



ADRER

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel

Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, [www.adrer.fr](http://www.adrer.fr)

## Simplification du droit de l'urbanisme

---

La **loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement** a été promulguée le 26 novembre 2025. Ce texte simplifie le droit de l'urbanisme et du logement. Son rapporteur le député Harold Huwart précise *"ces dispositions offriront des outils concrets aux élus et aux acteurs du logement pour mener leurs projets dans des conditions plus stables et plus prévisibles"*. Elle trouve son origine dans le constat de communes confrontées aux exigences insurmontables qui peuvent freiner de très grands projets prioritaires (les "PIG" ou projets d'intérêt général par ex : Paris la Défense, les Jeux Olympiques, le nucléaire, ...) et a donné l'occasion à de nombreux élus locaux d'y introduire des éléments de simplification issus de leur vécu. Ainsi pour une commune comme la nôtre, où chaque projet de construction ou de rénovation pèse sur l'équilibre du village, ce texte pourrait apporter des outils concrets pour débloquer des situations locales parfois complexes.

### Simplifier l'évolution des documents d'urbanisme (SCoT et PLU)

Les procédures de révision pour des ajustements mineurs sont allégées. Les procédures d'évolution des SCoT et PLU passent de quatre à deux. Désormais, la procédure de "modification" plus simple est généralisée pour presque tous les cas, sauf si l'on touche aux orientations stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) auquel cas on continuera de parler de "révision".

Nouvelle simplification : le maire peut désormais recourir à la participation du public par voie électronique (PPVE) pour gagner en réactivité, tout en maintenant la consultation papier en mairie, ceci en **substitution à l'enquête publique**, un processus lourd, étant rappelé que l'enquête est obligatoire en cas de modification de l'évaluation environnementale.

On note par ailleurs que le SCoT et le PLU pourront fusionner en un document unique lorsque leurs périmètres sont identiques ce qui sera le cas lorsque l'Intercommunalité aura repris la compétence PLU...dans pas mal d'années.

### De nouveaux droits pour favoriser l'habitat

La nouvelle loi autorise dans certains cas **l'exemption de l'évaluation environnementale** en cas de modification du PLU : rectification d'une erreur matérielle, réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Plusieurs freins sont levés pour les logements, notamment dans l'ancien. Le maire peut désormais accorder des **dérogations** au PLU (hauteur, emprise au sol, stationnement) pour faciliter certaines évolutions. Par exemple la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, sera possible lorsqu'elle a pour objet la création de logements ou un agrandissement de la surface de logement.



Également lorsqu'une construction régulièrement édifiée fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme pour des travaux de **surélévation ou de transformation limitée**, l'autorisation d'urbanisme ne peut être refusée sur le seul fait que la construction initiale n'était pas conforme aux règles d'implantation, d'emprise au sol et d'aspect extérieur des constructions. En zone rurale : Il devient plus simple modifier la destination des bâtiments (anciennes granges ou remises) ayant perdu leur usage agricole depuis plus de 20 ans en logements.

Autre dérogation possible : le maire pourra accorder une autorisation au cas par cas, et notamment pour les travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants à condition que la création de surface de plancher supplémentaire ne **dépasse pas 30%** de la surface existante.

On notera la création du **permis d'aménager "multisites"** qui permet d'autoriser un aménagement sur plusieurs parcelles non contiguës, par exemple pour traiter de petites dents creuses éparpillées dans le village au sein d'un projet cohérent et à condition de respecter une unité architecturale.

Il sera maintenant possible en cas de demande de permis modificatif de **"cristalliser"** cette demande avec les règles du PLU initial même si celles-ci ont évolué, la nouvelle règle pourra ne pas être opposée.

### Alléger les contraintes de stationnement

Le texte prend en compte l'évolution des modes de déplacement (moto, vélos). La commune peut désormais décider de réduire le nombre de places de parking motorisé dans le PLU si des espaces sécurisés pour les vélos sont créés ou si des "solutions de mutualisation" existent à proximité. Pour les projets de moins de 10 logements, les exigences sont également assouplies.

### Simplification de la gestion des emplacements réservés

Rappel : la réserve inscrite dans un PLU sur un emplacement bien délimité au profit d'une commune (par ex une voie d'accès) n'a pas de durée de validité. Le propriétaire peut exiger que la commune réalise la réserve, c'est-à-dire l'oblige à acheter. Le juge de l'expropriation ne pourra être saisi qu'en cas de désaccord sur le prix, pas sur le principe. Si la commune ne veut plus acheter la réserve tombe automatiquement et il n'y a pas besoin de modifier le PLU.

### Sécuriser les projets et lutter contre les abus

La loi vise à accélérer les chantiers en limitant les recours abusifs et en renforçant la police de l'urbanisme. Dorénavant le délai pour un recours gracieux passe de **deux à un mois** et l'exercice de ce recours ne prorogera plus le délai de recours contentieux.

De plus en cas de recours contre un acte réglementaire (un arrêté municipal par exemple), le vice de forme ou de vice de procédure ne pourra plus être utilisé par **voie d'exception** (mais par un recours séparé)



**ADRER**

**Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel**

Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, [www.adrer.fr](http://www.adrer.fr)

Lutte contre la "cabanisation" : Les sanctions contre les constructions illégales en zones agricoles ou naturelles sont lourdement renforcées (amendes jusqu'à 30 000 € et astreintes journalières portées à 1 000 €). Le maire dispose ainsi de moyens de pression plus dissuasifs pour protéger les paysages.

## **Conclusion**

La pression des élus locaux s'est montrée assez forte sur l'origine et le contenu de cette mini réforme qui n'est peut-être pas si mini...En effet une utilisation à mauvais escient avec des d'interprétations exagérées pourraient ouvrir la porte à des décisions malencontreuses si l'on en fait un usage irréfléchi et déséquilibré. La sagesse des élus est plus que jamais d'actualité.

\*\*\*