



Loi n° 2025-1129 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement dite Loi Huwart

Promulguée le **26 novembre 2025**, elle vise à débloquer la construction de logements en simplifiant les procédures administratives et en sécurisant les projets contre les recours.

Les principales mesures apportées par cette loi sont :

1. SIMPLIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME :

La loi opère une réforme structurante des procédures d'évolution des documents d'urbanisme (SCoT, PLU, PLUi) :

- Suppression de la procédure de "modification simplifiée" des documents d'urbanisme au profit d'une **procédure unique de modification** des PLU et SCoT. La distinction entre modification "de droit commun" et "simplifiée" disparaît. Il ne reste qu'une procédure de modification unique, plus rapide, pour toutes les évolutions qui ne touchent pas au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- **Limitation de la révision** : La procédure de révision (lourde et longue) est désormais strictement réservée aux changements structurants impactant les orientations politiques du territoire (PADD pour les PLU ou PAS pour les SCoT).
- **Suppression de la Révision Allégée** ; les Déclarations de projet valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme perdurent.
- **Allègement de la participation du public** : Les maires peuvent désormais remplacer l'enquête publique classique par une **Participation du Public par Voie Électronique (PPVE)**, plus simple à organiser, complétée par une consultation papier en mairie. Pour la procédure de modification, la loi prévoit une procédure allégée de mise à disposition du public pendant 1 mois, sauf en cas d'évaluation environnementale. Des modalités d'association renforcées (PPVE ou enquête publique) restent néanmoins possibles. Elles sont à mettre en oeuvre selon la volonté de la commune.



Les dispositions ci-dessus uniquement, sont d'application différée, à partir du 26 mai 2026.
Les procédures engagées avant cette date continuent de s'appliquer selon les dispositions antérieures à la Loi.

- Fin de la caducité des SCoT et l'allongement des délais d'analyse des résultats passant de 6 à **10 ans**.
- **Réduction du champ d'application de l'évaluation environnementale** : Elle n'est plus requise pour les modifications légères, comme la rectification d'erreurs matérielles ou la réduction de zones urbaines ou à urbaniser.

2. MODERNISATION ET SÉCURISATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME :



- Instauration de la **crystallisation des règles d'urbanisme pendant 3 ans** pour sécuriser **les permis modificatifs**. Auparavant, un changement de PLU en cours d'instruction pouvait bloquer un permis modificatif. Désormais, en cas de dépôt d'un tel permis modificatif ou d'un transfert de permis, les règles d'urbanisme en vigueur lors de l'octroi du permis initial continuent de s'appliquer, empêchant l'application de nouvelles contraintes en cours de projet, dans le cas où le PLU aurait évolué entre temps. Cela protège donc le pétitionnaire contre les changements de réglementation (plus restrictifs) qui interviendraient entre le début et la fin du chantier.
- Le certificat d'urbanisme (CU) voit son **effet protecteur renforcé** : Désormais, toute demande d'autorisation déposée dans les **18 mois** suivant la délivrance d'un certificat d'urbanisme informatif doit être examinée selon les règles mentionnées dans ce certificat, même si le PLU a été modifié entre-temps.
- **La pérennisation des permis d'aménager multi-sites (PAMS)**, un outil facilitant les projets d'aménagement complexes sur des terrains non contigus.
Le permis d'aménager multi-sites permet d'autoriser une opération d'aménagement unique sur plusieurs sites physiquement séparés, à condition qu'ils soient situés dans une même unité urbaine ou sur le territoire d'une même collectivité.

Ainsi, le projet n'a plus besoin de porter sur une unité foncière d'un seul tenant. Il doit être porté par un demandeur unique, garantissant la cohérence d'ensemble. Un seul dossier est déposé pour l'ensemble des sites, simplifiant la gestion administrative. Enfin, il permet d'équilibrer l'opération en réalisant, par exemple, des logements sociaux sur un site et des logements libres sur un autre, tout en restant dans le cadre d'un seul permis.

Pour être éligible, le projet doit répondre à trois critères :

- 1 **Unité architecturale et paysagère** : Garantir une harmonie visuelle entre les différents sites.
- 2 **Cohérence du projet** : Les sites doivent former un ensemble fonctionnel unique (ex: revitalisation d'un centre-bourg).
- 3 **Localisation** : Les terrains doivent être situés dans un périmètre géographique restreint et cohérent.



Mesures d'application immédiate.

