



LOI DE SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT :

DES FACILITATIONS ET DE NOUVEAUX OUTILS AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS LOCALES ET DES PORTEURS DE PROJET

NOVEMBRE 2025

La loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 relative à la simplification du droit de l'urbanisme et du logement apporte des réponses concrètes aux collectivités locales et aux porteurs de projets pour faciliter leurs projets d'aménagement des territoires, et en particulier la construction de logements.

La loi a été déposée par le député Harold Huwart en avril 2025, avec trois objectifs complémentaires :

- simplifier les procédures à la charge des collectivités territoriales en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction ;
- simplifier la délivrance des autorisations d'urbanisme et les renforcer ;
- faciliter la production de logements abordables à destination des travailleurs, dans les territoires marqués par une ré-industrialisation menée de manière volontariste.

À l'issue de l'examen du texte au Parlement, mené entre mai et octobre 2025, la loi a été enrichie par les députés et sénateurs, apportant des outils divers et complémentaires. Ses principales mesures sont présentées ci-dessous.

1. Des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme modernisées et facilitées pour les collectivités locales et les citoyens.

La loi modifie significativement le cadre d'évolution des documents d'urbanisme, en l'occurrence des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et des plans locaux d'urbanisme (PLU). Ces documents expriment le projet de territoire des élus locaux, ils sont structurants pour l'aménagement des territoires. Leur élaboration et leur évolution sont encadrées par des procédures qui ont pour objectifs de garantir l'association de toutes les parties prenantes à des décisions stratégiques pour l'avenir des territoires.

Des lourdeurs et des complexités sont néanmoins apparues au fil des ans dans ce cadre normatif, les documents d'urbanisme étant dans le même temps tenus d'évoluer rapidement pour intégrer un nombre croissant de nouvelles dispositions (lutte contre l'artificialisation, accélération des énergies renouvelables, régulation des meublés touristiques et des résidences secondaires...). L'objectif de la loi est de simplifier, pour les élus locaux et leurs services, les procédures d'évolution de ces documents, pour leur donner une plus grande agilité à l'heure des transitions, en ne prévoyant plus que deux procédures d'évolution, dont les cas d'usage sont clarifiés. Il est aussi de faciliter le recueil de l'expression des citoyens dans le cadre de l'élaboration et des évolutions des SCoT et des PLU. Il est enfin de sécuriser juridiquement ces documents d'urbanisme.

QUE CHANGE LA LOI CONCRÈTEMENT ?

→ Réforme des procédures d'élaboration et d'évolution des SCoT et des PLU.

Cette réforme d'ensemble met fin à la multiplicité des procédures d'évolution des documents d'urbanisme, réduit les délais pour les adapter aux projets du territoire et apporte de la sécurité juridique quant au choix de la procédure d'évolution à suivre.

Elle entrera en vigueur six mois après la promulgation de la loi. Elle ne s'applique pas aux procédures d'évolution des SCoT ou des PLU en cours à cette date.

- **Réduction du nombre de procédures d'évolution des SCoT et des PLU.**

Il n'y aura plus que deux procédures d'évolution, au lieu de quatre pour les PLU et 3 pour les SCoT

jusqu'à présent : la procédure de révision et la procédure de modification.

- **Clarification du champ d'application de ces deux procédures d'évolution des documents d'urbanisme.**

La procédure de révision, qui est la procédure miroir de la procédure d'élaboration, est réservée par principe aux seuls changements portant sur les grandes orientations d'aménagement et de développement de ces documents.

La procédure de modification devient la procédure de droit commun d'évolution des documents d'urbanisme et se calque pour l'essentiel sur la procédure de modification simplifiée qui existait jusqu'alors.

- **Allègement et modernisation des modalités d'association du public aux documents d'urbanisme.**

Pour les procédures d'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme, la loi prévoit la possibilité de remplacer l'enquête publique par une procédure de participation du public par voie électronique.

Pour la procédure de modification, la loi prévoit une procédure allégée de mise à disposition du public pendant un délai d'un mois. Elle laisse toutefois à la collectivité la possibilité de choisir des modalités d'association renforcées, en recourant, si elle le souhaite, à une participation du public par voie électronique ou à une enquête publique.

Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale, le recours à la procédure de mise à disposition du public est en revanche exclu, compte tenu des incidences du projet sur l'environnement.

