



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



LOI N° 2026-403 DU 26 MAI 2026 DE SIMPLIFICATION DE LA VIE ÉCONOMIQUE

Mesures Urbanisme, Construction et Aménagement commercial

Rue piétonne et commerçante à Vitre © Arnaud Bouissou / Terra

La loi n°2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique est issue des travaux de simplification engagés en 2023 par le Gouvernement, nourris d'échanges avec les acteurs économiques et d'une consultation citoyenne, ayant permis de recueillir de nombreuses propositions de simplifications administratives (régimes d'autorisations, formalités, échanges avec l'administration, réduction de délais...).

Le texte, adopté définitivement en avril 2026, comporte plusieurs mesures ayant trait au droit de l'urbanisme, de la construction, du commerce et de l'environnement, visant notamment à **faciliter l'autorisation de certains types de projets**, à favoriser **l'intégration d'équipements de production d'énergies renouvelables ou liés à la performance énergétique** des bâtiments, et à accompagner **la mutation des zones commerciales et des centres-villes**. Le présent document propose une synthèse de ces mesures.

EN MATIÈRE DE SIMPLIFICATION DES PROJETS D'INFRASTRUCTURES OU INDUSTRIELS

Extension du champ des projets d'intérêt national majeur (PINM) et dérogations au plan local d'urbanisme à leur bénéfice (article 35 I)

Afin de faciliter et sécuriser l'accueil de grands projets qui concourent, au regard de leur objet et de leur envergure, notamment en termes d'investissement et d'emploi, une importance particulière pour la transition écologique ou la souveraineté nationale, l'article L. 300-6-2 du code de l'urbanisme permet de les qualifier, par décret, de **projets d'intérêt national majeur (PINM)**. Cette qualification permet d'accélérer certaines procédures (mise en compatibilité des

documents d'urbanisme, raccordement au réseau électrique, reconnaissance d'une raison impérieuse d'intérêt public majeur, RIIPM).

L'article 35 de la loi élargit le champ d'application de l'article L. 300-6-2 précité, en permettant de qualifier de PINM des **projets d'infrastructures** et de **centres de données (data centers)** qui répondent à certaines conditions. Il convient de noter que si la loi permet désormais de qualifier

de PINM certains projets de centres de données, elle ne permet pas de reconnaître à ce titre, au bénéfice de ces derniers, une raison impérative d'intérêt public majeur.

Par ailleurs, la loi introduit un nouvel article L. 152-5-3 du code de l'urbanisme, qui permet à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme **de déroger aux règles fixées par le PLU applicable en ce qui concerne la hauteur des constructions afin d'autoriser des**

projets qualifiés de PINM. Cette mesure n'est pas d'application immédiate, nécessitant la prise d'un décret en Conseil d'État pour encadrer cette faculté de dérogation.

À l'article L. 300-6-2 précité, la loi précise en outre qu'il est possible, pour l'autorité compétente, de refuser d'octroyer un permis de construire à projet de centre de données souhaitant s'implanter dans un territoire qui subit des tensions sur sa ressource en eau.

Possibilité de reconnaître une RIIPM à tous les projets faisant l'objet d'une déclaration de projet ou DUP prononcée par l'État (article 36)

Dans le même objectif d'accélérer et sécuriser l'accueil de projets dont l'intérêt général est reconnu, l'article 36 étend la **possibilité de reconnaître une raison impérative d'intérêt public majeur (RIIPM) à tous les projets faisant l'objet d'une déclaration de projet** prononcée par l'État (au titre de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme ou de l'article L. 126-1 du code de l'environnement), ainsi qu'aux projets ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

En ce qui concerne la déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme, jusqu'à l'adoption de la loi, cette reconnaissance anticipée de la RIIPM n'était possible que pour les projets d'installation industrielle de fabrication,

d'assemblage ou de recyclage des produits ou des équipements qui participaient aux chaînes de valeur des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable (au titre du 4° de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme précité).

