



ZOOM SUR...

SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT

| L'essentiel de la loi

Publiée le 27 novembre 2025, la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, dite « loi Huwart », poursuit un objectif central : faciliter et accélérer la réalisation des projets d'aménagement et de construction, en particulier de logements, tout en renforçant la sécurité juridique des décisions prises en matière d'urbanisme.

Cette loi de 19 articles intervient notamment sur les documents de planification, l'encadrement du contentieux de l'urbanisme, sur les pouvoirs de police du maire. Elle introduit également de nouveaux outils destinés à répondre à des besoins spécifiques de logement, notamment dans les territoires confrontés à des enjeux économiques ou saisonniers.

• UNE RÉDUCTION ET UNE SIMPLIFICATION DES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME

La loi réduit le nombre de procédures d'évolution des documents d'urbanisme (SCoT, PLU), passant de quatre à deux. Désormais, seules la révision et la modification (de droit commun) sont maintenues. Cette simplification vise à accélérer les procédures et à renforcer la sécurité juridique des documents d'urbanisme.

Les collectivités du territoire n'auront donc plus à se poser la question « qu'elle procédure engager ? ».

Parallèlement, le texte **supprime l'évaluation environnementale pour certaines procédures de modification des PLU** (rectification d'une erreur matérielle ou réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser).

En terme de consultation du public, la loi encourage et facilite le recours à la procédure de **participation du public par voie électronique** (PPVE), en substitution à l'enquête publique, pour que le public puisse se prononcer sur un projet d'élaboration ou de modification du SCoT ou du PLU, notamment pour les projets de logements. Si le projet de modification est soumis à évaluation environnementale, le recours à une PPVE ou à une enquête publique est obligatoire.



S'agissant des SCoT, le texte supprime leur caducité automatique à défaut d'évaluation et allonge le délai d'analyse de leurs résultats d'application de 6 à 10 ans.

Le SCoT Nord 54 et le SCoT de l'Agglomération Thionvilloise auront donc jusqu'en 2036 pour analyser les résultats de leur application.

Par ailleurs, la loi autorise la création d'un document d'urbanisme unique valant SCoT et PLUi lorsque leur périmètre est identique. Un décret ultérieur précisera ses modalités d'application.

Création d'un nouvel outil d'aménagement : les opérations de transformation urbaine (OTU)

La loi institue les « opérations de transformation urbaine » (OTU) afin 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. Ces opérations visent notamment à assurer la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation prévues par les PLU.

• UNE FACILITATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

La loi introduit plusieurs mesures pour soutenir la construction de logements, notamment dans les zones d'activités économiques (ZAE), et accorder aux maires des dérogations au règlement du PLU afin de permettre la construction de logements même lorsque le PLU l'interdit.

Création de dérogations aux documents d'urbanisme

La loi prévoit diverses possibilités de dérogations pour favoriser la réalisation de logements :

- Dérogation aux règles des zones urbaines et à urbaniser (U et AU) pour construire des logements destinés spécifiquement à l'usage des étudiants.
- Dérogation dans les ZAE aux règles relatives aux destinations autorisées pour permettre la construction de logements ou d'équipements publics, avec possibilité, sous certaines conditions, de déroger aux règles d'emprise au sol, de retrait, de gabarit, de hauteur, d'aspect extérieur et d'obligations de stationnement. Les logements ainsi créés peuvent être soumis à une obligation d'usage en tant que résidence principale.
- Dérogation pour changer la destination d'un bâtiment agricole ou forestier afin de créer des logements, sous conditions strictes et avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS selon la zone concernée, notamment si le bâtiment n'a pas servi à son usage initial depuis plus de vingt ans.



© Dark M Studio / AGAPE

Surélévation et transformation de bâtiments existants

La surélévation ou la transformation limitée d'un bâtiment régulièrement édifié ne pourra pas être refusée au motif qu'il ne serait plus conforme aux règles d'urbanisme en vigueur (implantation, emprise au sol, aspect extérieur).

Résidences à vocation d'emploi

Pour répondre à la pénurie de logements dans les zones de réindustrialisation ou de développement d'activités économiques, la loi adapte, pour une durée de dix ans à compter de son entrée en vigueur, le cadre des résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS). Ces résidences, initialement destinées aux personnes les plus précaires, pourront désormais accueillir les travailleurs de chantiers locaux, notamment ceux liés au nucléaire et à la réindustrialisation.

