Dossier juridique

Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement (dite loi Huwart)

Adoptée définitivement par le Parlement le 15 octobre 2025 après un accord trouvé en Commission mixte paritaire (CMP), la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement a été déférée au Conseil constitutionnel par 60 députés. **Par décision DC n°2025-896 du 20 novembre 2025**, le Conseil constitutionnel s'est prononcé sur la constitutionnalité de plusieurs de ses dispositions, **censurant certaines d'entre elles** (non-conformité partielle à la Constitution). **La loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement a donc été publiée au Journal officiel du 27 novembre 2025**. Cette loi, **composée de 31 articles**, a pour objet de réduire le risque de refus d'autorisation d'urbanisme par l'administration ou d'annulation d'une autorisation d'urbanisme par le juge administratif. Elle s'inscrit dans un contexte de ralentissement préoccupant des projets d'aménagement. En réaction à la complexité croissante des procédures, le législateur a souhaité rendre le droit plus lisible et plus opérationnel, en rationalisant les étapes d'instruction et de recours. Il s'agit donc d'un texte qui apporte de véritables innovations du droit de l'urbanisme dans six domaines distincts : la planification urbaine, la création d'un nouveau type de résidence pour répondre aux besoins d'emploi saisonnier, la densification des immeubles et lotissements existants, la sécurisation des autorisations d'urbanisme délivrées, le renforcement du pouvoir de police des maires face aux constructions illégales et le durcissement des règles du contentieux des autorisations d'urbanisme.

I - La décision de censure partielle rendue par le Conseil constitutionnel – réponses apportées aux griefs d'inconstitutionnalité soulevés

Saisi d'articles de la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement destinés à encadrer le contentieux de l'urbanisme, le Conseil constitutionnel **censure la disposition qui subordonne le droit de recours contre un document d'urbanisme à une participation préalable à la consultation du public**. En effet, le Conseil constitutionnel relève que celle-ci **limiterait le droit d'agir en justice des citoyens de façon disproportionnée**. Il valide en revanche les autres dispositions contestées. Le Conseil a ainsi jugé que « **l'une des quatre dispositions contestées par les requérants - article 26, 4° du paragraphe I modifiant l'article L.600-1-1 du code de l'urbanisme, et paragraphe II, qui en est inséparable -** qui subordonnait (sauf pour l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements) la possibilité de saisir le juge administratif d'un recours contre un document d'urbanisme à la condition d'avoir préalablement participé à la procédure de participation du public, **« méconnaît le droit à un recours juridictionnel effectif » protégé par l'article 16 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen** ». Il a relevé, en particulier, *« qu'une telle limitation portée au droit d'agir en justice contre ces actes règlementaires [les décisions d'approbation d'un document d'urbanisme ou de son évolution] prive les justiciables qui n'ont pas pris part à la procédure de participation de la possibilité de soumettre au juge une illégalité y compris lorsque celle-ci est apparue postérieurement à cette procédure de participation »*. Les Sages n'ont donc censuré que cette seule disposition (**nouvel article L.600-1-1 du Code de l'urbanisme consacré par le 4° du paragraphe I et le paragraphe II de l'article 26**) et n'ont par ailleurs

soulevé d'office aucune autre question de conformité à la Constitution. **Douze articles du texte (5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 27, 28, 30 et 31) « sans lien même indirect avec la proposition de loi initiale » ont cependant été censurés en tant que « cavaliers législatifs »**, c'est-à-dire des articles introduits en cours de débat parlementaire alors qu'ils n'avaient pas de lien même indirect avec la proposition de loi initiale, **ce qu'interdit l'article 45 de la Constitution**. En revanche, le juge constitutionnel a déclaré **conformes à la Constitution les autres dispositions contestées** :

- **L'article 23**, qui introduit un principe de cristallisation, à la date de délivrance du permis de construire initial, des règles d'urbanisme applicables à l'examen d'une demande de permis modificatif, sous la seule réserve des règles qui ont pour objet de préserver la sécurité ou la salubrité publiques ;
- **Le 3° du I de l'article 26**, qui supprime la possibilité d'invoquer l'illégalité de certains documents d'urbanisme pour vice de forme ou de procédure par voie d'exception, c'est-à-dire non pas à l'occasion d'un recours direct formé dans le délai de recours, mais à l'occasion d'un recours ultérieur contre une décision d'application de ce document ;
- **Le 7° du I de l'article 26**, qui réduit le délai de recours administratif contre une autorisation d'urbanisme (ou un retrait ou refus d'autorisation) et prévoit qu'il ne prolonge plus le délai de recours contentieux.