3. ACCÉLÉRATION ET ENCADREMENT DU CONTENTIEUX DES AUTORISATIONS D'URBANISME



- **Délai de recours réduit** : La loi cherche ici à purger les recours plus rapidement pour purger le permis de toute contestation. Ainsi, le délai pour former un recours gracieux dans l'optique de contester un permis auprès de la mairie passe de deux mois à **un mois**, à compter de l'affichage sur le terrain. Également, le recours gracieux ne suspend plus automatiquement le délai de recours contentieux devant le juge, ce qui oblige les requérants à agir plus vite et évite de "gagner du temps" artificiellement. Un recours contentieux devra donc être réalisé dans les 2 mois suivants l'affichage de l'autorisation d'urbanisme.
Le document d'urbanisme ne pourra, lui, plus être annulé à l'occasion d'un recours introduit contre une autorisation individuelle (suppression de la possibilité d'un recours par voie d'exception d'illégalité pour vice de forme ou de procédure).
- **Intérêt à agir renforcé** : La loi durcit par ailleurs les conditions pour qu'un voisin puisse contester un permis. Il doit prouver un préjudice direct et certain, plus important qu'auparavant.
- **Une régularisation facilitée par le juge** : La loi encourage le juge administratif à ne pas annuler un permis pour des vices mineurs. Le juge a désormais l'obligation, chaque fois que cela est possible, de suspendre la procédure pour permettre au bénéficiaire de régulariser son permis (via un permis modificatif) plutôt que d'annuler purement et simplement l'autorisation.
- **La sécurisation des divisions foncières** : Pour les lotissements, la loi Huwart sécurise le droit à construire; une fois le lotissement autorisé, les permis de construire sur les lots ne peuvent plus être refusés au motif d'une modification du PLU pendant une période de **5 ans**. Ces mesures visent globalement à transformer l'urbanisme d'une logique de "sanction" vers une logique de "mise en conformité" pour éviter l'arrêt des chantiers.
- **Des mesures pour lutter contre la "cabanisation"** : Amende administrative d'un montant maximal de 30 000€ et Doublement des astreintes (jusqu'à **1 000 €/jour**) et plafond des sanctions relevé à **100 000 €** pour les constructions irrégulières. Amendes possibles de fait par la loi, une délibération en conseil municipal n'est pas requise pour l'appliquer.



Mesures d'application immédiate.

4. FAVORISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET LES PROJETS STRATÉGIQUES :

- **De nouveaux leviers pour maîtriser le foncier et optimiser l'aménagement des territoires** (accès facilité aux EPFL).
- **De nouvelles possibilités pour la transformation de l'existant** : Création du permis de construire "**réversible**" et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Renouvellement urbain" associée à une Opération de Transformation Urbaine (OTU) pour faciliter la conversion de bureaux en logements.
- Extension du champ possible des dérogations offertes dans les PLU (article L.152-6 CU) à tout le territoire national et plus uniquement en zone tendue
- Extension des possibilités de dérogations aux règles du PLU pour :
 - *Les projets de surélévation,
 - *Les projets de logements étudiants (L.152-6-8 CU),
 - *La création de logements en zone d'activités économiques en reconversion et zones de réindustrialisation,
- **Diverses autres dispositions dérogatoires** : Accord obligatoire du maire pour ces dérogations du PLU notamment les changements de destination ; Réduction des obligations de création de parking (plafond abaissé à 0,5 place/logement) à moins de 800 m des transports collectifs ;



Mesures d'application immédiate.



EN RÉSUMÉ

LOI «HUWART»

1. Côté Mairie & Procédures (Dès le 26/05/2026)

PROCÉDURE UNIQUE : Fusion des modifications pour plus de rapidité.

PPVE GÉNÉRALISÉE : Consultation numérique prioritaire sur l'enquête publique.

DÉLAIS SCOT : Analyse des résultats étendue de 6 à 10 ans.

2. Côté Constructeurs (Sécurité Juridique)

RÈGLES FIGÉES : Application des règles du permis initial aux permis modificatifs.

CU RENFORCÉ : Protection garantie pendant 18 mois contre l'évolution du PLU.

LOTISSEMENTS : Droit à construire garanti pendant 5 ans.

NOUVEL OUTIL : Généralisation des permis d'aménager

3. Côté Contentieux (Anti-blocage)

RECOURS EXPRESS : Délai réduit à 1 mois pour le recours gracieux.

RÉGULARISATION : Obligation pour le juge de favoriser la mise en conformité.

INTERET À AGIR RENFORCÉ : Preuve d'un préjudice direct et certain exigée du voisin.

4. Nouveaux Leviers de Construction

RÉVERSIBILITÉ : Nouveau permis pour passer facilement de bureaux à logements.

PARKING RÉDUIT : Plafond à 0,5 place/logement près des transports.

TRANSFORMATIONS : Facilitation des surélévations et changements de destination.