



Synthèse des principales évolutions en matière d'aménagement, d'urbanisme et de construction

Situation au 24 août 2026 réalisée avec l'aide de l'intelligence artificielle —

Vous trouverez les principaux textes nationaux récents présentant un intérêt direct pour les communes et les intercommunalités. Cette synthèse n'est pas exhaustive : les règles doivent être vérifiées pour chaque projet en fonction de sa localisation, de la date de dépôt de l'autorisation et du document d'urbanisme applicable.

Les évolutions récentes poursuivent principalement quatre objectifs : **réduire la consommation foncière, réutiliser davantage le bâti existant, accélérer la transition énergétique des bâtiments et des espaces urbanisés et renforcer les moyens d'action des collectivités sur l'habitat.**

1. Sobriété foncière et trajectoire du « zéro artificialisation nette »

Le cadre actuellement applicable reste celui de la loi Climat et Résilience :

- objectif de **zéro artificialisation nette des sols en 2050** ;
- réduction, à l'échelle nationale, d'au moins 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours de la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente ;
- territorialisation de cette trajectoire dans les SRADDET, SCoT, PLU, PLUi et cartes communales ;
- garantie conditionnelle d'une capacité minimale d'un hectare pour les communes couvertes par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026.

Les principales échéances de mise en compatibilité sont désormais proches :

- **22 février 2027 pour les SCoT ;**
- **22 février 2028 pour les PLU, PLUi et cartes communales.**

À défaut, l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs peut être suspendue et les autorisations d'urbanisme dans les zones concernées peuvent être bloquées jusqu'à la mise en conformité du document.

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000043956924/>

Conséquences pratiques pour les collectivités : suivre précisément la consommation foncière depuis 2021, réexaminer les zones à urbaniser, justifier les extensions urbaines par l'absence de solutions dans l'enveloppe existante et privilégier les friches, les dents creuses, la densification maîtrisée et la remise sur le marché des logements vacants.

2. Assouplissement de certaines règles d'urbanisme en faveur de la transition énergétique

La loi du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique a élargi les possibilités de majoration ou de dérogation à certaines règles des PLU pour faciliter :

- l'installation d'équipements de production d'énergies renouvelables ;
- le raccordement à des réseaux efficaces de chaleur ou de froid ;
- la mise en place de revêtements de toiture présentant un fort pouvoir réfléchissant ;
- certaines adaptations de la hauteur ou de l'emprise au sol des constructions.

L'autorité compétente peut également, dans certains cas, conditionner une exemption aux obligations de végétalisation ou de solarisation des toitures à la pose d'un revêtement réfléchissant permettant de réduire les besoins énergétiques du bâtiment.

<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2026/5/26/2026-403/jo/texte>

Conséquence pratique : lors de l'élaboration ou de la modification d'un PLU ou PLUi, il devient utile de vérifier que ses règles de hauteur, d'aspect extérieur, d'implantation et de toiture ne font pas obstacle à l'adaptation énergétique du bâti.

3. Transformation des bureaux et autres bâtiments en logements

Le dispositif adopté en juin 2025 facilite la transformation en logements de bureaux, de locaux d'activité et, plus largement, de bâtiments devenus vacants ou sous-utilisés.

L'autorité compétente peut désormais autoriser certaines transformations en dérogeant ponctuellement aux règles du document d'urbanisme, notamment lorsque la destination « habitation » n'était pas initialement admise. Le texte a également créé un **permis de construire à destinations successives**, parfois appelé « permis multidestinations », permettant d'autoriser plusieurs usages successifs d'un bâtiment sur une période pouvant atteindre vingt ans.

<https://www.ecologie.gouv.fr/presse/adoption-definitive-proposition-loi-romain-daubie-nouveaux-outils-accelerer-transformation>

Conséquence pratique : les communes et EPCI peuvent intégrer à leur stratégie foncière un recensement des bureaux vacants, anciennes administrations, hôtels, commerces, bâtiments scolaires ou locaux d'activité susceptibles d'être reconvertis. La faisabilité doit toutefois être examinée au regard de la structure du bâtiment, de la sécurité incendie, de l'accessibilité, de l'éclairage naturel, du stationnement et des coûts de transformation.

4. Renforcement des outils concernant les meublés de tourisme

La réglementation issue de la loi du 19 novembre 2024 a renforcé les pouvoirs locaux sur les locations touristiques de courte durée.

