

Urbanisme

Commerce

Habitat

Environnement

Énergie

Mobilités

# l'actualité juridique de l'adu

## À LA UNE

Entrée en vigueur de la loi  
de simplification du droit de  
l'urbanisme et du logement  
dite loi "Huwart"

---

n°7 - mai 2026

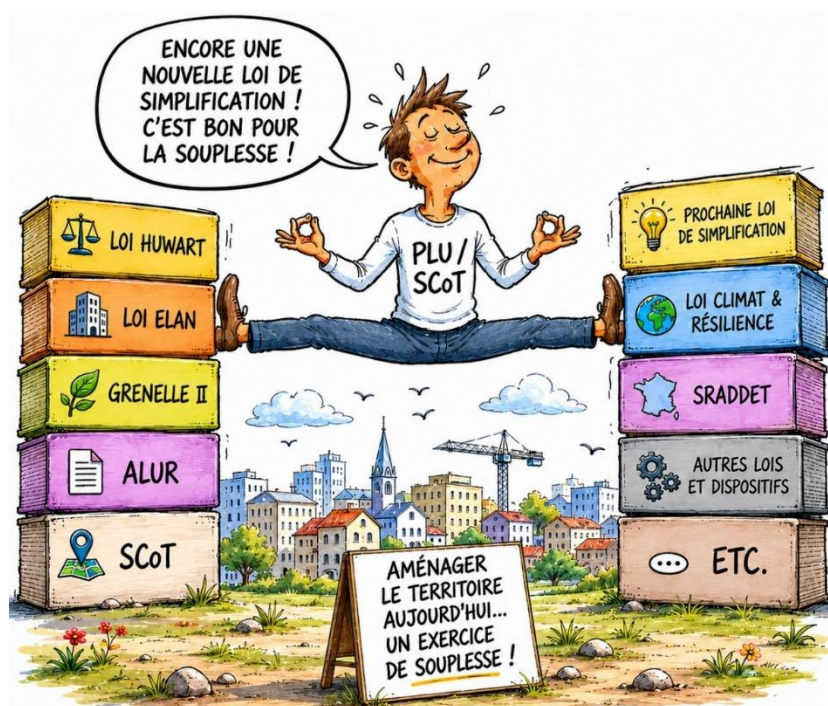


# Une nouvelle loi de simplification, pour plus de souplesse !

La loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, dite « loi Huwart », s'inscrit dans un mouvement désormais récurrent de réformes visant à alléger et rationaliser les procédures applicables à l'aménagement et à la planification territoriale.

Quatre articles composaient la proposition de loi lors de son dépôt à l'Assemblée nationale, répondant à plusieurs grands objectifs :

- > La **simplification des procédures d'urbanisme** : les rapporteurs font le constat de lourdeurs liées à l'évolution des PLU et des SCoT entraînant des coûts et des délais notables pour les finances publiques locales.
- > La **simplification de la délivrance des autorisations d'urbanisme** afin de permettre aux projets de sortir plus vite de terre.
- > La **sécurisation des documents d'urbanisme** et des autorisations d'urbanisme face à la multiplication des recours.
- > La facilitation de la **production de logements**.



Source : Illustration générée par intelligence artificielle (OpenAI - ChatGPT-4o) - mai 2026

À l'issue de son parcours législatif, la *simplification* avait subi une certaine inflation puisque la loi déferée devant le Conseil Constitutionnel comptait désormais 31 articles, dont un grand nombre sans lien avec ses objectifs initiaux : des cavaliers législatifs jugés en conséquence contraires à la Constitution et censurés dans la version définitive de la loi, promulguée le 26 novembre 2025.

Si une partie des dispositions de la loi est immédiatement entrée en vigueur, certaines mesures structurantes, notamment celles relatives aux procédures d'évolution des SCoT et des PLU, n'ont pris effet comme prévu que 6 mois après la promulgation de la loi, soit le **26 mai 2026**.

L'occasion de décrypter les principales mesures de la loi et ses conséquences pour les territoires adhérents à l'ADU : présentée comme une nouvelle étape de simplification du droit de l'urbanisme, qu'en est-il vraiment ?

La rationalisation annoncée des procédures se traduit-elle par une véritable clarification du droit applicable pour les territoires, ou contribue-t-elle, au contraire, à rajouter de nouvelles couches au mille-feuille d'un droit déjà fortement stratifié ?

Le bulletin d'actualité juridique de l'ADU vous présente les principaux apports de la loi :

- > Sur la **révolution dans les procédures d'évolution des SCoT et des PLU** (p. 4) ;
- > Sur les **évolutions dans la consultation du public** avec notamment la nouvelle participation par voie électronique (p. 5) ;
- > Sur les **obligations de bilan des SCoT** assouplies (p. 6) ;
- > Sur le **DUU**, nouveau document d'urbanisme unique valant SCoT et PLUi (p. 7) ;
- > Sur les **nouveaux outils** à disposition des auteurs de PLU (p. 8) ;
- > Sur les évolutions concernant la délivrance des **autorisations d'urbanisme** (p. 9) ;
- > Sur le **contentieux et la police de l'urbanisme** (p. 10) ;
- > Sur la **production de logements** (p. 11).

## Des procédures d'évolution simplifiées pour les SCoT et PLU(i)

La mesure phare de la loi Huwart concerne les différents types de procédures d'évolution des documents d'urbanisme. Jusqu'alors, SCoT et PLU pouvaient évoluer selon 4 types de procédures, en fonction des évolutions de fond, mettant parfois les collectivités dans le doute voire l'insécurité juridique quant au choix de la procédure, notamment dans la frontière entre modification et modification simplifiée.

Désormais, seules deux procédures, aux rôles mieux définis, pourront être engagées : la **révision** et la **modification**. Le choix des collectivités quant à la procédure adaptée est donc facilité.

En clair, **la procédure de modification devient la procédure normale d'évolution d'un document**, notamment pour tout changement dans les pièces réglementaires des SCoT (DOO) et PLU (zonage, règlement, OAP).

