

N° 51
SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2021-2022

8 décembre 2021

PROPOSITION DE LOI

tendant à favoriser l'habitat en zone rurale tout en protégeant l'activité agricole et l'environnement

Le Sénat a adopté, en première lecture, la proposition de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Sénat : 527 (2020-2021), 192 et 193 (2021-2022).

CHAPITRE I^{ER}

Faciliter l'habitat dans les zones de revitalisation rurale dans le respect de l'agriculture et de l'environnement

Article 1^{er}

- ① L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° (*nouveau*) Le 1° est ainsi modifié :
- ③ a) Au *b*, les mots : « et rural » et les mots : « et ruraux » sont supprimés ;
- ④ b) Après le même *b*, il est inséré un *b bis* ainsi rédigé :
- ⑤ « *b bis*) La revitalisation des espaces ruraux, le développement rural maîtrisé, la réhabilitation du bâti rural dégradé, l'amélioration de l'habitat au sein des espaces ruraux ; »
- ⑥ 2° (*Supprimé*)

Article 2

- ① Le livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 111-4 est ainsi modifié :
- ③ a) Au 1°, après le mot : « agricole », sont insérés les mots : « ou sur les terrains sur lesquels sont sis ces bâtiments » ;
- ④ b) Après le même 1°, il est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :
- ⑤ « 1° *bis* Dans les communes peu denses en déprise démographique dont le territoire est principalement constitué de parties non urbanisées, la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation ou d'hébergement en continuité des parties urbanisées de la commune telles qu'elles existent à la date de promulgation de la loi n° du tendant à favoriser l'habitat en zone rurale tout en protégeant l'activité agricole et l'environnement, dès lors que ces constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; »
- ⑥ 2° Au premier alinéa de l'article L. 111-5, la référence : « au 1° » est remplacée par les références : « aux 1° et 1° *bis* » ;

- ⑦ 3° L'article L. 151-11 est ainsi modifié :
- ⑧ a) Le I est complété par un 3° ainsi rédigé :
- ⑨ « 3° Dans les communes peu denses en déprise démographique dont le territoire est principalement constitué de zones agricoles, naturelles ou forestières, autoriser la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation ou d'hébergement en continuité des zones urbanisées de la commune telles qu'elles existent à la date de promulgation de la loi n° du tendant à favoriser l'habitat en zone rurale tout en protégeant l'activité agricole et l'environnement, dès lors que ces constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et fixer les règles applicables à ces constructions en matière de dimensions, d'implantation et d'aspect. L'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. » ;
- ⑩ b) Il est ajouté un III ainsi rédigé :
- ⑪ « III. – Dans les zones agricoles ou forestières des communes peu denses en déprise démographique dont le territoire est principalement constitué de zones agricoles, naturelles ou forestières, sont autorisés, sans préjudice de l'article L. 151-18 :
- ⑫ « 1° Le changement de destination des constructions existantes aux fins de création de logement et d'hébergement ;
- ⑬ « 2° La construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole ou sur les terrains sur lesquels sont sis ces bâtiments, dans le respect des traditions architecturales locales.
- ⑭ « Les autorisations d'urbanisme relatives aux projets mentionnés au présent III sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. » ;

- ⑮ 4° L'article L. 161-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑯ « Dans les communes peu denses en déprise démographique dont le territoire est principalement constitué de secteurs où les constructions ne sont pas admises, la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation ou d'hébergement est autorisée en continuité des parties urbanisées de la commune telles qu'elles existent à la date de promulgation de la loi n° du tendant à favoriser l'habitat en zone rurale tout en protégeant l'activité agricole et l'environnement, dès lors que ces constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. » ;
- ⑰ 5° Le chapitre IV du titre II est ainsi rétabli :
- ⑱ « *CHAPITRE IV*
- ⑲ « *Dispositions particulières aux communes en déprise démographique à caractère rural*
- ⑳ « *Art. L. 124-1.* – Dans chaque département, les communes peu denses en déprise démographique dont le territoire est principalement constitué de parties non urbanisées, de zones agricoles, naturelles ou forestières, ou de secteurs où les constructions ne sont pas admises, mentionnées respectivement au 1° *bis* de l'article L. 111-4, au 3° du I et au premier alinéa du III de l'article L. 151-11 ainsi qu'au dernier alinéa de l'article L. 161-4, figurent sur une liste arrêtée par le représentant de l'État dans le département, sur proposition des établissements publics de coopération intercommunale situés dans le périmètre départemental. Un décret précise les données prises en compte et les définitions retenues pour l'application du présent alinéa.
- ㉑ « Pour l'application des articles mentionnés au premier alinéa du présent article, l'inscription des communes sur ladite liste s'apprécie à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, nonobstant toute disposition du document d'urbanisme en vigueur.
- ㉒ « En cas d'inscription ou de retrait d'une commune sur la liste mentionnée au même premier alinéa, les dispositions du document d'urbanisme applicable à cette commune prises sur le fondement des articles mentionnés audit premier alinéa sont adaptées dès la prochaine modification ou révision du document. »