Cette mesure est d'application immédiate (l'article R. 411-6-2 du code de l'environnement prévoyant déjà les informations devant être portées à connaissance de l'autorité compétente de l'État). Un texte d'application précisera par ailleurs les modalités selon lesquelles une RIIPM peut être reconnue de manière rétroactive à des projets ayant fait l'objet d'une déclaration de projet par l'État avant l'adoption de la loi.

Transmission au maire d'informations relatives aux projets d'antennes dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme (article 39 I)

Afin d'améliorer le dialogue entre élus locaux et porteurs de projets, dans son article L. 34-9-1, le code des postes et des communications électriques prévoit que toute personne portant un projet d'installation et d'exploitation d'antenne radioélectrique soumis à l'ANFR transmette au maire ou président d'intercommunalité un dossier d'information sur son projet, au moins un mois avant le dépôt de l'autorisation d'urbanisme correspondante.

Le I de l'article 39 de la loi précise qu'il **est justifié de la transmission de ce dossier d'information dans la demande d'autorisation d'urbanisme**. Ainsi, un récépissé de transmission du dossier d'information à l'autorité compétente doit désormais être inclus dans les dossiers de demandes d'autorisation d'urbanisme portant

sur ces installations radioélectriques.

Cette disposition s'applique aux autorisations d'urbanisme délivrées à compter du lendemain de la promulgation de la loi, c'est-à-dire à compter du 28 mai 2026 : pour les dossiers en cours d'instruction à cette date, il convient soit de notifier au pétitionnaire le caractère incomplet de son dossier ; soit, si le délai pour ce faire est dépassé, de vérifier si cette incomplétude est de nature à fausser l'appréciation du service instructeur sur la demande. Une mesure réglementaire de coordination sera prise afin d'intégrer ce récépissé aux pièces devant être fournies dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, pour améliorer la lisibilité vis-à-vis des pétitionnaires.

Dérogation au profit de l'implantation d'antennes radio en discontinuité de l'urbanisation dans les communes soumises à la Loi Littoral (article 39 IV)

Le IV de l'article 39 de la loi introduit une dérogation à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, permettant, dans les communes soumises à la loi Littoral, **d'implanter des installations radioélectriques en discontinuité de l'urbanisation**. La loi **confie donc au préfet la compétence pour octroyer les autorisations d'urbanisme** qui portent sur des projets d'antennes en situation de discontinuité.

L'autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée par le préfet que si l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

1. L'installation est localisée **à la distance la plus éloignée possible de la limite haute du rivage**, compte tenu des difficultés techniques et de la configuration géographique des lieux, et en tout état de cause **au-delà des espaces proches du rivage et d'une bande de cent mètres de la limite haute du rivage** ;
2. Il est démontré que la localisation de l'installation en discontinuité de l'urbanisation **répond à une nécessité technique dûment justifiée** ;
3. Il est démontré que ces installations **ne sont pas de nature à porter une atteinte significative à l'environnement et aux paysages**, au regard de la topographie du secteur et des infrastructures de raccordement ;

4. Le préfet recueille l'avis conforme du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent (EPCI) en matière de plan local d'urbanisme (ou, lorsque l'EPCI n'est pas compétent, du maire de la commune concernée), sous deux mois à compter de leur saisine ;

5. Le préfet recueille **l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)**, sous deux mois.

En outre, la loi impose que lorsqu'une installation radioélectrique est ainsi autorisée en discontinuité de l'urbanisation, **les opérateurs sont tenus de recourir à une solution de partage de site ou de pylône** dans les conditions prévues par les autorisations d'utilisation des fréquences radioélectriques qui leur sont attribuées.

Le dispositif est applicable depuis le 28 mai 2026. Il appartient au guichet unique de dépôt des autorisations d'urbanisme de transmettre, dès réception du dossier de demande d'autorisation, dans les conditions de droit commun (7 jours), le dossier au représentant de l'État dans le département qui :

- **vérifie que le projet objet de la demande est bien en situation de discontinuité** et relève donc de sa compétence ;
- **l'instruit dans les conditions et délais de droit commun, en recueillant au préalable les avis conformes prévus** par le texte s'il entend autoriser le projet ; puis prend sa décision.