La procédure de révision est l'exception : elle reste à mobiliser uniquement en cas de « *changement des orientations* » du PADD/PAS. Pas de clarification en revanche, de cette notion de « *changement des orientations* », qui doit être rapprochée de l'historique notion d'« *atteinte à l'économie générale du projet* ». Pour certaines situations ambiguës, une marge d'appréciation sur ce seuil de bascule entre modification et révision pourrait donc subsister.

Avant la loi Huwart	Après la loi
<b>Révision générale</b> : lorsque les orientations du PADD (PLU) ou du PAS (SCoT) sont modifiées	<b>Révision</b> : lorsque les orientations du PADD ou du PAS sont modifiées
<b>Révision dite « allégée »</b> : en cas de réduction d'une protection environnementale ou paysagère, ou ouverture d'une zone 2AU ancienne, sans impact sur le PADD (PLU)	<i>Sauf exceptions : il est possible de modifier PADD ou PAS par voie de modification dans certains cas comme le soutien au développement des énergies renouvelables</i>
<b>Modification de droit commun</b> : lorsque les possibilités de construire sont diminuées ou qu'une zone est réduite	<b>Modification</b> : pour toute évolution n'impactant pas le PADD ou le PAS <sup>1</sup>
<b>Modification simplifiée</b> : pour corriger une erreur matérielle ou faire évoluer un point de règlement ne nécessitant pas une modification de droit commun	

À noter : SCoT et PLU peuvent également évoluer à l'occasion d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document. Ces procédures particulières ne sont pas impactées par la loi, tout comme la procédure de mise à jour des annexes.

La simplification concerne également les modalités de cette nouvelle procédure de modification, à rapprocher de l'ancienne procédure de « *modification simplifiée* », bien plus qu'à l'ancienne « *modification de droit commun* » :

<u>Nouvelle procédure de modification – synoptique simplifié :</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Engagement de la modification par le maire ou le président de l'EPCI / EP SCoT ;</li> <li>▪ Notification du projet aux PPA ;</li> <li>▪ Délibération de l'organe délibérant définissant les modalités de mise à disposition puis affichage de ces modalités ;</li> <li>▪ Mise à disposition du dossier pendant un mois (ou PPVE / enquête publique, voir page suivante) ;</li> <li>▪ Modification éventuelle du projet pour tenir compte des observations et des avis PPA ;</li> <li>▪ Approbation par l'organe délibérant.</li> </ul>

Une mesure qui devrait limiter les vices de procédure tout en réduisant les coûts et les délais, mais dont les effets seront à suivre dans le temps afin d'objectiver ses conséquences réelles.

Particulièrement, pour les PLU, cette simplification remet en question le principe historique de « *sacralisation* » des zones A et N, dont la moindre réduction n'était possible jusqu'à présent que *via* une procédure de révision, fût-elle « *allégée* ». Désormais, une légère extension de la zone U, le déplacement d'une protection d'un fond de jardin ou l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU ancienne sont possibles par voie de modification s'ils ne conduisent pas à modifier les orientations du PADD : les arguments dissuasifs du coût et du délai de la procédure de révision ne pourront plus être mobilisés pour justifier le non-engagement d'une évolution.

Il est nécessaire de rappeler néanmoins que la nature de la procédure administrative ne définit pas à elle seule les coûts que le maître d'ouvrage devra supporter : une modification peut, malgré une procédure légère sur le plan administratif, être également coûteuse et longue pour la collectivité si elle nécessite un travail de fond important du prestataire.

**À noter** : autre simplification apportée par la loi, ne seront plus soumises à évaluation environnementale, les modifications d'un PLU ayant pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle ou la réduction d'une zone U ou AU.

<sup>1</sup> Au titre des exceptions à la simplification, rappelons également que depuis l'ordonnance du 17 juin 2020, SCoT et PLU « *nouveau régime* » peuvent être mis en compatibilité par modification simplifiée (modification tout court désormais), y compris si les orientations du PADD/PAS doivent être modifiées. Il en va de même pour l'intégration de la trajectoire ZAN prévue par la loi Climat de 2021.

# Une complexe simplification des modes de consultation du public

La principale différence entre les anciennes procédures de modification « *de droit commun* » et « *simplifiées* » portait sur les modalités de consultation du public : la modification de droit commun étant soumise à enquête publique, tandis que la modification simplifiée ne nécessitait qu'une simple mise à disposition du dossier au public. Si le législateur a simplifié le nombre de procédures en ne conservant qu'une procédure unique de modification, les modalités de cette procédure sont en réalité complexifiées puisque la loi permet désormais trois modes de consultation du public, au choix du maître d'ouvrage :

- > La mise à disposition du dossier au public ;
- > L'enquête publique ;
- > Et, depuis de la loi Huwart, la **Participation du Public par Voie Électronique ou PPVE**.

Cette participation du public par voie électronique (PPVE) n'est pas un dispositif nouveau : elle est présente depuis plus de

dix ans dans le code de l'environnement (L.123-19), et concernait notamment les projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale tout en étant exemptés d'enquête publique (certains projets de ZAC, projets d'ICPE...).

La possibilité de PPVE est donc ouverte par la loi Huwart aux procédures de documents de planification, les maîtres d'ouvrage devant désormais faire le choix de la modalité de consultation retenue parmi ces trois options. Seule contrainte, la mise à disposition classique n'est pas possible pour les procédures faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

Dans ses modalités, la PPVE s'apparente globalement à une mise à disposition numérique du projet, et se distingue de l'enquête publique par l'absence de commissaire enquêteur : une mesure qui permettra donc l'accélération des délais (temps de désignation du commissaire enquêteur) et la réduction des coûts (défraiement du commissaire).