→ **Suppression de la caducité automatique des SCoT à défaut d'évaluation, et allongement de la périodicité de cette évaluation (de 6 à 10 ans).**

→ **Création du document unique valant SCoT et PLU, pour alléger la tâche des EPCI et faciliter la lisibilité des documents d'urbanisme pour les citoyens.**

Ce document unique ne sera pas une obligation, mais une possibilité ouverte aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), dont le périmètre recouvre exactement le périmètre d'un SCoT arrêté, d'élaborer un document unique ayant les effets d'un SCoT et d'un PLUi. Un décret en Conseil d'Etat viendra préciser le contenu et les modalités d'élaboration et d'évolution de ce document unique.

→ **Sécurisation des documents d'urbanisme face aux recours contentieux.**

La loi supprime la possibilité de faire un recours par voie d'exception d'illégalité contre un document d'urbanisme pour vice de forme ou de procédure : le document d'urbanisme ne pourra plus être annulé à l'occasion d'un recours introduit contre une autorisation individuelle.

→ **Une simplification de la procédure d'approbation des schémas d'aménagement régional (SAR).**

Documents de planification de référence en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à Mayotte et à la Réunion, les SAR seront désormais approuvés par arrêté du représentant de l'État, et non plus par décret en Conseil d'État. Les procédures en cours sont également concernées par cette mesure.

2. De nouveaux leviers au service des élus locaux pour maîtriser le foncier et optimiser l'aménagement de leurs territoires.

La loi apporte aux collectivités locales une palette d'outils pour agir sur leur foncier et l'optimiser, dans le contexte de la nécessaire sobriété foncière.

QUE CHANGE LA LOI CONCRÈTEMENT ?

→ **La création d'établissements fonciers publics (EPF) locaux facilitée.**

La création des EPF locaux devient une compétence liée du préfet dès lors qu'un ou plusieurs EPCI ont délibéré en ce sens.

Auparavant, le préfet disposait de trois mois pour donner son accord ou motiver son refus après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). Cette motivation était fondée sur les données locales relatives aux périmètres existants ou proposés d'établissements fonciers locaux ou de schémas de cohérence territoriale et à l'évaluation des besoins fonciers correspondant aux enjeux territoriaux en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement ainsi que sur l'avis du CRHH.

→ **Un élargissement des possibilités d'adhésion à un EPFL local pour les communes.**

Auparavant, l'adhésion à un EPFL pouvait uniquement intervenir à l'initiative et à l'échelle de l'EPCI. Désormais, la loi prévoit que le périmètre d'un EPFL peut être étendu à une commune membre d'un EPCI n'adhérant pas à l'EPFL, sur délibération du conseil municipal et du conseil d'administration de l'EPFL, après avis de l'EPCI. Si l'EPCI donne un avis défavorable motivé par sa propre adhésion prochaine à l'EPFL, la commune ne peut adhérer à l'EPFL avant l'écoulement d'un délai de six mois.

En outre, il est clarifié que lorsque l'EPFL s'étend à un EPCI dont une commune est déjà membre de l'EPFL, l'EPCI se substitue à la commune dans les organes dans lesquels elle est représentée.

L'extension d'un EPFL à un EPCI devient une compétence liée du préfet dès lors que l'organe délibérant de l'EPCI et le conseil d'administration de l'EPFL ont délibéré en ce sens. Auparavant, le préfet pouvait motiver un refus dans les mêmes conditions que pour la création d'un EPFL.

→ **Simplification de la procédure de modification de périmètre des EPF d'État.**

La possibilité de modifier le périmètre des EPF d'État par décret simple plutôt que par décret en Conseil d'État, aujourd'hui réservée à des cas spécifiques (ORT, GOU, PPA...) est généralisée. Elle interviendra sur demande de la commune ou de l'EPCI concerné, après approbation de l'EPF.

Cette mesure permet d'accélérer les procédures en vue d'améliorer la couverture du territoire national par ces outils essentiels au déploiement des stratégies foncières.

→ **Un champ de missions étendu pour les sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN).**

Afin de compléter la palette de leurs missions au service des projets d'aménagement des collectivités territoriales, les SPLA-IN deviennent compétentes pour :

- la maintenance et l'entretien des équipements d'intérêts collectifs et de services publics qu'elles ont construits ou réhabilités ;
- les interventions foncières ou immobilières relevant de la compétence de l'État, d'un établissement public de l'État ou d'une collectivité actionnaire.

En outre, les EPF d'État et les grands ports maritimes pourront désormais participer à la constitution de filiales SPLA-IN.