Facilitation de l'autorisation de projets d'antennes radio en l'absence de sécurisation préalable de raccordement (article 40 II)

L'article L. 111-11 du code de l'urbanisme prévoit qu'une autorisation d'urbanisme doit être refusée lorsque la demande porte sur un projet dont la desserte nécessite des travaux sur les réseaux publics (eau, assainissement, électricité) et que ces travaux ne sont pas prévus ou planifiés.

Le II de l'article 40 de la loi vise à **assurer que les antennes de téléphonie mobile puissent être autorisées, sans que l'autorité compétente n'ait à**

garantir dans quel délai et par quelle collectivité publique les travaux de raccordement au réseau public d'électricité vont pouvoir être réalisés : le nouvel article L. 111-11-1 du code de l'urbanisme vient ainsi exclure du champ d'application de l'article L. 111-11 les demandes d'autorisation relatives à ces antennes déposées **à compter de l'entrée en vigueur de la loi** (c'est-à-dire du 28 mai 2026).

Cette mesure n'aura pas de conséquences sur les finances des collectivités territoriales puisque les coûts de raccordement au réseau public

d'électricité font l'objet d'une contribution à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme.

EN MATIÈRE D'URBANISME COMMERCIAL

Extension des cas de dispenses d'AEC au profit de certaines opérations de restructurations de commerces (articles 64, 69 et 70)

Le 1° de l'article 64 introduit un nouvel article L. 752-1-3 du code de commerce, qui facilite la transformation des zones d'activités économiques (ZAE) en **dispensant d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC), sous certaines conditions, les transferts temporaires de commerces** réalisés dans le cadre d'opérations de restructuration portant sur une même zone. Cette dispense est **limitée à cinq ans** et est **conditionnée à l'absence de création de surface de vente supplémentaire, de changement de secteur d'activité et d'artificialisation des sols**.

Cet article assouplit également, à l'article L. 752-2 du code de commerce, les règles applicables aux ensembles commerciaux, en **étendant la dispense d'AEC aux opérations de regroupement de cellules commerciales au sein d'un même ensemble, sans exigence de contiguïté** entre les locaux concernés.

Le nouveau VI de l'article L. 752-2 du code de commerce permet par ailleurs, sous certaines conditions, le **déplacement de surfaces de vente dans un même ensemble commercial**, dès lors que certaines conditions sont respectées (notamment aucune modification de l'emprise au sol du bâtiment dans lequel il est situé).

Les articles 69 et 70 **étendent les cas de dispense d'AEC aux projets de division de commerces de plus de 1 000 m² ainsi qu'aux transferts de surfaces de vente réalisés dans le cadre d'une opération de revitalisation du territoire (ORT)**, dès lors qu'ils contribuent aux objectifs de revitalisation sans créer de surface de vente supplémentaire ni artificialiser les sols.

Ces mesures sont d'application immédiate.

Prolongation de l'expérimentation dite « loi 3DS » permettant une dispense d'AEC dans le cadre d'une planification de la stratégie commerciale (article 66)

L'article 97 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale a introduit une expérimentation permettant jusqu'en 2028 à certains EPCI, désignés par décision du préfet de département, de bénéficier d'une **procédure adaptée en matière d'autorisation d'exploitation commerciale, à condition que leur stratégie commerciale soit déjà intégrée dans leurs documents de planification urbaine**. Dans le cadre de cette expérimentation, l'autorisation est, par dérogation, **instruite et délivrée par l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme**, sans intervention de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) ou des services de l'État, mais au regard

de la stratégie d'aménagement commercial du territoire et des critères d'autorisation fixés par la loi.

L'article 66 de la présente loi prolonge et assouplit cette expérimentation afin de permettre à davantage d'EPCI d'y participer :

- **il prolonge jusqu'en 2031 l'expérimentation, et rouvre au profit de nouveaux EPCI la possibilité de rejoindre l'expérimentation en cours** : ils pourront délibérer jusqu'en février 2028 pour bénéficier de cette expérimentation. Par cohérence, le bénéfice de l'évolution simplifiée des documents d'urbanisme pour y intégrer la stratégie commerciale est également étendu jusqu'à la fin de l'année 2027 ;

- il **supprime la condition liée à l'existence d'une ORT ou d'une GOU**, et à la transformation d'une zone d'activité économique.

