

JURIDIQUE

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

Panorama des principaux apports

La loi n° 2025-1129 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement a été promulguée le 26 novembre 2025, à l'issue d'une censure partielle du Conseil constitutionnel. Ses principaux apports s'articulent autour de quatre axes.

1 Planification urbaine

La loi institue un document d'urbanisme unique (DUU), dans les cas où le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU) recouvre exactement le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT). Les procédures d'évolution des SCoT et des PLU sont rationalisées. Ainsi, le champ d'application de la révision est réduit, à la faveur d'une généralisation de la procédure de modification. La loi facilite par ailleurs le recours à la participation du public par voie électronique, en lieu et place de l'enquête publique.

2 Autorisations d'urbanisme

La loi institue une cristallisation des règles d'urbanisme pour favoriser le développement des projets. Désormais, une demande de permis modificatif ne peut, pendant une période de 3 ans à compter de la délivrance du permis initial, ni être refusée ni être assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions postérieures à l'autorisation initiale, sauf si celles-ci concernent la sécurité ou la salubrité publiques.

La loi admet qu'un lotissement autorisé par un permis d'aménager porte sur des unités foncières non contiguës, à condition que la demande soit déposée par un demandeur unique, que le projet constitue un

ensemble unique et cohérent, et qu'il garantisse l'unité architecturale et paysagère des sites concernés.

3 Contentieux de l'urbanisme

Les recours gracieux dirigés contre des décisions relatives à des autorisations d'urbanisme intervenues à compter du 28 novembre 2025 sont enfermés dans un délai d'un mois – courant, s'agissant des autorisations, à compter de leur affichage sur le terrain – et n'ont plus pour effet de proroger le délai de recours contentieux.

En matière de refus d'autorisation d'urbanisme, la loi introduit un mécanisme de cristallisation des moyens : lorsque le juge est saisi d'un recours contre un tel refus, l'auteur dudit refus ne peut plus invoquer de nouveaux motifs de refus après l'expiration d'un délai de 2 mois à compter de l'enregistrement du recours. De plus, lorsque ce recours est assorti d'un référé-suspension, la condition d'urgence est présumée.

S'agissant des documents locaux d'urbanisme, le Conseil constitutionnel a validé la suppression de l'ancien article L. 600-1 du code de l'urbanisme, de telle sorte qu'il n'est plus possible de contester un tel document – par voie d'exception* – pour vices de forme ou de procédure.

Le Conseil constitutionnel a en revanche censuré la disposition qui visait à soumettre la recevabilité d'un recours contre une décision d'approbation ou d'évolution d'un document d'urbanisme, à la condition que le requérant ait pris part à la procédure de participation du public préalable à cette approbation ou évolution.

Enfin, en matière de constructions irrégulières, les pouvoirs de sanction du maire sont renforcés. Celui-ci peut ainsi, lorsqu'un procès-verbal d'infraction a été dressé, ordonner le paiement d'une amende administrative allant jusqu'à 30 000 €. De même, lorsque l'intéressé ne défère pas



MARIE PASTIER-MOLLET
Avocat
Barreau de Paris
Associée
Gide Loyrette Nouel



ÉTIENNE CHESNEAU
Avocat
Barreau de Paris
Associé
Gide Loyrette Nouel

à la mise en demeure de régulariser ou mettre en conformité la construction irrégulière, le montant maximal de l'astreinte journalière applicable est doublé pour passer de 500 à 1 000 €.

4 Création de logements

La loi comporte diverses mesures visant à encourager la production de logements.

Elle prévoit notamment – parmi d'autres dérogations – la possibilité pour l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme de déroger, par décision motivée, aux règles du PLU afin de permettre la réalisation d'opérations de logements destinés spécifiquement à l'usage des étudiants dans les zones urbaines ou à urbaniser.

Elle crée par ailleurs la "résidence à vocation d'emploi", constituée de logements autonomes meublés, loués – via des baux mobilité – à certaines catégories de locataires (en études supérieures, formation professionnelle, apprentissage, stage, service civique, mutation professionnelle ou mission temporaire dans le cadre de leur activité professionnelle).

Une telle résidence permet notamment de conclure des baux mobilité avec ces locataires pour une durée comprise entre 1 semaine et 18 mois (par exception à la règle selon laquelle leur durée doit être comprise entre 1 mois et 10 mois) et de proposer des services dont le prix et les modalités de facturation seront déterminés par décret, à condition que les ressources des locataires et les loyers pratiqués soient plafonnés pour au moins 80 % des logements composant une telle résidence.



*C'est-à-dire à l'occasion d'un recours dirigé contre une décision administrative ultérieure prise pour l'application du document local d'urbanisme ou dont ce dernier constitue la base légale.