



28 novembre 2025 : entrée en vigueur de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement

À la suite de la décision du Conseil constitutionnel n° 2025-896 DC du 20 novembre 2025, la loi de simplification du droit de l'urbanisme a été promulguée et a fait l'objet d'une publication au JORF du jeudi 27 novembre 2025. Sauf dispositions transitoires ou modalités d'entrée en vigueur différée, elle entre en vigueur le 28 novembre 2025. Cette loi comporte un ensemble épars et varié de modifications du code de l'urbanisme. Voici le résumé des principales évolutions.

CONTENTIEUX DE L'URBANISME

■ Le délai de recours contentieux n'est plus prorogé par l'introduction d'un recours gracieux

Le délai de 2 mois de recours contentieux contre une décision relative à une autorisation d'urbanisme n'est plus prorogé par l'exercice d'un recours gracieux (L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur : s'applique aux décisions délivrées à compter du 28 novembre 2025

URGENT

Le nouvel article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme prévoit que le délai de 2 mois de recours contentieux contre une décision relative à une autorisation d'urbanisme n'est plus prorogé par l'exercice d'un recours gracieux. Cette nouvelle règle s'applique aux décisions édictées à compter du 28 novembre 2025. **La mention des voies et délais de recours figurant sur ces décisions doit donc être modifiée dès ce 28 novembre 2025.**

Selon le Conseil constitutionnel, « le législateur a entendu le rendre applicable non seulement aux décisions de non-opposition à une déclaration préalable ou aux permis de construire, d'aménager ou de démolir, mais également aux décisions de retrait d'une autorisation ou aux décisions de refus opposées à une demande d'autorisation » (point 38 de la décision n° 2025-896 DC du 20 novembre 2025).

■ Le délai de recevabilité d'un recours gracieux est réduit à un mois

Le délai pour former un recours gracieux à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'1 mois et non plus de 2 mois (L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur : s'applique aux décisions intervenant à compter du 28 novembre 2025

■ Présomption d'urgence lorsqu'est sollicitée la suspension d'un refus d'autorisation contesté

Les requêtes aux fins de suspension d'exécution d'un refus d'autorisation d'urbanisme bénéficient d'une présomption d'urgence (L. 600-3-1 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur : s'applique aux référés introduits à compter du 28 novembre 2025

■ Encadrement temporel de la substitution des motifs de refus par l'administration devant le Juge

La personne publique qui défend en justice un refus d'autorisation d'urbanisme peut faire valoir auprès du Juge un autre motif de refus que celui qui figure sur la décision contestée dans un délai maximum de 2 mois à compter de l'enregistrement du recours auprès de la juridiction (L. 600-2 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur : s'applique aux recours introduits à compter du 28 novembre 2025

AUTORISATIONS D'URBANISME

■ L'instruction d'une demande de modification de PA ou de PC bénéfice d'une cristallisation

Le permis de construire ou d'aménager modificatif ne peut pas, dans les 3 ans suivant le permis initial, être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues après la délivrance du permis initial (L. 431-6 et L. 441-5 du code de l'urbanisme). Les décisions de modification de décisions de non-opposition à DP (formulaire de demande disponible depuis le 1^{er} janvier 2025) ne sont pas concernées par ce nouveau dispositif.

Entrée en vigueur : s'applique aux permis modificatifs accordés à compter du 28 novembre 2025

■ Allégement des majorités requises pour l'évolution des documents du lotissement

Les propriétaires en lotissement peuvent solliciter la modification des documents d'un lotissement, dont les règles d'urbanisme d'un cahier des charges, en réunissant la moitié des propriétaires détenant ensemble la moitié au moins de la superficie d'un lotissement (L. 442-10 du code de l'urbanisme). La majorité des deux tiers n'est plus requise.

Entrée en vigueur : s'applique aux modifications de cahiers des charges à compter du 28 novembre 2025

■ Consécration du « permis d'aménager multisites »

La possibilité de déposer une seule demande de permis d'aménager pour créer un lotissement sur plusieurs unités foncières non contigües est à présent reconnue (L. 442-1-3 du code de l'urbanisme). Cette possibilité était ouverte uniquement dans les périmètres d'une Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) ou d'un projet partenarial d'aménagement (PPA).

