

N° 101  
**SÉNAT**

SESSION ORDINAIRE DE 2025-2026

---

Enregistré à la Présidence du Sénat le 31 octobre 2025

**PROPOSITION DE LOI**

*visant à assouplir les conditions de construction dans les communes rurales,*

PRÉSENTÉE

Par MM. Éric GOLD et Bernard DELCROS,  
Sénateurs

*(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle  
d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)*



## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Les territoires ruraux sont aujourd'hui confrontés à un double mouvement. D'un côté, ils disposent d'atouts stratégiques indéniables : qualité de vie, contribution essentielle à la transition écologique, dynamisme des innovations sociales et économiques. De l'autre, ils subissent des fragilités persistantes : déclin démographique, difficultés d'accès aux services, perte d'attractivité économique...

Afin de valoriser leurs atouts et de répondre à leurs faiblesses, les élus locaux se sont engagés de longue date dans des politiques ambitieuses d'aménagement. Leur objectif est d'offrir à leurs habitants et futurs habitants un cadre de vie attractif, durable et porteur d'avenir.

Pour mener à bien cette ambition, les territoires ruraux ont besoin d'outils innovants et souples, capables de répondre aux attentes de leurs habitants, y compris celles et ceux qui peuvent être porteurs d'activités économiques.

L'assouplissement des règles d'urbanisme peut, à ce titre, constituer un levier déterminant, dès lors qu'il s'inscrit dans un équilibre entre attractivité et préservation des ressources. C'est tout l'objet du texte proposé.

Dans la pratique, de nombreuses communes et intercommunalités se trouvent confrontées à des difficultés liées au zonage des espaces constructibles dans les documents de planification. En effet, il est impossible de prévoir au moment de l'élaboration du plan local d'urbanisme l'ensemble des opportunités de construction à venir. Freiner ces projets par des procédures longues, complexes et coûteuses, alors qu'ils sont essentiels pour le maintien des habitants dans leurs villages, est contraire aux politiques de revitalisation des territoires ruraux.

La présente proposition de loi vise à assouplir de façon pragmatique les conditions de construction dans les communes rurales de moins de 1 000 habitants sujettes à un risque de déclin démographique, en permettant que certaines zones, qui n'étaient pas délimitées comme « à urbaniser » dans

le plan local d'urbanisme, puissent devenir constructibles alors même que le besoin n'avait pu être identifié lors de l'élaboration de ce document.

Il est essentiel de traiter cette problématique, qui n'est pas résolue par la proposition de loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, qui a fait l'objet d'un accord en commission mixte paritaire le 3 juillet 2025.

L'article unique de la présente proposition de loi prévoit ainsi qu'une commune rurale très peu dense en situation de déclin démographique puisse ne pas spatialiser certaines zones du plan local d'urbanisme afin de ne pas empêcher, a priori et de façon rigide, leur urbanisation.

Cette dérogation au principe du zonage serait très encadrée, puisque le règlement national d'urbanisme (RNU) s'appliquerait sur ces espaces, comme c'est d'ailleurs encore le cas dans de nombreuses communes rurales ayant actionné leur « minorité de blocage ». Ce faisant, à l'instar des zones en RNU, les constructions ou installations en dehors des zones urbanisées ne pourront porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques. Elles ne devront pas non plus entraîner un surcroît important de dépenses publiques et ne devront pas être contraires aux objectifs du développement durable. De plus, cet assouplissement ne remet nullement en cause les objectifs du « zéro artificialisation nette » (ZAN) fixés par la loi Climat et Résilience, qui entend mettre fin à la progression de l'artificialisation des sols d'ici 2050.

En résumé, cette mesure, qui concerne spécifiquement les communes à faible densité de population, répond à la nécessité de concilier les impératifs de développement local avec les exigences nationales de sobriété foncière et de préservation de l'environnement.

## **Proposition de loi visant à assouplir les conditions de construction dans les communes rurales**

### **Article unique**

- ① L'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est complété par trois alinéas ainsi rédigés :
- ② « Par dérogation, le règlement peut ne pas délimiter tout ou partie des zones mentionnées au premier alinéa dans les communes de moins de 1 000 habitants considérées comme rurales au sens de la grille communale de densité établie par l'Institut national de la statistique et des études économiques, sur délibération motivée de leur conseil municipal lorsque celui-ci considère que l'intérêt de la commune le justifie, en particulier pour éviter une diminution de la population communale.
- ③ « Lorsque le règlement prévoit une telle dérogation, le règlement national d'urbanisme mentionné à l'article L. 111-1 s'applique sur l'ensemble des zones non délimitées, le cas échéant dans le respect des chapitres I<sup>er</sup> et II du titre II du livre I<sup>er</sup>.
- ④ « Cette dérogation ne fait pas obstacle à la fixation par le plan local d'urbanisme d'une superficie maximale à urbaniser dans la commune. »