

Actualité

Département L i F e – La défense des projets

Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement



RAA

L'enjeu tenant à la simplification du droit de l'urbanisme et du logement est de taille, tant l'emballlement normatif y est intense. Leur complexité est telle qu'elle constitue l'une des racines de la crise multifactorielle et sans précédent que traverse le secteur du logement aujourd'hui.

C'est dans ce contexte qu'a été adoptée, le 15 octobre 2025, une proposition de loi (PPL) de simplification. L'objectif affiché de cette proposition, initialement composée de quatre articles, est clair : simplifier le droit de l'urbanisme et du logement pour soulager la charge des porteurs de projet, accélérer la production de logements et mieux répondre aux besoins du territoire.

Le présent dossier a pour objet de présenter de manière synthétique les mesures essentielles de cette nouvelle loi, en 6 parties :

1 Les dérogations
aux règles
d'urbanisme

3 La planification urbaine

5 La maîtrise foncière

2 Le contentieux
de l'urbanisme

4 Les autorisations
d'urbanisme

6 Mais enfin...

Retour sur le calendrier de la loi



1 Les dérogations aux règles du PLU

La loi de simplification ajoute plusieurs outils ayant pour objet de permettre des dérogations aux règles prévues par un PLU, en voici certaines.

◆ Les dérogations de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme

Cet article ouvre d'ores-et-déjà 5 hypothèses de dérogations, notamment aux règles de densité, de mixité sociale ou encore de stationnement. Alors qu'elles étaient historiquement applicables uniquement en « zones tendues » (où s'appliquait la TLV), **elles s'appliquent désormais sur l'ensemble du territoire national.**

Le 2° de l'article L. 152-6 permet désormais de déroger à l'intégralité du règlement du PLU, dès lors que le projet a pour objet la **surélévation d'un immeuble achevé depuis plus de 2 ans pour la création ou l'agrandissement de surface de logement.**

Le 5° bis permet de déroger aux **règles de stationnement** pour certaines opérations sur des logements existants, dès lors qu'elles n'entraînent pas la création de +30% de la SDP existante.

◆ Réduction spécifique des obligations en matière de stationnement

Le code de l'urbanisme ouvre la possibilité de **réduire d'au moins 30% les obligations de stationnement pour véhicules** (vs. 15% auparavant en cas d'autopartage) lorsqu'il existe une **aire de covoiturage** dans l'environnement immédiat de l'opération (art. L. 151-30-1, c. urb.).

◆ Les dérogations dans les zones d'activités économiques

Les projets de **logements ou d'équipements publics** peuvent être autorisés dans les ZAE, quand bien même le PLU interdit ces destinations. Ces projets peuvent également déroger aux règles d'emprise, de retrait, de gabarit, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement (art. L. 152-6-7, c. urb.).

◆ La création de logements étudiants fortement encouragée

Toute opération portant sur la réalisation de logements consacrés **spécifiquement à l'usage des étudiants** en zones U ou AU peut donner lieu à des dérogations en ce qui concerne l'ensemble du règlement du PLU (art. L. 152-6-8, c. urb.).

◆ Modification des constructions existantes non conformes

Les projets de surélévation et de transformation limitée des **constructions existantes non conformes** aux règles d'implantation, d'emprise et d'aspect extérieur ne peuvent désormais être refusés aux seuls motifs de ces non-conformités (art. L. 111-35, c. urb.).

2 Le contentieux du droit de l'urbanisme

La loi de simplification rationalise les recours afin d'accélérer la mise en chantier des projets et renforce les pouvoirs du maire en cas d'infraction au code de l'urbanisme.

▲ Limitation dans le temps des possibilités pour l'auteur de la décision de substituer des nouveaux motifs de refus

L'administration ne peut désormais plus invoquer de nouveaux motifs de refus en cours d'instance, **au-delà d'un délai de 2 mois à compter de l'enregistrement du recours contentieux** (art. L. 600-2, c. urb.).

▲ Présomption d'urgence en cas de demande de référé-suspension à l'encontre d'un refus d'une autorisation d'urbanisme

La loi de simplification élargit la présomption d'urgence du référé-suspension applicable **aux décisions de refus**, et plus uniquement aux autorisations délivrées (art. L. 600-3, c. urb.).