Consultation	Mise à disposition	PPVE	Enquête publique
Modalités simplifiées	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Publicité 8 jours avant le début de la MAD</li> <li>- Mise à disposition d'un dossier papier et d'un registre papier pendant 30 jours minimum en mairie</li> <li>- Réalisation d'un bilan par le maître d'ouvrage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mesures de publicité renforcées</li> <li>- Mise en ligne du dossier pendant 30 jours minimum, avec un registre électronique</li> <li>- Réalisation d'un bilan par le maître d'ouvrage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Saisine du tribunal administratif pour désignation d'un commissaire enquêteur</li> <li>- Arrêté d'ouverture d'enquête</li> <li>- Publicité renforcée</li> <li>- Enquête pendant 30 jours minimum : mise à disposition en papier et en ligne d'un dossier avec registre, permanences du commissaire</li> <li>- Analyse des contributions par le commissaire qui rend un rapport et formule ses conclusions motivées</li> <li>- Avis favorable, réservé ou défavorable du commissaire</li> </ul>
Dans quel cas la modalité est-elle possible ?	- Modification d'un SCoT/PLU <i>sans évaluation environnementale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute modification d'un SCoT/PLU</li> <li>- Élaboration / révision d'un SCoT/PLU (<i>si décision motivée du maître d'ouvrage</i>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute modification d'un SCoT/PLU</li> <li>- Élaboration / révision d'un SCoT/PLU</li> </ul>

Si, auparavant, la nature des évolutions apportées au document dictait le choix de la procédure, et donc les modalités de consultation du public, cette mesure place désormais les maîtres d'ouvrage des documents d'urbanisme face à la responsabilité d'estimer quel niveau de consultation est le plus adéquat. Au risque de se voir reprocher de ne pas avoir opté pour la modalité la plus coûteuse et complexe, l'enquête publique, mobilisable même lorsque d'autres procédures allégées auraient été envisageables.

Si la PPVE présente des avantages certains en termes de coûts ou de délai, la suppression de l'intervention d'un commissaire enquêteur indépendant conduit également à transférer au maître d'ouvrage (ou à son prestataire) la charge de l'analyse des observations du public, mission parfois chronophage qui atténue en partie le gain attendu en termes de délai.

S'affranchir du rôle impartial du commissaire pourrait également placer les maîtres d'ouvrage dans une situation d'inconfort : la PPVE obligera le maître d'ouvrage à **porter seul la responsabilité des suites données aux contributions du public**.

En cas de contentieux, celui-ci devra ainsi assumer seul la traçabilité et la pertinence de la prise en compte des observations, là où l'intervention du commissaire enquêteur constituait un facteur d'objectivation et de sécurisation juridique.

## Et pour les cartes communales ?

Ces évolutions concernent également les communes qui ne disposent pas d'un PLU ! Pour les élaborations ou révisions de cartes communales, le maire peut également, par décision motivée, recourir à la PPVE plutôt qu'à l'enquête publique.

# Suivi et évaluation des SCoT : des obligations allégées pour les maîtres d'ouvrage

## Un bilan décennal et non plus sexennal

Comme les PLU, les SCoT doivent règlementairement faire l'objet de bilans réguliers, destinés à suivre les résultats de ces documents de planification dans le temps afin, si nécessaire, de procéder à d'éventuels ajustements.

C'est pour cela que les rapports de présentation de ces documents comportent, au titre de l'évaluation environnementale, la définition des indicateurs de suivi.

Jusqu'à présent, les SCoT devaient procéder à cette évaluation « six ans au plus tard » après l'approbation du SCoT ou de la dernière évaluation.

Ce délai de six ans pouvait sembler un peu précoce, considérant qu'un SCoT est un document conçu à horizon de vingt ans, et dont les effets réels souffrent d'une certaine inertie liée aux délais de mise en compatibilité des PLU.

La loi Huwart passe donc ce délai à « dix ans au plus tard », un délai cohérent avec les objectifs du SCoT, qui doivent, dans le cadre du ZAN, fixer des objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation « par tranches de dix années ». Le délai de bilan se cale donc sur les pas de temps des objectifs du document, ce qui facilitera l'objectivation des trajectoires territoriales.

## Fin de la caducité en cas d'absence de bilan

Si elles sont parfois oubliées, les obligations de suivi ont pourtant des conséquences. Pour les SCoT, une conséquence drastique de l'absence de bilan était la caducité du document : l'article L.143-28 indiquait en effet qu'« à défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc ». Une sanction très lourde, considérant que les communes non couvertes par un SCoT sont soumises au principe d'urbanisation limitée (toute urbanisation en extension nécessite un accord de l'État après avis de la CDPENAF). Bien qu'il existe peu de cas de caducité formellement constatés en jurisprudence, de nombreux SCoT ont été confrontés à cette situation, découvrant tardivement cette obligation et devant parfois procéder en urgence à des bilans afin d'éviter cette caducité.

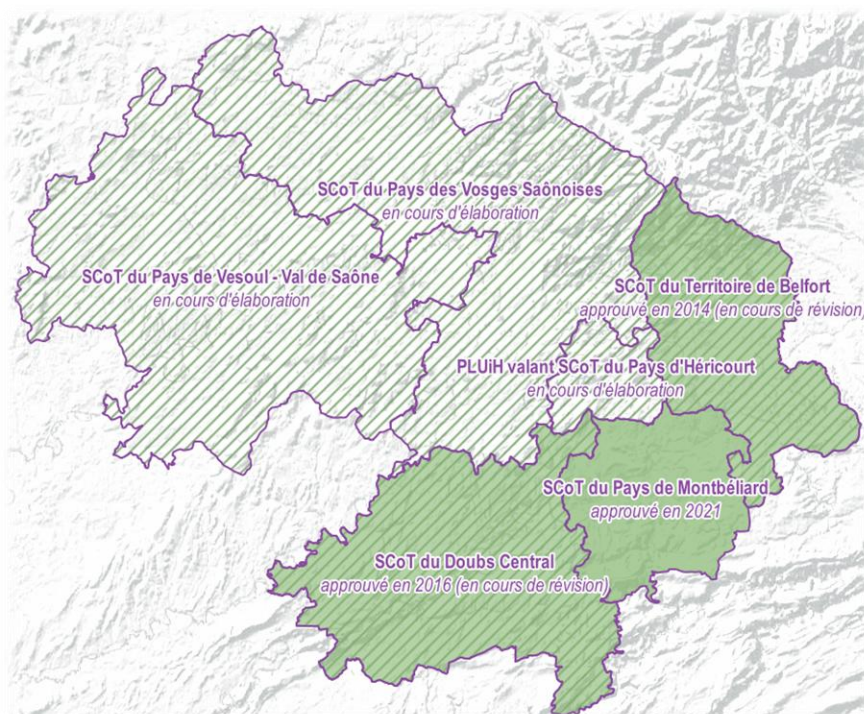
La loi Huwart supprime désormais cette sanction, ce qui permettra aux porteurs de SCoT qui oublient de procéder au bilan de ne pas voir leur document purement et simplement annulé.

