

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article9857>

Urbanisme : ce que la loi de simplification change vraiment pour les collectivités

- Actualité -



Publication date: jeudi 30 avril 2026

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale &
associative - Tous droits réservés

Documents d'urbanisme, lutte contre les constructions illégales, pouvoirs de police : la réforme actionne plusieurs leviers concrets pour accélérer les procédures, limiter les contentieux et sécuriser l'action publique. Tour d'horizon non exhaustif des principales mesures à connaître dont certaines entrent en vigueur le 26 mai 2026.

Mesures relatives aux documents d'urbanisme

Simplification des procédures d'évolution des documents d'urbanisme

La simplification des procédures d'évolution des documents d'urbanisme est principalement mise en œuvre par l'article 1er de la loi.

La réforme simplifie les modalités d'évolution des SCoT et des PLU en supprimant la distinction entre la « modification de droit commun » et la « modification simplifiée ». Elle abroge, en conséquence, plusieurs dispositions qui structuraient jusqu'alors ces procédures, tant pour les SCoT que pour les PLU.

Désormais, la loi réserve la procédure de révision aux seules évolutions de nature majeure, à savoir celles portant sur les orientations stratégiques : le projet d'aménagement stratégique pour les SCoT (article L.143-29 modifié) et le projet d'aménagement et de développement durables pour les PLU. Pour les autres évolutions, la modification devient la procédure de droit commun.

Dans ce cadre, le régime de la procédure de modification est clarifié.

Le texte modernise également les modalités de participation du public en prévoyant la possibilité, par décision motivée de l'autorité compétente, de recourir à la participation du public par voie électronique (PPVE) en substitution de l'enquête publique, le dossier demeurant par ailleurs consultable sur support papier. Cette faculté est ouverte notamment pour les SCoT (articles L.143-22 et L.143-23), les PLU et PLUi (articles L.153-19 et L.153-21), ainsi que les cartes communales (articles L.163-5 et L.163-6).

En principe, le projet de modification du document d'urbanisme donne lieu à une mise à disposition du public d'une durée d'un mois. Les modalités de cette mise à disposition doivent être portées à la connaissance du public au moins huit jours avant son ouverture.

Toutefois, l'autorité compétente peut décider, en substitution de cette mise à disposition, de recourir soit à une

participation du public par voie électronique, soit à une enquête publique.

Lorsque la modification est soumise à évaluation environnementale, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique devient obligatoire, tant pour les SCoT (article L.143-34) que pour les PLU et PLUi (article L.153-41).

Enfin, lorsque la modification ne concerne que certaines communes, l'enquête publique, la participation du public par voie électronique ou la mise à disposition du public peut être limitée au territoire des seules communes concernées.

Ces nouvelles dispositions entreront en vigueur le 26 mai 2026 et s'appliqueront aux procédures d'évolution engagées à compter de cette date.

Dispense d'évaluation environnementale pour certaines modifications du PLU (article L. 104-3 complété)

À compter du 26 mai 2026, les modifications d'un plan local d'urbanisme ayant pour seul objet soit la rectification d'une erreur matérielle, soit la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, sont exemptées d'évaluation environnementale.

Document d'urbanisme unique (DUU) : fusion du SCoT et du PLU intercommunal (article L.146-1)

Lorsque le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de document d'urbanisme recouvre exactement le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale, ledit établissement peut élaborer un document d'urbanisme unique ayant les effets d'un schéma de cohérence territoriale et d'un plan local d'urbanisme intercommunal.



Le document d'urbanisme unique comprend :

- un rapport de présentation, qui expose et justifie les choix retenus pour l'élaboration :
 - du projet d'aménagement stratégique intercommunal,
 - des orientations d'aménagement et de programmation,
 - ainsi que du règlement,
 - et qui intègre les éléments mentionnés à l'article L.151-4 ;

- un projet d'aménagement stratégique intercommunal, qui fixe les grandes orientations et les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans. Ce projet reprend à la fois :
 - les éléments exigés pour le schéma de cohérence territoriale (articles L.141-3 à L.141-14),
 - et ceux prévus pour le plan local d'urbanisme intercommunal (article L.151-5) ;
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au sens du 3^o de l'article L.151-2 ;
- un règlement, au sens du 4^o de l'article L.151-2 ;
- des annexes.

Le document d'urbanisme unique est élaboré et évolue conformément aux règles applicables à l'élaboration, à la modification, à la révision et à l'évaluation des documents d'urbanisme.

Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent décide d'apporter des modifications aux objectifs ou aux orientations du projet d'aménagement stratégique intercommunal, le document d'urbanisme unique doit faire l'objet d'une révision selon les règles applicables en la matière.