▲ La neutralisation du recours gracieux

Le délai du recours gracieux formé à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme est réduit de deux à **un mois** et son effet « interruptif » **est supprimé**, c'est-à-dire que l'exercice d'un recours gracieux n'aura plus pour effet de proroger le délai de recours contentieux (art. L. 600-12-1, c. urb.).

▲ Abrogation de l'article L. 600-1 du code de l'urbanisme

A l'occasion d'un contentieux contre une autorisation d'urbanisme, il n'est plus possible d'invoquer l'illégalité d'un document d'urbanisme pour vice de forme ou de procédure (alignement sur le régime de droit commun : CE, Ass., 18 mai 2018, *CFDT Finances*, n° [414583](#)).

▲ L'intérêt à agir contre un document d'urbanisme limité aux seules personnes ayant pris part à la participation du public

La loi de simplification restreint l'intérêt à agir des personnes introduisant un recours contre un document d'urbanisme : seules seront recevables les personnes ayant pris part à la participation du public (consultation publique, enquête publique, PPVE, mise à disposition) (art. L. 600-1-1, c. urb.).

▲ L'alourdissement des sanctions en cas de constructions illégales

En cas de construction illégale la loi donne la possibilité pour l'autorité compétente d'ordonner le paiement d'une amende administrative **de 30 000 euros** et augmente le montant de l'astreinte assortissant la mise en demeure à **1 000 euros par jours maximum, dans la limite de 100 000 euros**. Par ailleurs, la contestation du titre exécutoire devant le juge administratif **n'aura plus d'effet suspensif**. (art. L. 481-1, c. urb.).

La loi de simplification de l'urbanisme et du logement comporte plusieurs évolutions notables en matière de document d'urbanisme (SCoT, PLUi, SAR, etc.).

◆ **Suppression de 2 procédures sur 4 d'évolution des SCoT et PLU(i). Seules subsistent :**

- **La procédure de révision (PLUi et SCoT) :** la procédure de révision s'applique pour les changements des orientations d'aménagement stratégiques définies par le projet d'aménagement stratégique des SCoT ou des orientations du projet d'aménagement et de développement durable des PLU(i) (art. L. 153-31 c. urb. ; art. L. 143-29 c. urb.) ;
- **La nouvelle procédure de modification (PLUi et SCoT) :** Pour l'ensemble des autres changements, la nouvelle procédure de modification s'applique (art. L. 153-36 c.urb. ; art. L. 143-32 c. urb.), même pour certaines évolutions affectant les orientations du PADD du PLU ou le PAS du SCoT (développement EnR, zone d'accélération production EnR, recul du trait de cote).

◆ **N.B. : Maintien de la procédure de mise en compatibilité (PLU(i) et SCoT) :** les articles du code de l'urbanisme relatifs à la mise en compatibilité des SCoT et PLU(i) sont maintenus.

◆ **Exclusion de l'évaluation environnementale pour certaines modifications du PLU**

Les procédures de modification d'un PLU ayant pour seul objet soit la rectification d'une erreur matérielle, soit la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ne sont plus soumises à évaluation environnementale (art. L. 104-3 c. urb.).

◆ **Création d'un document d'urbanisme unique valant à la fois SCoT et PLUi**

Un document d'urbanisme unique regroupant le PLUi et la SCoT peut désormais être élaboré lorsque leurs périmètres sont identiques (art. L. 146-1 c. urb.).

◆ **Suppression de la caducité des SCoT**

◆ **Analyse des résultats du SCoT à 10 ans vs. 6 ans auparavant (art. L. 143-28 c. urb.).**

◆ La participation du public assouplie

Mise à disposition du public : lorsque la procédure de modification du PLUi ou du SCoT n'est pas soumise à évaluation environnementale, une simple mise à disposition du public pendant un mois doit par principe être mise en œuvre, laquelle doit toutefois permettre au public de formuler ses observations, lesquelles sont enregistrées et conservées.

Le président de l'EPCI peut recourir, en lieu et place de cette mise à disposition du public, à une participation du public par voie électronique (PPVE) ou une enquête publique (art. L. 143-34 c.urb., I).

