



LOI DE SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT : FICHES TECHNIQUES

MAI 2026

Fiche n°1 Limitation dans le temps des nouveaux motifs de refus contre les autorisations d'urbanisme (L. 600-2, L. 424-3 du code de l'urbanisme)

Afin d'accélérer le traitement des contentieux des autorisations d'urbanisme, le 5° de l'article 26 de la loi du 26 novembre 2025 fixe un délai maximal de deux mois, à compter de l'enregistrement, pour invoquer de nouveaux motifs de refus.

Quel était l'état du droit avant la loi du 26 novembre 2025 ?

Lorsque le juge administratif est saisi d'un recours en annulation contre un refus d'autorisation de construire, l'auteur du refus a la possibilité de présenter en cours d'instance de nouveaux motifs justifiant la décision. Cette pratique est appelée la substitution de motifs.

Elle a pour objectif d'éviter l'annulation de la décision et d'en assurer ainsi sa légalité en cours d'instance.

Cette pratique est utilisable en matière d'urbanisme et compatible avec article L. 424-3¹ du code de l'urbanisme, qui prévoit que l'intégralité des motifs justifiant le refus soit mentionnée dans ce dernier, (CE, 25 mai 2018, n°417350; CE, 19 mai 2021, n°435109).

Quelles étaient les conséquences pratiques de la substitution de motifs, en cas de refus, pour le pétitionnaire ?

Ces nouveaux motifs de refus, présentés en cours d'instance, étaient parfois très étoffés, potentiellement dilatoires et parfois même présentés, pour la première fois, en appel.

Ce mécanisme retardait souvent le moment où le demandeur de l'autorisation va être assuré de la légalité ou de l'illégalité de son projet. Il est pourtant légitime pour un pétitionnaire de connaître dès la notification du refus de son autorisation de la totalité des raisons que l'administration oppose à sa demande, sans être obligé d'attendre pour cela le déroulement de l'instance.

Enfin ces nouveaux motifs pouvaient être présentés sans condition de délais, jusqu'à la clôture de la phase de l'instruction contentieuse ou avant l'audience, ce qui pouvait relancer le débat contradictoire et prolonger le délai de jugement.

Quel est l'état du droit après la loi du 26 novembre 2025 ?

Pour contrer ces pratiques, le nouvel article L. 600-2 issu de la loi « Huwart » prévoit que lorsque le juge administratif est saisi d'un recours en annulation à l'encontre d'une décision régie par le code de l'urbanisme et refusant l'occupation ou l'utilisation du sol², ou d'une demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant cette décision, l'auteur

¹ Sauf mention contraire les articles mentionnés ici sont ceux du code de l'urbanisme.

² Il appartiendra à la jurisprudence de déterminer les décisions concernées par cet article qui ne se limite à viser les autorisations d'urbanisme au sens strict (permis de construire, de démolir, d'aménager, déclaration préalable). La jurisprudence déjà intervenue pour les articles L. 121-23, L. 600-1-1, ou L. 600-1-2, qui reprennent les mêmes termes de « décision régie par le code de l'urbanisme » constitue une base possible. En revanche les décisions l'occupation ou l'utilisation du sol régies par d'autres codes que le code de l'urbanisme ne seront pas concernées, la rédaction du nouvel article L. 600-2 s'y opposant.

de cette dernière ne peut plus invoquer de motifs de refus nouveaux passé un délai de deux mois à compter de l'enregistrement du recours ou de la demande. L'autorité ayant refusé l'autorisation peut en effet être de bonne foi et avoir oublié un motif de refus dans la décision contestée.

Les recours contre une décision de refus n'étant pas soumis à l'obligation de notification à l'auteur de la décision en application de l'article R. 600-1, la collectivité devra surveiller attentivement la réception de la requête qui lui sera notifiée par le greffe du tribunal administratif.

Combinée avec la règle de cristallisation des moyens qui implique que les parties ne peuvent plus invoquer de motifs nouveaux passé un délai de deux mois à compter de la production du premier mémoire en défense (article R. 600-5 du code de l'urbanisme), cette disposition aboutira automatiquement à ce que les termes du débat contentieux soient fixés dans leurs grandes lignes quatre mois au maximum après l'enregistrement du recours, accélérant ainsi le traitement du recours tout en préservant les échanges contradictoires (Cf schéma ci-dessous).

Décret d'application

Non.

Entrée en vigueur

Le nouvel article L. 600-2 du code de l'urbanisme est applicable aux recours en annulation ou aux demandes tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant une telle décision enregistrés au greffe d'une juridiction après la publication de la loi « Huwart », soit à compter du 28 novembre 2025.

Déroulé du contentieux contre un refus d'autorisation de construire