Ce texte de loi comporte un bon nombre de mesures venant modifier en profondeur plusieurs pans du droit de l'urbanisme et qui peuvent être classifiées en plusieurs catégories. Au sein de chacune de ces différentes catégories que l'on peut identifier, on trouve dans la version définitive de ce texte, après son passage devant le Conseil constitutionnel, les mesures suivantes :

II - Simplification des procédures d'évolution des documents d'urbanisme et nouvelles dispositions en faveur de la construction et de la réalisation des projets et des logements

1) Dispositions relatives à l'évolution des documents d'urbanisme

Selon l'auteur de la proposition de loi, les procédures en matière d'urbanisme se sont multipliées et alourdies au cours des dernières décennies. Ainsi, cette loi tend d'abord à simplifier les procédures applicables aux documents d'urbanisme. Les nouveautés apportées sont :

- **Dispense de l'évaluation environnementale pour certaines modifications du PLU (article 1er)**

La loi complète l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme afin de préciser que « **les procédures de modification d'un PLU** ayant pour seul objet soit la rectification d'une erreur matérielle, soit la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, **ne sont plus soumises à évaluation environnementale** ».

- **Rationalisation des procédures d'évolutions des documents d'urbanisme (le 2° du I de l'article 1er)**

Si le Code de l'urbanisme prévoyait jusqu'à présent quatre procédures d'évolution du PLU(i), à savoir la révision, la révision simplifiée, la modification, et la modification simplifiée, il est désormais prévu par cette loi de pérenniser uniquement les procédures de révision et de modification (dite de droit commun). **La procédure de révision sera mise en œuvre lorsqu'il**

est décidé de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), sauf dans les cas où les changements ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables, au sens des codes de l'énergie et de l'urbanisme, qui nécessiteront donc uniquement une procédure de modification du PLU. De même, **une procédure de modification du PLU(i) pourra être mise en œuvre pour la délimitation des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation sont à usage exclusif de résidence principale**. Enfin, une procédure de modification pourra également s'appliquer, si l'autorité compétente le décide, **pour les changements des orientations du PADD ayant pour objet de délimiter les zones exposées au recul du trait de côte et à l'intégration de l'objectif ZAN**. Les modalités de mise à disposition du projet de modification sont celles actuellement posées à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme. Comme le PLU, **l'évolution du SCOT ne pourra désormais être réalisée que par une procédure de révision ou une procédure de modification**. En outre, le Code de l'urbanisme précisera que, sous réserve des cas où une révision du SCOT s'impose, il fera l'objet d'une procédure de modification. Plus précisément, **la révision est nécessaire lorsque l'établissement public chargé de son élaboration envisage des changements portant sur les orientations définies par le projet d'aménagement stratégique (PAS)**, sauf, là encore, pour les changements ayant pour objet de soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable, la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone ou du stockage d'électricité et de définir des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables, au sens des codes de l'énergie et de l'urbanisme, qui seront soumis à la procédure de modification. Cette loi prévoit donc de réduire **de quatre à deux les procédures d'évolution des documents d'urbanisme**, afin de les accélérer et les sécuriser. **La modification de droit commun devient la norme** et la révision est désormais réservée aux seules évolutions structurantes, impactant les documents d'orientation.

- **Promotion du recours à la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) – (le 5° du I de l'article 1er)**

Par ailleurs, cette loi encourage et facilite le recours, par décision motivée du président d'EPCI ou du maire compétent, **à la mise en œuvre de la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE), en substitution d'une enquête publique** pour que le public se prononce sur un projet d'élaboration ou de modification du SCOTT ou du PLU (en particulier pour les projets de logements). Néanmoins, lorsque la PPVE est mise en œuvre, **le dossier devra également être mis à disposition sur support papier en consultation, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées**. Par ailleurs, lorsque la modification du SCOT ou du PLU ne concerne que certaines communes, l'enquête publique ou la PPVE ou la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur les territoires des communes concernées par cette modification. Enfin, **lorsque le projet de modification du SCOT ou du PLU est soumis à évaluation environnementale en application du Code de l'urbanisme, le recours à la PPVE ou à l'enquête publique est obligatoire**.