La PPVE facilitée: lorsque la procédure d'évolution du PLUi ou du SCoT – modification ou révision – est soumise à évaluation environnementale, l'organisation d'une enquête publique ou d'une participation du public par voie électronique (PPVE) est obligatoire (art. L. 143-34 c.urb., I).

Toutefois, par décision motivée, l'autorité compétente peut choisir de préférer une PPVE à une enquête publique.

Dans ce cas, le dossier de la PPVE doit être mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées » (art. L. 153-19 c.urb.).

◆ Evolution des modalités d'approbation des schémas d'aménagement régionaux (SAR)

Une fois adopté par l'assemblée délibérante, le projet de SAR n'est plus transmis au ministre chargé de l'urbanisme mais au préfet, qui l'approuve par arrêté.

Si le préfet estime que certaines orientations ou dispositions du SAR sont illégales ou portent atteinte aux intérêts nationaux, il refuse l'approbation et notifie à l'assemblée délibérante, par une décision motivée, les modifications à apporter.

L'assemblée délibérante dispose alors de trois mois, à compter de cette notification, pour adopter une nouvelle délibération intégrant les modifications demandées (art. L. 4433-10-3 CGCT)

◆ Création d'un schéma cadre d'aménagement et de planification de La Défense

Le schéma, élaboré par le préfet du département, déterminera les orientations et les objectifs de l'État en matière d'aménagement, d'urbanisme, de logement, de commerce, de transports et de déplacements, de développement économique et culturel, d'équipements et de réseaux d'intérêt collectif, d'espaces publics, de préservation des paysages, du patrimoine et de l'environnement, ainsi que de transition écologique et énergétique.

4 Les autorisations administratives

Le régime des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis de construire précaire, permis d'aménager, déclaration préalable) est, pour partie, modifié par la loi.

- Cristallisation des règles d'urbanisme pendant trois ans à compter de la délivrance du permis initial

Sous réserve que les travaux ne soient pas achevés, les demandes de permis de construire ou d'aménager modificatifs déposées dans les trois ans suivants la date de délivrance du permis initial sont désormais délivrées au visa des règles applicables à cette dernière date (art. L. 431-6 et L. 441-5 c. urb.).

- Déclaration préalable facultative pour les changements de sous-destination

L'autorité compétente en matière de PLU ou PLUi peut désormais décider de soumettre les changements de sous-destination à déclaration préalable (art. L. 421-4-1 c. urb), alors qu'en l'état ils ne sont soumis à aucune formalité lorsqu'ils ne sont pas accompagnés de travaux les faisant tomber dans le champ de la DP ou du PC.

- Généralisation de la possibilité de recours aux permis d'aménager multisites

Une demande de permis d'aménager portant sur plusieurs unités foncières non contiguës peut être effectuée sous réserve que :

- la demande soit déposée par un demandeur unique ;
- le projet constitue un ensemble unique et cohérent ;
- l'unité architecturale et paysagère soit conservée (art. L. 442-1-3 c. urb.).

- Prorogation des permis précaires

Le délai de validité des permis précaires pourra être prorogé, par simple décision de l'autorité compétente, pour une durée déterminée, dès lors que les conditions ayant justifié la précarité du permis demeurent inchangées (art. L. 433-2 c. urb.).

La loi prévoit une simplification de l'élargissement du périmètre des établissements publics fonciers, une réforme au service de la stratégie foncière locale.

◆ Le régime antérieur : l'extension encadrée du périmètre des EPF

En l'état antérieur du droit, l'extension du périmètre des établissements publics fonciers (EPF) était soumise à des conditions strictes.

S'agissant des EPF de l'État (art. L. 321-2 c. urb.), leur création et la modification de leurs statuts nécessitaient un décret en Conseil d'État, après consultation pour avis de plusieurs instances (conseils régionaux, départementaux, EPCI, communes de plus de 20 000 habitants, comités régionaux de l'habitat). Une procédure de modification simplifiée des statuts n'existait que dans le cadre d'un projet partenarial d'aménagement et d'une opération de revitalisation du territoire.

Les **EPF locaux** étaient, quant à eux, créés par le représentant de l'État dans la région au vu des délibérations concordantes d'EPCI et, le cas échéant, de communes non-membres de ces établissements (art. L. 324-2 c. urb.).

