



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

MAI 2026

Fiche n°4 Modifications des délais de recours contre les autorisations d'urbanisme (L. 600-12-2 du code de l'urbanisme)

Le 7^e de l'article 26 de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement apporte deux évolutions au régime des recours contre les autorisations d'urbanisme :

- Il modifie le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique, qui est désormais d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet ;
- Il supprime l'effet prorogatif du recours gracieux ou hiérarchique sur le recours contentieux.

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

Jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, le délai de **recours des tiers contre une autorisation d'urbanisme était de deux mois** à compter du premier jour de son affichage sur le terrain concerné (article R. 600-2 du code de l'urbanisme). Il peut s'agir d'un recours contentieux (devant le tribunal administratif), d'un recours gracieux (devant l'autorité qui a pris la décision) ou d'un recours hiérarchique (devant l'autorité hiérarchique de celle qui a pris la décision).

En ce qui concerne le **pétitionnaire**, ce délai de recours, qui concerne en pratique essentiellement un cas de refus ou de retrait d'une autorisation d'urbanisme, est de **deux mois** à compter de la notification qui lui est adressée.

Les recours gracieux et hiérarchique avaient pour effet d'interrompre le délai de recours contentieux jusqu'à l'intervention de la décision expresse ou tacite (dans un délai de deux mois pour cette dernière) qui va leur faire suite. Un nouveau délai de recours contentieux de deux mois était alors laissé pour contester la décision initiale, à compter précisément de cette nouvelle décision prise sur le recours gracieux ou hiérarchique (article L. 411-2 du code de justice administrative).

Ainsi, si l'on combinait le délai de recours initial gracieux ou hiérarchique (deux mois) avec le délai de naissance d'une décision tacite à la suite d'un tel recours (deux mois) et le nouveau délai de recours une fois cette décision intervenue expressément ou tacitement (deux mois), l'autorisation de construire pouvait faire l'objet d'un recours contentieux jusqu'à six mois après son affichage sur le terrain, auquel s'ajoute ensuite le délai pour obtenir un jugement. En cas de confirmation par le juge de l'autorisation de construire, puis parfois appel et cassation, le caractère définitif de l'autorisation pouvait n'intervenir que de nombreux mois après sa délivrance.

Quand bien même les recours ne sont pas suspensifs (à l'exception des recours en référé suspension) et qu'il est ainsi possible de commercer les travaux dès l'obtention de l'autorisation, un recours en annulation est souvent bloquant pour une opération de construction.

En effet, tant que l'autorisation n'est pas définitive, les notaires hésitent à finaliser la vente et les banques à débloquer les financements¹. Le constructeur est quant à lui exposé à une action en démolition s'il construit et que son autorisation est ensuite annulée ; en outre, la commune peut faire valoir cette décision de poursuivre les travaux pour s'exonérer de sa propre responsabilité financière dans la délivrance de l'autorisation illégale.

Si plusieurs dispositions législatives et réglementaires sont intervenues ces dernières années pour limiter les recours abusifs, accélérer les délais de jugement ou étendre les pouvoirs du juge en matière de régularisation des autorisations, il n'en reste pas moins que les délais totaux avant obtention d'une autorisation définitive restent longs.

Deux évolutions apportées par la loi du 26 novembre 2025 afin d'accélérer l'obtention d'une autorisation définitive

Par l'article 26 de la loi du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, le législateur a souhaité accélérer l'obtention d'une autorisation d'urbanisme définitive en **réduisant les délais de recours antérieurs à la saisine du juge**.

Le nouvel article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme introduit par la loi prévoit :

- D'une part, que le **délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique** à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est **d'un mois**. Comme auparavant, le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet ;
- D'autre part, que le **délai de recours contentieux contre une décision relative à une autorisation d'urbanisme n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique**.

Les **recours concernés** sont les recours des **tiers** à l'encontre de l'autorisation de construire (particuliers voisins ou non, associations, concurrents... dont l'intérêt à agir sera ensuite apprécié selon les règles habituelles), mais également les recours des **pétitionnaires**, par exemple à l'encontre d'une décision de refus d'autorisation.

Les **décisions concernées** sont les décisions relatives aux permis de construire, de démolir, d'aménager, à la déclaration préalable ; ainsi que les décisions relatives à un sursis à statuer ou à un constat de caducité ; qu'il s'agisse de décisions d'acceptation, de refus, tacites ou expresses, ou de retrait.

Le certificat d'urbanisme est-il concerné ?

Le certificat d'urbanisme, qui n'est pas une autorisation d'urbanisme et ne permet pas de

construire, n'entre pas dans le champ d'application de ces nouvelles dispositions.

Quelle information du pétitionnaire et des tiers de ces délais de recours modifiés ?