Le document d'urbanisme unique vaut à la fois schéma de cohérence territoriale et plan local d'urbanisme intercommunal. À compter de son entrée en vigueur, les documents d'urbanisme antérieurement applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale deviennent caducs.

Un décret en Conseil d'État précisera les modalités d'application du dispositif, notamment en ce qui concerne le contenu, les effets ainsi que les procédures d'élaboration, d'évolution et d'évaluation du document d'urbanisme unique.

Mesures relatives aux autorisations d'urbanisme

Possibilité de prolongation des permis précaires (article L.433-2 modifié)

La loi prévoit que, lorsqu'un permis précaire est délivré pour une durée déterminée, l'autorité compétente peut en prolonger la durée à l'issue de laquelle le bénéficiaire est tenu de procéder à la dépose de la construction autorisée.

La décision accordant la prolongation fixe un nouveau délai d'échéance.

Création du permis d'aménager multisites (nouvel article L.442-1-3)

La loi introduit la faculté de délivrer un permis d'aménager multisites pour l'instruction des autorisations d'urbanisme portant sur des opérations d'aménagement complexes concernant des parcelles non contiguës.

La délivrance d'un tel permis est subordonnée au respect cumulatif des conditions suivantes :

- la demande est déposée par un demandeur unique ;

- le projet constitue un ensemble unique et cohérent ;
- le projet garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés.

Police administrative de l'urbanisme

Travaux irréguliers : renforcement des sanctions administratives (article L.481-1 modifié)

Indépendamment des poursuites pénales susceptibles d'être engagées pour réprimer l'infraction constatée, l'autorité compétente peut, après avoir mis l'intéressé en mesure de présenter ses observations, exercer différents pouvoirs de sanction administrative.

Elle peut notamment :

- **ordonner le paiement d'une amende administrative**, dont le montant maximal est fixé à 30000euros ;
- **mettre en demeure l'intéressé**, dans un délai qu'elle détermine :
 - soit de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux avec les dispositions méconnues,
 - soit de déposer, selon le cas, une demande d'autorisation ou une déclaration préalable en vue de leur régularisation.

Le délai fixé par la mise en demeure est proportionné à la nature de l'infraction constatée et aux moyens nécessaires pour y remédier. Il peut être prolongé par l'autorité compétente, pour une durée maximale d'un an, afin de tenir compte des difficultés rencontrées par l'intéressé pour se conformer aux prescriptions qui lui sont imposées.

L'autorité compétente peut assortir la mise en demeure d'une **astreinte journalière**, dont le montant maximal est porté de 500 à 1000euros par jour de retard. Le plafond total de l'astreinte est également relevé, passant de 25000 à 100000euros.

En outre, lorsque l'intéressé ne s'est pas conformé, dans le délai imparti, aux obligations résultant de la mise en demeure, l'autorité compétente peut prononcer le paiement d'une **amende administrative** d'un montant maximal de 30000euros (article L.481-1, III quater).

La loi apporte enfin plusieurs précisions complémentaires :

- **Recours non suspensif contre l'état exécutoire** : le recours formé devant le juge administratif contre l'état exécutoire émis pour le recouvrement de l'amende ou de l'astreinte n'a pas d'effet suspensif. Le recouvrement peut donc se poursuivre malgré l'introduction du recours.
- **Pouvoir de substitution du préfet** : le préfet peut inviter l'autorité compétente (maire ou président d'EPCI) à mettre en œuvre les pouvoirs prévus aux articles L.481-1, L.481-2 et L.481-3 afin de faire cesser l'infraction. À défaut de réponse dans un délai d'un mois suivant cette invitation, il peut se substituer à cette autorité, par arrêté motivé, pour exercer lui-même ces pouvoirs.

Lorsque le préfet agit par substitution, les sommes dues au titre des amendes et des astreintes sont recouvrées au profit de l'État, selon les règles applicables aux recettes de l'État (article L.481-2).

Extension des pouvoirs d'exécution d'office et de démolition

Le champ d'application du dispositif prévu à l'article L.481-1 est étendu aux installations situées hors des zones urbaines.

Dans ce cadre, l'autorité compétente peut, après une mise en demeure restée infructueuse, faire exécuter d'office, aux frais du contrevenant, les mesures prescrites afin de faire cesser l'irrégularité.

Lorsque la régularisation de l'installation est techniquement impossible, l'autorité compétente peut solliciter la démolition complète de celle-ci, sous réserve d'y être autorisée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Contentieux de l'urbanisme

Réduction des délais de recours gracieux ou hiérarchique : (nouvel article L. 600-12-2 du Code de l'urbanisme)

Le délai de recours gracieux ou hiérarchique formé contre une décision relative à une autorisation d'urbanisme est désormais fixé à un mois.

