

Note sur la loi du 26 novembre 2025 portant de simplification du droit de l'urbanisme

Table des matières

Titre I : les autorisations et le contentieux d'urbanisme	2
A. Permis de construire et permis d'aménager	2
B. Le permis précaire	2
C. Permis d'aménager multi-sites	2
D. Le délai de recours gracieux	3
E. Le référé suspension	3
F. Motivation du refus d'autorisation d'urbanisme dans le cadre contentieux	4
G. Les sanctions applicables au non-respect d'une autorisation d'urbanisme	4
Titre II : les documents d'urbanisme	5
A. Règlement national d'urbanisme	5
1. Surélévation des constructions existantes	5
2. Urbanisation en zone littoral	5
3. Mise en compatibilité des documents d'urbanisme	6
B. Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT)	6
1. Concernant l'élaboration	6
2. Concernant la procédure de révision	6
3. Concernant la procédure de modification	6
4. Durée de validité des SCOT	7
5. Document unique valant SCOT et PLU	7
C. Le plan local d'urbanisme	7
1. Les orientations d'aménagement et de programmation	7
2. Tableau synthèse de la procédure d'élaboration, de révision et de modification du PLU / PLUi issu de la loi du 26 novembre 2025	9
3. La procédure de modification unique	10
4. Densité urbaine au sein du règlement du PLU	10
5. Tableau de synthèse des dérogations applicables aux aires de stationnement au sein du règlement du PLU	11
6. Le plafonnement du nombre d'aires de stationnement	11
7. Dérogations possibles au règlement du PLU	12
D. Tableau récapitulatif mesures portant sur les autres documents d'urbanisme	13
Titre III : Les mesures relatives au logement	14

A. Création de la résidence à vocation d'emploi	14
B. Résidences hôtelières à vocation sociale	14

Titre I : les autorisations et le contentieux d'urbanisme

A. Permis de construire et permis d'aménager

L'article 23 de la loi du 26 novembre 2025 crée deux nouveaux textes que sont l'article [L. 431-6](#) ainsi que l'article [L. 441-5 du code de l'urbanisme](#). **Ces dispositions sont d'application immédiate sont entrées en vigueur au lendemain de la publication du texte au JO soit le 28 novembre 2025.**

L'autorité compétente est désormais tenue de délivrer le permis de construire ou d'aménager modificatif dès lors que trois conditions sont simultanément réunies : les travaux autorisés par le permis initial ne sont pas achevés, ce permis est toujours valable et la demande de permis modificatif est déposée dans un délai de trois ans à compter de sa délivrance.

Par exception, cette même autorité peut refuser le permis modificatif, ou l'assortir de prescriptions particulières, lorsque les règles d'urbanisme adoptées postérieurement au permis initial ont pour objet la protection de la sécurité ou de la salubrité publiques.

En pratique, les règles d'urbanisme applicables au permis modificatif sont figées à la date de délivrance du permis initial, de sorte que toute demande de modification doit être examinée au regard de la réglementation en vigueur à cette date.

B. Le permis précaire

L'article 24 de la loi crée un nouvel article L. 433-2 al 3 dans le code de l'urbanisme. Cette disposition est d'application immédiate est entrée en vigueur au lendemain de la publication du texte au JO soit le 28 novembre 2025.

Lorsqu'un permis précaire a été délivré pour une durée limitée, l'autorité compétente pourra prolonger, une fois, le délai (qu'elle fixe) à l'issue duquel le pétitionnaire devra enlever la construction autorisée en application de l'article L. 433-2 du code de l'urbanisme.

Cette prolongation s'applique à l'ensemble des permis précaire délivrés et se fera aux conditions du permis initial.

C. Permis d'aménager multi-sites

L'article 22 de la loi du 26 novembre 2025 crée un nouvel [article L. 442-1-3 du code de l'urbanisme](#) qui dispose que :

« Par dérogation à l'article L. 442-1, un permis d'aménager concernant un lotissement peut porter sur des unités foncières non contiguës si le projet répond à l'ensemble des critères suivants :

« 1° La demande est déposée par un demandeur unique ;

« 2° Le projet constitue un ensemble unique et cohérent ;

« 3° Le projet garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés.