Entrée en vigueur : à compter du 28 novembre 2025

■ Interdiction de refuser certaines surélévations et transformations de constructions existantes

Il est interdit de refuser la surélévation et la transformation limitée d'un immeuble existant régulièrement édifié au motif que la construction initiale est devenue non conforme aux règles applicables en matière d'implantation, d'emprise au sol et d'aspect extérieur (L. 111-35 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur : s'applique aux autorisations accordées à partir du 28 novembre 2025

■ Nouvelles dérogations aux règles de destinations au bénéfice des immeubles de logements

Est consacrée la faculté de déroger au règlement du PLU pour autoriser un projet de réalisation de logements en zone d'activité économique ou pour autoriser la réalisation d'opérations de logements destinés spécifiquement à l'usage des étudiants (L. 152-6-7 et L. 152-6-8 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur : à compter du 28 novembre 2025

■ Les changements de destination de bâtiments agricoles en rétro-littoral de nouveau possibles

Est reconnue la faculté de déroger à l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme pour autoriser des changements de destination de bâtiments agricoles en dehors des espaces proches du rivage (L. 121-12-2 du code de l'urbanisme). Les changements de destination doivent être autorisés dans les conditions fixées à l'article L.152-6-9 du code de l'urbanisme.

Entrée en vigueur : à compter du 28 novembre 2025

■ Dérogations aux règles de stationnement du PLU

Sont consacrées de nouvelles facultés de déroger au règlement du PLU en matière de stationnement (L. 152-6, L. 152-6-1 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur : à compter du 28 novembre 2025

■ Assouplissement dans l'application de l'article 40 de la loi APER

Le recours à des « procédés mixtes » ou à des dispositifs de production d'énergies renouvelables ne requérant pas d'ombrières est pris en compte pour apprécier la conformité des équipements des parcs de stationnement extérieurs d'au moins 1 500 mètres carrés à l'article 40 loi APER.

Entrée en vigueur : à compter du 28 novembre 2025

■ Inopposabilité des règles contraignant la mise en œuvre des performances environnementales

Il est obligatoire d'écarter les règles du PLU qui interdisent ou limitent la mise en œuvre de l'article 40 de la loi APER et de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme (article 40 loi APER et L. 111-19-1 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur : à compter du 28 novembre 2025

CONTROLE ET SANCTIONS EN MATIERE D'URBANISME

■ Création d'une amende de 30 000 euros

En cas de travaux irréguliers, l'autorité administrative peut infliger une amende d'un montant maximal de 30 000 euros aux auteurs de cette infraction (article L. 481-1 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur : s'applique à compter du 28 novembre 2025

■ Augmentation du montant journalier et du montant total de l'astreinte

En cas de travaux irréguliers et de mise en demeure de régulariser la situation, le montant maximal de l'astreinte journalière est porté à 1000 € (au lieu de 500 €) et le montant maximal de l'astreinte totale est porté à 100 000 € (au lieu de 25 000 €) (article L. 481-1 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur : s'applique à compter du 28 novembre 2025

■ Caractère non-suspensif de l'opposition devant le juge administratif à l'état exécutoire

La contestation de l'état exécutoire pris en application de l'amende ou de l'astreinte ne suspend pas le recouvrement (article L. 481-1 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur : s'applique à compter du 28 novembre 2025

DOCUMENTS D'URBANISME

■ L'enquête publique n'est plus systématique pour l'élaboration ou la révision d'un PLU(i)

En cas d'élaboration ou de révision d'un PLU, l'exécutif peut, par décision motivée, substituer une procédure de participation du public par voie électronique à l'enquête publique (L. 153-19 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur : s'applique aux procédures initiées à partir du 26 mai 2026 et ne s'applique pas aux procédures en cours (notamment les procédures en cours au 26 mai 2026)

