



MINISTÈRE DE LA VILLE ET DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité



SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT, LES NOUVEAUTÉS INTRODUITES PAR LA LOI DU 26 NOVEMBRE 2025

NOVEMBRE 2025

En vue de faciliter et d'accélérer les opérations de construction, notamment de logements, et d'aménagement, la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 met **de nouveaux outils à disposition des porteurs de projet comme des collectivités territoriales**. Elle vient **alléger de nombreuses procédures**, allant de la maîtrise foncière à l'instruction ou au contentieux des autorisations, en passant par les documents d'urbanisme. Voici les principales avancées du texte.

EN MATIÈRE D'URBANISME

Simplifier l'évolution des documents d'urbanisme

A la faveur de l'engagement croissant des collectivités dans la démarche de planification, qui relève de leur compétence décentralisée, on compte désormais en France plus de 27 000 communes couvertes par un PLU, un PLUi ou une carte communale et 382 schémas de cohérence territoriale (SCoT) opposables. Pour **faciliter l'évolution de ces documents dans le temps et limiter les coûts et délais afférents, la loi apporte plusieurs souplesses procédurales** :

- ✓ Une **réduction des cas dans lesquels la procédure de révision s'impose**, en faveur d'un recours plus large à la procédure de modification. Modification et modification simplifiée sont désormais réunies en une procédure unique ;
- ✓ La généralisation de la possibilité de **recourir à la participation du public par voie électronique (PPVE)** plutôt qu'à l'enquête publique, le choix de la modalité retenue étant laissé à l'autorité compétente pour élaborer le document d'urbanisme ;
- ✓ La **suppression de la caducité automatique des SCoT** à défaut d'évaluation, et l'allongement de la **périodicité de cette évaluation** (de 6 à 10 ans) ;

✓ La possibilité **d'adopter un document unique valant à la fois SCoT et PLUi**, uniquement dans les cas où l'autorité compétente pour élaborer les deux documents est un même établissement public de coopération intercommunale (EPCI). *Pour être pleinement applicable, cette faculté sera précisée et encadrée par un texte réglementaire à venir ;*

✓ En Outre-mer, l'approbation du schéma d'aménagement régional pourra désormais être réalisée par le préfet, plutôt que par décret en Conseil d'État.

Faciliter la conduite des opérations d'aménagement et de construction, en modernisant les procédures liées aux autorisations

Afin de **réduire les délais d'autorisation des projets et de faciliter les démarches**, le texte apporte plusieurs simplifications relatives aux procédures et étapes préalables à l'autorisation du projet :

- ✓ La pérennisation et la généralisation du **permis d'aménager multisites**. Déjà mise en œuvre dans certaines zones à enjeux, cette procédure permet d'autoriser en une seule fois des opérations complémentaires localisées sur des sites proches ;
- ✓ La **sécurisation de la délivrance de permis modificatifs** en prévoyant une **crystallisation** des règles d'urbanisme applicables pendant une durée de **3 ans** à compter de la délivrance du permis initial ;
- ✓ La généralisation de la faculté donnée au **PLU d'instaurer une densité minimale** sur le territoire, en vue d'inciter à des formes urbaines plus compactes ;
- ✓ Des **facilités au profit des grands projets nucléaires**, comme la simplification procédurale de la qualification de projet d'intérêt général et la possibilité pour le préfet d'autoriser des aménagements temporaires pour une durée n'excédant pas vingt ans.

Accélérer la résolution des recours contre les autorisations et mieux sécuriser les documents d'urbanisme face au risque contentieux

En vue d'accélérer non seulement l'octroi des autorisations, mais également **l'obtention des autorisations définitives, souvent attendue pour débiter les travaux**, la loi introduit plusieurs évolutions relatives au contentieux des autorisations et des documents d'urbanisme.

✓ **La réduction à 1 mois du délai de recours gracieux et hiérarchique** contre les autorisations d'urbanisme, **et la suppression de la prorogation du délai de recours contentieux entraînée par ces recours** ; L'introduction d'une présomption d'urgence en cas de recours contre un refus d'autorisation. *Seuls les recours engagés après la publication de la loi sont concernés par ces nouvelles dispositions.*

✓ Une limitation de la capacité **à ajouter, en cours de procédure, de nouveaux motifs de refus** dans le cadre des contentieux contre un permis (ceux-ci doivent être présentés dans un délai de **2 mois** à compter du recours) ;

✓ Une **restriction des cas d'annulation d'un document d'urbanisme** lorsque celui-ci est remis en cause par le biais d'un contentieux contre une autorisation individuelle.

Renforcer la police de l'urbanisme

La multiplication des installations et constructions illégales, notamment en zones naturelles, agricoles et forestières, appelle à un renforcement des outils de police de l'urbanisme à la disposition des collectivités territoriales et de l'Etat. La loi prévoit plusieurs évolutions importantes pour mieux faire respecter la loi et les documents d'urbanisme :

✓ Un renforcement de l'arsenal des sanctions, notamment par **l'introduction d'une nouvelle amende administrative d'un montant maximal de 30 000 euros et l'augmentation des plafonds** pour les astreintes (1 000 euros par jour et 100 000 euros maximum au total, contre 500 et 25 000 euros auparavant) ;

✓ Une **possibilité pour l'État de se substituer à la collectivité compétente pour exercer la police de l'urbanisme**, en cas d'absence de réponse de celle-ci après qu'elle a été invitée à l'exercer. Dans ce cas, les sommes seront recouvrées au bénéfice de l'État ;

✓ Une **extension de la possibilité de procéder à la démolition des constructions illégales**, à l'initiative de la collectivité compétente, en dehors des zones urbaines.

