

N° 774
SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2025-2026

Enregistré à la Présidence du Sénat le 22 juin 2026

PROPOSITION DE LOI

*tendant à simplifier les règles d'urbanisme applicables
aux territoires ruraux et de montagne,*

PRÉSENTÉE

Par MM. Bernard DELCROS et Rémy POINTEREAU,
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,

Le 3 avril 2025, à l'occasion des assises de la simplification, un courrier cosigné par le président du Sénat, le président de la délégation du Sénat aux collectivités territoriales et à la décentralisation ainsi que son premier vice-président a été adressé à l'ensemble des sénateurs. Cette démarche poursuivait un objectif simple et concret : recueillir les difficultés normatives rencontrées par les élus locaux, en particulier dans le champ du logement, de l'urbanisme et de la construction, afin d'aboutir à une proposition de loi transpartisane de simplification.

La consultation a donné lieu à **110 contributions émanant de différents groupes politiques du Sénat**. Chacune de ces remontées correspondait à un blocage identifié, à une norme jugée inadaptée ou à une difficulté rencontrée dans la conduite très concrète d'un projet local.

Onze **sujets de nature législative** ont été retenus. Ils nourrissent la présente proposition de loi, présentée à l'occasion des assises de la simplification organisées le 30 avril 2026 par la délégation aux collectivités territoriales et à la décentralisation.

La **première ligne de force** consiste à redonner une **capacité d'appréciation et de modulation aux autorités locales ou aux documents locaux d'urbanisme**. Il n'est pas possible de gouverner l'ensemble des territoires au moyen d'une règle uniforme, indifférente aux spécificités locales.

La **deuxième ligne de force** vise à alléger **certains verrous procéduraux** qui pèsent lourdement sur les délais, les coûts et, finalement, sur la faisabilité même des projets.

La **troisième ligne de force** est institutionnelle. Elle porte sur la **place des élus locaux dans les organes consultatifs** appelés à se prononcer sur des décisions qui affectent directement l'exercice des compétences communales et intercommunales.

L'article 1^{er} permet **d'assouplir les possibilités de construction** dans les communes rurales au sens de l'INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques), comptant moins de 1000 habitants et sujettes à un risque de déclin démographique, en permettant que dans le cadre d'un PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal) tout ou partie de la commune ne soit pas zonée et que dans ce cas, les règles du règlement national d'urbanisme (RNU) s'appliquent. En effet, en l'état actuel du droit, l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme impose que le règlement du PLUi délimite les zones et leur affecte un usage. Or, il est impossible de prévoir au moment de l'adoption du PLUi les opportunités de construction à venir dans les plus petites communes. Cela conduit à refuser des projets pourtant essentiels au maintien des habitants dans les villages en perte démographique, ce qui est source d'incompréhension et sans cohérence avec les politiques de revitalisation des territoires ruraux. **Cette faculté serait très encadrée, puisque le règlement national d'urbanisme s'appliquerait sur ces espaces**, comme cela est le cas dans de nombreuses communes ayant fait le choix de conserver leur compétence en matière d'urbanisme. L'assouplissement proposé concernerait peu de constructions et serait également, comme le prévoit actuellement le RNU, **subordonné à la préservation des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et la sécurité publiques et ne devrait pas entraîner un surcroît important de dépenses publiques**. Cette faculté dépendrait d'une délibération motivée du conseil municipal. Elle serait soumise à l'avis simple de la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) et au respect des règles des lois « *Montagne* » et « *Littoral* ». Le règlement du PLUi peut, en outre, fixer pour chaque commune concernée une superficie maximale susceptible d'être urbanisée à ce titre, en adéquation directe avec les objectifs nationaux de lutte contre l'artificialisation des sols.

L'article 2 abaisse de **vingt à cinq ans** le seuil de cessation d'activité exigé pour autoriser, par dérogation au plan local d'urbanisme communal ou intercommunal (PLU ou PLUi), le changement de destination d'un bâtiment agricole ou forestier en zones naturelles, agricoles et forestières (NAF).

En l'état du droit, un tel changement de destination suppose, en principe, que le bâtiment ait été désigné par avance dans le règlement du PLU (« *pastillage* »), ce que les petites communes rurales ne sont pas toujours en mesure d'anticiper. L'apport de l'article L. 152-6-9 du code de l'urbanisme, créé par la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 dite « *loi Huwart* », est précisément d'ouvrir une voie dérogatoire **dispensant de cette désignation préalable**. Toutefois, dans les zones NAF, cette dérogation est subordonnée à la démonstration que le bâtiment a cessé d'être utilisé pour une activité agricole ou forestière **depuis plus de vingt ans**.