« Le seuil mentionné à l'article L. 441-4 s'apprécie à l'échelle de la totalité des surfaces des unités foncières non contiguës concernées par le permis d'aménager.

« L'assiette du projet peut également comprendre une ou plusieurs unités foncières ou parties de site destinées à être renaturées ou réaffectées à des fonctions écologiques ou paysagères, même en l'absence de travaux d'aménagement, si ces unités participent à la cohérence globale du projet. »

Ainsi, la loi crée la possibilité nouvelle pour un même porteur de projet d'aménager **plusieurs terrains non contigus à condition de constituer un ensemble unique et cohérent et qui garantit l'unité architecturale**

D. Le délai de recours gracieux

L'article 26 I 7° de la loi introduit un nouvel article 600-12-2 du code de l'urbanisme. **Cette disposition d'application immédiate est entrée en vigueur au lendemain de la publication du texte au JO soit le 28 novembre 2025.**

Ainsi, le nouvel article L. 600-2 du code de l'urbanisme dispose désormais que :

« Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme **est d'un mois**. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique. ».

Le délai de recours gracieux à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme passe ainsi d'un délai d'un deux mois **à un délai d'un mois. De plus, le délai de recours contentieux n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux.**

E. Le référé suspension

L'article 26 I 6° de la loi a inséré le nouvel article 600-3-1 du code de l'urbanisme ainsi rédigé :

« Lorsqu'un recours formé contre une décision d'opposition à déclaration préalable ou de refus de permis de construire, d'aménager ou de démolir est assorti d'un référé introduit sur le fondement de l'[article L. 521-1 du code de justice administrative](#), la condition d'urgence est présumée satisfaite. » ;

Avec l'introduction de cette nouvelle disposition l'administré pourra contester le refus d'une autorisation d'urbanisme et pourra également introduire une requête en référé suspension sans qu'il soit besoin de démontrer le caractère urgent. **Ces dispositions seront applicables aux référés introduits après la publication de la présente loi.**

Cette disposition d'application immédiate est entrée en vigueur au lendemain de la publication du texte au JO soit le 28 novembre 2025.

F. Motivation du refus d'autorisation d'urbanisme dans le cadre contentieux

[L'article 26 I 5°](#) de la loi a complété [l'article L. 600-2](#) par un alinéa ainsi rédigé :

*« Lorsque le juge administratif est saisi d'un recours en annulation à l'encontre d'une décision régie par le présent code et refusant l'occupation ou l'utilisation du sol ou d'une demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant cette décision, **l'auteur de cette dernière ne peut plus invoquer de motifs de refus nouveaux après l'expiration d'un délai de deux mois à compter de l'enregistrement du recours ou de la demande.** » ;*

Cette disposition instaure une cristallisation des motifs de refus : à compter de l'enregistrement du recours en annulation. L'administration ne peut plus, au fil de l'instruction du recours ajouter tardivement d'autres fondements juridiques motivant le refus.

Cette disposition d'application immédiate est entrée en vigueur au lendemain de la publication du texte au JO soit le 28 novembre 2025.

G. Les sanctions applicables au non-respect d'une autorisation d'urbanisme

L'article 26, I, 1° et 2° de la loi du 26 novembre a modifié les articles [L 481-1](#) et [L 481-2](#) du code de l'urbanisme. Ces dispositions viennent renforcer le pouvoir de sanction de l'autorité compétente en cas de non-respect d'une autorisation d'urbanisme.