→ **Mieux prendre en compte les opérations foncières de long terme.**

Le délai maximal de portage du foncier par un EPF permettant de bénéficier de l'exonération de taxation de la plus-value immobilière lors de la cession lorsque l'opération vise à construire des logements sociaux passe de 3 à 10 ans. Ce nouveau délai est davantage compatible avec les durées d'intervention des EPF, qui agissent parfois en proto-aménagement (friches, dépollution...) avant la cession des terrains.

→ **Des pouvoirs de police de l'urbanisme du maire renforcés pour lutter plus efficacement contre les constructions illégales.**

La loi renforce l'arsenal de sanctions à la disposition des élus locaux dans la lutte contre les constructions illégales, et en particulier le phénomène de « cabanisation ». Le maire pourra désormais prononcer des amendes administratives (d'un montant maximal de 30 000€), et le montant plafond de l'astreinte prononcée par le maire passe de 500 à 1 000€ par jour et de 25 000€ en tout à 100 000€.

Par ailleurs, le préfet aura la possibilité de se substituer au maire si celui-ci ne se saisit pas de son pouvoir de police. Dans ce cas, les montants récoltés seront versés à l'État et non à la collectivité.

Enfin, en cas de régularisation impossible d'une construction illégale, il sera désormais possible pour le maire, après saisine du juge, de démolir ces installations lorsqu'elles se trouvent en dehors

des zones urbaines, alors que ce n'est actuellement possible qu'en cas de risque pour la sécurité ou la santé. Cette mesure permet de mieux faire respecter les protections prévues par les documents d'urbanisme et la loi au bénéfice des zones agricoles, forestières et naturelles en facilitant la sanction des constructions illégales et en évitant les stratégies du « fait accompli ».

→ **Généralisation de la possibilité de fixer des règles minimales de densité dans les plans locaux d'urbanisme.**

La loi permet désormais aux collectivités, via les plans locaux d'urbanisme, de délimiter des secteurs où s'impose une densité de construction minimale. Jusqu'alors, cette possibilité était ouverte uniquement dans les quartiers bien desservis en transports en commun. Les collectivités pourront donc prévoir où, et à quelles conditions, l'intensification de la construction est la plus stratégique (quartiers de gares, quartiers de revitalisation ou de restructuration de l'habitat...) et respectueuse des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

3. Des assouplissements pour favoriser l'évolution de la ville et la réalisation des projets de logements.

La loi a pour objectif de faciliter l'émergence des projets, notamment ceux visant à la création de logements ou à l'évolution de la ville. Elle élargit sensiblement les possibilités de dérogations aux règles des PLU pour faciliter les opérations de logements, elle vient encadrer les obligations de création de places de stationnement dans le même objectif, et elle apporte de nouveaux outils en termes d'autorisations d'urbanisme tout en les sécurisant.

QUE CHANGE LA LOI CONCRÈTEMENT ?

→ **Des outils pour les collectivités pour planifier et mettre en œuvre le renouvellement et l'intensification des secteurs pavillonnaires et des zones d'activités économiques.**

La loi met l'accent sur le renouvellement et l'intensification des quartiers d'habitat individuel et des zones d'activités économiques, en particulier de ceux d'entre eux qui présentent des enjeux de rénovation et de redynamisation : les élus locaux pourront faire le choix, si cela répond à des enjeux de leur territoire, de définir une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans leur PLU pour planifier le réaménagement et réinventer le futur de ces quartiers : réhabilitation ou restructuration de l'habitat, évolution vers une plus grande diversité d'usages...

Ce nouveau type d'OAP pourra s'accompagner d'une « opération de transformation urbaine » (OTU), si les élus locaux le décident, pour lui donner un caractère opérationnel, inspiré des dispositifs de l'OPAH et de l'ORT. Cette opération

se traduira par un plan d'action détaillant les objectifs et les moyens envisagés.

Un autre levier opérationnel est introduit par la loi, pour faciliter l'évolution des documents de lotissements, qui sont parfois bloquants dans des projets d'aménagement. Ainsi, la moitié des colotis détenant la moitié des surfaces (et non plus les deux tiers des colotis représentant la moitié des surfaces ou vice-versa), pourra décider d'autoriser la collectivité à modifier les documents de lotissement au service des objectifs de la collectivité exprimés dans le document d'urbanisme.

La loi prévoit aussi de simplifier l'évolution des documents des anciens lotissements-jardins pour les rendre constructible quand la collectivité et les co-lotis y sont favorables.

