

DÉCRYPTAGE

LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL À L'ŒUVRE — # 7 — JANVIER 2026



**LOI DE SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME
ET DU LOGEMENT - LOI "HUWART"**

VERS PLUS DE SOUPLESSE POUR LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ?

—> Décryptage de la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement.

P. 2

UNE LOI POUR ACCÉLÉRER ET SIMPLIFIER L'ACTION LOCALE

P. 2

QUELLES ÉVOLUTIONS POUR LES SCOT ?

P. 5

FOCUS SUR LES AUTRES NOUVEAUTÉS DE LA LOI

UNE LOI POUR ACCÉLÉRER ET SIMPLIFIER L'ACTION LOCALE

- La loi de simplification du droit de l'urbanisme vise à rendre les procédures de planification plus lisibles, plus souples et plus réactives face aux enjeux contemporains : crise du logement, sobriété foncière, transitions écologique et économique.
- Pour le législateur, l'empilement progressif des normes et procédures a contribué à ralentir la production de logements et la transformation des territoires.
- Adoptée dans un calendrier resserré, la Loi de simplification comporte 31 articles, traduisant une volonté de rationalisation plus que de refonte complète du système.



DATES CLÉS

1^{ER} AVRIL 2025 : Proposition de loi déposée par le groupe Liot à l'Assemblée Nationale

28 NOVEMBRE 2025 : entrée en vigueur de la loi

26 MAI 2026 : entrée en vigueur pour les nouvelles procédures d'évolution des Scot et PLU

QUELLES ÉVOLUTIONS POUR LES SCOT ?

La loi rationalise l'évolution des PLU et des Scot en allégeant les procédures. Elle réduit leur nombre de quatre à deux et réserve la révision aux seules évolutions structurantes des documents de planification. La participation du public est également modernisée, en offrant une alternative à l'enquête publique. Sont détaillées ci-dessous les évolutions concernant les Scot.

UNE RATIONALISATION DES PROCÉDURES DE RÉVISION ET DE MODIFICATION

- Pour les Scot, désormais, ne subsiste que deux procédures : la révision ou la modification. Cette simplification vise à mettre fin à la coexistence de régimes juridiques parfois complexes et sources d'insécurité.
- Pour autant, cette apparente simplification renforce la responsabilité des collectivités : le choix entre révision et modification doit être opéré avec une grande rigueur juridique. Une qualification inadaptée de la procédure, notamment en cas d'évolution substantielle des orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), est susceptible de fragiliser la démarche et d'exposer le document à un risque contentieux.

→ LA PROCÉDURE DE RÉVISION

- La Loi de simplification de l'urbanisme et du logement réduit les cas dans lesquels la procédure de révision s'impose. Pour un Scot cette dernière s'applique uniquement lorsque **l'évolution porte sur les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)**.
- Il existe toutefois certaines exceptions dans lesquelles une évolution du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) n'entraîne pas le recours à une procédure de révision, mais peut relever d'une procédure de modification. Elles concernent notamment les évolutions visant à soutenir le développement de la production de certaines énergies ou à définir des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables.

→ LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

- Les évolutions de tout ou partie des pièces de Scot, **sauf lorsqu'il s'agit du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)**, relèvent de la procédure de modification.
- Pour la modification, le recours obligatoire à la PPVE ou à l'enquête publique **dépend désormais de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale**. En effet, en l'absence d'évaluation environnementale une simple mise à disposition au public des pièces du dossier pendant 30 jours peut suffire (avec la possibilité d'avoir recours à la PPVE ou à l'enquête publique).

GÉNÉRALISATION DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE (PPVE)

- La loi généralise la possibilité de recourir à la participation du public par voie électronique (PPVE) dans le cadre des procédures de révision ou de modification des Scot, en alternative à l'enquête publique traditionnelle.
- Cette évolution vise à moderniser les procédures, à faciliter la participation citoyenne et à réduire les délais d'instruction, sans remettre en cause les exigences de transparence vis-à-vis du public.

→ QU'EST-CE QUE LA PROCÉDURE DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE (PPVE)?

Pour les Scot ou les PLU, la Loi permet de recourir à la participation du public par voie électronique (PPVE) en substitution de l'enquête publique. Cette modalité ne nécessite ni la saisine du tribunal administratif ni la désignation d'une commission d'enquête.