Désormais, en cas d'infraction aux règles d'urbanisme, l'autorité peut :

- Infliger directement une amende jusqu'à 30 000 € ;
- Ou mettre en demeure, avec ou sans astreinte ;
- L'astreinte pouvant aller jusqu'à 1 000 € par jour dans la limite de 100 000 €, éventuellement complétée, à défaut de régularisation, par une amende maximale de 30 000 €

Par ailleurs [l'article L481-1 du code de l'urbanisme](#) précise que : **« Indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées, lorsque les travaux entrepris et exécutés mentionnés au I du présent article ont produit des installations qui présentent un risque certain pour la sécurité ou pour la santé ou qui se situent hors zones urbaines et lorsque la mise en demeure est restée sans effet au terme du délai imparti, l'autorité compétente peut procéder d'office à la réalisation des mesures prescrites, aux frais de l'intéressé. »**

Titre II : les documents d'urbanisme

A. Règlement national d'urbanisme

1. Surélévation des constructions existantes

L'article **9, II, 1° de la loi** a ajouté au chapitre 1^{er} du livre 1^{er} du code de l'urbanisme une section 10 intitulée réfection et surélévation des constructions et comportant notamment le nouvel article suivant :

[L'article L 111-35 du code de l'urbanisme](#) dispose ainsi que :

« Lorsqu'une construction régulièrement édifiée fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme concernant des travaux de surélévation ou de transformation limitée d'un immeuble existant, l'autorisation d'urbanisme ne peut être refusée 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. »

Cette disposition introduit dans le règlement national d'urbanisme une disposition spécifique aux projets de surélévation sur une construction existante, ainsi lorsque qu'une autorisation d'urbanisme portera sur un projet de surélévation d'un immeuble existant l'administration compétente ne pourra opposer un refus fondé sur la non-conformité de la construction initiale aux règles applicables en matière d'implantation, d'emprise au sol et d'aspect extérieur des constructions.

Cette disposition d'application immédiate est entrée en vigueur au lendemain de la publication du texte au JO soit le 28 novembre 2025.

2. Urbanisation en zone littoral

L'article **9, II, 2° de la loi** a introduit un nouvel [article L. 121-12-2](#) ainsi rédigé :

« Par dérogation au dernier alinéa de l'article L. 121-10, le changement de destination d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière situé en dehors des espaces proches du rivage, y compris lorsqu'il est situé en dehors des agglomérations et villages existants ou des secteurs déjà urbanisés, au sens du deuxième alinéa de l'article L. 121-8, peut être autorisé dans les conditions fixées à l'article L. 152-6-9. Il peut être refusé par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme si le projet est de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. » ;

Ce texte permet à l'administration compétente d'autoriser le **changement de destination d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière** situé en dehors des espaces proches du rivage, **y compris lorsqu'il est situé en dehors des agglomérations et villages existants ou des secteurs déjà urbanisés**. Actuellement le RNU n'autorise l'extension de l'urbanisation que lorsqu'elle est réalisée en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Cette disposition d'application immédiate est entrée en vigueur au lendemain de la publication du texte au JO soit le 28 novembre 2025.

3. Mise en compatibilité des documents d'urbanisme

L'article 1^{er} de loi du 26 novembre 2025 vient modifier les articles [L.131-3](#) (al. 1), [L.131-7](#) (al. 1), [L.131-8](#) (al. 2) du code de l'urbanisme.

L'organe compétent doit délibérer sur l'analyse de compatibilité au plus tard trois ans après l'entrée en vigueur du document concerné (élaboration/révision), ou après la délibération de maintien en vigueur/mise en compatibilité, selon la procédure de modification simplifiée.

Le présent texte impose que cette délibération se fasse désormais selon la procédure de droit commun.

Cette disposition entrera en vigueur à compter du 26 mai 2026 mais ne s'appliquera pas aux Scot et plu en cours de mise en conformité /compatibilité à cette date

B. Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

1. Concernant l'élaboration

L'article 1^{er} I 5° et 6° de la loi du 26 novembre 2025 est venu modifier [les articles L 143-22 du code de l'urbanisme](#) et [L.143-23 du code l'urbanisme](#)

Actuellement la procédure d'élaboration du SCOT est soumise à une enquête publique avant approbation définitive par l'organe délibérant. Cette disposition prévoit désormais la participation du public à l'enquête par voie électronique.

Cette disposition entrera en vigueur à compter du 26 mai 2026 mais ne s'appliquent pas aux procédures d'évolution des schémas de cohérence territoriale ou des plans locaux d'urbanisme en cours à cette date.

