

**La loi n° 2025-1129** de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, dite « loi Huwart », a été publiée au journal officiel de la République le 27 novembre 2025.

Entrée en vigueur le 28 novembre 2025, elle apporte des évolutions dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement en venant modifier certaines procédures, ou en proposant de nouveaux outils à disposition des porteurs de projets ou des collectivités territoriales.

Cette publication détaille les modifications venant impacter les documents d'urbanisme en termes de procédures et de contenu réglementaire.

## Simplification de l'élaboration et de l'évolution des documents d'urbanisme – SCoT/PLU(i)

### Un champ d'application étendu pour la procédure de modification, avec :

- La suppression de la procédure de modification simplifiée.
- La suppression de la procédure de révision simplifiée.
- Une procédure de révision circonscrite à l'évolution du PADD pour un PLU(i), et non plus en cas de réduction d'une zone A, N ou d'une protection. Cependant certaines évolutions du PADD n'entraîneront qu'une procédure de modification, notamment celles visant le soutien au développement des énergies renouvelables.
- Une révision circonscrite à l'évolution du PAS pour un SCoT, sauf pour celles visant le soutien au développement de la production d'énergie renouvelable qui feront l'objet d'une modification.

*Entrée en vigueur : six mois après la promulgation de la loi, soit applicables aux procédures initiées à compter du 26 mai 2026. Ne s'applique pas aux procédures d'évolution des SCoT et PLU(i) en cours à cette date.*

### La possibilité de recourir à la participation du public par voie électronique (PPVE) à la place de l'enquête publique pour les procédures d'élaboration ou de révision de SCoT, PLU(i), cartes communales :

- Sur décision motivée du maire ou du président de l'EPCI compétent.
- Le dossier soumis à la procédure de participation du public par voie électronique est également mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées.

*Entrée en vigueur : six mois après la promulgation de la loi, soit applicables aux procédures initiées à compter du 26 mai 2026. Ne s'applique pas aux procédures d'évolution des SCoT et PLU(i) en cours à cette date.*

### Une évolution des modalités de participation du public pour les procédures de modifications des SCoT et PLU(i) :

- En cas de dispense d'évaluation environnementale : le projet est désormais soumis à la mise à disposition du public, et le recours à une enquête publique ou à une PPVE est possible en substitution sur décision motivée du maire ou du président de l'EPCI compétent.
- Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale : le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire.

*Entrée en vigueur : six mois après la promulgation de la loi, soit applicables aux procédures initiées à compter du 26 mai 2026. Ne s'applique pas aux procédures d'évolution des SCoT et PLU(i) en cours à cette date.*

### La possibilité d'adopter un document d'urbanisme unique valant SCoT et PLU(i) :

- Lorsque l'autorité compétente pour élaborer les deux documents est un même EPCI.

*Entrée en vigueur : en attente d'un décret en Conseil d'État pour préciser les modalités en application.*

### Évolution du délai pour le bilan d'application du SCoT de 6 ans à 10 ans :

- Une analyse des résultats de l'application du SCoT à faire tous les 10 ans et non tous les 6 ans.
- L'absence d'analyse n'entraîne plus la caducité du SCoT.

*Entrée en vigueur : depuis le 28 novembre 2025.*

# Évolution du contenu des PLU(i)

## DENSITÉ

### La possibilité pour les PLU(i) d'instaurer une densité minimale sur le territoire est étendue :

- Celle-ci n'est plus limitée aux secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés mais peut être imposée dans le règlement dans des secteurs qu'il délimite.  
*Entrée en vigueur : depuis le 28 novembre 2025.*

## STATIONNEMENT

### La possibilité donnée au PLU(i) d'alléger les contraintes en matière de stationnement à travers différentes règles :

- En contrepartie de développement d'aire de stationnement vélos, de véhicules électriques, ou si présence d'une aire de covoiturage à proximité.
- Une évolution du seuil maximum d'aire de stationnement à créer (de 1 à 0,5), dans les périmètres de gare passant de 500m à 800m.  
*Entrée en vigueur : depuis le 28 novembre 2025.*

## FACILITATION DES PROJETS

### Des possibilités de déroger au règlement du PLU données à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire relatif à de l'habitation :

- Par rapport à la hauteur maximale définie, sans dépasser la hauteur de la construction contigüe existante, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation [*déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité, en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, dans le respect d'un objectif de mixité sociale, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant*].
- Par rapport aux distances de retrait vis-à-vis des limites séparatives [*sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat*].
- Par rapport aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements [*pour les travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire supérieure à 30 % de la surface existante*].  
*[Lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 800 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité]*.
- Par rapport à l'obligation de création de places de stationnement prévue par le code de l'urbanisme [*pour les opérations de réhabilitation d'immeubles en centre-ville, par délibération motivée de la collectivité compétente*].
- Pour favoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logements ou un agrandissement de la surface de logement [*en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation*].
- Pour permettre un projet de réalisation de logements ou d'équipements publics dans les zones d'activités économiques [*par décision motivée, en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le PLU*].

- Pour permettre la réalisation d'opérations de logements destinés spécifiquement à l'usage des étudiants dans les zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) [*par décision motivée*].  
*Entrée en vigueur : depuis le 28 novembre 2025.*

### La création d'Opérations de Transformations Urbaines (OTU), visant à favoriser l'évolution ou la requalification du bâti existant et l'optimisation de l'utilisation de l'espace, dans les secteurs urbains majoritairement composés d'habitat individuel notamment les secteurs pavillonnaires, ou dans les zones d'activités économiques :

- Se traduit via les OAP en donnant la possibilité de définir des actions ou opérations contribuant au renouvellement urbain.
- Elles sont définies par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu.
- La délibération fixe les objectifs, la durée et le périmètre de l'opération. Elle comprend notamment un programme prévisionnel des actions à réaliser, une estimation du coût de l'opération et les conditions de financement envisagées, y compris, le cas échéant, pour les besoins en équipements publics.
- L'OTU doit faire l'objet d'une concertation.  
*Entrée en vigueur : depuis le 28 novembre 2025.*

### La possibilité de déroger à l'article L121-10 du code de l'urbanisme pour autoriser des changements de destination de bâtiments à destination d'exploitation agricoles ou forestières en dehors des espaces proches du rivage, des agglomérations et villages existants ou des secteurs déjà urbanisés :

- Lorsqu'il est démontré que lesdits bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans.  
*Entrée en vigueur : depuis le 28 novembre 2025.*

## PERMÉABILITÉ, OMBRAGE ET SOLARISATION DES PARKINGS

### L'article L111-19-1 du code de l'urbanisme, portant une obligation de dispositifs en matière de perméabilité, d'ombrage ou de solarisation pour les parkings de plus de 500 m<sup>2</sup>, est complété :

- L'application des règles des plans locaux d'urbanisme ne peut avoir pour effet d'interdire ou de limiter l'installation de ces dispositifs.  
*Entrée en vigueur : depuis le 28 novembre 2025.*

### L'obligation d'équiper les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage, est simplifié :

- Cette obligation est considérée comme satisfaite lorsque les parcs de stationnement extérieurs sont équipés de procédés mixtes concourant, au total, à l'ombrage d'au moins la moitié de leur superficie. Ces procédés mixtes correspondent à une part d'ombrières mentionnées au même premier alinéa couvrant au moins 35 % de la moitié de la superficie de ces parcs et à des dispositifs végétalisés concourant à l'ombrage de la surface restant à couvrir.  
*Entrée en vigueur : depuis le 28 novembre 2025.*