L'article 2 **ramène ce seuil à cinq ans**. Attendre vingt ans, c'est en effet exposer le bâti agricole à une dégradation avancée ; ainsi, un délai de cinq ans serait davantage conforme à l'objectif de **sobriété foncière** qui commande de valoriser en priorité le bâti existant. Un tel délai suffirait en outre à établir que le bâtiment a durablement quitté le cycle productif agricole, tout en permettant le développement de l'**agritourisme**, notamment de gîtes, et en ouvrant ainsi aux exploitants une source de **revenus complémentaires**. Les garanties propres au dispositif demeurerait intactes : le changement de destination resterait subordonné à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle.

L'article 3 garantit la possibilité pour un exploitant agricole de pouvoir construire un logement à proximité directe de son exploitation, en consacrant une présomption légale de nécessité du logement de l'exploitant agricole

En l'état du droit, quel que soit le document d'urbanisme applicable (RNU, carte communale, PLU, PLUi), les constructions nécessaires à l'exploitation agricole bénéficient d'un régime dérogatoire permettant leur implantation **en dehors des zones normalement constructibles**. Cependant, la jurisprudence administrative a progressivement imposé, pour le logement de l'exploitant agricole, une condition non écrite : la démonstration d'une **nécessité de surveillance continue** de l'exploitation. Ce critère d'origine prétorienne est mal défini et, surtout, inégalement appliqué selon le **type d'activité agricole pratiqué**, sans qu'aucune liste claire et exhaustive n'ait jamais été établie. Il en découle que les permis de construire sont délivrés sur la base d'une analyse réalisée filière par filière, en fonction d'une jurisprudence que ni les exploitants, ni les services instructeurs ne peuvent anticiper avec certitude.

L'article 3 **met fin à cette situation** en prévoyant que sont regardés comme des constructions nécessaires à l'exploitation les **logements des exploitants agricoles, quelle que soit la nature de l'activité**, dès lors que deux conditions cumulatives sont remplies : le logement doit être implanté à **proximité immédiate des bâtiments d'exploitation** et l'exploitant **ne doit pas déjà disposer d'un logement à proximité**. Ces conditions sont objectives et permettent de sécuriser à la fois les porteurs de projets, les communes qui les autorisent et les services instructeurs qui les examinent.

L'article 4 clarifie le régime dérogatoire actuellement en vigueur et applicable aux communes sous **RNU, qui leur permet d'autoriser**

certaines constructions en dehors des parties urbanisées, dans le périmètre d'anciens bâtiments agricoles.

Dans sa rédaction actuelle, le 1° de l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme autorise dans ces zones non urbanisées « *la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une **ancienne** exploitation agricole* ». Toutefois, le droit actuel ne définit pas à partir de quand une exploitation peut être qualifiée d'ancienne. Une exploitation mise en sommeil depuis deux ans est-elle ancienne ? Depuis cinq ans ? Depuis quinze ans ? Cette incertitude expose les services instructeurs à des appréciations hétérogènes et crée une insécurité juridique pour les porteurs de projets.

L'article 4 a pour objet principal de préciser qu'une exploitation peut être qualifiée d'ancienne « *lorsqu'il est démontré que l'activité agricole y a cessé* ». Cette rédaction qui protège aussi bien les exploitants encore en activité que les porteurs de projets de reconversion, permet aux services instructeurs de statuer sans ambiguïté. En outre, l'article 4 scinde le 1° de l'article L. 111-4 en deux branches distinctes, dans un souci de clarification.

L'article 5 réécrit le régime de restauration des bâtiments en ruine.

En l'état du droit, l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme autorise la restauration d'un bâtiment dont il reste **l'essentiel des murs porteurs**. Or, la notion de « *murs porteurs* » fait l'objet d'interprétations hétérogènes, qui aboutissent parfois à des décisions contraires et incohérentes entre les départements.