2. Concernant la procédure de révision

L'article 1^{er} I 7° et 8° modifie les articles L 143-29 et L 143-32 du code de l'urbanisme.

Le texte vient réduire les cas imposant une révision complète et recours plus fréquent à la simple procédure de modification.

Ainsi le texte précise que la révision s'appliquera uniquement en cas de changements portant sur les orientations définies par le projet d'aménagement (conformément à l'article [L 143-29](#) du code de l'urbanisme)

Par exception certains changements seront soumis quant à eux à la procédure de modification unique (voir ci-dessous)

Cette disposition entrera en vigueur à compter du 26 mai 2026 mais ne s'appliquent pas aux procédures d'évolution des schémas de cohérence territoriale ou des plans locaux d'urbanisme en cours à cette date.

3. Concernant la procédure de modification

L'article 1^{er} I 9° à 14° de la loi du 26 novembre 2025 a modifié a supprimé les procédures simplifiées et de droit commun qui existaient jusqu'à présent afin de créer une seule et même procédure ([articles L 143-32](#) du code de l'urbanisme et suivants)

Par principe, celle-ci prévoit une mise à disposition publique d'un mois du projet de modification, de ses motifs et des avis des personnes publiques associées (articles L.132-7 à L.132-8 du code de l'urbanisme), avec modalités précisées par l'organe délibérant et portées à la connaissance du public huit jours à l'avance ; un bilan des observations sera ensuite présenté avant adoption éventuelle modifiée.

Par exception, le président peut opter pour une participation du public (avec consultation papier en mairies) ou une enquête publique (L.123-1-A et s. du code de l'environnement), laquelle est obligatoire en cas d'évaluation environnementale ; ces étapes peuvent être limitées au territoire des communes concernées si la modification est locale.

Cette disposition entrera en vigueur à compter du 26 mai 2026 mais ne s'appliquent pas aux procédures d'évolution des schémas de cohérence territoriale ou des plans locaux d'urbanisme en cours à cette date.

4. Durée de validité des SCOT

L'article 3, I, 10° de la loi du 26 novembre a modifié [l'article L 143-28 du code de l'urbanisme](#).

Désormais, l'établissement public compétent doit analyser les résultats d'application du SCoT et délibérer au plus tard dix ans (au lieu de six) après l'approbation, la dernière révision complète ou le maintien en vigueur, sur le maintien, la modification ou la révision du SCoT.

En l'absence de délibération, le SCoT n'est plus caduc (alors qu'auparavant la caducité était automatique en absence de délibération dans les 6 ans).

Cette disposition d'application immédiate est entrée en vigueur au lendemain de la publication du texte au JO soit le 28 novembre 2025.

5. Document unique valant SCoT et PLU

L'article 3 I 1° à 9° de la loi du 26 novembre prévoit **désormais la possibilité pour les EPCI d'élaborer un document d'urbanisme unique valant SCOT et PLUi** dès lors qu'il est compétent en matière de document d'urbanisme et qu'il est couvert par un périmètre de SCOT recouvrant son périmètre exact.

Le devra être compatible avec les SCOT, SMVM, plans de mobilité, PLH ; analyse globale ; concertation obligatoire (sauf opérations sensibles défense/sécurité nationale). Il sera composé du rapport de présentation, du projet d'aménagement stratégique intercommunal (horizon 20 ans), des orientations d'aménagement/programmation, du règlement et des annexes

A compter de l'entrée en vigueur du document unique les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de l'EPCI sont caducs.

Un décret à paraître est en attente en vue de définir les modalités

C. Le plan local d'urbanisme

1. Les orientations d'aménagement et de programmation

L'article 17 de la loi du 26 novembre 2025 crée les articles [L.151-7-3](#) et [L.315-1](#) du Code de l'urbanisme.

Il vise à **renforcer la portée opérationnelle des OAP du PLU (ou PLUi)** afin d'en faire de

Date de création : décembre 2025

véritables outils de pilotage du projet de territoire au service du renouvellement urbain et de la qualité environnementale.