Malgré l'absence de sanction, l'absence de bilan peut néanmoins toujours représenter un motif de recours. Par ailleurs, au-delà de l'obligation réglementaire, le suivi des dynamiques locales permet d'identifier l'évolution des besoins et d'objectiver l'engagement éventuel d'une évolution du document.

> Pour nos territoires d'intervention, ces obligations de bilan sont donc à présent les suivantes :

- **SCoT du Pays de Montbéliard** : approuvé le 16 décembre 2021, bilan à tirer avant le 16 décembre 2031 ;
- **SCoT du Doubs Central** : approuvé le 12 décembre 2016, bilan à tirer avant le 12 décembre 2026<sup>2</sup>.

L'obligation de bilan concernera ainsi également les SCoT en cours d'élaboration, à compter de leur future date d'approbation.



<sup>2</sup> La révision du SCoT du Doubs Central devrait être approuvée avant le 12 décembre 2026. À défaut, pas de risque de caducité, mais une délibération du PETR constatant la poursuite de la révision et affirmant le maintien en vigueur dans l'attente de l'aboutissement de la révision permettrait de respecter l'obligation d'analyse et garantirait la meilleure sécurité juridique.

# La création d'un Document d'Urbanisme Unique : le DUU

Nouveauté non prévue dans la proposition de loi initiale mais issue d'un amendement sénatorial, la loi Huwart redonne à certains territoires la possibilité d'élaborer un document ayant les effets d'un SCoT et d'un PLUi. Une logique proche de celle expérimentée dans les années 2010, bien que l'on ne parle plus désormais de « *PLUi valant SCoT* », dispositif supprimé par la loi Égalité et Citoyenneté en 2017, mais de « *document d'urbanisme unique* » (DUU), codifié au L.146-1 du code de l'urbanisme.

La création de ce DUU repose sur le constat de la forte proportion à l'échelle nationale de SCoT élaborés à l'échelle d'un seul EPCI. Or, dans un droit commun où le PLU relève d'une compétence intercommunale, de nombreux SCoT recouvrent en pratique le périmètre d'un seul PLUi. Une situation qui interroge car les SCoT, comme les IL depuis 1967, ont notamment pour objet de coordonner les documents d'urbanisme locaux dans un objectif, comme leur nom l'indique, de « *cohérence* » territoriale.

Dès lors, lorsque le périmètre d'un SCoT se confond avec celui d'un unique PLUi, sa fonction de coordination questionne puisque

les collectivités concernées se voient dotées, en plus de leur PLUi, d'un SCoT chargé d'assurer la cohérence de ce document unique et donc (*a priori !*) déjà cohérent avec lui-même. C'est pour limiter ce principe de doublon que le législateur permet désormais l'élaboration du DUU, par des EPCI compétents en matière de PLU et couverts par un SCoT dont le périmètre correspond strictement à celui de l'EPCI.

Sur le territoire d'intervention de l'ADU, peu d'EPCI répondent à ces critères, la plupart d'entre eux étant situés dans des périmètres de SCoT multi-EPCI (SCoT des Vosges Saônoises, SCoT du Doubs Central, SCoT du Territoire de Belfort, SCoT du Pays de Vesoul). Deux territoires peuvent être concernés :

> **La CC du Pays d'Héricourt**, qui avait pu engager avant 2017 une procédure de « *PLUi valant SCoT* », toujours en cours ;

> **La CA du Pays de Montbéliard**, si elle devient compétente en matière de PLU.

Contenu d'un SCoT	Contenu d'un PLU(i)	Contenu du nouveau DUU
Un rapport de présentation, justifiant les choix retenus ( <i>désormais en annexe pour les SCoT ultérieurs à l'ordonnance de 2020</i> )	Un rapport de présentation, justifiant les choix retenus	Un rapport de présentation, justifiant les choix retenus
Un projet d'aménagement stratégique (PAS), expression de la stratégie politique poursuivie par le SCoT	Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), exprimant les orientations générales d'urbanisme poursuivies par le PLU	Un projet d'aménagement stratégique intercommunal (PASI), correspondant dans son contenu à la fois aux PAS et DOO du SCoT, et au PADD du PLU
Un document d'orientation et d'objectifs (DOO), exprimant les conditions d'application du PAS	Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Des annexes	Un règlement (écrit et graphique)	Un règlement (écrit et graphique)
	Des annexes	Des annexes

*Pièce stratégique du DUU fixant le projet territorial à 20 ans, le « PASI » devra comprendre à la fois les éléments contenus dans le PADD du PLU, le PAS et le DOO du SCoT : un document probablement complexe en termes d'effets, dont le rôle devrait être précisé par décret. PASI simple...*

Document hybride, le DUU présente, par nature, des particularités dans son contenu mais également dans sa position normative : il devra, à l'instar d'un PLU, être compatible avec les documents de planification sectoriels (plans de mobilité, programmes locaux de l'habitat, etc.), documents habituellement soumis à un rapport de compatibilité vis-à-vis du SCoT.

L'intérêt du DUU doit être apprécié avec prudence, au regard des arguments qui avaient conduit à la suppression des « *PLUi valant SCoT* » en 2017. Notamment en cas de contentieux : en cas d'annulation d'un DUU, un territoire pourrait se retrouver sans aucun document de planification, alors que l'annulation cumulée d'un SCoT et d'un PLUi semble moins vraisemblable.

Surtout, le DUU pourrait ne pas offrir la portée stratégique et supra-locale du SCoT, qui, par sa vocation de cohérence entre plusieurs documents locaux, constitue souvent un espace de dialogue interterritorial en offrant à plusieurs EPCI l'opportunité de réfléchir ensemble à des enjeux communs.