- **Création d'un Document d'Urbanisme Unique (DUU) - (article 3)**

La loi instaure également **un document d'urbanisme unique (DUU) regroupant le PLUi et la SCOT, lorsque leurs périmètres sont identiques, afin de mutualiser les coûts et simplifier la gouvernance**. Ce document comprendra : un rapport de présentation ; un projet d'aménagement stratégique (PAS) intercommunal ; des orientations d'aménagement et de

programmation (OAP) ; un règlement ; des annexes. Il devra bien évidemment être compatible avec les schémas de mise en valeur de la mer, les plans de mobilité et les programmes locaux de l'habitat. **Celui-ci sera <u>élaboré, révisé, modifié et évalué selon les mêmes modalités qu'un PLU(i) et un SCOT classiques</u>**. Est donc créé **un nouvel article L.146-1 du Code de l'urbanisme** qui dispose que « *lorsque le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de document d'urbanisme recouvre exactement le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale, ledit établissement peut élaborer un document d'urbanisme unique ayant les effets d'un schéma de cohérence territoriale et d'un plan local d'urbanisme intercommunal* ». **Le DUU devient le document intégrateur. Les documents thématiques ou inférieurs devront être compatibles avec le DUU** – comme les PLUi devaient l'être avec un SCOT.

- **<u>Création d'un nouvel outil d'aménagement ou d'action urbaine (article 17)</u>**

La loi institue **les « opérations de transformation urbaine » (OTU)** qui ont pour objet, dans les secteurs urbains exclusivement ou majoritairement composés d'habitat individuel ou dans les zones d'activité économique, de favoriser l'évolution ou la requalification du bâti existant ou l'optimisation de l'utilisation de l'espace (**nouvel article L.315-1 Code de l'urbanisme**). Elles visent notamment à assurer la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation des PLU. Ces OTU sont instituées par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU. Cette délibération fixe les objectifs, la durée, le périmètre de l'opération, le programme prévisionnel des actions à réaliser, l'estimation du coût de l'opération et les conditions de financement envisagées, y compris, le cas échéant, pour les besoins en équipements publics.

2) **Mesures en faveur de la réalisation des projets et des logements**

D'autres mesures visent donc à **faciliter** la construction de logements dans les zones d'activités économiques (ZAE) et <u>à octroyer des dérogations au cas par cas aux maires afin de leur permettre d'autoriser la construction de logements lorsque le règlement du PLU l'interdit, **et ce dans toutes les communes**</u>.

- **<u>Création de dérogations aux documents d'urbanisme (les I et II de l'article 9)</u>**

La loi prévoit donc **de multiples possibilités de dérogations aux règles des documents d'urbanisme** pour favoriser la construction de logements. On y trouve notamment :

- la possibilité de déroger, par décision motivée, à toutes les règles des zones urbaines et à urbaniser (U et AU) du règlement du PLU **pour construire des logements destinés spécifiquement à l'usage des étudiants** (nouvel article L.152-6-8 du Code de l'urbanisme).

- la possibilité, **dans le périmètre des zones d'activité économique - ZAE (au sens de l'article 318-8-1 du code de l'urbanisme)**, <u>de déroger aux règles du règlement du PLU relatives aux destinations autorisées pour permettre la construction de logements ou d'équipements publics</u> (nouvel article L.152-6-7 du Code de l'urbanisme). Cela vient compléter les dispositions en faveur de la réutilisation des ZAE prévues par la loi Climat et Résilience. Sous certaines conditions, l'autorité qui instruit la demande d'autorisation peut également <u>déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, au retrait, au gabarit, à la hauteur et à l'aspect extérieur des bâtiments ainsi qu'aux obligations en matière de stationnement</u>. Les logements ainsi créés peuvent être soumis à une obligation d'usage en tant que résidence principale.