En contrepartie, elle implique un renforcement significatif des exigences de transparence, la procédure étant conduite intégralement par la collectivité. Celle-ci doit assurer la mise à disposition des informations, l'examen de l'ensemble des observations du public, ainsi que la rédaction du rapport et des conclusions motivées.

L'enjeu réside donc dans la capacité organisationnelle des collectivités à garantir la traçabilité, la qualité des réponses apportées et l'effectivité de la participation du public. Dans un cadre encore soumis à interprétation, il conviendra d'observer si le recours à la PPVE ne génère pas, à terme, un nombre de contentieux accru.

Le recours à la PPVE est possible pour les nouvelles procédures de révision et de modification en lieu et place de l'enquête publique.

COMPARAISON DES PROCÉDURES DE PARTICIPATION DU PUBLIC

→ ENQUÊTE PUBLIQUE

- Désignation d'une commission d'enquête par le Tribunal Administratif
- Arrêté d'organisation, publication et affichage d'un avis d'enquête
- Durée enquête publique : 30 jours minimum sur la base d'un dossier complet avec avis PPA, MRAE et bilan de concertation
- Mémoire réponse à la commission d'enquête
- Rapport et conclusions rédigés par la commission d'enquête

→ PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE (PPVE)

- Pas de saisine du Tribunal Administratif, ni de commission d'enquête
- Ouverte et organisée par l'autorité compétente
- Avis préalable mise en ligne et affiché
- Procédure dématérialisée 30 jours minimum sur la base d'un dossier identique à l'enquête publique
- Synthèse des observations et propositions rédigées par l'autorité compétente