Tout comme un SCoT mono-EPCI, le DUU ne s'inscrit pas dans cette logique de coordination et ne contribue donc pas à définir **un cadre stratégique dépassant les limites institutionnelles de l'intercommunalité**.

Or, le code de l'urbanisme prévoit que les périmètres de SCoT doivent « *prendre en compte les déplacements et modes de vie quotidiens [...] ainsi que les besoins et usages des habitants en matière de logements, d'équipements, d'espaces verts, de services et d'emplois* » (L.143-3), ce qui suppose une appréhension à une échelle fonctionnelle, et non administrative.

Le DUU pourrait donc, dans certains cas, entraîner un recentrage de la planification stratégique sur le périmètre administratif de l'intercommunalité, **au détriment d'une réflexion à l'échelle des bassins de vie**.

À moins de rajouter au mille-feuille de nouveaux espaces de coordination type « *InterDUU* »...

# Plus de souplesse dans la rédaction du PLU

## « Création » d'une OAP de renouvellement urbain »

Le rôle des OAP au sein du PLU continue de s'épaissir : après les apports de la loi Climat et Résilience (OAP sur les continuités écologiques, échéancier d'ouverture à l'urbanisation), la loi Huwart crée à son tour une nouvelle OAP dite de *renouvellement urbain* (L.151-7-3), destinée à favoriser l'évolution et la mutation de deux types d'espaces :

- les lotissements résidentiels,
- les lotissements économiques (ZAE).

En réalité, rien n'empêchait déjà les PLU de définir des OAP sectorielles sur ces secteurs à enjeux. L'apport de la loi se trouve dans les conséquences générées par ces OAP facultatives :

- elles permettront de faire évoluer les règles du lotissement,
- elles permettront d'ouvrir pour ces espaces les droits à l'OTU, opération de transformation urbaine, nouvel outil d'aménagement également créé par la loi Huwart.

### Zoom sur l'OTU : un passage vers l'opérationnel

Définies au nouvel article L.315-1 du code, les Opérations de Transformation Urbaine (OTU) ont pour objet de « *favoriser l'évolution ou la requalification du bâti existant et l'optimisation de l'utilisation de l'espace* » dans les « *secteurs urbains exclusivement ou majoritairement composés d'habitat individuel ou dans les zones d'activité économique* ». Les OTU visent à mettre en œuvre l'OAP de transformation urbaine définie par le PLU.

L'OTU est définie par une délibération du conseil municipal qui comprend notamment un programme prévisionnel des actions à réaliser, ainsi qu'une estimation des coûts. La mise en œuvre de l'OTU peut être confiée à un opérateur.

## Favoriser la densité

Le règlement du PLU pouvait imposer une densité minimale de constructions « *au sein de secteurs situés à proximité des transports collectifs* ». Cette faculté prévue à l'article L.151-26 n'est désormais plus limitée à cette condition : le PLU peut donc imposer un seuil de densité y compris en l'absence d'offre de transport collectif, une disposition utile notamment pour les territoires ruraux.

## Les dispositions sur le stationnement

Les PLU peuvent prévoir des obligations de réalisation de stationnement (ce n'est plus une obligation), dans des conditions qu'il définit. Les attendus des PLU sur le stationnement ont été à plusieurs reprises assouplis, et la loi Huwart s'inscrit dans cette logique en apportant à son tour de la souplesse supplémentaire quant à ces dispositions :

> le règlement peut désormais réduire les obligations de réalisation de stationnement pour véhicules motorisés dans certains secteurs où seront appliqués de facto les dérogations créées par la loi (L.151-30-1) ;

> l'abattement de 15 % de l'obligation de réalisation de stationnement en contrepartie de la mise à disposition de bornes de recharge est porté à 30 %, et est élargi à la présence d'une aire de covoiturage (L.151-31) ;

> lorsque les obligations de réalisation de stationnement ne peuvent être remplies sur l'unité foncière, elles peuvent l'être dans des conditions désormais assouplies, que le PLU doit préciser (L.151-33) ;

> pour les opérations de 10 logements et moins, la réponse aux besoins de stationnement sera possible par la création d'une aire mutualisée (L.151-33) ;

> le code permettait déjà au PLU de ne pas imposer la réalisation de stationnement pour certains types de logement : les logements locatifs financés avec un prêt de l'État, les résidences pour personnes âgées, les résidences universitaires... S'ajoutent désormais à cette liste les logements en bail réel solidaire et les logements-foyers (L.151-34) ;

> le code limitait déjà le nombre de places exigibles par le PLU sur certains types de logements à 1 place par logement (résidences pour personnes âgées et résidences étudiantes). Désormais, ce plafond est réduit à 0,5 place par logement, tout comme pour les logements locatifs sociaux situés à moins de 800 m d'un arrêt de transport collectif (contre 500 m auparavant).

L'allègement de ces dispositions offre deux intérêts :

- favoriser la transition écologique en limitant la place de la voiture en ville,
- favoriser la densification et la mutation des zones urbaines en faisant baisser le coût des opérations.

# Plus de souplesse dans la délivrance des autorisations d'urbanisme

## Extension du domaine de la dérogation au PLU

En plus de donner plus de souplesse au PLU, la loi Huwart donne également plus de souplesse aux maires pour déroger aux règles de leur propre PLU. Un certain nombre de possibilités de dérogation au PLU étaient ouvertes jusqu'alors aux « zones tendues », où elles étaient justifiées par l'impératif de répondre au manque de logement. Ces dérogations listées à l'article L.152-6 sont désormais étendues à tout le territoire national : il s'agit par exemple de pouvoir déroger dans certaines conditions aux règles de gabarit afin de produire plus de logements.

Plusieurs nouveaux cas de dérogation sont également prévus. Globalement, il s'agit de pouvoir répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser la densification et les surélévations ;
- Limiter les obligations de création de stationnement ;
- Favoriser la réalisation de logements étudiants.

