

COLLECTIVITES & RURALITE



**Une lettre
d'information
dédiée au
secteur public
et à la ruralité**

Tous les mois, le cabinet diffuse sa lettre d'information en mettant l'accent sur les sujets du moment. Brève et concise, cette lettre aborde également l'actualité législative et jurisprudentielle.

- **À la Une**
- **Actualité législative et réglementaire**
- **Actualité jurisprudentielle**
- **Le mot du cabinet**

À la Une

Loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement

La loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, publiée au Journal officiel le 27 novembre 2025, poursuit quatre objectifs principaux :

- Réduire l'instabilité juridique des documents et autorisations d'urbanisme ;
- Accélérer la production de logements, notamment en zones tendues ;
- Simplifier les procédures administratives et contentieuses ;
- Limiter les recours abusifs, sans méconnaître le droit au recours effectif.

Les principales dispositions évoquées ci-après (liste non exhaustive) doivent notamment permettre d'offrir aux collectivités territoriales un cadre juridique simplifié, un renforcement des pouvoirs de police et de l'ingénierie territoriale.

- **Simplification de l'évolution des documents d'urbanisme**

-Réduction du recours à la révision et fusion des procédures de modification et de modification simplifiée en une procédure unique ;

-Généralisation de la participation du public par voie électronique (PPVE), en alternative à l'enquête publique, laissée au choix de l'autorité compétente ;

-Suppression de la caducité automatique des SCoT en l'absence d'évaluation, et allongement de la périodicité de celle-ci de 6 à 10 ans ;

-Création possible d'un document unique valant SCoT et PLUi, lorsque les deux compétences sont exercées par un même EPCI.

- **Simplification des procédures relatives aux autorisations d'urbanisme**

-Pérennisation et généralisation du permis d'aménager multisites ;

-Sécurisation des permis modificatifs, avec une cristallisation des règles d'urbanisme pendant trois ans à compter du permis initial ;

-Possibilité pour les PLU d'imposer une densité minimale, afin de favoriser des formes urbaines plus compactes.

- **Renforcement des pouvoirs de police**

-Création d'une amende administrative pouvant atteindre 30 000 € ;

-Relèvement des plafonds d'astreinte, désormais fixés à 1 000 € par jour et 100 000 € au total ;

-Pouvoir de substitution de l'État en cas de carence de la collectivité compétente, les sommes étant alors recouvrées au profit de l'État ;

-Extension des possibilités de démolition administrative des constructions illégales, y compris hors zones urbaines.

- **Encadrement des recours contre les autorisations d'urbanisme**

-Réduction à un mois du délai de recours gracieux et hiérarchique, sans effet prorogeant sur le délai de recours contentieux ;

-Présomption d'urgence en cas de recours contre un refus d'autorisation (pour les recours introduits après l'entrée en vigueur de la loi) ;

-Encadrement strict des moyens nouveaux en cours d'instance, qui doivent désormais être soulevés dans un délai de deux mois ;

-Restriction des hypothèses d'annulation des documents d'urbanisme lorsqu'ils sont contestés à l'occasion d'un recours contre une autorisation individuelle.

- **Mesures concernant le logement et les zones d'activité économique et l'industrie**

-Recours élargi à la PPVE pour les projets de logement en zone tendue ;

-Extension des dérogations au PLU, au-delà des seules zones denses, notamment pour les projets de surélévation et de logements étudiants ;

-Dérogaions spécifiques pour les zones d'activités économiques en reconversion, afin d'y faciliter l'accueil de logements ;

-Assouplissement des règles de stationnement, notamment autour des gares et pour le bâti existant ;

-Sécurisation juridique des transformations du bâti existant ;

-Création du dispositif "opérations de transformation urbaine" dans les zones d'activité économique ou les secteurs d'habitat individuel ;

-Simplification des obligations d'ombrage des parkings de plus de 1 500 m².

- **Mesures en faveur du logement des travailleurs mobiles**

-Transformation possible des résidences hôtelières à vocation sociale "mobilité" en logements locatifs sociaux familiaux, à l'issue des grands chantiers, via un protocole partenarial ;

-Création des "résidences à vocation d'emploi", permettant la mise en œuvre du bail mobilité pour loger les travailleurs en mobilité professionnelle.

- **Renforcement de l'ingénierie territoriale**

-Ouverture de l'adhésion directe des communes aux EPF locaux, même en l'absence d'adhésion de leur EPCI ;

-Création et extension des EPF locaux en compétence liée du préfet, sur délibération des EPCI concernés ;

-Extension des missions des SPLA-IN, afin de mieux coordonner leur action avec celle des autres opérateurs ;

-Allongement à dix ans du portage foncier par les EPF pour les terrains destinés au logement social, sans perte de l'avantage fiscal initial.

Le mot du cabinet

Si l'ambition de simplification de cette loi du 26 novembre 2025 est louable, certaines mesures, sous couvert d'une volonté de sécurisation et d'encadrement des recours contre les décisions en matière d'urbanisme, sont susceptibles d'engendrer des conséquences négatives pour les collectivités territoriales.

En effet, l'absence de prorogation du délai de recours en cas de recours gracieux conduira ainsi à une probable augmentation des recours contentieux en matière d'urbanisme.

La multiplication des recours contentieux n'est pas neutre pour les collectivités territoriales (notamment pour les petites collectivités) qui seront contraintes d'exposer des frais pour assurer leur défense.

• Actualité législative et réglementaire

- **Règlement sur la transparence de la publicité politique (RPP) - Règlement UE 2024/900** - Le RPP, entré en application le 10 octobre 2025, prévoit des obligations supplémentaires à celles prévues par la réglementation sur la protection des données RGPD. Elles concernent notamment l'utilisation de techniques de ciblage et de diffusion de publicités à caractère politique en ligne reposant sur le traitement de données à caractère personnel.

- **Visite médicale d'information et de prévention - Décret n° 2025-1193 du 8 décembre 2025** - Allongement de la périodicité de la visite médicale d'information et de prévention.

- **Disponibilité des agents de la fonction publique - Décret n° 2025-1169 du 5 décembre 2025** - Le décret modifie les conditions de la disponibilité des agents des trois versants de la fonction publique.

• Actualité jurisprudentielle

- **Urbanisme - CE, 1er décembre 2025, n°493556** - Le maire peut refuser un permis de construire en raison de l'insuffisance de la ressource en eau.

- **Responsabilité des gestionnaires publics - Cour d'appel financière, 12 décembre 2025, n° 2025-06** - Relaxe des fins de poursuites en l'absence de caractérisation d'un intérêt personnel direct ou indirect.

- **Autorisations spéciales d'absence (ASA) - CE, 10 décembre 2025, n°503871** - Le Conseil d'État enjoint le Premier ministre de prendre les mesures réglementaires permettant d'harmoniser le régime des autorisations spéciales d'absence des agents publics.