AJ Collectivités Territoriales 2026 p.525

La présomption d'urgence s'applique au retrait d'une autorisation d'urbanisme

Décision rendue par Conseil d'Etat

17-06-2026
n° 513099

Sommaire :
Pour faciliter la saisine du juge des référés, le législateur a posé en principe, à l'occasion de la loi du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement que la condition d'urgence est présumée satisfaite en cas de recours formé contre une décision de refus d'une autorisation d'urbanisme. Dans la décision commentée, le Conseil d'État étend cette présomption d'urgence en cas de référé-suspension dirigé contre une décision de retrait d'une telle autorisation, cette présomption ne pouvant être renversée que si l'administration justifie de circonstances particulières, le juge des référés devant procéder à une appréciation globale de l'ensemble des circonstances de l'espèce.(1)

Texte intégral :
« 3. En premier lieu, aux termes de l'article L. 600-3-1 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'un recours formé contre une décision d'opposition à déclaration préalable ou de refus de permis de construire, d'aménager ou de démolir est assorti d'un référé introduit sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la condition d'urgence est présumée satisfaite ». Il résulte de ces dispositions que, compte tenu de leur objet même, elles s'appliquent également aux référés introduits contre les décisions par lesquelles l'administration procède au retrait d'une décision de non-opposition à déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir préalablement accordé, la présomption d'urgence qu'elles instituent ne pouvant être écartée par le juge des référés que si l'autorité administrative justifie de circonstances particulières, et en procédant à une appréciation globale de l'ensemble des circonstances de l'espèce ».

CE, 17 juin 2026, n° 513099

Texte(s) appliqué(s) :
Code de l'urbanisme - art. L. 600-3-1

Mots clés :
URBANISME * Contentieux de l'urbanisme * Règles de procédure spéciales * Référé-suspension * Présomption d'urgence * Refus d'autorisation d'urbanisme (C. urb., art. L. 600-3-1)

(1) En application de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, le juge des référés peut ordonner la suspension de l'exécution d'une décision lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de cette décision. En matière d'autorisation d'urbanisme, le Conseil d'État a, très rapidement après l'entrée en vigueur de la disposition précitée (le 1er janv. 2001), considéré que la condition d'urgence était en principe présumée « sans attendre le début des travaux de construction » (CE 27 juill. 2001, n° 231991, *Cne de Meudon*, Lebon ; RDI 2001. 542, obs. P. Soler-Couteaux) dès lors que « la construction du bâtiment autorisée par un permis de construire présente un caractère difficilement réversible » (CE 27 juill. 2001, n° 230231, *Cne de Tulle*, Lebon ; RDI 2001. 542, obs. P. Soler-Couteaux). Cette solution a été codifiée, par la loi ELAN du 23 novembre 2018, à l'article L. 600-3, alinéa 2 du code de l'urbanisme (avec, en contrepartie, l'enserrement du référé dans un délai correspondant à celui de la cristallisation des moyens devant le juge saisi en premier ressort ; v. C. urb., art. L. 600-3, al. 1er).

Une telle présomption n'existait cependant pas en matière de refus d'autorisation d'urbanisme. La condition

d'urgence devait être démontrée, selon les critères de droit commun (CE 19 janv. 2001, n° 228815, *Confédération nationale des radios libres*, Lebon avec les concl. ; AJDA 2001. 152 ; *ibid*. 150, chron. M. Guyomar et P. Collin ; D. 2001. 1414, et les obs., note B. Seiller ; *ibid*. 2002. 2220, obs. R. Vandermeeren ; RFDA 2001. 378, concl. L. Touvet). En pratique, la démonstration était quasiment impossible (v. pour une illustration : CE 4 févr. 2025, n° 494180, *Cne de Contes*, Lebon ; AJDA 2025. 257 ; RDI 2025. 222, obs. P. Soler-Couteaux ; *ibid*. 275, obs. P. Soler-Couteaux ; AJCT 2025. 448, obs. R. Bonnefont).

Il avait été envisagé, à la demande des professionnels de l'immobilier soucieux de lutter tout à la fois contre les recours abusifs mais aussi les refus d'autorisation (présentés comme) abusifs, de décliner dans le cadre du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables cette présomption d'urgence aux décisions de refus (ce que le Conseil d'État avait sévèrement apprécié, v. CE, avis, 2 mai 2024, n° 408259, § 19). La dissolution de l'Assemblée nationale, le 9 juin 2024, a mis fin au travail parlementaire engagé.

