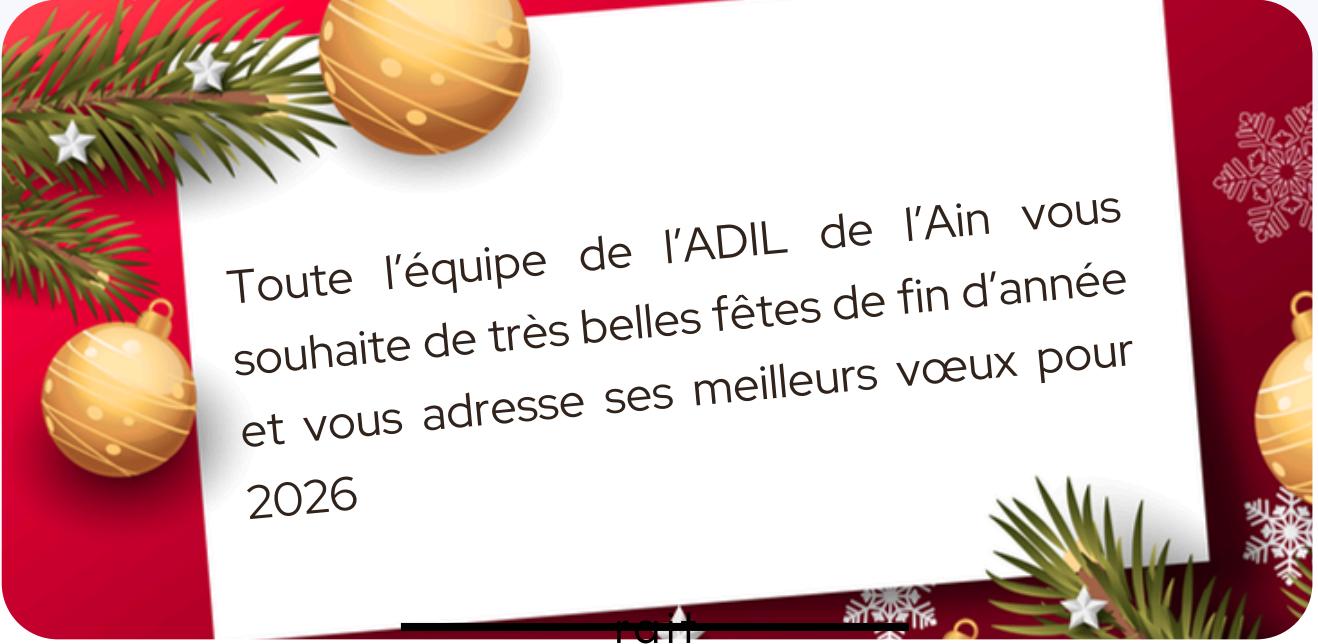


Photo: Saint-Laurent-sur-Saône, février 2023

DÉCEMBRE 2026



Toute l'équipe de l'ADIL de l'Ain vous souhaite de très belles fêtes de fin d'année et vous adresse ses meilleurs vœux pour 2026

EDITION SPÉCIALE LOI DE SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT



Pour bien terminer l'année, ce numéro de décembre 2025 vous propose une synthèse de ce qui change en matière de droit de l'urbanisme.

Bonne lecture !



SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

LA LOI DU 26 NOVEMBRE 2025 DE SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME, DITE LOI HUWART.



La loi entend répondre aux difficultés que traverse le secteur du logement et de l'urbanisme (chute des volumes des constructions neuves et de logements sociaux...).

En ce sens, un ensemble de mesures et d'outils a été adopté pour tendre :

- A favoriser la construction de logements,
- A simplifier les procédures d'urbanisme et le contentieux.



LES MESURES EN FAVEUR DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

La surélévation en vue de la création de logements ou d'un agrandissement de la surface d'un logement



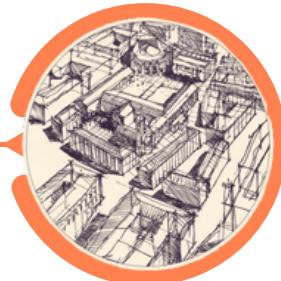
Dérogations accordées par le Préfet de respecter certaines règles de construction relatives à l'isolation acoustique, aux ascenseurs...

Où?

- Jusqu'à présent :
 - dans les zones tendues soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants.
 - Dans les communes isolées de plus de 15000 habitants en forte augmentation démographique.
- Depuis le 28 novembre 2025 : sur l'ensemble du territoire.

Le changement de destination facilité

Changement de destination possible dans les zones d'activité économique, notamment dans les zones commerciales d'entrées de ville.
→ Permet de créer du logement et des quartiers mixtes.

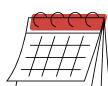


Changement de destination élargi pour la transformation de bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière :

- Par la loi du 16 juin 2025, pour créer du logement,
- Et désormais, par la loi du 26 novembre 2025, pour créer toute nouvelle destination, en particulier pour développer l'activité touristique (gîte, artisanat)

Rappel : les bâtiments transformés doivent avoir cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis 20 ans.

