à-VIS DU P.O.S.

La détermination de deux zones de risques prise au titre de l'article R. 111.3 nécessite la mise en concordance du P.O.S. de TROO approuvé en date du 11 Septembre 1982.

Cette concordance peut être effectuée à l'aide de la procédure "modification du P.O.S." prévue aux articles R. 123-34 à R. 123-36 du Code de l'Urbanisme.

Nature de la zone au titre du R. 111.3	Nature de la zone au P.O.S. modifié	Possibilités d'utilisation du sol
Zone Rouge dite de risque et de site	NDR	Inconstructibilité (sauf aménagement, surélévation, démolition de bâtiments existants sous réserve de prescriptions particulières
Zone bleue dite de risque	UAar UAbr UAcr	Constructibilité ou démolition de bâtiments admises sous réserve du respect de prescriptions à titre individuel



VII - NATURE ET PORTEE DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Elles concernent :

- a) Les parties de terrain classées en Zone Rouge au "périmètre du risque" et désignées sous le sigle NDr du Plan d'Occupation des Sols modifié de TROO.

Les terrains dans cette situation sont inconstructibles. Seul, l'aménagement, la surélévation et la démolition de bâtis existants sont autorisés, mais au préalable le pétitionnaire devra faire effectuer une étude géotechnique.

- b) Les parties de terrain situées en Zone Bleue et désignées sous le sigle UAar, UAbr, UAcr, sont constructibles mais au préalable le pétitionnaire devra faire effectuer une étude géotechnique en rapport avec la construction ou la démolition du bâti qu'il souhaite effectuer sur son terrain. Cette étude devra fixer de façon précise les prescriptions techniques à respecter pour les fondations et structures des constructions.

Cette obligation est reprise dans le règlement du Plan d'Occupation des Sols correspondant à ces zones.

VIII - CONTROLES

La présentation des études, soit ponctuelles, soit collectives est obligatoire pour toute demande d'occupation des sols.

L'information de cette obligation est faite tant au niveau des actes administratifs - périmètre de protection et modification du P.O.S. - qu'au niveau individuel lors des transactions immobilières notamment, où cette obligation devra figurer sur :

- les notes de renseignements concernant les mutations de bâtis
- les certificats d'urbanisme (L. 410.1a - 1b , L. 111.5 et R. 315.54)

La production de ces études devra ainsi accompagner :

- les dossiers de création de Z.A.C.
- les demandes d'autorisation de lotir (R. 315.1)
- les permis de construire
- les permis de démolir
- les déclarations de travaux portant sur l'extension ou l'adjonction de bâtiments, et travaux confortatifs notables.