- la possibilité, sous certaines conditions, de déroger aux règles relatives aux destinations fixées par le règlement du PLU **pour permettre le changement de destination d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole ou forestière** (nouvel article L.152-6-9 du Code de l'urbanisme). Cette dérogation nécessite l'avis conforme de l'autorité chargée du PLU. **En zones agricoles, naturelles ou forestières, cette dérogation n'est envisageable que si le bâtiment n'a plus servi à une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans**, et sous réserve :

❖ En zone agricole, de l'avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) ;

❖ En zone naturelle, de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Il est important de noter que, lorsque le maire de la commune n'est pas l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, les dérogations ne peuvent être obtenues par les pétitionnaires qu'avec son accord.

De plus, la loi, introduisant **un nouvel article L.111-35 du Code de l'urbanisme**, prévoit que **la surélévation ou la transformation limitée d'un bâtiment régulièrement édifié ne pourra pas être refusée au motif qu'il n'est plus conforme aux règles d'urbanismes en vigueur en matière d'implantation, d'emprise au sol et d'aspect extérieur des constructions,** écartant en tout état de cause l'application de la jurisprudence Sekler du 27 mai 1988 (n°79530). Et **une nouvelle dérogation est intégrée à l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme** pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logements ou un agrandissement de la surface de logement.

En outre, pour faire face à la pénurie de logements dans des zones de réindustrialisation ou de développement d'activités économiques, **une disposition adapte, pour une durée de dix ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi,** le cadre **de la résidence hôtelière à vocation sociale** (RHVS). Ces résidences, normalement réservées aux personnes les plus précaires, pourront être louées aux travailleurs de chantiers avoisinants, en particulier ceux liés au nucléaire et à la réindustrialisation (**article 9**). De même, un cadre juridique spécifique est créé pour **les résidences à vocation d'emploi**, conçues pour accueillir temporairement des actifs en mobilité professionnelle, des étudiants, des apprentis, des stagiaires ou des volontaires en service civique. Il s'agit de soutenir **le développement de solutions de logement transitoires (bail mobilité d'une semaine à 18 mois) et abordables (loyers encadrés)**, afin de répondre aux besoins des territoires en tension (zones touristiques, rurales, industrielles ou universitaires). Un décret d'application est prévu (**article 15**).

- **Création d'un permis d'aménager « multi-site » (PAMS) – (article 22) :** La loi introduit la possibilité d'obtenir un permis d'aménager pour un lotissement portant sur des unités foncières non contiguës, **à condition que le projet** :

  - soit présenté par un demandeur unique ;
  - constitue un ensemble unique et cohérent ;
  - garantisse l'unité architecturale et paysagère des sites concernés.

Désormais, la loi de simplification crée **un nouvel article L.442-1-3 dans le Code de l'urbanisme** qui prévoit la possibilité d'obtenir un PAMS, sous réserve de respecter les trois conditions précitées.

- **Des ajustements ponctuels au service de la stabilité juridique des autorisations d'urbanisme**

- **Cristallisation ou gel des règles d'urbanisme applicables aux permis modificatifs (article 23)**

Ce texte de loi consacre un principe fort de stabilité des autorisations d'urbanisme. Désormais, en vertu **des nouveaux articles L.431-6 et L.441-5 du Code de l'urbanisme**, *« une demande de permis (de construire ou d'aménager) modificatif présentée dans un délai de trois ans à compter de la délivrance du permis initial ne peut être refusée ni assortie de prescriptions sur le fondement de règles d'urbanisme adoptées postérieurement, sauf si ces règles répondent à des impératifs de sécurité ou de salubrité publique »*. Ces deux nouveaux articles du Code de l'urbanisme introduisent ainsi une cristallisation ou un gel des règles applicables aux permis modificatifs pendant 3 ans suivant la délivrance d'un permis de construire ou d'aménager, **à condition que les travaux autorisés ne soient pas achevés**. Autrement dit, lorsqu'est sollicité un permis modificatif, **la demande sera appréciée sur la base des règles existantes à la date de délivrance du permis initial**. **Il ne sera donc pas tenu compte d'éventuelles nouvelles règles d'urbanisme instituées postérieurement à la délivrance du permis initial**, **sauf si ces règles nouvelles intéressent la sécurité ou la salubrité publiques**. Ce dispositif a pour objectif d'éviter qu'un projet déjà engagé soit fragilisé par des évolutions réglementaires ultérieures.