Elles peuvent définir, dans les secteurs urbains à dominante d'habitat individuel ou les zones d'activité économique (ZAE), des actions ou opérations visant le renouvellement urbain, la qualité environnementale et la bonne insertion architecturale et paysagère. **Ces orientations doivent aussi intégrer les besoins liés au stationnement, aux transports collectifs, aux réseaux et aux équipements publics.**

Cette possibilité est toutefois conditionnée à l'existence d'un besoin identifié de requalification du bâti, d'optimisation de l'espace ou de mixité fonctionnelle. Lorsque ces OAP s'inscrivent dans une opération de transformation urbaine, **celle-ci doit être approuvée par délibération du conseil municipal (ou de l'EPCI), après concertation publique, et comporter un programme d'actions, une évaluation financière et les modalités de financement.**

Ces dispositions d'application immédiate sont entrées en vigueur au lendemain de la publication du texte au JO soit le 28 novembre 2025.

2. Tableau synthèse de la procédure d'élaboration, de révision et de modification du PLU / PLUi issu de la loi du 26 novembre 2025

[L'article 1er](#) de la loi du 26 novembre 2025 introduit plusieurs dispositions modifiant les modalités d'élaboration, de révision et de modification du PLU.

Types de procédure	Dispositions	Textes
Procédure d'élaboration	Le projet de PLU (ou PLUi) est arrêté par l'organe délibérant. Il est ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA). Avant son approbation définitive, il doit faire l'objet : D'une enquête publique, ou, à compter du 27 mai 2026, d'une participation du public par voie électronique (PPVE) en remplacement de l'enquête publique, sauf pour les procédures déjà engagées. Le dossier soumis à la PPVE doit aussi être consultable sur support papier dans les mairies aux horaires d'ouverture.	La loi modifie les articles L.153-19, al. 2 et L.153-21 du code de l'urbanisme Ces dispositions entreront en vigueur à compter du 26 mai 2026 mais ne s'appliquent pas aux procédures d'évolution des schémas de cohérence territoriale ou des plans locaux d'urbanisme en cours à cette date.
Procédure de révision	Le PLU/PLUi doit être révisé lorsqu'il s'agit notamment : - De modifier les orientations du PADD ; - De réduire un espace protégé (EBC, zone agricole, zone naturelle et forestière) ; - D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser non encore ouverte depuis 6 ans ; - De réduire une protection fondée sur la qualité des sites, paysages ou milieux naturels ; - De créer des OAP valant création de ZAC.	La loi modifie les articles L.153-2, L.153-4 al. 2, L.153-6 I al. 2, L.153-9 II, L.153-31, L.153-35, L.154-3 al. 2, L.154-4 al. 2 du code de l'urbanisme Ces dispositions entreront en vigueur à compter du 26 mai 2026 mais ne s'appliquent pas aux procédures d'évolution des schémas de cohérence territoriale ou des plans locaux d'urbanisme en cours à cette date.
Procédure de révision allégée et projets de révision simultanées	La loi supprime tous les cas pour lesquels la procédure de révision allégée était jusqu'alors applicable. De la même manière le texte supprime la possibilité de réaliser conjointement plusieurs révisions sur le même PLU ou PLUi	Révision allégée : La loi modifie les articles L.153-2, L.153-4 al. 2, L.153-9 II, L.153-6 I al. 2, L.153-31 du code de l'urbanisme. Révisions simultanées : L.153-35 CU
Procédure de substitution par la procédure de modification simplifiée	La révision peut être remplacée par une modification simplifiée lorsque le changement du PADD vise à : - Favoriser la production d'énergies renouvelables ou d'hydrogène bas-carbone ; - Créer des zones d'accélération pour ces installations ; - Modifier les règles agricoles relatives à l'affectation des sols ou à la destination des constructions.	La loi modifie les articles L.153-2, L.153-6, L.153-31 du code de l'urbanisme. Ces dispositions entreront en vigueur à compter du 26 mai 2026 mais ne s'appliquent pas aux procédures d'évolution des schémas de cohérence territoriale ou des plans locaux d'urbanisme en cours à cette date.
Cas dérogatoires soumis à la modification unique (voir précision modification unique §3 ci-dessous)	Certains projets, auparavant soumis à révision, relèvent désormais de la procédure de modification unique, notamment lorsqu'ils concernent : - Les changements du PADD dans les cas dérogatoires. - La délimitation des secteurs où les logements nouveaux ou transformés doivent être à usage de résidence principale. - L'identification des zones exposées au recul du trait de côte à 30 ans ou entre 30 et 100 ans.	La loi modifie les articles L.153-2, L.153-4 al. 2, L.153-6 I al. 2, L.153-9 II, L.153-31 du code de l'urbanisme Ces dispositions entreront en vigueur à compter du 26 mai 2026 mais ne s'appliquent pas aux procédures d'évolution des schémas de cohérence territoriale ou des plans locaux d'urbanisme en cours à cette date.
Procédures particulières	- Possibilité de mener plusieurs révisions conjointement entre la mise en révision et l'approbation. - Mise en place de la révision allégée (ou "révision avec examen conjoint") pour certains projets limités.	La loi modifie les articles L.153-35 du code de l'urbanisme