Les principales mesures sont les suivantes :

- généralisation de l'**enregistrement des meublés de tourisme**, au moyen d'un téléservice national, au plus tard à compter du 20 mai 2026 ;
- possibilité pour le conseil municipal de réduire de **120 à 90 jours par an** la durée maximale de location d'une résidence principale ;
- possibilité, sous certaines conditions, de délimiter dans le PLU des secteurs dans lesquels les logements nouvellement créés doivent être occupés à titre de résidence principale ;
- renforcement des moyens de contrôle du maire, notamment lorsqu'un logement fait l'objet d'une procédure relative à la sécurité ou à la salubrité ;
- possibilité de demander certains justificatifs, dont le diagnostic de performance énergétique dans les situations prévues par la loi.

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000050612711>

Conséquence pratique : dans les communes confrontées à une tension entre résidences principales, résidences secondaires et locations touristiques, ces outils peuvent être mobilisés après un diagnostic local du marché du logement. Une coordination à l'échelle intercommunale est recommandée lorsque l'EPCI est compétent en matière de PLUi ou de politique locale de l'habitat.

5. Extension et adaptation de la réglementation environnementale RE2020

La réglementation environnementale RE2020 continue de s'étendre progressivement.

À compter du **1er mai 2026**, elle s'applique à de nouvelles catégories de bâtiments tertiaires, industriels et artisanaux faisant l'objet d'une demande de permis de construire. Depuis le **1er juillet 2026**, plusieurs ajustements méthodologiques sont également entrés en vigueur, notamment pour tenir compte du retour d'expérience des premières années d'application et pour traiter certaines extensions ou surélévations de faible ampleur.

<https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/textes-de-la-re2020-en-version-consolidee-a617.html>

La RE2020 ne porte plus seulement sur la consommation énergétique. Elle intègre également :

- l'impact carbone de la construction ;
- l'impact des matériaux sur l'ensemble de leur cycle de vie ;
- le confort d'été ;
- le recours à des systèmes énergétiques moins carbonés.

Conséquence pratique : pour les bâtiments publics, les exigences RE2020 doivent être intégrées dès la programmation et non uniquement au stade du permis de construire. Les marchés de maîtrise d'œuvre doivent préciser les objectifs énergétiques et carbone attendus ainsi que les études et attestations à produire.

6. Solarisation, végétalisation des toitures et traitement des parkings

Bâtiments concernés

Pour certains bâtiments neufs, extensions et rénovations lourdes — notamment les bâtiments commerciaux, industriels, artisanaux, administratifs, les bureaux, entrepôts, équipements sportifs, établissements d'enseignement et parcs de stationnement couverts dépassant certains seuils — une partie de la toiture doit accueillir :

- un dispositif de production d'énergie renouvelable ;
- un système de végétalisation ;
- ou un dispositif équivalent permettant d'obtenir un résultat comparable.

La surface minimale concernée est passée à **40 % depuis le 1er juillet 2026** et doit atteindre **50 % à compter du 1er juillet 2027**. Des exemptions demeurent possibles pour des motifs techniques, de sécurité, architecturaux, patrimoniaux ou économiques dûment justifiés.

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?categorieLien=cid&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=29990101&idArticle=LEGIARTI000043963531>

Les parcs de stationnement associés à certains bâtiments et dépassant 500 m² doivent également intégrer, sur au moins la moitié de leur surface, des dispositifs favorisant la perméabilité, l'infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales.

Parcs de stationnement extérieurs existants

Les parcs extérieurs de plus de **1 500 m²** sont soumis à une obligation d'ombrage portant sur au moins la moitié de leur surface. Cette obligation peut être satisfaite par des ombrières photovoltaïques, par une combinaison de production d'énergie et de végétalisation ou, dans certaines situations, par un dispositif présentant une production renouvelable équivalente.

Les principales échéances sont :

- échéance normale au **1er juillet 2026** pour les parcs d'au moins 10 000 m² ;
- échéance au **1er juillet 2028** pour les parcs compris entre 1 500 et 10 000 m².

Des délais supplémentaires sont possibles lorsque des engagements contractuels précis ont été pris dans les délais fixés par la loi. Des exemptions existent également en cas de contraintes techniques, patrimoniales, environnementales, de sécurité ou lorsque le coût du dispositif est disproportionné. Des sanctions administratives annuelles peuvent être prononcées en cas de non-respect.