- **Prolongation des permis précaires (article 24)**

Lorsqu'un permis a été délivré à titre précaire et qu'il fixe la durée maximale de la construction, le pétitionnaire se voit désormais reconnaître le droit de solliciter la prolongation de cette durée auprès de l'autorité qui lui a délivré le permis. L'autorité compétente pourra désormais prolonger une seule fois la durée de validité d'un permis précaire au-delà du terme initial, à l'issue duquel le pétitionnaire devait normalement procéder à la dépose des constructions autorisées, par l'effet de **l'article L.433-2 du Code de l'urbanisme, tel que modifié par cette loi**.

- **Diverses autres mesures d'urbanisme opérationnel**

- **Renforcement des sanctions en cas de travaux illégaux et des pouvoirs du maire pour lutter contre les constructions illégales (article 26)**

La loi prévoit aussi plusieurs dispositifs destinés à renforcer les pouvoirs du maire dans la lutte contre les constructions illégales. Le dispositif de mise en conformité issu de la loi du 27 décembre 2019 (article L.481-1 du Code de l'urbanisme) est considérablement renforcé. **L'autorité compétente (maire) peut désormais infliger une amende jusqu'à 30 000 euros (montant maximal), cumulable avec une astreinte portée à 1 000 euros par jour au lieu de 500 euros (plafond de 100 000 euros au lieu de 25 000 auparavant) dont le maire peut assortir la mise en demeure de régulariser une construction illégale**. Une amende d'un montant maximal de 30 000 euros peut également être prononcée par le maire dans le cas où le contrevenant n'aurait pas respecté la mise en demeure dans le délai imparti. Le préfet pourra se substituer au maire en cas d'inaction pour faire exécuter ces mesures **et les travaux situés hors zones urbaines pourront faire l'objet d'une exécution d'office**, sous réserve **d'une autorisation judiciaire de démolition** (par le président du tribunal judiciaire) **d'une construction non régularisable**, lorsqu'elle présente un risque certain pour la sécurité ou pour la santé. Surtout, l'opposition à l'état exécutoire ne sera plus suspensive, renforçant ainsi l'effectivité des sanctions.

- **Assouplissement du dispositif de solarisation des parkings (article 8)**

La loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables, dite « loi APER », a imposé **la solarisation des parkings extérieurs** présentant une surface supérieure à 1500 m^2 sur au moins la moitié de leur superficie selon un calendrier étalé du 1er juillet 2026 **au 1er juillet 2028**. La loi de simplification du droit de l'urbanisme vient **assouplir cette obligation en admettant un mix entre solarisation et végétalisation**. Concrètement, la loi impose désormais que **35 % au minimum de la moitié de la surface du parking soit couverte par des panneaux photovoltaïques**, **le reste de la moitié de la surface pouvant être végétalisé à condition de concourir à l'ombrage de cette surface**. La loi admet également **qu'au lieu des panneaux solaires puisse être installé un dispositif de production d'énergies renouvelables**, sous réserve que ce dispositif permette une production équivalente à celle qui résulterait de l'installation d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la superficie non équipée (photovoltaïque et géothermie par exemple). La loi de simplification prévoit donc que le propriétaire peut faire autre chose que tout ou rien (c'est-à-dire soit tout ombrières, soit tout autre procédé de création d'énergie renouvelable) : il peut remplir ses obligations avec à la fois une partie ombrières et une partie autre procédé de création d'énergie.

Sont également prévues des extensions de délais de mise en conformité vis-à-vis de cette obligation, en fonction de la superficie des parkings, **pour les propriétaires qui justifient d'un contrat d'engagement avec acompte et d'un bon de commande**. **Le calendrier d'échéances de la loi APER est ainsi adapté** pour le rendre compatible avec un approvisionnement résilient d'ombrières. Il est prévu en particulier que « **les parkings compris entre 1 500 et 10 000 m² pourront bénéficier d'un report du calendrier pour s'équiper avant le 1er janvier 2030 en panneaux résilients** ».