Article 3

- ① Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° (*nouveau*) À la dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 141-3, après le mot : « favorisant », sont insérés les mots : « le développement économique et démographique de l'ensemble du territoire, dans les communes urbaines comme rurales, » ;
- ③ 2° (*nouveau*) Au premier alinéa de l'article L. 141-8, après la première occurrence du mot : « objectifs », sont insérés les mots : « mentionnés au 1° de l'article L. 141-10 et des objectifs » ;
- ④ 3° (*Supprimé*)

Article 4

- ① I. – L'article 199 *novovicies* du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° À la première phrase du 5° du B du I, les deux occurrences de l'année : « 2022 » sont remplacées par l'année : « 2025 » ;
- ③ 2° À la première phrase du IV *bis*, après le mot : « marqué », sont insérés les mots : « , dans les communes rurales peu denses en déprise démographique et caractérisées par un fort taux de vacance » ;
- ④ 3° Le même IV *bis* est complété par deux phrases ainsi rédigées : « La liste des communes rurales peu denses en déprise démographique et caractérisées par un fort taux de vacance est arrêtée par le représentant de l'État dans le département, sur proposition des établissements publics de coopération intercommunale. Un décret précise les données prises en compte et les définitions retenues pour identifier ces communes. »
- ⑤ II. – (*Supprimé*)

CHAPITRE II

Faciliter l'exercice d'activités agricoles

Article 5

① Le chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du code de l'urbanisme est complété par une section 9 ainsi rédigée :

② « Section 9

③ « *Constructions de logements destinées à faciliter l'exercice d'activités agricoles*

④ « Art. L. 111-27. – Les constructions et les travaux visant la création de logements nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière sont autorisés sur le périmètre de l'exploitation ou en continuité de celle-ci, quel que soit le classement du terrain d'emprise au regard du document d'urbanisme applicable.

⑤ « L'autorité compétente peut assortir l'autorisation d'urbanisme de prescriptions visant à assurer que les constructions ou les travaux ne portent pas atteinte aux espaces naturels ou au paysage et sont compatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou forestière. L'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

⑥ « Pendant un délai de dix ans à compter de l'octroi de l'autorisation d'urbanisme, les constructions édifiées ou adaptées en application du premier alinéa ne peuvent faire l'objet d'aucun changement de destination.

⑦ « Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article, notamment la surface maximale des constructions pouvant être autorisées. »

Article 6

① I. – (*Supprimé*)

② II (*nouveau*). – L'article L. 113-8 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

③ 1° Le mot : « agricoles, » est supprimé ;

- ④ 2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment ou aux propriétaires d'un bien immobilier par des nuisances dues à des activités agricoles n'entraînent pas de droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi, postérieurement à l'existence des activités les occasionnant, dès lors que ces activités s'exercent, le cas échéant, en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires applicables, et qu'elles se sont poursuivies sans changer de nature. »

CHAPITRE III

Dispositions diverses

Article 7

Au deuxième alinéa de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, après le mot : « montagne », sont insérés les mots : « ou des zones de revitalisation rurale ».

Article 7 bis (nouveau)

- ① I. – Après le troisième alinéa de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Afin d'améliorer la cohérence et la lisibilité des travaux de la commission, dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n° du tendant à favoriser l'habitat en zone rurale tout en protégeant l'activité agricole et l'environnement, dans chaque département, la commission élabore et publie des lignes directrices présentant ses orientations générales concernant les avis qu'elle rend en application du code de l'urbanisme ou du présent code. Ces lignes directrices précisent les critères à l'aune desquels elle évalue les projets d'autorisation d'urbanisme ou de documents d'urbanisme qui lui sont soumis ainsi que les motifs qui sont susceptibles de fonder des avis négatifs. Elles précisent en particulier l'application des critères d'incompatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

- ③ II. – Dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport relatif aux lignes directrices des commissions départementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce rapport analyse en particulier la cohérence, au niveau national, des lignes directrices élaborées ainsi que les facteurs de différenciation locale retenus par chaque commission. Il formule des recommandations visant à améliorer la transparence, la cohérence, la territorialisation et la lisibilité des travaux des commissions.

Article 8

Les éventuelles conséquences financières résultant pour l'État de la présente loi sont compensées, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 8 décembre 2021.

Le Président,

Signé : Gérard LARCHER