→ **Soutien à la diversification des usages au sein des zones d'activités économiques en évolution (ZAE).**

Certaines zones d'activités, notamment commerciales, font aujourd'hui pleinement partie du tissu urbain mais connaissent des difficultés pour se renouveler et réinventer leur modèle. La diversification fonctionnelle de certaines zones frappées par la vacance est une piste d'avenir, notamment pour y implanter de nouveaux logements. La loi permet désormais aux collectivités locales de faciliter leur transformation en développant des opérations de logements et d'équipements publics, en levant les difficultés liées à certaines règles définies par le PLU.

Cette possibilité, qui permettrait la création de nouveaux quartiers de vie, aux fonctions plus variées (activités commerciales, logements, services publics), ne sera toutefois pas applicable lorsque la transformation de ces zones n'est pas pertinente (en cas de présence de risques liés aux activités existantes, d'absence ou d'insuffisance de transports collectifs, d'enjeux architecturaux ou paysagers, etc.), et relèvera d'une décision de dérogation au cas par cas du maire.

Le recours à la dérogation peut permettre d'accélérer les projets en l'attente d'une modification du PLU plus ambitieuse venant traduire un projet urbain plus global pour la zone.

→ **Soutien à la production de logements étudiants.**

Il sera possible pour le maire de déroger, par décision motivée, aux règles du PLU dans les zones urbaines ou à urbaniser afin d'autoriser des opérations de logements consacrées spécifiquement à l'usage des étudiants sans que la modification du document d'urbanisme constitue un préalable.

→ **Généralisation des possibilités de dérogation aux règles du PLU afin de lutter contre la pénurie de logements.**

La loi étend le champ d'application géographique des possibilités de dérogation aux règles du PLU, qui étaient jusqu'alors limitées aux zones tendues,

à tout le territoire national. Cette généralisation permettra aux maires de répondre avec une plus grande flexibilité aux besoins de construction de logements, dans la diversité des situations communales et intercommunales, mais aussi d'encourager les projets vertueux sur le plan de la transition écologique et de la qualité architecturale et paysagère.

→ **Renforcement des prérogatives du maire dans le cadre des dérogations aux règles locales d'urbanisme.**

Partant du constat que l'autorité compétente pour accorder les permis de construire n'est pas nécessairement le maire, la loi impose désormais que le maire de la commune concernée par un projet donne son accord à toute demande d'autorisation d'urbanisme qui fait l'objet d'une dérogation à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme. C'est le cas par exemple lorsque l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme est le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou encore le Préfet, dans le cas des dossiers relevant de la compétence de l'État.

Cette mesure permet de mieux appréhender les projets à l'échelle communale, et ainsi de mieux prendre en compte d'éventuelles spécificités locales.

→ **Allègement des obligations de création de places de stationnement dans les quartiers bien desservis par les transports en commun.**

La loi allège les obligations en matière de création de places de stationnement dans le cadre d'un projet de construction. Si ces obligations sont définies localement par les documents d'urbanisme, la loi plafonne le nombre de places pouvant être exigées. En effet, lorsqu'elles sont disproportionnées, elles entraînent une consommation excessive de foncier et mettent à mal le modèle économique des opérations de logements, sans nécessairement répondre aux besoins des futurs habitants.

La loi fixe ainsi un nombre maximal de places à créer (entre 0,5 et 1 place par logement) pour les logements situés à moins de 800 mètres des transports en commun (soit une dizaine de minutes à pied), au lieu de 500 mètres jusqu'alors.

→ **Mixité d'ombrage sur les parkings extérieurs de plus de 1 500 m².**

La loi introduit pour les propriétaires de parkings la possibilité de s'acquitter des obligations de la loi APER de mars 2023 en installant, de manière complémentaire, des ombrières photovoltaïques et des arbres ou dispositifs végétalisés, privilégiant ainsi une mixité d'ombrage. De même, elle permet de décaler la date à laquelle les panneaux photovoltaïques devront avoir été installés si ces panneaux sont performants sur le plan environnemental, à 2028 et 2030 au lieu de 2026 et 2028. La loi affirme enfin la primauté de cette obligation, de rang législatif, par rapport à d'éventuelles règles du PLU qui s'opposeraient à l'installation de ces ombrières photovoltaïques.

Ces mesures permettent, ensemble, de donner une plus grande cohérence et une meilleure efficacité aux obligations qui s'imposent aux propriétaires de parkings : les arbres et dispositifs végétalisés servent les objectifs de nature en ville et de confort d'été, l'adaptation de l'échéance permettra de mieux structurer les filières d'approvisionnement en panneaux solaires européens, tandis que la primauté sur les PLU donnera pleine force au dispositif.

→ Possibilité de délivrer des permis d'aménager multi-sites sur tout le territoire national.

