



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Maintien et restauration des sites troglodytiques

Question écrite n° 37992

### Texte de la question

Mme Laetitia Saint-Paul attire l'attention de Mme la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales sur le maintien et la restauration des sites troglodytiques. Fleuron de certains territoires, le patrimoine troglodytique pâtit aujourd'hui de sa catégorisation au sein des plans d'aménagement de développement durable et des plans locaux d'urbanisme. Souvent situées dans des zones agricoles, les galeries souterraines y sont assimilées. Le développement de projets, qu'ils soient à portée économique ou visent uniquement l'habitat, en est fortement entravé, le porteur de projet devant relever du statut agricole. En parallèle, alors que l'emprise au sol est un des facteurs essentiels de la prise de décision de l'administration, sa prise en compte reste difficile voire impossible ; les galeries étant par essence souterraines, l'emprise prise en compte est nulle. Dès lors, alors que ces galeries pourraient participer au rayonnement des territoires et avoir un impact économique et touristique fort, leur préservation ne peut plus, trop souvent, être assurée. La rédaction de paragraphes spécifiques aux espaces troglodytiques au sein des plans d'aménagement de développement durable et des plans locaux d'urbanisme permettrait d'éviter la déshérence de ce patrimoine. En précisant des usages spécifiques et des règles strictes en matière de rénovation, cela garantirait l'absence de nuisance pour le secteur agricole et le respect du patrimoine paysager. Elle l'interroge donc sur les mesures que le Gouvernement compte mettre en œuvre pour faciliter l'occupation, le maintien en l'état et la restauration des sites troglodytiques, quelles que soient les zones dans lesquelles ils se trouvent.

### Texte de la réponse

Pour les territoires concernés, les occupations troglodytiques sont des marqueurs patrimoniaux d'habitats historiques et d'activités existantes avec deux enjeux majeurs à prendre en compte conjointement : d'une part la valorisation du patrimoine troglodytique reconnu comme une richesse du territoire et un moteur de l'économie, touristique notamment, et d'autre part la contribution à la réduction du risque existant dans les galeries, l'abandon de ces sites augmentant le risque d'effondrement. Ces deux enjeux conduisent à favoriser l'entretien des cavités existantes et leur « réoccupation ». Il est néanmoins également nécessaire de prendre en compte l'objectif de limitation de la consommation d'espace, d'éviter le mitage de la zone agricole par la dispersion de nouveaux projets incompatibles avec la nature de la zone, de ne pas remettre en cause la protection des zones naturelles et de tenir compte, le cas échéant, des enjeux de protection de la biodiversité pour les cavités hébergeant des chiroptères. En l'état actuel du droit, le code de l'urbanisme traduit d'ores et déjà ces divers enjeux qu'il convient de prendre en compte pour la protection et la valorisation de ces sites remarquables. L'article L. 151-19 dispose que « le règlement peut [...] identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant des prescriptions de nature à assurer leur préservation ». L'article L. 151-11 du code de l'urbanisme précise quant à lui que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151 13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

». Les sites troglodytes existants peuvent être considérés comme des bâtiments. Tout changement de destination est encadré et sera soumis à un avis conforme de la commission départemental de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cela implique en ce qui concerne les Plan local d'urbanisme (PLU) : - que le rapport de présentation du document d'urbanisme concerné puisse établir un état des lieux des connaissances liées aux espaces troglodytiques (patrimoine et risques), - que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) précise le projet politique de la collectivité en la matière ainsi que les objectifs et orientations qu'elle se fixe, - que le règlement graphique et écrit définisse les conditions adaptées aux projets de valorisation, d'extension des activités ainsi qu'à leur changement de destination, notamment en définissant les secteurs où les risques sont importants. Dans l'éventualité où il est nécessaire d'identifier de nouvelles cavités pour des documents d'urbanisme déjà approuvés, une procédure de modification simplifiée du PLU est envisageable sous réserve : - que le nombre de nouveaux changements de destination possible ne soit pas de nature à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (L.153-41 du code de l'urbanisme), - ou que cette évolution soit de nature à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels (L.153-31 du code de l'urbanisme).

## Données clés

**Auteur :** [Mme Laetitia Saint-Paul](#)

**Circonscription :** Maine-et-Loire (4<sup>e</sup> circonscription) - La République en Marche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 37992

**Rubrique :** Aménagement du territoire

**Ministère interrogé :** [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

**Ministère attributaire :** [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [13 avril 2021](#), page 3185

**Réponse publiée au JO le :** [21 septembre 2021](#), page 7006