■ L'enquête publique n'est plus systématique pour l'élaboration ou la révision d'un SCoT

En cas d'élaboration ou de révision d'un SCOT, l'exécutif peut, par décision motivée, substituer une procédure de participation du public par voie électronique à l'enquête publique (L. 143-22 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur : s'applique aux procédures initiées à partir du 26 mai 2026 et ne s'applique pas aux procédures en cours (notamment les procédures en cours au 26 mai 2026)

■ La révision du PLU(i) circonscrite aux évolutions concernant le PAS

La révision d'un PLU s'impose uniquement lorsque les orientations du PADD sont modifiées et non plus en cas de réduction d'une zone A ou N ou d'une protection. Certaines évolutions du PADD, notamment celles engagées pour soutenir le développement d'énergies renouvelables, ne supposeront toutefois qu'une modification. La procédure de modification du PLU étend donc considérablement son champ d'application (L. 153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur : s'applique aux procédures initiées à partir du 26 mai 2026 et ne s'applique pas aux procédures en cours (notamment les procédures en cours au 26 mai 2026)

■ La modification simplifiée du PLU(i) n'est plus

La procédure de modification simplifiée du PLU est supprimée tout comme la révision allégée ; la procédure de modification du PLU comporte une simple mise à disposition du public du dossier de modification, sauf à lui préférer une enquête publique ou une autre procédure de participation ; en cas d'évaluation environnementale, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire (L. 153-41 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur : s'applique aux procédures initiées à partir du 26 mai 2026 et ne s'applique pas aux procédures en cours (notamment les procédures en cours au 26 mai 2026)

■ La révision du SCoT circonscrite aux évolutions concernant le PAS

La révision d'un SCOT s'impose uniquement lorsque les orientations du projet d'aménagement stratégique sont changées (L. 143-29 et L. 143-32 du code de l'urbanisme) sauf si ces évolutions sont engagées pour soutenir le développement d'énergies renouvelables (la modification peut être employée dans ce cas).

Entrée en vigueur : s'applique aux procédures initiées à partir du 26 mai 2026 et ne s'applique pas aux procédures en cours (notamment les procédures en cours au 26 mai 2026)



■ La modification simplifiée du SCOT n'est plus

La procédure de modification simplifiée du SCOT est supprimée ; ne reste que la seule procédure de modification du SCOT qui comporte une simple mise à disposition du public du dossier de modification, sauf à lui préférer une enquête publique ou une autre procédure de participation ; en cas d'évaluation environnementale, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire (L. 143-34 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur : s'applique aux procédures initiées à partir du 26 mai 2026 et ne s'applique pas aux procédures en cours (notamment les procédures en cours au 26 mai 2026)

■ Bilan d'application du SCOT à échéance de 10 ans sans sanction en cas d'omission

L'analyse des résultats de l'application du SCOT doit se faire tous les 10 ans et non plus tous les 6 ans et la loi ne prévoit plus de caducité du SCOT en l'absence d'analyse (L. 143-28 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur : s'applique aux analyses qui doivent être réalisées à compter du 28 novembre 2025

■ Possibilité de fusionner SCOT et PLUi dans un document d'urbanisme unique

Cette faculté (qui n'est donc pas une obligation) de créer un document unique valant SCOT et PLUi (L. 146-1 du code de l'urbanisme) ne concerne que les EPCI dont le périmètre recouvre exactement le périmètre des deux documents.

Entrée en vigueur : nécessite un décret

■ Allégement des contraintes relatives au stationnement dans les PLU

Sont ouvertes de nombreuses facultés offertes au règlement du PLU d'alléger les obligations en matière de stationnement (L. 151-30, L. 151-30-1, L. 151-31, L. 151-33, L. 151-36 du code de l'urbanisme).

Entrée en vigueur : s'applique à compter du 28 novembre 2025

A Rennes, le 28 novembre 2025

Jean-François Rouhaud, avocat associé, Société d'avocats Lexcap

Vincent Le Grand, universitaire et consultant, Cabinet VLG CONSEIL