

A LA UNE

DIU203q0 **Loi du 26 novembre 2025, nouveau socle pour l'urbanisme**

• L. n° 2025-1129, 26 nov. 2025

Dans un contexte de crise du logement et de réindustrialisation, marqué par la baisse des constructions et la complexité administrative, la loi du 26 novembre 2025 vise à accélérer la production de logements et à sécuriser les projets face aux recours et délais.

Une simplification des procédures d'urbanisme pour plus d'efficacité. La loi réduit drastiquement la complexité des procédures d'évaluation des documents d'urbanisme, désormais, seules deux procédures subsistent : la modification, qui devient la norme, et la révision, réservée aux changements structurants, comme les orientations du PADD. La distinction entre modification simple et modification simplifiée est supprimée, et un document unique valant SCoT et PLUi peut être créé lorsque leurs périmètres coïncident. Par ailleurs, la caducité automatique des SCoT en cas de non-évaluation est supprimée, et le délai d'évaluation passe de 6 à 10 ans. La participation du public par voie électronique (PPVE) est généralisée pour l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme, ainsi que pour les projets de logements en zones tendues, remplaçant l'enquête publique.

Cristallisation des règles et sécurisation des permis modificatifs. L'un des apports les plus innovants de la loi est la cristallisation des règles d'urbanisme pour les permis modificatifs. Pendant trois ans à compter de la délivrance du permis initial, les règles applicables sont celles en vigueur à la date du permis, sauf en cas d'impératifs de sécurité ou de salubrité publique. Autre avancée majeure : le recours gracieux (d'un mois, contre deux auparavant) n'a plus d'effet suspensif sur le délai de recours contentieux (cette disposition ne sera pas rétroactive).

Nouveaux outils pour densifier et transformer les territoires. La loi crée l'OTU, un outil dédié à la requalification des zones pavillonnaires et économiques, permettant de définir un périmètre, des objectifs et un programme prévisionnel pour favoriser la mixité fonctionnelle. Le permis d'aménager multi-sites est généralisé, facilitant les projets sur parcelles non contiguës. Elle étend considérablement les dérogations aux règles du PLU : pour les surélévations, les changements de destination, les logements étudiants et les bâtiments agricoles ou forestiers. Ces dérogations, autrefois limitées aux grandes agglomérations, sont désormais accessibles à toutes les communes.

Le renforcement des sanctions et lutte contre les constructions illégales. La loi durcit significativement les sanctions contre les constructions illégales. Les astreintes journalières sont doublées, passant de 500 à 1000 € par jour, avec un plafond relevé à 100 000 €. Une amende administrative de 30 000 € peut désormais être infligée en cas de non-respect des mises en demeure. En cas d'inaction de la collectivité, le préfet peut s'y substituer pour ordonner la régularisation ou la démolition (C. urb., art. L. 481-1).

La réforme du contentieux entre limitation des nouveaux motifs et présomption d'urgence. Parallèlement, la loi réforme le contentieux de l'urbanisme pour lutter contre les recours abusifs. La possibilité d'invoquer de nouveaux motifs de refus après l'introduction d'un recours est limitée à un délai de deux mois (C. urb., art. L. 600-2). Une présomption d'urgence est instaurée pour les référés-suspension contre les refus d'autorisation, facilitant l'obtention de mesures provisoires (C. urb., art. L. 600-3-1).

Des mesures pour favoriser le logement et la transition énergétique. La loi crée un cadre juridique pour les résidences à vocation d'emploi, destinées aux travailleurs en mobilité. Ces résidences peuvent proposer des baux mobilité d'une semaine à 18 mois, avec des loyers encadrés pour 80 % des logements. Les contraintes de stationnement sont allégées avec une réduction de 30 % des places exigées en présence de véhicules électriques ou d'aires de covoiturage. En matière de transition énergétique, la loi assouplit les obligations de solarisation des parkings de plus de 1500 m², en autorisant une combinaison d'ombrières photovoltaïques et de végétalisation.

Caroline Bonifay, doctorante contractuelle chargée d'une mission d'enseignement à Aix-Marseille université, membre du LDINPP (UR 3786)

SOMMAIRE

► BAUX

- Nouveau régime de la clause résolutoire : calcul du délai de six semaines prévu par l'article 24 de la loi de 1989 ? **2**
- Précision sur la notion de « cession unique de locaux commerciaux », exclusion légale du droit de préemption **2**

► CONSTRUCTION

- Inopposabilité d'une clause d'exclusion de garantie en l'absence de signature des conditions particulières par l'assuré **3**

► CONTRATS

- Subrogation légale et intérêt légitime **3**

► COPROPRIÉTÉ

- Recouvrement des charges **4**
- Respect de l'ordre du jour de l'assemblée **4**

► SERVITUDES

- La fixation de l'assiette de la servitude légale limitée aux seuls terrains issus de la division **5**

► URBANISME

- DIA erronée ou incomplète : quelles conséquences sur le délai de préemption ? **5**
- Régularisation des travaux irréguliers sur un ensemble immobilier unique **6**
- Finalité des travaux et péremption de l'autorisation d'urbanisme **6**
- Refus d'un permis de construire pour insuffisance de ressource en eau **7**
- Pas d'obligation de motivation du sursis à statuer dans les certificats d'urbanisme **7**

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC
EA 3786 Aix-Marseille université