L'extension des possibilités de dérogation ne concerne pas que les espaces urbains : il sera également plus facile désormais de procéder au changement de destination d'un bâtiment agricole ou forestier. Jusqu'à présent, il fallait que le PLU identifie spécifiquement les bâtiments éligibles à cette faculté. Désormais, il sera possible d'accorder un changement de destination y compris sur un bâtiment non « étoilé » par le PLU, sous réserve de démontrer que ce bâtiment a cessé d'être utilisé pour une activité agricole ou forestière depuis plus de 20 ans, et après avis conforme de la CDPENAF (en zone A) ou CDNPS (en zone N).

Plus étonnamment, les maires peuvent désormais, par décision motivée, déroger au PLU en permettant la construction de logements et d'équipements dans les zones d'activités économiques. Disposition qui interpelle car elle pourrait se heurter à la stratégie économique poursuivie par l'EPCI : un maire pourrait accorder la construction de logements dans une zone d'activités communautaire sans que ne soit exigé l'avis de l'autorité compétente en matière de développement économique.

Une mesure qui invite à considérer et réfléchir avec attention au devenir des différentes zones d'activités économiques et commerciales des territoires qui, dans le contexte ZAN, apparaissent au yeux du législateur comme des espaces présentant des gisements fonciers importants...

## Des assouplissements dans l'application de la loi APER

Au titre des dérogations, citons également quelques mesures en lien avec les obligations de solarisation des parcs de stationnement, issues de la loi APER (2023) :

- l'application des règles de PLU ne peut plus avoir pour effet d'entraver la solarisation des parkings prévue par la loi APER ;
- les modalités de solarisation des parkings sont assouplies, autant dans les délais imposés que dans la possibilité de recourir à des solutions mixtes combinant EnR et végétation, notamment afin d'éviter l'abattage d'arbres.

## Des autorisations du droit du sol également plus agiles :

### > le permis d'aménager multisite ...

Le permis d'aménager multisite est une autorisation d'aménagement portant sur des unités foncières non contiguës. Cette faculté n'était jusqu'alors possible que sur certains territoires : les secteurs faisant l'objet d'un contrat de Projet Partenarial d'Aménagement, et les secteurs faisant l'objet d'une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT).

Le permis d'aménager multisite est désormais possible sur tout le territoire national, ce qui pourrait faciliter et accélérer la réalisation d'opérations d'aménagement complexes.

### > le permis précaire prolongeable

Le permis précaire est un dispositif permettant d'accorder exceptionnellement un permis de construire ne respectant pas les règles d'urbanisme en vigueur, pendant une période donnée.

La loi Huwart permet désormais au pétitionnaire de demander une prolongation de ce délai.

### > l'extension de la « cristallisation » aux PC modificatifs

On nomme cristallisation le mécanisme par lequel les règles applicables à un terrain sont figées pendant une certaine durée, y compris si les règles d'urbanisme changent entre-temps.

C'est notamment le rôle du certificat d'urbanisme qui, outre les renseignements sur les dispositions applicables à un terrain, a pour effet (et sous certaines conditions) de cristalliser pendant 18 mois ces règles, permettant ainsi à un porteur de projet d'éviter de se voir appliquer des règles plus contraignantes lors de son dépôt de permis.

Le principe de cristallisation est désormais également appliqué pour les permis modificatifs (PA et PC). Il est en effet courant qu'au cours des travaux, une demande de permis modificatif soit sollicitée par les opérateurs. Afin de conserver les dispositions en vigueur lors de la délivrance du PC initial, le nouvel article L.431-6 indique donc que pendant une durée de 3 ans à compter de la délivrance du PC initial, un PC modificatif ne peut se voir appliqué des dispositions d'urbanisme intervenues ultérieurement, en dehors de règles destinées à préserver la sécurité ou la salubrité publiques.

De fait, un porteur de projet peut, dans certain cas, en cumulant CU puis PC, cristalliser les règles applicables à son terrain jusqu'à 4 ans et demi.

# Un cadre plus adapté pour gérer les contentieux

## Un meilleur encadrement des recours

Afin de limiter l'inflation du contentieux autour de l'urbanisme, plusieurs dispositions de la loi de simplification visaient à mieux encadrer les recours.

Une proposition « choc » entendait notamment limiter les recours contre un document d'urbanisme aux seuls pétitionnaires ayant préalablement participé à l'enquête publique de ce document, y compris lorsque l'illégalité attaquée résultait de modifications postérieures à la clôture de l'enquête. Une disposition censurée par le Conseil Constitutionnel, qui a estimé qu'elle allait à l'encontre du droit d'agir en justice.

Néanmoins, plusieurs allègements ont bien été maintenus dans la loi promulguée :

- Le délai de recours gracieux possible sur une autorisation d'urbanisme (pas un PLU) est réduit de 2 à 1 mois et ne permet plus d'interrompre le délai de recours contentieux. Notons que ce point semble aller à l'encontre de la simplification car il risque d'inciter les pétitionnaires à délaisser la voie amiable pour engager directement un recours contentieux.
- Il ne sera plus possible d'invoquer, à l'occasion d'un contentieux sur une autorisation du droit des sols, l'illégalité d'un document d'urbanisme pour vice de forme ou vice de procédure.
- Lorsqu'un refus de permis de construire fait l'objet d'un recours par le pétitionnaire :
  - il ne sera plus possible pour l'administration qui a refusé ce permis d'invoquer de nouveaux motifs de refus auprès du juge passé un délai de deux mois à compter du recours,
  - en cas de référé-suspension, la condition d'urgence est désormais présumée satisfaite, ce qui réduira les délais de contentieux.