Modification des documents des lotissements facilitée pour mieux densifier



Depuis le 28 novembre 2025

Modification des documents du lotissement par les colotis par une décision prise par la moitié des propriétaires détenant ensemble la moitié au moins de la superficie du lotissement.

Nota Bene : anciennes majorités :

- Soit la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement,
- Soit les deux tiers des propriétaires détenant ensemble la moitié au moins de la superficie du lotissement.



DOCUMENTS CONCERNÉS

- Le cahier des charges s'il a été approuvé
- Les clauses de nature réglementaire du cahier des charges non approuvé
- Le règlement de lotissement



Modification des documents d'un lotissement par l'autorité compétente en matière de PLU pour assurer la réalisation d'**opérations d'aménagement et de programmation -OAP-** destinées à favoriser la mise en œuvre d'actions ou d'opérations de renouvellement urbain dans les zones pavillonnaires ainsi que dans les zones d'activité économique.

Permis d'aménager multisites

Facilite les actions de réhabilitation du tissu urbain en permettant le recours à une opération unique de lotissement sur des sites morcelés et distants géographiquement, mais constituant un ensemble unique et cohérent, garantissant l'unité architecturale et paysagère.

Où?

- Jusqu'à présent, possible sur les territoires couverts par une ORT -opération de revitalisation de territoire - ou dans le cadre d'un PPA -projet partenarial d'aménagement-.
- Depuis le 28 novembre 2025 : sur l'ensemble du territoire.



Un nouvel outil d'aménagement : l'OTU – Opération de Transformation Urbaine-



Permet d'assurer la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation de transformation en favorisant l'évolution ou la requalification du bâti existant et l'optimisation de l'utilisation de l'espace dans les zones pavillonnaires et les zones commerciales.

Permet d'atteindre les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols en densifiant davantage l'habitat

Retour de la densité minimale de construction

Possibilité d'imposer dans le PLU une densité minimale de construction sur l'ensemble du territoire

Jusqu'à présent, cette possibilité n'était ouverte que sur les secteurs suivants :

- secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés
- zones d'aménagement concerté -ZAC-
- dans le cadre des grandes opérations d'urbanisme GOU



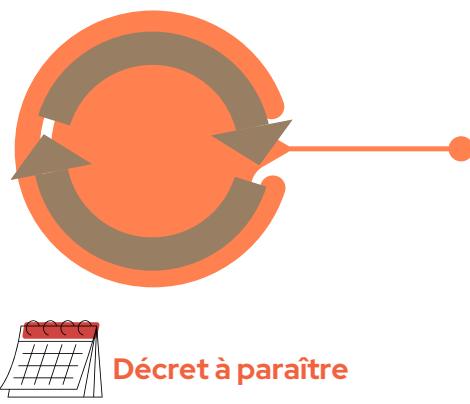
Réduction des obligations en matière de stationnement



Obligations de réaliser des aires de stationnement réduites :

- de 30% au lieu de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, ou en présence d'une aire de covoiturage dans l'environnement immédiat de l'opération,
- en cas de création d'espaces permettant le stationnement de 6 vélos par aire de stationnement,
- en cas de recours à des solutions mutualisées de stationnement pour les opérations comportant moins de 10 logements,
- en cas de construction d'un logement-foyer, d'un Ehpad ou d'une résidence universitaire ou de logements construits dans le cadre du dispositif BRS - bail réel solidaire-
- en cas de production d'un logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat dans le périmètre de 800 m autour d'une gare (au lieu de 500m jusqu'à présent).

Transformation d'une résidence hôtelière à vocation sociale en logement



Possibilité de transformer les résidences hôtelières à vocation sociale réservées en principe aux personnes éprouvant des difficultés particulières en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, en logements pendant une durée de 10 ans à compter du 28 novembre 2025.

Sur des territoires présentant des besoins particuliers en matière de logement liés à des enjeux :

- De développement de nouvelles activités économiques
- D'industrialisation
- D'accueil de travailleurs saisonniers ou en mobilité professionnelle.

Création des résidences à vocation d'emploi

DANS QUEL BUT?

Faciliter le logement des étudiants, des travailleurs en formation ou en CDD ou en mobilité, et donc faciliter l'accès à l'emploi.

→ Résidences constituées de logements autonomes meublés loués pour une courte durée.

POUR QUI ?