III - Dispositions relatives au contentieux de l'urbanisme – mesures structurantes actant une profonde mutation des règles procédurales en la matière

Le contentieux de l'urbanisme se trouve enrichi de nouveaux dispositifs institués par cette loi. Ceux-ci poursuivent l'objectif de sécuriser et d'accélérer la réalisation des projets d'urbanisme. Ces nouvelles dispositions ont certainement pour effet de rendre plus difficile voire de limiter l'accès au juge administratif. En effet, cette loi de simplification complique l'instruction des recours devant le juge administratif sans aucune garantie que cela ait pour effet de relancer le secteur de la construction.

1) **Abrogation de la possibilité de contestation des vices de légalité externe affectant les documents d'urbanisme par voie d'exception d'illégalité (le 3° du I de l'article 26)**

Tout d'abord, **sont abrogées les règles spécifiques de l'article L.600-1 du Code de l'urbanisme** encadrant les conditions dans lesquelles la légalité externe d'un document d'urbanisme peut être contestée. L'article L.600-1 du Code de l'urbanisme disposait que « **les moyens tirés d'un vice de forme ou de procédure** d'un SCOT, d'un PLU, d'une carte communale ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ne peuvent être invoqués par voie d'exception, que dans un délai de six mois à compter de la prise d'effet du document en cause. Par exception, ce délai de six mois n'est pas applicable pour les moyens de vices de forme tirés de la méconnaissance substantielle ou de la violation des règles de l'enquête publique sur ces documents, et de l'absence de rapport de présentation ou des documents graphiques, qui peuvent donc être soulevés à tout moment ».

La loi abroge cet article en vue d'harmoniser le droit de l'urbanisme avec le droit commun et ainsi appliquer **la jurisprudence du Conseil d'Etat - CFDT Finances n°414583 du 18 mai 2018**. Pour rappel, cette jurisprudence avait indiqué que **les vices de légalité externe d'un acte réglementaire ne peuvent être constaté qu'à l'occasion d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre l'acte réglementaire lui-même dans le délai de recours contentieux**. Le Conseil d'Etat jugeait à l'occasion de cette décision que *« la légalité des règles fixées par l'acte réglementaire, la compétence de son auteur et l'existence d'un détournement de pouvoir peuvent être utilement critiquées dans le cadre d'un recours par voie d'exception ou d'un recours contre le refus d'abrogation de l'acte réglementaire.* ***En revanche****, le Conseil d'Etat indique que* ***tel n'est pas le cas des conditions d'édiction de cet acte, des vices de forme et de procédure****. Ainsi, ces derniers moyens ne peuvent plus être invoqués à l'expiration du délai de recours contre l'acte réglementaire »*. **Jusqu'à présent, cela faisait donc coexister deux situations** :

- Le cas des demandes d'abrogation à l'occasion desquelles ne pouvaient plus être invoqués les vices de forme et de procédure, quelle que soit leur nature : on applique la jurisprudence CFDT.
- Le cas des recours contre les autorisations d'urbanisme à l'occasion desquelles peuvent être soulevés, **par voie d'exception**, les moyens de forme et de procédure, dans la limite seulement de 6 mois, ce délai n'étant pas opposable à certains moyens énumérés dans l'article L.600-1 : dans ce cas donc ne s'applique pas la jurisprudence CFDT mais l'article L.600-1.

En supprimant l'article L.600-1 précité, la loi vient gommer cette différence et ne plus appliquer que la jurisprudence CFDT.