Faciliter la production de logements par transformation de l'existant (notamment transformation des zones commerciales, d'activité ou pavillonnaires)

Pour atteindre les objectifs de production de logement, notamment social, et de sobriété foncière, porteurs de projets et collectivités voient se multiplier les **interventions en tissu urbain déjà constitué**. Des opérations d'ampleur, comme la transformation des zones commerciales, d'activité économique ou d'habitat pavillonnaire dont le modèle actuel ne correspond plus toujours aux besoins et qui sont parfois fragilisées, doivent être facilitées : la loi apporte **plusieurs simplifications procédurales** au bénéfice de ces projets.

✓ L'autorisation du recours à la **participation du public par voie électronique** plutôt qu'à l'enquête publique pour les projets de logement en zone tendue ;

✓ **L'extension du champ des dérogations au PLU** possibles, **en dehors des seules zones denses**, et au bénéfice des projets de **surélévation** et de **logement étudiant** ;

✓ L'introduction d'une capacité de dérogation au PLU afin de **permettre aux zones d'activité économique en reconversion d'accueillir plus facilement des logements** ;

✓ **L'extension du champ des dérogations aux règles prévoyant la création de places de stationnement**, notamment pour encourager les mobilités alternatives à la voiture dans les **quartiers de gare** et pour faciliter les interventions sur le **bâti existant** ;

✓ **La sécurisation des travaux de transformation du bâti existant** en cas d'évolution des règles applicables depuis la construction ;

✓ L'introduction d'un **schéma cadre pour l'aménagement du quartier de La Défense**, pour mettre en œuvre un meilleur pilotage partenarial de la transformation de cette zone aujourd'hui marquée par la vacance des bureaux ;

✓ La création d'un dispositif d'**« opération de transformation urbaine »**, avec par ailleurs une possibilité de faire évoluer plus simplement les documents de lotissement anciens afin d'accompagner la mutation d'un quartier ; la simplification de l'évolution des documents des anciens lotissements-jardins.

✓ La simplification de la mise en œuvre des obligations d'ombrage sur les parkings de plus de 1 500 m², avec l'introduction d'une **« mixité » possible, pour combiner ombrières photovoltaïques et couverture arborée/végétalisée**, et ainsi mieux répondre aux objectifs, notamment au sein des zones commerciales. *Pour être pleinement applicable, cette faculté sera précisée et encadrée par un texte réglementaire à venir.*

EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT ET DE FONCIER

Renforcer l'accès des collectivités territoriales à l'ingénierie, via les opérateurs fonciers et d'aménagement

De manière croissante, la qualité des projets d'aménagement et la capacité des acteurs à les mener à bien repose sur l'accès à une ingénierie mutualisée ou spécialisée. **La loi facilite le recours à ces outils d'ingénierie et étend leurs missions, pour un meilleur portage de projets et stratégies complexes**, notamment en matière foncière :

- ✓ Le déblocage de **l'adhésion des « communes seules » aux EPF locaux**, c'est-à-dire la rendre possible pour une commune y compris lorsque son EPCI ne souhaite pas y adhérer à son niveau, afin d'améliorer la couverture du territoire national par les EPF ;
- ✓ L'évolution de **la création et de l'extension des EPF locaux en compétence liée du préfet** sur la base de la délibération des (de l') EPCI concerné(s) et, pour l'extension, du conseil d'administration de l'EPF ;
- ✓ L'extension des missions qui peuvent être confiées aux **SPLA-IN** (sociétés publiques locales d'aménagement) afin d'améliorer l'articulation de leur intervention avec celle des autres opérateurs ;
- ✓ L'allongement à dix ans, contre trois actuellement, de la **durée maximale de portage par les EPF** pour les terrains destinés à la production de logement social, sans perdre le bénéfice de l'avantage fiscal initial, afin ne pas exclure les opérations complexes réalisées sur un temps long.

EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Faciliter le logement des travailleurs en mobilité

En matière de logement, la loi fait **évoluer les cadres qui régissent les résidences susceptibles d'accueillir les travailleurs**, notamment dans le cadre de mobilités professionnelles.

- ✓ La possibilité de **transformer**, au terme des grands chantiers, **les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) dites mobilité**, construites pour loger les salariés, **en logements locatifs sociaux familiaux**, dans le cadre d'un protocole entre le préfet de département, l'exploitant de la RHVS, le conseil départemental et l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ;
- ✓ La création d'un cadre pour des **« résidences à vocation d'emploi »** dans lesquelles un « bail mobilité » pourra être mis en œuvre afin de loger les travailleurs en mobilité.





**MINISTÈRE
DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*