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?categorieLien=cid&cidTexte=JORFTEXT000047294244&idArticle=JORFARTI000047294291>

Conséquence pratique : chaque collectivité devrait disposer d'un inventaire de ses parkings indiquant leur surface, leur statut foncier, leur mode de gestion, leur date d'assujettissement et les éventuelles contraintes susceptibles de justifier une exemption. Les projets peuvent utilement combiner ombrage, production solaire, désimperméabilisation, gestion des eaux pluviales, végétalisation et recharge des véhicules électriques.

7. Diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collective

Les communes disposent désormais d'un nouvel outil de prévention des risques liés au vieillissement et à la dégradation du bâti.

Le conseil municipal peut délimiter des secteurs dans lesquels les bâtiments d'habitation collective de plus de quinze ans doivent faire l'objet d'un **diagnostic structurel périodique**, renouvelé au moins tous les dix ans. Ce dispositif peut notamment être utilisé dans les secteurs caractérisés par une forte proportion d'habitat ancien ou dégradé et par des vulnérabilités structurelles particulières.

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?categorieLien=cid&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=&idArticle=LEGIARTI000049395178>

La délimitation doit être adoptée par délibération et annexée au PLU, au PLUi ou à la carte communale. Les propriétaires ou syndicats de copropriétaires disposent ensuite d'un délai de dix-huit mois pour transmettre le diagnostic. En cas de carence, le maire peut le faire réaliser d'office et en récupérer le coût auprès des propriétaires ou de la copropriété.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000052098083/?anchor=LEGIARTI000052098085

Conséquence pratique : cet outil peut être articulé avec les opérations de revitalisation de territoire, les OPAH, les programmes de lutte contre l'habitat indigne et les stratégies de requalification des centres anciens.

8. Requalification des entrées de ville et des zones commerciales

La loi du 26 mai 2026 permet de mieux intégrer la transformation des entrées de ville et des zones commerciales périphériques dans les opérations de revitalisation de territoire.

Ces opérations peuvent notamment poursuivre des objectifs de :

- diversification des fonctions ;
- optimisation foncière ;
- amélioration architecturale et paysagère ;
- requalification des espaces publics ;
- amélioration des mobilités décarbonées ;
- limitation de l'artificialisation.

Sous certaines conditions, le transfert de surfaces commerciales déjà autorisées à l'intérieur d'un secteur d'intervention peut bénéficier d'un régime simplifié lorsqu'il ne crée pas de surface supplémentaire et n'entraîne pas de nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2026/5/26/2026-403/jo/texte>

Conséquence pratique : les collectivités peuvent envisager la transformation progressive des zones commerciales existantes plutôt que leur extension : densification, production de logements, mutualisation du stationnement, renaturation, développement des mobilités actives et réorganisation des cellules commerciales.

Les cinq priorités opérationnelles pour une commune ou un EPCI

1. **Sécuriser le calendrier des documents d'urbanisme**, notamment au regard des échéances ZAN de 2027 et 2028.
2. **Mettre en place un tableau de bord foncier** recensant la consommation d'espaces, les friches, les logements vacants, les dents creuses et les capacités de densification.
3. **Inventorier le patrimoine bâti et les parkings publics** afin d'anticiper les obligations de solarisation, de végétalisation et de désimperméabilisation.
4. **Évaluer l'opportunité des nouveaux outils sur le logement**, notamment la régulation des meublés de tourisme, la transformation du bâti existant et le diagnostic structurel des immeubles anciens.
5. **Intégrer les exigences environnementales dès la programmation des projets publics**, notamment dans les cahiers des charges de maîtrise d'œuvre et les études de faisabilité.

Point de vigilance : les propositions de modification du ZAN

La proposition de loi dite **TRACE**, adoptée par le Sénat le 18 mars 2025, prévoit plusieurs assouplissements du dispositif ZAN. Toutefois, au 24 août 2026, son examen parlementaire n'est pas achevé et ses dispositions ne doivent pas être considérées comme du droit applicable. Les collectivités doivent donc continuer à préparer leurs documents sur le fondement des échéances actuellement inscrites dans la loi.

<https://www.senat.fr/dossier-legislatif/ppl24-124.html>