Suppression de l'obligation de transmission au préfet et à la chambre régionale des comptes de certains contrats conclus dans le cadre d'opérations soumises à AEC (article 65)

Dans un objectif de simplification administrative, l'article 65 abroge l'article L. 752-25 du code de commerce afin de **supprimer une obligation de transmission au préfet et à la chambre régionale des comptes de certains contrats conclus dans le**

cadre d'opérations soumises à AEC. Cette mesure est d'application immédiate (mais s'appliquait déjà dans les faits en raison de l'abrogation passée des mesures d'application réglementaires).

Encadrement de la recevabilité des recours devant la CNAC et renforcement de la motivation de ses décisions (article 64)

Afin de limiter les recours abusifs devant la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC), l'article 64 de la loi **renforce les conditions de recevabilité des contestations**. Les requérants doivent désormais, au titre de l'article L. 752-17 du code de commerce, démontrer que le projet est susceptible d'avoir un effet direct et significatif sur leur activité.

Il est également prévu, à l'article L. 752-21 du même code, un **renforcement des exigences de motivation des décisions de rejet ou avis défavorables de la CNAC**, qui devront désormais faire figurer l'intégralité des motifs de rejet.

Ces mesures sont d'application immédiate et concerneront les prochaines décisions des CNAC.

Évolution de la composition des CDAC (article 68)

L'article 68 de la loi **modernise la composition des commissions départementales d'aménagement commercial** (CDAC) pour tirer les conséquences de décisions de justice (Cour de justice de l'Union européenne) et renforcer la robustesse juridique des décisions rendues.

L'article L. 751-2 du code de commerce est ainsi modifié pour **retirer de la composition de la commission ces personnalités qualifiées**

représentant le tissu économique. La commission pourra néanmoins les entendre, comme toute personne dont l'avis présente un intérêt pour éclairer sa décision.

Ces mesures sont d'application immédiate : il devra en être tenu compte dans les arrêtés préfectoraux déterminant la composition des commissions.

EN MATIÈRE D'INSTALLATIONS DE DISPOSITIFS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

Extension des dérogations au PLU ou majorations du PLU au bénéfice des énergies renouvelables ou des équipements liés à la performance énergétique (article 46)

Le code de l'urbanisme comporte déjà plusieurs dispositions visant à faciliter la conduite de travaux spécifiques liés à la performance

énergétique des bâtiments ou à l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Afin d'accélérer le déploiement de ces

équipements sur l'ensemble du territoire national, **l'article 46 de la loi renforce ces dispositifs** dérogatoires au profit de ces opérations :

- Elle **étend les majorations qui peuvent être prévues par le règlement du PLU** au titre de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme pour les constructions exemplaires sur le plan énergétique ou environnemental ainsi que pour celles intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables, aux règles de **hauteur et d'emprise au sol** (jusqu'ici limitées au gabarit) ;

- Elle **facilite, d'autre part, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, de réseaux de chaleur ou de froid efficaces et de revêtements réfléchissants en toiture** en leur permettant de faire l'objet de dérogations au plan local d'urbanisme en application de l'article L. 152-5 du code de l'urbanisme (nouveaux 5° et 6°), sur décision de l'autorité compétente pour autoriser le projet.

Cette mesure est d'application immédiate et permettra donc de prendre des décisions d'autorisation comportant des dérogations aux PLU prévues par le présent article dès le 28 mai 2026.

Intégration de revêtements réfléchissants en toiture en substitution à la solarisation ou végétalisation des toitures pour les bâtiments neufs ou rénovations lourdes (article 47)

L'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation a introduit une obligation de solarisation ou de végétalisation des toitures pour les bâtiments neufs ou les rénovations lourdes. Ces dispositions prévoient un régime d'exonération, encadré par un décret en Conseil d'État, pour des raisons patrimoniales, techniques, sécuritaires ou économiques.