Locataires éligibles au bail mobilité, à savoir les locataires :

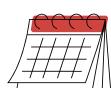
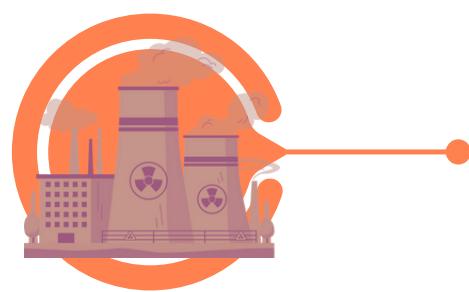
- en études supérieures
- en formation professionnelle
- en contrat d'apprentissage
- en stage
- en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique
- en cours de mutation professionnelle
- en mission temporaire (intérimaires ou travailleurs saisonniers)
- Sont également éligibles les personnes morales de droit public ou privé qui sous-loueront aux locataires listés ci-dessus



QUELLES CONDITIONS DE LOCATION ?

- Plafonds de ressources et de loyers applicables aux logements locatifs intermédiaires pour au moins 80% de la résidence
 - Location par nuitée possible
 - Facturation des services et des locations de meubles à préciser par décret.
- Le contrat de location = bail mobilité d'une durée dérogatoire comprise entre une semaine et dix-huit mois.

Création du permis de construire ou d'aménager précaire en faveur du développement nucléaire



Décret d'application à paraître

Délivrer un permis d'aménager ou un permis de construire pour construire des logements ou des hébergements ou des infrastructures et ce de manière temporaire, pour les personnes participant aux chantiers de construction des réacteurs.

Pas de construction possible dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou par un plan de prévention des risques miniers, ou par un plan de prévention des risques technologiques, ou dans un espace boisé classé, ou dans un espace de continuités écologiques.

- Permis délivré par le Préfet, après avoir recueilli l'accord préalable du maire.
- L'autorisation d'urbanisme fixe un délai de remise en état du terrain à l'initial dans la limite de 20 ans.



LES MESURES TENDANT À SIMPLIFIER LES PROCÉDURES D'URBANISME ET LE CONTENTIEUX

PLU et SCoT – des procédures moins nombreuses et assouplies

Procédures d'évolution des documents d'urbanisme réduites à deux afin de les sécuriser et de les accélérer (au lieu de quatre auparavant).
→ La procédure de modification simplifiée devient la norme, et la procédure de révision est désormais réservée aux seules évolutions structurantes



Procédure de révision : pour changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable -PADD

Procédure de modification :

- Pour soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable
- Pour délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements issus de la transformation de bâtiments seront à usage exclusif de résidence principale
- Pour l'intégration des objectifs de sobriété foncière
- Pour la délimitation des secteurs réservés aux éoliennes



L'enquête publique :



• **Elle peut être remplacée par une participation du public par voie électronique**

→ Permet de supprimer les délais préparatoires d'une enquête publique en particulier pour la désignation du commissaire enquêteur, et ceux liés à la restitution des résultats de l'enquête dans les 30 jours.

• **Et elle devient optionnelle**

→ Le public peut être associé par une mise à disposition du projet

Toutefois, l'enquête publique ou la participation du public par voie électronique restent obligatoires en cas de modifications soumises à évaluation environnementale

Création d'un document d'urbanisme unique valant Scot et PLUi

Possibilité de fusionner le Scot et le PLUi dès lors qu'ils recouvrent le même périmètre, pour créer un **document d'urbanisme unique -DDU-**.

- Permet de réduire les coûts de procédure et de simplifier la gouvernance.
- Elaboration, révision et modification du DDU dans les mêmes conditions qu'un PLUi.



Sécurisation de la délivrance des permis de construire modifcatifs

Maintien des règles d'urbanisme applicables à la date de délivrance du permis de construire initial pendant 3 ans et ce même si les règles d'urbanisme (hors dispositions ayant pour objet de préserver la sécurité ou la salubrité publiques) ont évolué.



Délai de recours gracieux ou hiérarchique réduit



Délai d'un recours gracieux ou hiérarchique réduit à un mois (au lieu de deux mois)

Le recours gracieux ou hiérarchique ne suspend plus le délai de recours contentieux.

Le tribunal administratif doit donc avoir été saisi au plus tard dans les deux mois suivant la date la plus tardive de l'affichage de l'autorisation d'urbanisme en mairie ou sur le terrain, et ce même si la procédure de recours gracieux ou hiérarchique n'est pas parvenue à son terme.

Nouvelles sanctions alourdies en cas de travaux irréguliers

- Amende administrative d'un montant maximal de 30 000 €, soit au stade de la mise en demeure, soit passé le délai imparti dans la mise en demeure.
- Astreinte par jour de retard passant de 500 € à 1000 €, dans la limite d'un plafond passant de 25 000 € à 100 000 €,
- Procédure de démolition d'office par la mairie aux frais du propriétaire possible pour les biens ruraux situés en dehors des zones urbaines.
- Possibilité pour le Préfet de se substituer dans les pouvoirs du maire, si ce dernier reste défaillant dans l'exécution de ses obligations.



Plus-value en faveur du logement social



Exonération de l'impôt sur la plus-value pour les ventes faites par l'établissement public foncier aux bailleurs sociaux pendant 10 ans au lieu de 3 ans.