- Le **panneau d'affichage de la décision d'autorisation doit rappeler les délais de recours contentieux et mentionner l'obligation de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire (article A. 424-17 du code de l'urbanisme) ;**
- **A partir du 1^{er} juillet 2026, les récépissés de dépôt des autorisations d'urbanisme intégreront la mention du nouveau délai de recours gracieux ou hiérarchique ;**
- **Les systèmes d'édition des décisions du ministère ont actualisé la mention des délais de recours qui figure dans les arrêtés d'autorisation, et qui garantit l'opposabilité de la décision.**

Quelle notification du recours au pétitionnaire au vu de l'évolution du régime des recours ?

Si l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme impose une notification du recours gracieux ou hiérarchique au pétitionnaire à peine d'irrecevabilité du recours contentieux, cette irrecevabilité ne concerne, selon les termes du même article R. 600-1, que les recours contentieux intentés « ultérieurement » au recours gracieux ou hiérarchique. En l'état des textes, un recours contentieux introduit à titre conservatoire suivi d'un recours gracieux ou hiérarchique ne sera donc pas irrecevable si ce dernier n'a pas été notifié au pétitionnaire.

La combinaison des nouvelles dispositions relatives aux recours et des dispositions applicables en matière de retrait a pour conséquence **qu'en dehors des cas de recours contentieux, au-delà du délai de trois mois (ou de quatre mois pour un refus) permettant le retrait de la décision initiale, l'autorisation sera définitive, y compris lorsqu'un recours gracieux ou hiérarchique est exercé**, ce dernier n'étant désormais plus suspensif. Dans ces circonstances, pour préserver le délai de recours, il est possible que **des recours contentieux soient introduits avant le recours gracieux ou hiérarchique**.

Quel impact sur les délais de retrait ?

Les dispositions de la loi du 26 novembre 2025 **ne modifient pas la faculté de l'autorité compétente de retirer sa décision, dans un délai de trois mois à compter de celle-ci (article L. 424-5 du code de l'urbanisme), particulièrement lorsque le recours gracieux ou hiérarchique semble pertinent. Pour les décisions refusant l'autorisation d'urbanisme, ce délai pour procéder au retrait est de quatre mois (article L. 243-3 du code de justice administrative).**

¹ Tant les promesses de vente que les prêts bancaires contiennent souvent des clauses exigeant que l'autorisation de construire soit purgée de tout recours pour que la vente puisse être réalisée ou les fonds être débloqués.

Comme évoqué plus haut, la décision de retrait est toutefois elle-même susceptible de faire l'objet de recours gracieux, hiérarchiques comme contentieux.

Reste-t-il possible d'engager un recours en annulation contre le rejet du recours gracieux ou hiérarchique ?

Un recours en annulation contre le rejet du recours gracieux ou hiérarchique introduit dans le délai d'un mois reste possible. A défaut qu'un recours contentieux ait été engagé contre la décision initiale dans le délai de recours initial, le recours en annulation contre le rejet du recours gracieux ou hiérarchique sera toutefois privé d'effet utile car il ne permettra pas d'obtenir l'annulation de la décision initiale (CAA de Marseille, 18 septembre 2025, n°25MA00771 : par assimilation avec l'article R. 311-6 du code de justice administrative), comme c'est encore le cas en droit commun lorsque le recours est dirigé contre le seul recours gracieux ou hiérarchique (CE, 07 mars 2018, n°404079).

Le cas particulier des lettres d'observations dans le cadre du contrôle de légalité

Le représentant de l'État (le préfet), lorsqu'il agit au titre du contrôle de légalité, a la possibilité d'adresser à la collectivité territoriale, auteur de l'acte contrôlé, une lettre d'observations informant des irrégularités et illégalités potentielles de l'acte afin que cette dernière ait la possibilité de tirer les conséquences de ces irrégularités et illégalités constatées, et puisse, par exemple, retirer l'acte.

Ces lettres d'observations peuvent avoir plusieurs objets et effets :

- Les lettres d'observations dites « pédagogiques » ont vocation à appeler l'attention des autorités locales pour l'avenir sur des irrégularités formelles mineures ou répétitives et ne revêtent ainsi aucun effet juridique ;
- D'autres peuvent au contraire comporter une demande du préfet tendant au retrait de l'acte. Seules ces dernières ont été considérées par le juge comme équivalant à un recours gracieux et se voient donc appliquer les délais et effets correspondants (voir notamment CE, 18 avril 1986, n°62470, CE, 24 janvier 1994, n°124308).

Aussi, et à défaut de disposition contraire, il y a lieu de considérer que **le nouvel article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme s'applique aux recours gracieux formés par le préfet dans le cadre du contrôle de légalité** des décisions relatives à une autorisation d'urbanisme.

En d'autres termes, le préfet dispose désormais en la matière de la possibilité de former utilement un recours gracieux, **dans un délai d'un mois à compter de la réception de la décision**. L'exercice d'un tel recours gracieux **ne permettra plus, comme précédemment, de prolonger le délai de recours contentieux**. Il lui est toutefois toujours

possible de saisir directement le juge sans attendre l'issue du recours gracieux qu'il a formulé, dans un délai de deux mois à compter de la réception de cette même décision.