2) **Cristallisation de la substitution de motifs de refus d'autorisation (modification de l'article L.600-2 du Code de l'urbanisme) – (le 5° du I et le III de l'article 26)**

Dans le contentieux des refus d'autorisation d'urbanisme, **il ne sera désormais plus possible pour la partie défenderesse (souvent la commune) de solliciter une substitution des motifs de sa décision passé un délai de deux mois à compter du jour de l'introduction de la requête contestant le refus d'autorisation**. Ce dispositif est une forme de miroir à la cristallisation des moyens nouveaux, dans les contentieux initiés par les tiers contre une autorisation d'urbanisme, qui ne peuvent plus soulever de moyens nouveaux passé un délai de deux mois après la communication du premier mémoire en défense (article R.600-5 du Code de l'urbanisme). Il vient aussi lutter contre la jurisprudence du Conseil d'État qui, malgré l'obligation faite à l'autorité administrative qui refuse une autorisation de mentionner l'intégralité des motifs de refus (article L.424-3 du code de l'urbanisme), avait largement admis la possibilité pour la commune, en cas de contentieux, de solliciter une substitution de motifs (CE, 19 mai 2021, n°435109). **L'article L.600-2 du Code de l'urbanisme est donc complété par cette loi pour interdire à l'administration d'invoquer de nouveaux motifs de refus** au-delà d'un délai de deux mois à compter de l'enregistrement d'un recours contre une décision d'urbanisme.

Cette disposition impose une vigilance accrue aux services instructeurs, contraints de justifier l'intégralité de leur position dès l'introduction du recours. **Elle s'appliquera à tous les recours enregistrés après la publication de la loi**. Avant l'entrée en vigueur de cette loi, aucun délai n'était fixé pour une substitution de motifs au bénéfice de l'administration.

3) **La présomption d'urgence en référé pour les recours formés contre un refus d'autorisation d'urbanisme (création du nouvel article L.600-3-1 du Code de l'urbanisme) – (le 6° du I et le IV de l'article 26)**

Le nouvel article L.600-3-1 du Code de l'urbanisme, créé par cette nouvelle loi, **instaure une présomption d'urgence pour les référés-suspension dirigés contre un refus de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou contre une opposition à déclaration préalable**. L'auteur du recours est donc dispensé de démontrer l'urgence de sa demande. En pratique, cette présomption ne dispense pas les requérants de motiver leur recours, mais elle simplifie la recevabilité des requêtes en référé. **Cette disposition s'appliquera aux référés introduits après la promulgation de la loi**.

4) **La réduction du délai de recours administratifs (gracieux ou hiérarchique) en matière d'urbanisme et la suppression de leur effet suspensif (le 7° du I de l'article 26)**

Pour tenter de réduire le nombre des recours, c'est-à-dire dans l'objectif de lutter contre les recours abusifs et dilatoires, la loi rend quasiment inutiles les recours administratifs préalables (gracieux ou hiérarchique) à l'introduction d'un recours contentieux devant le juge administratif. Il en est ainsi car **le délai de recours gracieux ou hiérarchique contre une autorisation d'urbanisme (ou un retrait ou refus d'autorisation) est réduit à un mois** au lieu de deux (comme c'était le cas jusqu'à présent), et surtout, car l'exercice de ces recours administratifs **ne prorogera plus le délai de recours contentieux** (**la loi supprime leur effet suspensif du délai de recours contentieux**). Cela résulte de l'introduction dans le Code de l'urbanisme **d'un nouvel article L.600-12-2** consacré par cette loi et qui dispose 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. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. « Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique »*. Mais, sachez que, même si le délai de recours administratif a été réduit à un mois et n'est plus calqué sur le délai de recours contentieux, **la collectivité disposera toujours, quant à elle, d'un délai de 2 mois pour répondre à un recours gracieux**. Par ailleurs, le silence gardé pendant plus de deux mois sur celui-ci vaudra toujours décision de rejet mais ce recours n'aura plus pour effet de proroger le délai de recours contentieux. Ainsi, **le délai global, même en cas de recours gracieux, sera de 2 mois à compter de l'affichage régulier sur le terrain**.

La plupart de ces mesures sont entrées en vigueur dès le 28 novembre 2025 (sauf renvoi à un décret d'application ultérieur). S'agissant uniquement des procédures d'évolution des documents d'urbanisme, la loi laisse un délai de six mois après sa promulgation (jusqu'au 28 mai 2026) pour s'approprier ces nouvelles dispositions, qui ne s'appliquent donc pas « aux procédures d'évolution en cours à cette date ».

Lire la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, publiée au JO du 27 novembre 2025

Lire la décision DC n°2025-896 du 20 novembre 2025 rendue par le Conseil constitutionnel