Le périmètre des EPF locaux ne pouvait être étendu qu'à des EPCI à fiscalité propre « *ou, le cas échéant, à une commune non-membre d'un tel établissement* » (art. L. 324-2-1 A c. urb.).

◆ La réforme : l'extension simplifiée du périmètre des EPF

La loi apporte plusieurs assouplissements significatifs.

Pour les **EPF de l'État**, la procédure de modification simplifiée du périmètre n'est plus circonscrite aux évolutions ayant lieu dans le cadre de PPA et d'ORT mais serait étendue à toutes hypothèses. Se passant de l'avis des diverses autorités nécessaires à la création des EPF d'État, **la modification du périmètre des EPF est considérablement allégée, ne nécessitant plus que l'accord des organes délibérants concernés et du conseil d'administration de l'EPF d'État.**

S'agissant des **EPF locaux**, le nouvel alinéa 2 de l'article L. 324-2-1 A du code de l'urbanisme permet d'élargir leur périmètre à une commune membre d'un EPCI non adhérent à l'EPF local. Dans ce cas, la commune peut rejoindre l'EPF indépendamment de la position de l'EPCI dont elle est membre.

En cas d'extension du périmètre de l'EPF local à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont l'une des communes membres adhère déjà à l'EPF local, l'EPCI à fiscalité propre est substitué de plein droit à cette commune dans les organes de l'EPF local et dans les délibérations et les actes que ce dernier a pris.

Les effets attendus : un meilleur accès des collectivités aux solutions de portage foncier proposées par les EPF.

6 Mais enfin...

En dernier lieu, la loi de simplification assouplit également diverses obligations, notamment en matière de lotissement, de solarisation et de stationnement.

◆ L'assouplissement de la procédure de modification des documents d'un lotissement

La loi de simplification **réduit le seuil requis** pour que les colotis puissent approuver la modification des documents d'un lotissement, en l'abaissant à l'accord de la moitié des colotis représentant ensemble **au moins la moitié de la superficie d'un lotissement**, contre les deux tiers auparavant (art. L. 442-10, c. urb.).

◆ (Encore !) des modalités alternatives pour satisfaire à l'obligation de solarisation

Pour satisfaire à l'obligation de solarisation des parkings de plus de 1500 m², la loi de simplification permet de **combiner** sur un même parking des dispositifs de végétalisation **et** des ombrières photovoltaïques, mais également de prévoir **d'autres dispositifs permettant une production équivalente à celles d'ombrières**, sur tout ou partie de la surface à équiper (modif. art. 40, L. n° 2023-175 du 10 mars 2023).

L'application des règles des plans locaux d'urbanisme ne pourra avoir pour effet d'interdire ou de limiter l'installation de ces dispositifs (art. L. 111-19-1, c. urb.).

◆ La révision de certaines obligations relatives à la création de places de stationnement

La loi de simplification permet désormais à la collectivité **de définir dans le PLU des secteurs** dans lesquels les obligations de stationnement des véhicules peuvent être réduites à proportion d'une place pour six emplacements vélos aménagés (art. L.151-30-1 c. urb.).

Pour les opérations d'au plus dix logements, le pétitionnaire peut répondre aux besoins réglementaires imposés en ayant recours à une **aire de stationnement mutualisée** (art. L. 151-33, c. urb.).

Le code de l'urbanisme permet désormais aux auteurs des PLU de ne pas imposer de stationnement véhicule pour les **logements objets de BRS**, et les **logements-foyers** au sens du code de la construction et de l'habitation.

Elle réduit le plafond du nombre de places de stationnement exigé par le PLU, de 1 à **0,5 place par logement** pour les résidences universitaires et les établissements pour seniors. Ce même plafond s'applique désormais aux logements locatifs sociaux, logements locatifs intermédiaires, BRS, logements-foyers situés dans un périmètre élargi à **800 m d'une gare ou des transports collectifs**, au lieu de 500 m auparavant (art. L. 151-35, c. urb.). Dans ce périmètre élargi, il ne pourra être exigé plus d'une place pour les autres constructions à destination d'habitation (art. L.151-36, c. urb.).

*Département
LiFe
La défense des projets*



222 boulevard Saint-Germain
75 007 Paris

1 rue Achard
33 071 Bordeaux

ob@riviereavocats.com

+ 331 42 27 25 23

<https://www.riviereavocats.com/>