L'article 5 **abandonne la référence exclusive aux murs porteurs** au profit d'une **appréciation globale** tenant compte notamment de **l'état matériel du bâti** et de **l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols**. Concrètement, les communes ou leurs groupements pourraient désormais autoriser la restauration de bâtiments démolis dont les murs ne sont plus strictement porteurs mais dont l'emprise est encore identifiable, évitant ainsi la construction de bâtiments neufs sur des terrains vierges. Cet article est donc vecteur de simplification et pleinement conforme à l'objectif de **sobriété foncière**.

L'article 6 assouplit le droit à reconstruction après destruction ou démolition.

En l'état du droit, l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme permet la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, **dans un délai de dix ans**, même lorsque les règles d'urbanisme en vigueur au moment de la reconstruction ne l'autoriseraient pas. Le régime actuel repose

sur une logique de **reconstruction strictement à l'identique**, à gabarit, emprise et destination inchangés. Ce régime juridique est inadapté et source de complexité. Ainsi, une maison détruite par un incendie ne peut être reconstruite avec une meilleure isolation thermique extérieure si celle-ci implique une légère modification de gabarit, ni intégrer des aménagements d'accessibilité pour les personnes handicapées s'ils entraînent une modification de l'emprise.

L'article 6 substitue à la logique rigide de la reconstruction à l'identique un dispositif plus souple. Le document d'urbanisme (carte communale, PLU, PLUi ou document en tenant lieu) pourrait ainsi autoriser des **adaptations de gabarit dans la limite de 5 %**. Des adaptations excédant ce seuil seraient admises lorsqu'elles sont justifiées par un objectif d'amélioration de la **performance énergétique**, de l'**accessibilité**, de la **sécurité**, de l'**insertion architecturale et paysagère** ou de la **lutte contre l'artificialisation des sols**, à proportion des modifications strictement nécessaires. À défaut de document d'urbanisme, l'autorité compétente pourrait statuer par décision motivée selon les mêmes critères.

L'article 7 transforme en **avis simple** l'avis conforme rendu par la CDPENAF sur certaines délibérations communales prises en RNU.

En l'état du droit, le code de l'urbanisme prévoit, depuis 2014, que les délibérations prises sur le fondement de la **clause d'intérêt communal** du 4° de l'article L. 111-4 sont soumises à l'**avis conforme** de la CDPENAF. En conséquence, si cette dernière s'oppose à la délibération, celle-ci est privée d'effet, quelle que soit la motivation de la commune. Ce mécanisme confère à la commission un **véritable droit de veto** sur des décisions que les élus locaux ont pourtant la responsabilité d'assumer.

L'article 7 met fin à ce droit de veto en remplaçant l'avis conforme par un **avis simple**, comme l'avait souhaité la commission des affaires économiques en 2018¹. La CDPENAF demeure consultée : son avis est versé au dossier, rendu public et susceptible d'influencer la décision. Le maire assume ainsi la pleine responsabilité de la délibération, sous le contrôle du préfet qui conserve la faculté d'exercer son droit de déféré préfectoral, et du juge administratif. Cette évolution **restitue aux élus locaux le pouvoir d'agir** que la loi leur reconnaît, sans affaiblir en rien la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

¹ Voir l'amendement : https://www.senat.fr/amendements/commissions/2017-2018/567/Amdt_COM-47.html

L'article 8 renforce le poids des élus locaux dans la composition de la CDPENAF.

La CDPENAF a pour objet de donner des avis sur certains documents de planification et les autorisations d'urbanisme. En l'état du droit, ni l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, ni les textes réglementaires y afférents ne permettent de définir une part minimale d'élus au sein de la commission. Celle-ci varie ainsi d'un département à l'autre, en fonction de la diversité des structures représentées, dont le nombre et la nature ne sont pas identiques dans tous les territoires. En moyenne, les représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements représentent **environ un quart des membres de la commission**. Cette sous-représentation fragilise la légitimité démocratique d'une instance qui rend, en pratique, des avis déterminants sur des projets locaux : les décideurs qui connaissent le terrain et assument la responsabilité politique de leurs choix d'aménagement ne sont pas en mesure de peser suffisamment dans des délibérations qui les concernent au premier chef.

L'article 8 impose ainsi qu'une représentation minimale de **40 % des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements** soit assurée au sein de la CDPENAF. Elle reprend ainsi la logique déjà défendue par le Sénat lors de l'examen du projet de loi dit « 3DS » (projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale) et répond à un double objectif : renforcer la **légitimité démocratique** des avis rendus et améliorer l'**acceptabilité locale** des décisions en matière de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'article 9 clarifie la notion de continuité de l'urbanisation en zone de montagne.