Cet outil, qui existait pour les opérations de revitalisation de territoire (ORT) et les projets partenariaux d'aménagement (PPA), est élargi à tout le territoire. En autorisant les demandes de permis d'aménager à porter sur plusieurs sites non contiguës, la mesure facilitera et accélérera la réalisation d'opérations d'aménagement complexes incluant notamment la création de logements, de commerces et de services publics ou intégrant des espaces verts. Il s'agit d'un levier important pour composer avec le bâti existant et maîtriser l'artificialisation des sols, dans une logique d'optimisation de l'utilisation de l'espace.

→ Sécurisation des autorisations d'urbanisme pour faciliter les projets, au stade de l'autorisation comme du contentieux.

Désormais, les règles d'urbanisme (hors règles relatives à la salubrité ou la sécurité publiques) seront cristallisées pendant une durée 3 ans après la délivrance du permis de construire ou d'aménager initial, en vue de faciliter la délivrance de permis modificatifs si le projet vient à évoluer à la marge.

Par ailleurs, la loi sécurise les demandes de surélévation et de transformation limitée de bâtiments existants dont le permis initial ne serait plus conforme aux nouvelles règles d'urbanisme, afin de permettre une évolution de ces bâtiments dans le contexte du renouvellement urbain.

Enfin, la loi fait évoluer certaines règles en matière de contentieux des autorisations d'urbanisme. Le recours gracieux ne prorogera pas le délai pour introduire un recours contentieux. Un recours contentieux devra donc être réalisé dans les deux mois à compter de l'affichage de l'autorisation d'urbanisme. Le délai pour introduire un recours gracieux est réduit de deux à un mois. Par ailleurs, il sera désormais possible pour un requérant de faire valoir l'urgence en cas de référé-suspension pour un refus d'autorisation d'urbanisme.

4. Des mesures spécifiques pour développer l'offre de logements des salariés en mobilité ou saisonniers au sein des résidences hôtelières à vocation sociale.

La loi permet, pendant une période de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la signature d'un protocole qui permettra d'aménager les droits de réservation du préfet afin de loger les travailleurs au sein de résidences hôtelières à

vocation sociale (RHVS) nouvellement créées sur le territoire et de pouvoir les transformer en logements locatifs familiaux à l'échéance du chantier. Ces résidences pourront ainsi accueillir dans un premier temps, les ouvriers en mobilité travaillant sur les grands chantiers de réindustrialisation. A l'issue de ces chantiers, elles seront transformées en logements pérennes, notamment sociaux, dans des conditions prévues par un protocole signé par l'État, les collectivités territoriales concernées et l'exploitant.

Cette mesure, tout en incitant à la création d'une offre de RHVS, permet le développement à terme d'une offre pérenne de logements locatifs sociaux.

5. Des mesures ciblées au service de grands projets.

La loi propose des mesures visant à faciliter plusieurs projets d'ampleur à l'échelle nationale.

→ Elaboration d'un schéma cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme pour le quartier de La Défense, par l'État, en association étroite avec les collectivités locales concernées.

Dans le cadre des réflexions en cours sur l'avenir du quartier de la Défense, ce nouveau schéma cadre a vocation à déterminer les orientations et les objectifs de l'État en matière d'aménagement et d'urbanisme et à fixer un certain nombre de règles que les documents d'urbanisme locaux devront respecter, par exemple en matière de réalisation d'aires de stationnement ou d'aménagement des surfaces non imperméabilisées. Ce schéma cadre, qui sera approuvé par décret en Conseil d'État, permettra à l'État d'intervenir plus directement dans la planification relative à ce quartier à rayonnement national. Il permettra aussi de renforcer l'association des communes du territoire et la coordination entre leurs politiques locales d'aménagement et d'urbanisme.

→ Des procédures facilitées pour la construction des EPR2 dans le cadre de la politique d'accélération du nouveau nucléaire.

La construction des EPR2 mobilisera des milliers de salariés pendant plusieurs années dans des territoires où l'offre de logements et de mobilités n'est pas suffisante.

Pour mener à bien ces chantiers indispensables à la souveraineté énergétique, la loi crée la possibilité pour le préfet de département d'autoriser des constructions et aménagements temporaires pour une durée de 20 ans, par exemple pour aménager des parkings déportés ou du logement temporaire. Cette mesure sera précisée par décret.

Oltre ce document de présentation général, un accompagnement technique sera proposé aux acteurs de l'aménagement et du logement, sous forme de webinaires et de fiches techniques notamment. Les textes d'application nécessaires seront également pris dans les mois à venir.