3. La procédure de modification unique

En dehors des cas nécessitant une révision, le maire (ou le président de l'EPCI compétent) peut engager une procédure de modification du PLU / PLUi lorsqu'elle porte sur :

- Le règlement ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Le programme d'orientations et d'actions (POA) ;
- ou dans les cas dérogatoires à la révision prévus à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

Une modification est obligatoire lorsque le document d'urbanisme couvre une commune exposée au recul du trait de côte non couverte par un PPRL (plan de prévention des risques littoraux).

Ces communes sont listées par le décret du 29 avril 2022, modifié par celui du 10 juin 2024.

A compter du 27 mai 2026, la réforme crée une procédure de modification unique, remplaçant les procédures de droit commun et simplifiée.

Cette procédure s'appliquera à toute évolution du PLU ou du PLUi, qu'elle soit initiée par la collectivité ou imposée par la réglementation — par exemple pour la délimitation des zones soumises au recul du trait de côte.

La modification unique prévoit une mise à disposition du public pendant un mois, permettant la consultation du projet, de son exposé des motifs et des avis des personnes publiques associées.

Les modalités de cette mise à disposition sont fixées par délibération et rendues publiques au moins huit jours avant son ouverture.

Cette étape peut être remplacée par une participation du public par voie électronique (PPVE) ou par une enquête publique.

En revanche, lorsqu'une évaluation environnementale est requise, la mise à disposition est exclue et seule la PPVE ou l'enquête publique peut être organisée.

La loi généralise par ailleurs l'obligation d'évaluation environnementale lors de toute élaboration ou évolution des documents d'urbanisme, sauf si les modifications envisagées n'ont aucun effet significatif sur l'environnement.

Enfin, plusieurs cas dérogatoires relèvent désormais de cette procédure de modification unique, tels que les ajustements du PADD, la délimitation des zones de résidence principale ou la gestion des territoires littoraux.

4. Densité urbaine au sein du règlement du PLU

[L'article 19](#) de la loi du 26 novembre 2025 modifie l'article L 151-26 du code de l'urbanisme et étend la possibilité pour l'autorité compétente d'imposer une densité minimale dans le règlement du PLU

5. Tableau de synthèse des dérogations applicables aux aires de stationnement au sein du règlement du PLU

Type de dérogation	Modalités	Références CU
Infrastructures vélos	Réduction à 1 aire auto si création d'espaces d'au moins 6 vélos/aire dans secteurs délimités.	Article L.151-30-1 du code de l'urbanisme Article L.151-31 du code de l'urbanisme
Autopartage/électrique	Réduction obligation auto à 30% minimum (contre 15% avant) si mise à disposition de véhicules électriques/propres en autopartage ou covoiturage proche.	Article L.151-31 du code de l'urbanisme
Justification pétitionnaire	Dispense de réalisation de places de stationnement conformément au règlement du PLU si concession/acquisition places publiques/privées proches ; ou stationnement mutualisé (≤10 logements). Conditions par secteur/bâtiment.	Article L.151-33 al. 2-3 du code de l'urbanisme
Localisation projet	Dérogations autorisées (permis motivé) en : zones TLV (>50 000 hab.), communes >15 000 hab. en croissance, GOU, ORT centre-ville. Extension à transformations logements existants (<+30% SP) et réhabilitations centre-ville. Distance gare/transports : 800 m max (vs 500 m).	Article L.152-6 (4°, 5°bis, al.8) et L.152-6-1 al.2 du code l'urbanisme
Décision de l'autorité compétente	Exonération totale pour : logements locatifs aidés/ intermédiaires, EHPAD, résidences univ., BRS, logements-foyers.	Articles L.151-34 (1^{er}ter, 1^{er}quater) et L.151-35 du code l'urbanisme