La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite loi Montagne, pose le principe selon lequel l'urbanisation doit se réaliser en **continuité** avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Ce principe, codifié à l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme, vise à prévenir le mitage et la dispersion des constructions dans les espaces naturels et agricoles de montagne. Cependant, son application jurisprudentielle a conduit, dans deux situations distinctes, à des blocages disproportionnés au regard de l'intention du législateur de 1985, qui visait les constructions **dispersées et isolées**, non les projets situés à proximité immédiate de hameaux constitués, fussent-ils de taille modeste.

La première situation concerne les **hameaux comportant peu de constructions** : certaines juridictions refusent de reconnaître l'existence d'une urbanisation existante suffisante au motif que l'ensemble bâti à proximité du projet ne comporte qu'un nombre trop restreint de constructions, quand bien même le projet viendrait concrètement s'y accoler.

La seconde situation concerne les constructions **séparées du bâti existant par un espace intercalaire** – une voirie, un chemin rural, un fossé, une bande enherbée – qui sont regardées comme discontinues même lorsque le projet est en réalité immédiatement contigu à la zone urbanisée. Ces deux lectures restrictives ne correspondent pas à l'esprit de la loi Montagne et empêchent la réalisation de projets vitaux pour de nombreuses communes rurales.

Pour répondre à ces difficultés, l'article 9 complète l'article L. 122-5-1 du code de l'urbanisme par deux apports distincts.

D'une part, l'urbanisation ne pourrait plus être appréciée comme **discontinue** au seul motif que le nombre de constructions implantées est insuffisant, **dès lors que l'ensemble bâti concerné compte au moins trois constructions**.

D'autre part, l'urbanisation ne pourrait pas davantage être regardée comme discontinue au seul motif qu'elle est séparée des zones urbanisées par un espace intercalaire (voirie, chemin ou autre espace résiduel), lorsque l'extension de l'urbanisation est située à **proximité immédiate de ces zones**.

Ces deux apports sont strictement limités dans leur portée : ils ne remettent pas en cause le principe de continuité de l'urbanisation et n'autoriseraient pas une urbanisation diffuse. Ils signifieraient seulement que la discontinuité ne peut pas résulter, **à elle seule**, de la faiblesse prétendue du bâti existant ou de la présence d'un espace intercalaire mineur. En pratique, ces clarifications redonneraient aux élus locaux et habitants des territoires de montagne la capacité de porter des projets mesurés, en faisant obstacle à des refus reposant sur une interprétation formaliste et excessive du principe de continuité.

L'article 10 introduit une faculté de **dérogation préfectorale** à la procédure des unités touristiques nouvelles (UTN) locales pour les petits projets d'hébergement touristique en montagne.

En l'état du droit, les articles L. 122-15 à L. 122-18 du code de l'urbanisme soumettent à la procédure UTN locale la création ou l'extension d'hébergements touristiques au-delà d'un seuil réglementaire fixé à **500 m² de surface de plancher**. Cette procédure, conçue pour encadrer des projets

structurants susceptibles d'avoir des effets importants sur l'environnement montagnard, se révèle manifestement disproportionnée lorsqu'elle s'applique à des projets très modestes, **parfois de l'ordre d'une vingtaine de lits**, correspondant à un petit chalet hôtelier ou à une faible extension d'un meublé de tourisme. Ces petits projets subissent des délais considérables, des coûts d'instruction élevés et une incertitude juridique qui décourage les porteurs de projets dans des territoires souvent économiquement fragiles.

L'article 10 insère un **article L. 122-18-1 nouveau** dans le code de l'urbanisme, créant une faculté de **dérogation préfectorale** permettant de dispenser certains petits projets de la procédure UTN locale. Cinq conditions cumulatives encadreraient cette dérogation : le projet devrait présenter une **capacité d'accueil et des caractéristiques limitées** ; l'application de la procédure UTN locale devrait être **manifestement disproportionnée** au regard de l'objet, de l'ampleur et des effets du projet ; la dérogation ne devrait pas porter une atteinte disproportionnée aux objectifs de protection des espaces et de l'environnement montagnard ; le projet devrait être compatible avec le schéma de cohérence territoriale et le plan local d'urbanisme lorsqu'ils existent ; enfin, le projet ne devrait pas être susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Ce mécanisme traite de **manière plus juste des opérations modestes**, sans remettre en cause la procédure UTN locale pour les projets d'envergure auxquels elle est destinée.

