

LOI n° 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique

Tableau de synthèse — Dispositions urbanisme, environnement & aménagement commercial

THÈME	ARTICLE(S)	MESURE / PORTÉE
I. PROJETS D'INTÉRÊT NATIONAL MAJEUR (PINM)		
Extension du statut PINM	<i>Art. 35 (C. urb., art. L. 300-6-2)</i>	Initialement réservé aux seuls projets industriels, le statut PINM est étendu à : <ul style="list-style-type: none"> • Grands projets d'infrastructures • Centres de données d'importance particulière pour la souveraineté nationale ou la transition numérique (qualification par décret du ministre chargé de l'industrie)
Dérogations pour les PINM	<i>Art. 35 (C. urb., art. L. 152-5-3)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Dérogation aux règles de hauteur des PLU (nouvel art. L. 152-5-3 C. urb.) • Présomption de RIIPM (Raison Impérative d'Intérêt Public Majeur) par décret → permet les dérogations espèces protégées (art. L. 411-2-1 C. env.) • Articulation ZAN : artificialisation comptabilisée dans un forfait national sans impact sur les quotas locaux
RIIPM anticipée	<i>Art. 35 (C. env., art. L. 126-1 ; C. exprop., art. L. 122-1-1)</i>	La RIIPM peut être reconnue dès la déclaration de projet ou la déclaration d'utilité publique (précision par décret).
⚠ Garde-fou eau	<i>Art. 35</i>	Le PC d'un data center qualifié PINM peut être refusé en cas de tensions structurelles sur la ressource en eau.
II. CONSTRUCTION — SUPPRESSION D'ÉTUDES OBLIGATOIRES		
Études supprimées	<i>Art. 5 (CCH art.L.122-1, L.122-1-1, L.126-35-1)</i>	Suppression de trois études imposées avant travaux : <ol style="list-style-type: none"> 1. Étude de faisabilité technique et économique sur le recours aux EnR (avant construction ou rénovation globale) 2. Étude du potentiel de réversibilité et d'évolution (avant construction) 3. Étude du potentiel de changement de destination (avant démolition)

III. URBANISME COMMERCIAL — RÉFORME DES CDAC (Art. 64 à 70)		
Transferts en ZAE sans CDAC	<i>Art. 64</i>	Transfert temporaire (5 ans max, surface constante, sans artificialisation, sans changement de secteur d'activité) d'un magasin en ZAE sans nouvelle autorisation CDAC.
Exonération d'AEC en centre commercial	<i>Art. 64</i>	Transfert de locaux au sein d'un même ensemble commercial exonéré d'AEC si : <ul style="list-style-type: none"> • Aucune modification de l'emprise au sol • Surface de vente < 2 500 m² (ou < 1 000 m² alimentaire) • Aucune modification de la surface de vente globale
Suppression de l'obligation de transmission des contrats	<i>Art. 65 (abrogation art. L. 752-25 C. com.)</i>	Abrogation de l'obligation de transmettre au Préfet et à la CRC les contrats privés entourant un projet commercial → amende de 75 000 € supprimée.
Intégration AEC dans le PC	<i>Art. 66 (expérimentation 3DS élargie)</i>	Intégration de l'autorisation commerciale dans le permis de construire élargie à tous les EPCI dotés d'un SCOT et d'un PLUi. Durée : 6 → 9 ans. Délai d'adaptation des documents d'urbanisme repoussé à 2027.
Perte du droit de vote des Chambres consulaires	<i>Art. 68</i>	Les représentants des CCI et CMA perdent leur droit de vote en CDAC → statut purement consultatif.
Division de grande surface sans AEC	<i>Art. 69</i>	Transformation (par division, sans changement d'activité) d'un magasin > 1 000 m ² exploité depuis plus de 3 ans en ensemble commercial dispensée d'AEC, à surface constante.
Extension des ORT	<i>Art. 70</i>	Les ORT peuvent désormais intégrer les entrées de ville et zones périphériques. <ul style="list-style-type: none"> • Transferts internes sans AEC dans ces secteurs • Réouverture de locaux vacants sans CDAC si l'exploitation a cessé depuis moins de 5 ans (vs 3 ans en droit commun)
IV. ENVIRONNEMENT — FLEXIBILITÉ DU PRINCIPE ERC		
Compensation écologique différée	<i>Art. 42 (C. env., art. L. 163-1)</i>	Fin de la simultanéité imposée entre impact et compensation : <ul style="list-style-type: none"> • Réparation de la « perte nette intermédiaire » dans un délai raisonnable validé par l'administration dans l'autorisation environnementale • Possibilité d'acquérir des unités de compensation auprès de SNCRR (Sites Naturels de Compensation, de Restauration et de Renaturation)

V. BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ ET DÉROGATIONS		
Extension du bonus de gabarit	Art. 46 (mod. art. L. 151-28 et L. 152-5 C. urb.)	Le bonus de gabarit de 30 % (constructions exemplaires sur le plan énergétique/environnemental ou intégrant des EnR) est étendu aux règles de hauteur ET d'emprise au sol. Dérogations au PLU possibles pour : <ul style="list-style-type: none"> • Revêtements réfléchissants (cool roofing) • Équipements de production d'EnR (art. L. 211-2 C. énergie) ou réseaux de chaleur/froid efficaces
Cool roofing conditionné	Art. 47 (mod. art. L. 171-4 IV CCH)	Pour les bâtiments commerciaux ou industriels nouveaux > 500 m ² d'emprise, l'autorité d'urbanisme peut subordonner une exonération de végétalisation ou de photovoltaïque à l'obligation de poser un revêtement réfléchissant blanc. Seuils de couverture : 40 % au 1er juillet 2026 → 50 % au 1er juillet 2027
VI. ERP — SIMPLIFICATION POUR LES PETITS LOCAUX		
Déclaration de conformité	Art. 71 et 73	Pour les commerces et cabinets médicaux < 300 m ² conservant la même activité : <ul style="list-style-type: none"> • Remplacement de la demande d'autorisation de travaux préalable par une simple déclaration de conformité certifiée par un tiers indépendant (architecte, bureau de contrôle) • Possibilité de solliciter une « visite de conseil préventive » avant ouverture sans risque de sanction immédiate
VII. DISPOSITIONS CENSURÉES PAR LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL (décision n° 2026-903 DC du 21 mai 2026 — 25 art. censurés sur 84)		
ZAN — calendrier préservé	Censuré	Les tentatives d'assouplir le calendrier ZAN et de sortir certains grands projets du décompte ont été invalidées. Objectif de division par deux du rythme d'artificialisation d'ici 2031 maintenu.
ZFE — obligation maintenue	Censuré	La suppression de l'obligation de mettre en place des Zones à Faibles Émissions dans les agglomérations dépassant les seuils de pollution a été invalidée. Restrictions de circulation maintenues.