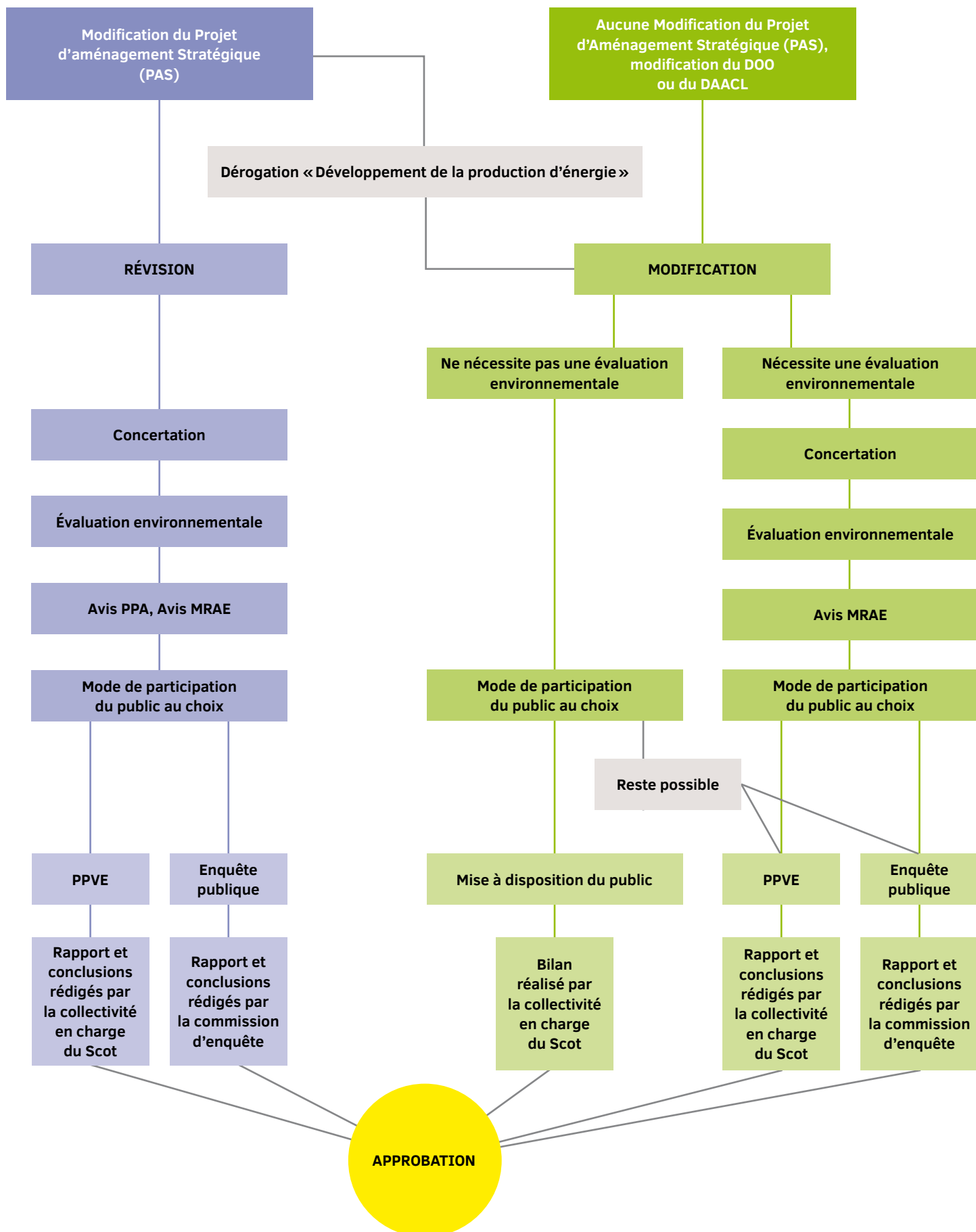
À NOTER

Ne sont pas soumises à ces nouvelles règles les collectivités ayant délibéré sur la prescription d'une révision ou d'une modification avant le 26 mai 2026 ; pour ces dernières, les dispositions en vigueur continuent de s'appliquer jusqu'à l'achèvement de la procédure.

À RETENIR

- Uniquement deux procédures possibles pour les Scot et les PLU(i) : la révision et la modification.
- La procédure de modification devient la procédure de droit commun pour faire évoluer un document de planification.
- Toute évolution portant sur les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) relève obligatoirement d'une procédure de révision.
- Introduction d'une nouvelle modalité de participation du public : la Participation du Public par Voie Electronique (PPVE).

LE CHOIX DE LA PROCÉDURE SCOT



CRÉATION D'UN DOCUMENT D'URBANISME UNIQUE VALANT SCOT ET PLUi

- › Lorsque le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'urbanisme coïncide exactement avec celui d'un Scot, la loi ouvre la possibilité d'élaborer un document d'urbanisme unique, fusionnant le Scot et le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).
- › Ce document unique comprend un projet d'aménagement stratégique intercommunal (PASI), des orientations d'aménagement et de programmation, ainsi qu'un règlement. L'objectif affiché est de simplifier la planification et de limiter les chevauchements entre documents.
- › Cette évolution soulève toutefois des interrogations de fond, dans la mesure où elle conduit à rapprocher deux documents dont les finalités diffèrent : le Scot, document à vocation stratégique, et le PLUi, document plus opérationnel pouvant aller jusqu'à une déclinaison à l'échelle parcellaire. Cette évolution est susceptible de brouiller la lisibilité des rôles entre les documents d'urbanisme et leurs échelles de planification, et de complexifier l'arbitrage des élus, appelés à arbitrer simultanément la vision stratégique globale et les situations locales spécifiques.
- › Il convient par ailleurs de souligner qu'il s'agit d'un document nouveau, et non d'un PLUi valant Scot ou d'un Scot valant PLUi. Dans ce cadre, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) disparaît en tant que tel et se trouve intégré au projet d'aménagement stratégique intercommunal (PASI).



ALERTE

À ce jour, les décrets d'application nécessaires à la mise en œuvre de ce dispositif ne sont pas encore publiés, ce qui limite sa portée opérationnelle à court terme.

FIN DE LA CADUCITÉ AUTOMATIQUE DES SCOT

- › La loi supprime la caducité automatique des Scot en l'absence de délibération portant sur le bilan /d'évaluation. Cette évolution vise à éviter une remise en cause brutale de la planification territoriale, à sécuriser les projets en cours et à offrir aux collectivités une plus grande maîtrise de leur calendrier de révision.
- › L'obligation de bilan est toutefois maintenue par la loi, avec un délai porté de six à dix ans. Rien n'empêche néanmoins les établissements porteurs de Scot de mettre en place des dispositifs de suivi et des bilans intermédiaires à des échéances plus rapprochées.

FOCUS SUR LES AUTRES NOUVEAUTÉS DE LA LOI

GÉNÉRALISATION DU PERMIS D'AMÉNAGER "MULTISITES"

- › La loi de simplification crée un nouvel article L. 442-1-3 du code de l'urbanisme, qui généralise la possibilité d'obtenir un permis d'aménager pour constituer un lotissement sur des unités foncières non contiguës.
- Les conditions à remplir pour l'obtention d'un tel permis sont les suivantes :
- Les terrains sont situés dans la même commune ou dans des communes limitrophes ;
 - Le projet présente une cohérence d'ensemble ;
 - L'autorité compétente valide cette cohérence lors de l'instruction du dossier.