L'article 11 reprend la position défendue par le Sénat en 2020 en matière d'**examen au cas par cas** dans le domaine environnemental.

En l'état du droit, l'article L. 122-1 du code de l'environnement prévoit que lorsqu'un projet relève d'un examen au cas par cas², l'autorité en charge de cet examen (le plus souvent le préfet de région) est saisie par le maître d'ouvrage d'un dossier présentant le projet afin de déterminer si celui-ci doit être soumis à évaluation environnementale. Le silence de cette autorité au terme d'un délai de 35 jours vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale (article R. 122-3-1 du même code). Dans ce cas, le droit actuel prévoit que l'administration dispose alors d'**un mois** pour communiquer au maître d'ouvrage, à sa demande, **les motifs de sa décision implicite**. Ce délai, qui s'ajoute donc au délai de 35 jours précité, est trop long : le porteur de projet apprend que l'évaluation est obligatoire sans pouvoir rapidement comprendre pourquoi, ce qui complique l'adaptation du projet et nuit à la sécurité juridique des opérations.

² Par référence à la nomenclature de l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

L'article 11 ramènerait ce délai de communication à **quinze jours**. Le dispositif améliorerait ainsi la lisibilité et la sécurité juridique sans affaiblir les garanties environnementales, qui demeureraient intégralement préservées. En effet, la règle selon laquelle le silence de l'administration vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale, conforme au droit de l'Union européenne et à la charte de l'environnement, n'est pas remise en cause par cet article.

Proposition de loi tendant à simplifier les règles d'urbanisme applicables aux territoires ruraux et de montagne

Article 1^{er}

- ① L'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est complété par quatre alinéas ainsi rédigés :
- ② « Par dérogation à l'article L. 111-1, le règlement d'un plan local d'urbanisme intercommunal peut ne pas délimiter tout ou partie des zones mentionnées au premier alinéa du présent article 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.
- ③ « Cette dérogation est subordonnée à une délibération motivée du conseil municipal, prise après avis simple de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission.
- ④ « Sur les espaces ainsi non délimités, le règlement national d'urbanisme mentionné à l'article L. 111-1 s'applique.
- ⑤ « Le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal peut fixer, pour chaque commune concernée, une superficie maximale susceptible d'être urbanisée à ce titre. »

Article 2

Au troisième alinéa de l'article L. 152-6-9 du code de l'urbanisme, le nombre : « vingt » est remplacé par le nombre : « cinq ».

Article 3

- ① Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 111-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Pour l'application du présent article, les logements des exploitants agricoles, lorsqu'ils sont implantés à proximité immédiate de ses bâtiments d'exploitation et que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement à proximité de l'exploitation, sont également considérés comme des constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation agricole mentionnées au même 2°. » ;

- ④ 2° L'article L. 151-11 est complété par un IV ainsi rédigé :
- ⑤ « IV. – Pour l'application des règles relatives aux zones agricoles et naturelles des plans locaux d'urbanisme et des documents en tenant lieu, sont considérés comme des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole les logements des exploitants agricoles, lorsqu'ils sont implantés à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation et que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement à proximité de l'exploitation. » ;
- ⑥ 3° Avant le dernier alinéa du I de l'article L. 161-4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « Pour l'application du présent article, les logements des exploitants agricoles, lorsqu'ils sont implantés à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation et que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement à proximité de l'exploitation, sont également considérés comme des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole au sens du même *b.* »

Article 4

- ① Le 1° de l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme est remplacé par des 1° et 1° *bis* ainsi rédigés :
- ② « 1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes ;
- ③ « 1° *bis* La construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, lorsqu'il est démontré que l'activité agricole y a cessé, dans le respect des traditions architecturales locales ; ».

Article 5

- ① L'article L. 111-23 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 111-23.* – La restauration d'un bâtiment peut être autorisée ou refusée par l'autorité compétente, sous réserve de l'article L. 111-11, dans les conditions définies par le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou la carte communale, au regard des principales caractéristiques du bâtiment, de l'état matériel du bâti, de son intérêt architectural ou patrimonial et de l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols.