Par ailleurs, et sous réserve de l'appréciation souveraine du juge, il est précisé que les effets attachés aux demandes de pièces complémentaires, qui ne sont pas assimilables à un recours administratif (CE, 31 mars 1989, commune de Septèmes-les-Vallons, n°80272, ou, en matière d'urbanisme, CE, 18 octobre 2002, n°222957), demeurent inchangés. Il est donc **toujours possible pour le préfet d'appeler l'autorité compétente à compléter sa transmission des éléments nécessaires à l'appréciation de la portée et de la légalité d'un acte, dans le délai de deux mois à compter de sa réception. Le délai de recours ne court alors qu'à compter de la réception complète de l'acte ou du refus**, explicite ou implicite, de l'autorité compétente de compléter sa transmission (CE, 13 janvier 1988, Mutuelle générale des personnels des collectivités locales et de leurs établissements, n°68166).

Décret d'application

Non.

Entrée en vigueur

La réforme du régime des recours à l'encontre des décisions relatives aux autorisations d'urbanisme est **d'entrée en vigueur immédiate** au 28 novembre 2025, ne nécessitant aucun texte d'application.

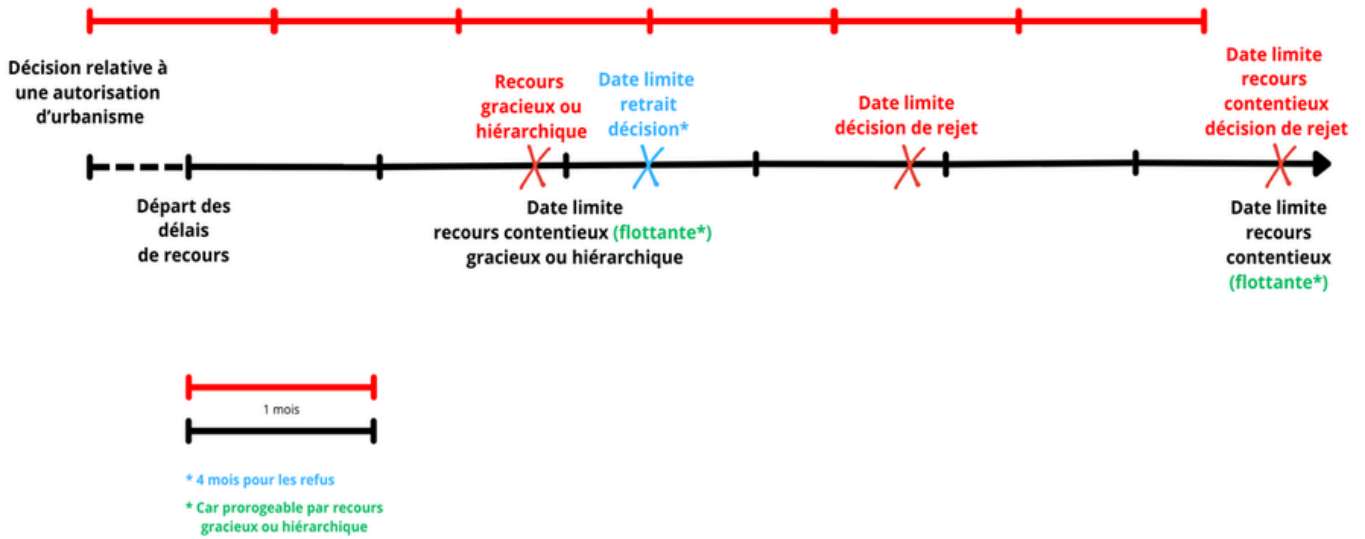
Les décisions intervenues avant l'entrée en vigueur de la loi resteront soumises au régime antérieur à celle-ci.

Toutefois, cette disposition affectant le droit à former un recours, **seules les décisions relatives à des autorisations d'urbanisme intervenues à compter de cette date** seront soumises à un délai de recours gracieux ou hiérarchique d'un mois, lequel ne prolongera pas le délai de recours contentieux. Cette règle vaut **même si la demande d'autorisation a été présentée antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi** (Conseil constitutionnel, 20 novembre 2025, n°2005-886, Considérant n°45² ; CE, 11 juill. 2008, n°313386).

² La décision du Conseil constitutionnel ne mentionne que l'entrée en vigueur de la disposition sur l'effet non-suspensif du recours gracieux ou hiérarchique. Toutefois, le raisonnement suivi par le Conseil est transposable à la disposition de la loi sur la réduction à un mois du délai pour exercer ces recours.

Délais de recours avant la loi "Huwart"

Acquisition du caractère définitif de l'autorisation d'urbanisme:
6 mois et quelques jours



Délais de recours après la loi "Huwart"

Acquisition du caractère définitif de l'autorisation d'urbanisme:
3 mois