Le silence gardé par l'autorité compétente pendant un délai de deux mois à compter de la réception du recours vaut décision implicite de rejet.

Surtout, l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique n'a plus pour effet d'interrompre ni de proroger le délai de

recours contentieux, lequel continue de courir selon les règles de droit commun.

Le Conseil constitutionnel a précisé la portée de ce dispositif. Il ressort des travaux préparatoires qu'en visant toute « décision relative à une autorisation d'urbanisme », le législateur a entendu rendre ces nouvelles règles applicables non seulement aux décisions de non-opposition à déclaration préalable et aux permis de construire, d'aménager ou de démolir, mais également aux décisions de retrait d'une autorisation ainsi qu'aux décisions de refus opposées à une demande d'autorisation ([Décision n°2025-896 du 20 novembre 2025 du Conseil Constitutionnel](#)).

Fin de l'exception d'illégalité pour les vices de forme et de procédure des documents d'urbanisme

L'article L.600-1 du Code de l'urbanisme est abrogé. En conséquence, l'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'une carte communale ou d'un document en tenant lieu, résultant d'un vice de forme ou de procédure, ne peut plus être invoquée par voie d'exception.

Le Conseil constitutionnel a jugé que ces dispositions ne portent pas atteinte au droit à un recours juridictionnel effectif garanti par l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789. Il a précisé qu'elles « n'ont ni pour objet ni pour effet de limiter la possibilité ouverte à toute personne intéressée de contester, par voie d'action, dans le délai du recours contentieux, la légalité externe d'un tel acte ».

Cristallisation des motifs de refus (nouvel alinéa à l'article L.600-2 du Code de l'urbanisme)

Lorsqu'un recours est formé contre un refus d'autorisation d'urbanisme ou une décision d'opposition à déclaration préalable, l'auteur de la décision ne peut plus invoquer de motifs de refus nouveaux au-delà d'un délai de deux mois à compter de l'enregistrement du recours ou de la demande.

Aux termes du nouvel alinéa inséré à l'article L.600-2 :

« 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 règle s'applique aux recours enregistrés postérieurement à la publication de la loi.

Présomption d'urgence en référé-suspension contre un refus d'autorisation (nouvel article L.600-3-1 du Code de l'urbanisme)

Lorsque le recours formé contre une décision de refus d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) ou contre une décision d'opposition à déclaration préalable est assorti d'un référé-suspension fondé sur l'article L.521-1 du Code de justice administrative, la condition d'urgence est présumée satisfaite.

Cette présomption d'urgence s'applique aux référés introduits postérieurement à la publication de la loi.

Permis modificatifs : cristallisation des règles d'urbanisme pendant trois ans

Permis de construire modificatif (nouvel article L.431-6 du Code de l'urbanisme) :

Les règles d'urbanisme applicables sont cristallisées à la date de délivrance du permis initial. En conséquence, tant que les travaux ne sont pas achevés et que le permis initial demeure en cours de validité, un permis de construire modificatif ne peut, pendant un délai de trois ans à compter de la délivrance du permis initial, être refusé ou assorti de prescriptions sur le fondement de règles d'urbanisme postérieures.

Cette règle ne s'applique toutefois pas aux dispositions nouvelles ayant pour objet la sécurité ou la salubrité publiques.

Le Conseil constitutionnel a précisé que cette cristallisation ne concerne que les règles d'urbanisme et ne fait pas obstacle à l'application d'autres législations, notamment celles relatives à la protection de l'environnement (Conseil constitutionnel, décision n°2025896 du 20 novembre 2025).

Permis d'aménager modificatif (article L.441-5 modifié)

Un mécanisme de cristallisation identique est prévu pour les permis d'aménager modificatifs, les règles d'urbanisme applicables étant également figées pendant une durée de trois ans à compter de la délivrance du permis initial.

Les Sages ont censuré la disposition qui subordonnait le droit au recours contre un document d'urbanisme à la participation préalable du public (atteinte disproportionnée à l'article 16 de la Déclaration de 1789). Par ailleurs le Conseil constitutionnel a censuré :

- La réduction du délai d'acquisition des biens sans maître de 30 à 15 ans (article L. 1123-1 du Code général de la propriété des personnes publiques).
- La facilitation de la transmission d'informations détenues par l'administration fiscale au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale pour identifier les biens sans maître.

[Décision n°2025-896 du 20 novembre 2025 du Conseil Constitutionnel](#)

[LOI n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement](#)