La loi crée également un cadre juridique spécifique pour les résidences à vocation d'emploi, conçues pour héberger temporairement des actifs en mobilité professionnelle, des étudiants, des apprentis, des stagiaires ou des volontaires

en service civique. Ces résidences offrent des baux mobilité d'une semaine à 18 mois et des loyers encadrés, soutenant ainsi des solutions de logement transitoires et abordables dans les territoires en tension.

Assouplissement du dispositif de solarisation des parkings

La loi assouplit l'obligation de solarisation des parkings extérieurs (> 1 500 m²) prévue par la loi APER de 2023. Désormais, au moins 35 % de la moitié de la surface du parking doit être couverte par des panneaux photovoltaïques, le reste pouvant être végétalisé pour assurer l'ombrage. Des dispositifs alternatifs de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, géothermie) peuvent également être utilisés pour satisfaire l'obligation.



© Dark M Studio / AGAPE

• UNE FACILITATION DE LA CONDUITE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIONS

Le texte apporte plusieurs simplifications relatives aux étapes de préalables à l'autorisation d'un projet :

Pérennisation du permis d'aménager « multi-site » (PAMS)

La loi introduit la possibilité de délivrer un permis d'aménager pour un lotissement portant sur des unités foncières non contiguës, sous réserve que le projet soit présenté par un demandeur unique, constitue un ensemble unique et cohérent, et garantisse l'unité architecturale et paysagère des sites concernés.

Cristallisation des règles applicables aux permis modificatifs

La loi consacre un principe de stabilité des autorisations d'urbanisme. Ainsi, une demande de permis modificatif (construction ou aménagement) présentée dans un délai de trois ans après la délivrance du permis initial ne peut être refusée ni assortie de prescriptions fondées sur des règles d'urbanisme adoptées postérieurement, sauf si ces règles répondent à des impératifs de sécurité ou de salubrité publique.

Des facilités au profit des grands projets nucléaires

Simplification procédurale de la qualification de projet d'intérêt général et la possibilité pour le préfet d'autoriser des aménagements temporaires pour une durée n'excédant pas vingt ans.

• UN RENFORCEMENT DE LA POLICE DU MAIRE EN MATIÈRE D'URBANISME

La loi renforce les pouvoirs du maire pour lutter contre les constructions illégales. Le dispositif de mise en conformité est renforcé : le maire peut infliger une amende jusqu'à 30 000 € cumulable avec une astreinte quotidienne portée à 1 000 € par jour (plafond 100 000 €), et prononcer une amende si la mise en demeure n'est pas respectée. Le préfet peut se substituer au maire en cas d'inaction, et les constructions situées hors zones urbaines peuvent faire l'objet d'une exécution d'office ou d'une démolition judiciaire si elles présentent un risque pour la sécurité ou la santé. L'opposition à l'état exécutoire n'a plus d'effet suspensif, renforçant l'effectivité des sanctions.

• UNE RÉDUCTION DES DÉLAIS DE RECOURS

• La loi introduit plusieurs mesures destinées à sécuriser et à accélérer les procédures contentieuses en matière d'urbanisme, tout en encadrant plus strictement l'accès au juge administratif et les moyens pouvant être invoqués. Le texte prévoit :

- L'abrogation de la possibilité de contestation des vices de légalité externe affectant les documents d'urbanisme par voie d'exception d'illégalité ;
- La cristallisation des motifs de refus d'autorisation ;
- La Présomption d'urgence en référé suspension ;
- La réduction et suppression de l'effet suspensif des recours administratifs préalables.

Très attendue, la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement offre des outils plus rapides et plus souples dans l'objectif d'accélérer la production de logements, mais nécessite de nouvelles habitudes à prendre par les collectivités et les porteurs de projets.

La plupart de ces dispositions sont entrées en vigueur dès le 28 novembre 2025, sauf pour certaines procédures nécessitant des décrets d'application. Pour les évolutions des documents d'urbanisme, un délai de six mois après la promulgation (jusqu'au 28 mai 2026) permet aux collectivités de s'approprier les nouvelles règles, qui ne s'appliquent pas aux procédures déjà en cours.



Rédaction

- Gérard MATUSAC, Chargé d'études principal Planification et habitat - Qualifié OPQU
- Lisa CAPELLE, assistante d'études Planification

Contactez-nous

Agence d'Urbanisme
et de Développement Durable
Lorraine Nord

Espace Jean Monnet
Bâtiment Eurobase 2
F-54810 LONGLAVILLE
Tél : (+33) 03 55 26 00 10
agape@agape-lorrainenord.eu
www.agape-lorrainenord.eu