6. Le plafonnement du nombre d'aires de stationnement

L'article 9 de la loi modifie les règles applicables en matière de plafonnement du nombre d'aire de stationnement

Désormais le plafonnement s'applique comme suit :

- Pour les logements locatifs aidés : la distance pour l'application du plafond de 0.5 aire de stationnement par logement passe de 500 à 800 mètres (distance par rapport à une gare ou une station de transport public)
- Pour les établissements hébergeant des personnes âgées ainsi que les résidences universitaire le plafond est fixé à 0.5 stationnement par logement (au lieu de 1 par logement avant la loi)
- Pour les autres constructions, les logements locatifs intermédiaires (CCH : L.302-16), en BRS ou en foyer, le plafond est limité à une seule place de stationnement lorsque le projet se situe à moins de 800 m d'une gare ou d'une station de transport collectif, sous réserve que la qualité de la desserte le permette.

Date de création : décembre 2025

7. Dérogations possibles au règlement du PLU

L'article 9 II, 4°, 5° et III de la loi du 26 novembre 2025 étend les domaines pour lesquels l'autorité compétente peut délivrer une autorisation d'urbanisme en dérogeant aux règles contenues dans le règlement du PLU.

Plusieurs cas de dérogations sont ainsi créés :

- **Logements étudiants** : l'article 9 de la loi crée un nouvel [article L 152-6-8 du code de l'urbanisme](#) qui prévoit la possibilité de déroger au règlement du PLU pour les opérations situées en zones urbaines (ZU) ou à urbaniser (ZAU).
- **Surélévation de constructions existantes** : l'article 9 de la loi modifie l'article [L112-13 du code de l'urbanisme](#) qui prévoit l'extension des dérogations à *toutes* les règles du PLU pour les constructions achevées depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation crée ou agrandit des logements (auparavant limité à la densité et au stationnement).
- **Zones d'Activité Économique (ZAE)** : l'article 9 de la loi crée un nouvel [article L 152-6-7 du code de l'urbanisme](#) qui prévoit que des dérogations possibles soit aux destinations des constructions, soit aux règles d'implantation, de gabarit, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement. Les logements ainsi créés peuvent être soumis à l'obligation de résidence principale.
- **Bâtiments agricoles et forestiers** : l'article 9 de la loi crée un nouvel article [L152-6-9 du code de l'urbanisme](#) qui prévoit la possibilité pour l'autorité compétente de déroger aux règles de destination du PLU (ou document en tenant lieu) pour autoriser le changement de destination de bâtiments à usage agricole ou forestier. La décision doit tenir compte de la nature et de la zone d'implantation du projet et requiert l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de PLU.
En zones A et N, le changement de destination n'est permis que pour des bâtiments inutilisés depuis plus de 20 ans pour une activité agricole ou forestière.
 - En zone A : avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).
 - En zone N : avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).
- Le texte crée un nouvel [article L 152-6-10 du code de l'urbanisme](#) qui dispose que toute autorisation délivrée par une autorité compétente autre que le maire de la commune d'implantation et fondée sur une dérogation au PLU requiert l'accord du maire de la commune concernée, sauf exceptions précises prévues par la loi.

Ces dispositions d'application immédiate sont entrées en vigueur au lendemain de la publication du texte au JO soit le 28 novembre 2025.