- ③ « En l'absence de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, l'autorisation de restauration peut être accordée ou refusée par l'autorité compétente, par décision motivée, en tenant compte de ces mêmes critères. »

Article 6

- ① L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 111-15. – I. –* Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction peut être autorisée ou refusée par l'autorité compétente dans un délai de dix ans, dans les conditions définies par le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou la carte communale.
- ③ « *II. –* Le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou la carte communale peut prévoir que les travaux nécessaires à la reconstruction peuvent comporter des adaptations de la construction initiale, dans la limite d'une diminution ou d'une augmentation de 5 % du gabarit initial.
- ④ « Lorsqu'elles sont justifiées par des objectifs d'amélioration de la performance énergétique, d'accessibilité, de sécurité ou d'insertion architecturale et paysagère ou de lutte contre l'artificialisation des sols, les adaptations peuvent excéder le seuil prévu au premier alinéa, à proportion des modifications strictement nécessaires à la réalisation de ces objectifs.
- ⑤ « Les adaptations ne peuvent avoir pour effet de modifier la destination ou la sous-destination initiale du bâtiment.
- ⑥ « *III. –* En l'absence de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, l'autorité compétente peut, par décision motivée, autoriser des adaptations dans les conditions prévues au présent article, au regard des objectifs mentionnés au II.
- ⑦ « *IV. –* La reconstruction respecte les règles applicables en matière de risques naturels, technologiques ou miniers, ainsi que, le cas échéant, les prescriptions de sécurité dont l'autorité compétente peut assortir l'autorisation. »

Article 7

- ① L'article L. 111-5 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, la référence : « 1° » est remplacée par la référence : « 1° bis » ;

- ③ 2° Au second alinéa, la première phrase est ainsi rédigée : « Les délibérations mentionnées au 4° de l'article L. 111-4 sont soumises pour avis à cette même commission départementale. »

Article 8

- ① Après le premier alinéa de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Une représentation minimale de 40 % des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements est assurée en son sein. »

Article 9

- ① L'article L. 122-5-1 du code de l'urbanisme est complété par trois alinéas ainsi rédigés :
- ② « L'urbanisation ne peut être appréciée comme discontinuée au seul motif :
- ③ « 1° Que le nombre de constructions implantées est insuffisant, lorsque l'ensemble de constructions compte au moins trois constructions ;
- ④ « 2° Ou qu'elle est séparée des zones urbanisées mentionnées à l'article L. 122-5 par un espace intercalaire, lorsque l'extension de l'urbanisation est située à proximité immédiate de ces zones. »

Article 10

- ① Le paragraphe 1 de la sous-section 4 de la section 1 du chapitre II du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme est complété par un article L. 122-18-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 122-18-1.* – Par dérogation aux dispositions relatives aux unités touristiques nouvelles locales, le représentant de l'État dans le département peut, par décision motivée, dispenser de la procédure prévue à la présente sous-section une opération de création ou d'extension d'un hébergement touristique lorsque sont réunies les conditions suivantes :
- ③ « 1° L'opération présente une capacité d'accueil et une importance limitées, appréciées notamment au regard de sa surface, de son insertion dans le bâti existant ou à proximité immédiate de celui-ci ainsi que de la desserte par les équipements publics ;

- ④ « 2° L'application de la procédure d'unité touristique nouvelle locale apparaît manifestement disproportionnée au regard de l'objet, de l'ampleur et des effets du projet ;
- ⑤ « 3° La dérogation ne porte pas une atteinte disproportionnée aux objectifs poursuivis par les dispositions auxquelles il est dérogé, notamment en matière de protection des espaces, des paysages et de l'environnement montagnard ;
- ⑥ « 4° L'opération est compatible avec le schéma de cohérence territoriale et avec le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu lorsqu'ils existent ;
- ⑦ « 5° L'opération n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard de sa localisation ou de ses caractéristiques. »

Article 11

Le premier alinéa du IV de l'article L. 122-1 du code de l'environnement est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsqu'un projet est soumis à évaluation environnementale, en l'absence de réponse de l'autorité en charge de l'examen au cas par cas ou de l'autorité mentionnée à l'article L. 171-8, cette autorité communique au maître d'ouvrage, à sa demande, dans un délai de quinze jours, les motifs qui ont fondé sa décision implicite. »