## Un renforcement de l'action des maires en cas de construction illégale

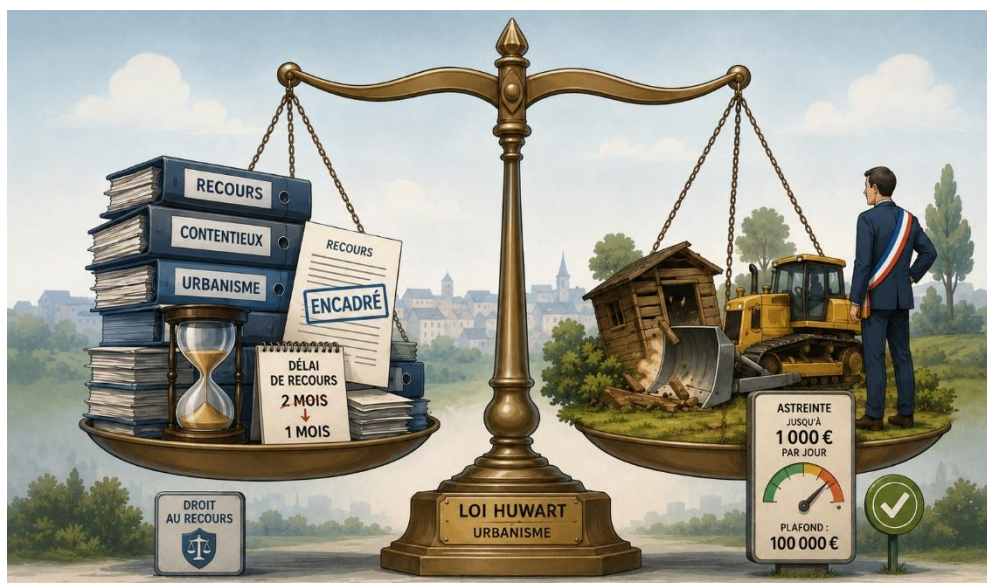
La loi Huwart renforce également l'arsenal de sanction à disposition des élus afin de limiter les constructions illégales et notamment la « cabanisation », terme désignant l'implantation sans autorisation de constructions illégales, précaires ou non, dans les espaces naturels, agricoles et forestiers et dans les zones de risques.

Le maire pourra désormais prononcer des amendes administratives allant jusqu'à 30 000 € contre les constructions illégales, et imposer à l'intéressé une mise en conformité de la construction par mise en demeure.

Cette mise en demeure pourra également être assortie d'une astreinte allant jusqu'à 1 000 € par jour (contre 500 € avant la loi), jusqu'à un montant total résultant de l'astreinte de 100 000 € (contre 25 000 € auparavant).

Le maire pourra également procéder d'office à la régularisation du terrain y compris dans les zones A et N, faculté réservée auparavant aux zones urbaines ou aux situations de risque pour la sécurité ou la santé.

À défaut d'action du maire contre une construction illégale, la loi Huwart permet enfin au représentant de l'État (Préfet) de s'y substituer pour exercer ces pouvoirs.



Source : Illustration générée par intelligence artificielle (OpenAI - ChatGPT-4o) - mai 2026

# Un cadre plus souple pour accélérer la construction

## Plus de souplesse pour faire évoluer les règles des lotissements

Jusqu'à présent, pour faire évoluer les documents d'un lotissement (règlement, cahier des charges), il fallait réunir la moitié des propriétaires détenant au moins les deux tiers du lotissement, ou inversement. Désormais, la moitié des colotis détenant la moitié du lotissement suffisent. L'évolution des règles de lotissement pourront également être conduites, après enquête publique, par l'autorité compétente en termes de PLU, notamment afin de mettre en œuvre une opération de transformation urbaine (voir page 8).

## Plus de souplesse pour favoriser la construction de logements liés à l'emploi

Afin de répondre aux besoins spécifiques de certains territoires confrontés à une augmentation importante d'emplois dans un contexte de réindustrialisation, plusieurs dispositions visent à favoriser le logement des travailleurs :

> la création d'un statut de « Résidences à vocation d'emploi » destinées à accueillir temporairement des actifs en mobilité professionnelle, mais également des étudiants, apprentis ... Ces RVE bénéficieront d'un régime locatif plus souple que les baux classiques avec des durées allant d'une semaine à dix-huit mois. Des plafonds de ressources seront imposés pour 80 % des logements d'une RVE ;

> la possibilité de conclure pendant une durée de 10 ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi un protocole entre les collectivités, l'État et l'exploitant d'un immeuble soumis pour la première fois au statut de « Résidence hôtelière à vocation sociale » (RHVS), visant à aménager les dispositions propres aux RHVS (part des logements réservés aux personnes en difficulté, transformation de la résidence en logements sociaux). Cette disposition est réservée aux territoires présentant des enjeux en termes d'industrialisation, et doit être précisée par décret.

## Plus de souplesse pour l'accès aux EPF

Enfin, quelques dispositions concernent l'accès des territoires aux établissements publics fonciers (EPF). Notamment, la possibilité pour une commune d'adhérer de manière autonome à un EPF lorsque son EPCI n'y adhère pas.



Les Balcons de l'Allan, © Entreprise Parietti

### **Notons enfin certaines évolutions qui ne concernent pas les territoires adhérents de l'ADU :**

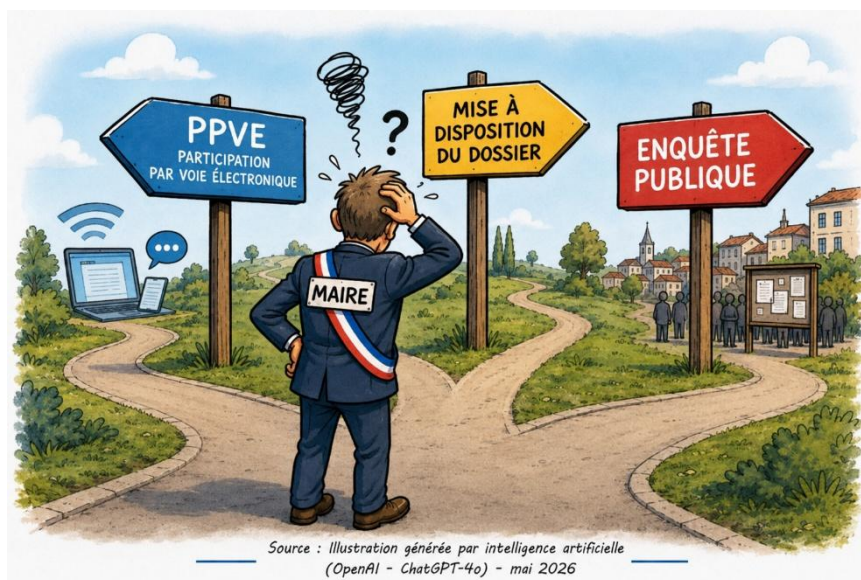
> Une évolution de la procédure des Schémas Régionaux d'Aménagement (SAR), documents de planification spécifiques aux Régions d'Outre-Mer. Désormais, ces procédures sont alignées sur le modèle des SRADDET métropolitains : l'approbation relève du Préfet et non plus du ministre chargé de l'urbanisme.