RAPPEL

Jusqu'à présent, la constitution d'un lotissement était strictement encadrée : elle ne pouvait concerner qu'une unité foncière unique ou plusieurs unités contiguës (article L. 442-1 du code de l'urbanisme).

ASSOUPLISSEMENT DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DE VÉGÉTALISATION

- › La loi assouplit les obligations en matière d'énergies renouvelables et de végétalisation pour certains bâtiments ou l'aménagement des parkings de plus de 1 500 m² notamment en admettant un mix entre solarisation et végétalisation.

UNE NOUVELLE CATÉGORIE D'OUTIL D'AMÉNAGEMENT : L'OPÉRATION DE TRANSFORMATION URBAINE (OTU)

- Les Opérations de Transformation Urbaine (OTU), introduites par la loi, sont un nouvel outil d'aménagement destiné à faciliter la requalification, la densification ou la transformation de quartiers existants, notamment les zones pavillonnaires ou d'activité économique. Il vise à accélérer les projets de transformation urbaine, répondant ainsi aux enjeux de rénovation, de production de logements et de transition écologique des territoires.
- Créées par délibération du conseil municipal ou de l'EPCI compétent, les OTU permettent de définir un périmètre, des objectifs, un programme d'actions et un financement adapté aux enjeux locaux. Elles s'appuient sur une concertation préalable avec les habitants et les acteurs concernés, et s'intègrent dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des PLU ou PLUi, offrant ainsi un cadre juridique sécurisé et flexible.
- Les OTU stimulent la réutilisation et la densification d'espaces sous-optimisés et autorisent des dérogations ciblées aux règles d'urbanisme (gabarit, hauteur, densité, stationnement) pour favoriser des projets innovants ou adaptés aux spécificités territoriales, comme la mixité fonctionnelle ou la reconversion de friches. Leur financement peut mobiliser des fonds publics, des partenariats public-privé ou des mécanismes de mutualisation.

AMPLIFICATION DES POSSIBILITÉS DE DÉROGER AUX RÈGLES DE L'URBANISME

- L'article 9 de la Loi de simplification élargit de manière significative les dérogations aux documents d'urbanisme.
- Il autorise désormais l'autorité compétente à déroger, au cas par cas, à de nombreuses règles du PLU(i) relatives à la destination des constructions, à l'emprise au sol, aux retraits, au gabarit, à la hauteur, à l'aspect extérieur et aux obligations de stationnement (art. L.152-6-7 du CU).
- Il permet également l'implantation d'équipements publics, à titre dérogatoire, dans le cadre de la reconversion de zones d'activité économique. Le texte étend également ces assouplissements à la réalisation de logements étudiants dans les zones U et AU (art. L.152-6-8) et facilite les changements de destination en zones naturelles, agricoles et forestières sous certaines conditions (art. L.152-6-9).
- Si ces dispositions sont d'application directe, leur mise en œuvre opérationnelle demeure partiellement suspendue à la publication de décrets d'application, ce qui laisse subsister des incertitudes pour les collectivités et les services instructeurs.

DENSITÉ MINIMALE

- La loi généralise la faculté donnée au PLU d'instaurer une densité minimale sur le territoire, en vue d'inciter à des formes urbaines plus compactes (autrefois exclusivement réservé aux secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés).

SURÉLEVATION

- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme pour permettre sa surélévation ou sa transformation limitée, l'autorisation ne peut être refusée désormais sur le seul fondement de la non-conformité de la construction initiale aux règles applicables en matière d'implantation, d'emprise au sol et d'aspect extérieur des constructions (art. L.111-35).
- De plus l'article L.152-6 du CU autorise désormais la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque celle-ci a pour objet la création de logements.

ÉTABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS

- La loi permet l'adhésion des communes seules aux Établissements Publics Fonciers locaux (c'est-à-dire rendre possible l'adhésion de la commune même si son EPCI ne souhaite pas y adhérer).
- L'allongement à 10 ans (et plus 3 ans) de la durée maximale de portage par les EPF pour les terrains destinés à la production de logement social.