D. Tableau récapitulatif mesures portant sur les autres documents d'urbanisme

Document d'urbanisme	Principales dispositions / évolutions introduites	Textes applicables
Schéma d'aménagement régional en outre-mer	Contrôle de légalité : auparavant assuré par le ministre chargé de l'urbanisme, désormais exercé par le représentant de l'État, qui approuve le SAR par arrêté. Les assemblées concernées disposent de 3 mois pour intégrer les modifications demandées.	Article 7 de la loi du 26 novembre 2025 L.4433-10-3 CGCT Applicables aussi aux procédures d'élaboration ou de révision d'un schéma d'aménagement régional en cours à la date de promulgation de la loi précitée en cours au 26 novembre 2025.
Plan d'occupation des sols (POS)	La loi assouplit le régime de modification du POS : interdiction de modification uniquement pour les projets portant atteinte à l'économie générale du document.	Article 1^{er}, I, 34° et VI de la loi du 26.11.25 Article L.174-4, 1° du code de l'urbanisme Entrée en vigueur à compter du 26 mai 2026,
Plan d'aménagement de zone (PAZ)	Les PAZ seront désormais modifiables selon la nouvelle procédure de modification unique (voir procédure modification unique p. 8) applicable au PLU.	Article 1^{er}, I, 35° et VI de la loi du 26.11.25 Article L.311-7, al. 3 à 7 du code de l'urbanisme Entrée en vigueur à compter du 26 mai 2026,
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)	Actuellement, la mise à l'étude du PSMV met en révision le PLU existant. En application du nouveau texte, la révision du PLU pourra être engagée via la procédure de modification unique du PLU.	Article 1, I, 36° et VI de la loi du 26.11.25 L.313-1, II, al. 1 du code de l'urbanisme Entrée en vigueur à compter du 26 mai 2026
Carte communale	Actuellement soumise à enquête publique avant approbation par arrêté de l'État. La loi introduit la possibilité de recourir, par décision motivée, à la participation du public par voie électronique, avec consultation papier disponible en mairie. S'applique hors procédures déjà engagées à cette date.	Article 1^{er}, I, 32° à 33° et VI de la loi du 26.11.25 Article L.163-5, al 2 du code de l'urbanisme Article L.163-6 du code de l'urbanisme Entrée en vigueur à compter du 26 mai 2026

Titre III : Les mesures relatives au logement

A. Création de la résidence à vocation d'emploi

L'article 15 de la loi du 26 novembre 2025 crée les articles [L 631-16-1](#), [L 632-3, al. 2](#), [L 633-5, al. 6](#) du Code de la construction et de l'habitation.

La résidence à vocation d'emploi (RVE) afin de renforcer l'offre de logements temporaires accessibles aux publics en mobilité professionnelle ou en formation. Ces résidences sont composées de logements autonomes meublés loués pour de courtes durées, selon le régime du bail mobilité désormais étendu à une durée comprise entre une semaine et dix-huit mois. Elles accueillent notamment les étudiants, apprentis, stagiaires, salariés en mutation, travailleurs en mission temporaire et volontaires en service civique.

Au moins 80% des logements doivent être attribués à des occupants dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du logement locatif intermédiaire (LLI) ; les loyers sont également plafonnés à ce niveau. Les résidences à vocation d'emploi peuvent offrir des services communs, être considérées ou non comme résidence principale et être louées à des personnes morales en vue d'une sous-location.

Un décret est en attente afin de préciser les plafonds financiers, les modalités de facturation et les conditions d'application du dispositif.

B. Résidences hôtelières à vocation sociale

En parallèle, la loi ouvre pendant dix ans à compter du 28 novembre 2025 la possibilité de transformer des résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) en logements, y compris sociaux, dans les zones marquées par un fort besoin en habitat lié au développement économique ou à la mobilité professionnelle. Cette transformation doit faire l'objet d'un protocole signé entre le préfet, l'exploitant, les collectivités concernées et les EPCI. Le protocole fixe le calendrier de transformation et la durée de maintien d'un taux réduit de logements réservés aux publics en difficulté (maximum dix ans).

Un décret en Conseil d'État en précisera les conditions.