> La création d'un Schéma Cadre d'Aménagement et de Planification de l'Urbanisme de La Défense, élaboré par le Préfet, et applicable sur le périmètre de l'opération d'intérêt national. Les SCoT et les PLU(i) devront être compatibles avec ce « SCAPULD ».

> Plusieurs dispositions relatives aux installations nucléaires, permettant de reconnaître de plein droit la qualification de projet d'intérêt général (PIG) aux réacteurs électronucléaires, et de créer un régime dérogatoire pour les autorisations d'urbanisme liées au chantier de construction du réacteur.

> L'exemption d'enquête publique pour les projets de logements soumis à évaluation environnementale dans les zones tendues.

## En conclusion, une marche vers la simplification



Alors, loi de simplification ou de complexification ?

Il est certain que la loi Huwart apporte un cadre plus clair et des dispositions qui faciliteront l'exercice de la planification et la sortie de terre de certains projets. La loi apporte clairement des avancées dans la simplification du droit de l'urbanisme, bien que cette simplification semble parfois donner aux élus une grande latitude de choix, ce qui pourrait revenir, *in fine*, à rendre certaines décisions plus complexes : si le choix des procédures d'évolution est désormais enfantin (révision ou modification), les maîtres d'ouvrage doivent désormais choisir, au cas par cas, quelle modalité de participation du public mettre en œuvre.

Toute mesure venant avec son lot d'exceptions et de dérogations, le cadre ne s'en retrouve pas toujours plus lisible. C'est le cas des procédures où le principe clarifié de recours à la révision réservé aux modifications des orientations du PAS/PADD s'accompagne d'exceptions, de dérogations, notamment afin de faciliter la transition écologique des territoires et la déclinaison des lois APER et Climat.

L'extension des possibilités de dérogation au PLU, voire la possibilité d'accorder des constructions ayant des destinations contraires au zonage du PLU, pourra contribuer également à l'accélération des transitions recherchées par le législateur. Mais elle pourrait à l'avenir poser question sur l'articulation entre stratégie de planification à long terme et délivrance des autorisations d'urbanisme réglementaire au quotidien.

La question de l'articulation entre stratégie et règle serait également fondamentalement posée par le « DUU », qui permettrait d'assurer de facto la compatibilité PLU-SCoT. Il apparaît ainsi comme un outil pertinent pour les bassins de vie où le territoire administratif correspond au territoire vécu.

Un cadre plus souple pour les collectivités, de nouveaux outils et pouvoirs pour contourner les blocages : la loi Huwart répond en grande partie à ses promesses. Elle comporte également un grand nombre de dispositions hétérogènes, parfois éloignées du domaine des documents de planification ou du droit de l'urbanisme.

Des décrets d'application sont encore attendus afin de clarifier plusieurs dispositions de la loi.

### À retenir :

- **Un cadre plus souple** pour l'évolution des documents d'urbanisme et les autorisations et plus sûr pour le contentieux.
- **Une accélération possible** des projets de construction, d'aménagement et de transformation.
- **Des élus face à des choix stratégiques** dans ce cadre plus souple ; l'ADU rappelle l'accompagnement qu'elle apporte à ses adhérents dans la définition des documents de planification, et dans le choix des procédures d'évolution de ces documents.

### Pour en savoir plus :

- Texte de la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement dite loi « Huwart » publié au JO du 27 novembre 2025
- Analyse de la loi par le Ministère de la Ville et du Logement-Novembre 2025

- APER** : Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables
- CA** : Communauté d'Agglomération
- CC** : Communauté de Communes
- CDNPS** : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
- CDPENAF** : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- CU** : Certificat d'Urbanisme
- DOO** : Document d'Orientation et d'Objectifs
- DUU** : Document d'Urbanisme Unique
- ELAN** : Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
- ENR** : Énergie Renouvelable
- EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale
- EPF** : Établissement Public Foncier
- ICPE** : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
- OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- ORT** : Opération de Revitalisation de Territoire
- OTU** : Opération de Transformation Urbaine
- PA** : Permis d'Aménager
- PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- PAS(i)** : Projet d'Aménagement Stratégique (intercommunal)
- PC** : Permis de Construire
- PETR** : Pôle d'Équilibre Territorial et Rural
- PIG** : Projet d'Intérêt Général
- PLU(i)** : Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)
- PPA** : Personne Publique Associée
- PPVE** : Participation du Public par Voie Électronique
- RHVS** : Résidence Hôtelière à Vocation Sociale
- RVE** : Résidence à Vocation d'Emploi
- SAR** : Schéma Régional d'Aménagement
- SCAPULD** : Schéma Cadre d'Aménagement et de Planification de l'Urbanisme de La Défense
- SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- SDAU** : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
- SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
- ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté
- ZAE** : Zone d'Activité Économique
- ZAN** : Zéro Artificialisation Nette



Président de l'ADU : **Philippe GAUTIER**  
Directeur de publication : **Philippe BOZON**  
Réalisation : **Raphaëlle DEMBOWIAK, Jérôme FAURITE, Magali STANOJEVIC**

L'actualité juridique de l'ADU n°7  
ISSN : 3038-3463

Coordonnées  
Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard  
8 avenue des Alliés – BP 98407  
25208 MONTBELIARD Cedex  
03 81 31 86 00

[contact@adu-montbeliard.fr](mailto:contact@adu-montbeliard.fr)  
[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)

# L'actualité juridique de l'ADU n°7

Agence de Développement  
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8 avenue des Alliés – BP 98407  
25208 MONTBÉLIARD cedex  
Tél. +33 (0)3 81 31 86 00