L'article 47 de la loi introduit la possibilité, pour l'autorité compétente, de **subordonner l'exonération à la pose de revêtements réfléchissants en toiture**, lorsque ceux-ci permettent des économies d'énergie. Le décret déjà existant devra être modifié pour prendre en compte cette mesure, et un arrêté viendra préciser les caractéristiques de ces revêtements.

Suppression de l'obligation d'audition du pétitionnaire par la CDPENAF dans le cadre de l'instruction des projets photovoltaïques (article 35 I)

Le 1° du I de l'article 35 de la loi **supprime l'obligation faite à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) d'auditionner le pétitionnaire avant de rendre son avis sur les projets d'installations photovoltaïques**. Les projets concernés sont tous les projets d'installation de photovoltaïque sur les espaces naturels, agricoles et forestiers visés aux articles L. 111-27 à L. 111-29 du code de l'urbanisme : agrivoltaïsme, serres, hangars et installation photovoltaïque compatible avec l'activité agricole, pastorale ou forestière.

La suppression de cette obligation, précédemment prévue à l'article L. 111-31 du code de l'urbanisme, permettra d'alléger les

missions et calendriers des CDPENAF, et ainsi d'accélérer l'instruction des projets.

Dans les cas où l'audition du pétitionnaire semblerait nécessaire pour éclairer les membres de la CDPENAF, la commission pourra toujours y procéder, sur décision de son président (le préfet ou son représentant), l'article R. 133-6 du code des relations entre le public et l'administration lui permettant d'entendre toute personne extérieure dont l'audition est de nature à éclairer ses délibérations.

Cette disposition s'applique aux autorisations d'urbanisme délivrées à compter du lendemain de la promulgation de la loi.

Simplification du régime de contrôle de certains ERP par une déclaration de conformité en substitution à l'autorisation de travaux (article 71)

L'article 71 de la loi a modifié l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation concernant les demandes **d'autorisation de travaux** qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'établissements recevant du public (ERP). La loi prévoit que les travaux réalisés dans certains ERP, sous conditions, **ne sont plus soumis à ce régime d'autorisation mais font, en substitution, l'objet d'une déclaration de conformité** aux règles d'accessibilité et de sécurité.

La loi fixe plusieurs conditions au bénéfice de ce dispositif de déclaration de conformité (conditions cumulatives, que l'ERP doit donc toutes respecter) :

- La surface de l'ERP fait moins de 300 m² ;
- L'ERP dispose d'un système d'extinction adapté au risque d'incendie ou est situé dans une gare ;
- L'ERP conserve la même activité (telle que par exemple une activité de bureau, de commerce ou de restauration) ;

- La déclaration de conformité des travaux aux règles d'accessibilité et de sécurité est adressée à l'autorité administrative avant le début des travaux et certifiée par un tiers présentant des garanties de compétence et d'indépendance (tel qu'un architecte ou un contrôleur technique agréé).

L'autorité administrative peut refuser cette déclaration de conformité.

Un décret en Conseil d'État devra préciser ces nouvelles règles, et conditionnera l'entrée en vigueur de ce dispositif. **Dans l'attente de sa parution, les dispositions actuelles de demande d'autorisation de travaux continuent de s'appliquer**, conformément aux articles R. 122-5 et suivants du code précité.

En dehors des ERP répondant aux conditions ci-dessus, le régime existant des autorisations de travaux reste applicable.

Visite de conseil préalable au contrôle de conformité avant ouverture des ERP (article 73)

L'article 73 de la loi instaure la possibilité pour les microentreprises et les petites et moyennes entreprises de bénéficier, à leur demande, d'une **visite de conseil préalable au contrôle de conformité avant ouverture des établissements recevant du public**, prévu par l'article L. 122-5 du

code de la construction et de l'habitation.

Le décret prévu au dernier alinéa de l'article L. 122-5 précité permettra, si nécessaire, aux ministères de préciser les modalités de réalisation de cette visite.