Mais par le biais d'un amendement sénatorial (amendement n° 82 rect. *ter*, 17 juin 2025), l'article 26 de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement insère un nouvel article L. 600-3-1 dans le code de l'urbanisme prévoyant que « lorsqu'un recours formé contre une décision d'opposition à déclaration préalable ou de refus de permis de construire, d'aménager ou de démolir est assorti d'un référé introduit sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la condition d'urgence est présumée satisfaite ». En d'autres termes, le régime des décisions de refus d'autorisations urbanisme est aligné sur celui applicable aux autorisations délivrées (v. CJA, art. L. 600-3).

Si le pétitionnaire arrive à convaincre le juge des référés de l'existence d'un doute sérieux sur la légalité de la décision de refus qui lui a été opposé, il pourra bénéficier, certes à titre provisoire, de l'autorisation d'urbanisme convoitée.

Ceci posé, la question s'est rapidement posée de savoir si cette présomption d'urgence s'appliquait aussi aux décisions de retrait de permis ou de décisions de non-opposition à déclaration préalable, pourtant non visées par la disposition précitée. Une lecture stricte de l'article L. 600-3-1 précité a pu conduire à répondre négativement (v. par ex. TA Nîmes, ord., 30 déc. 2025, n° 2505241). Mais, majoritairement, les juges des référés avaient fait application de cette présomption d'urgence en cas de demande de suspension dirigée contre une décision de retrait qui fait évidemment obstacle à la réalisation du projet poursuivi (v. pour diverses illustrations : TA Lille, ord., 6 févr. 2026, n° 2600573, à l'origine de la décision commentée ; TA Nîmes, ord., 4 juin 2026, n° 2602169 ; TA Lille, ord., 16 juin 2026, n° 2605575).

Le Conseil d'État confirme une telle lecture - extensive - de l'art. L. 600-3-1 du code de l'urbanisme. Il résulte en effet des dispositions de l'article L. 600-3-1 du code de l'urbanisme que « compte tenu de leur objet même, elles s'appliquent également aux référés introduits contre les décisions par lesquelles l'administration procède au retrait d'une décision de non-opposition à déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir préalablement accordé ».

Cette solution prétorienne, fondée sur la finalité poursuivie par la disposition considérée, n'est au demeurant pas inédite en urbanisme. S'agissant de la suppression de l'appel en zone tendue, le Conseil d'État s'était déjà écarté de la lettre de l'article R. 811-1-1 du code de justice administrative et des décisions qu'il liste pour privilégier l'objectif poursuivi par l'exemption d'appel. Relèvent donc de la cassation les jugements portant sur une décision de sursis à statuer, laquelle doit être regardée comme une décision de refus d'autorisation au sens de l'article R. 811-1-1, qui a pour objectif, dans les zones où la tension entre l'offre et la demande de logements est importante, de réduire le délai des recours contentieux afin d'accélérer la réalisation d'opérations de construction de logements (CE 1er oct. 2025, n° 498169, *Cne de Livry-Gargan*, Lebon ; AJDA 2025. 1785 ; RDI 2025. 534, obs. P. Soler-Couteaux ; AJCT 2026. 115, obs. M. Saint-Supéry).

C'est la même logique qui préside la décision commentée dont la solution pourrait d'ailleurs être étendue à d'autres décisions négatives « compte tenu de leur objet même » (à commencer par une décision de sursis à statuer).

Et, comme pour les décisions « positives » (CE 26 mai 2021, n° 436902, Lebon ; AJDA 2021. 1122 ; AJCT 2021. 493, obs. R. Bonnefont), la présomption d'urgence ne peut être écartée par le juge des référés que si l'autorité administrative justifie de circonstances particulières et en procédant - classiquement - une appréciation globale de l'ensemble des circonstances de l'espèce.

Pour rappel

L'article R. 612-5-2 du code de justice administrative, issu d'une proposition du groupe de travail pour un contentieux des autorisations d'urbanisme plus rapide et plus efficace, impose au requérant dont la demande de suspension a été rejetée, faute de moyen propre à créer un doute sérieux quant à sa légalité, de confirmer dans le délai d'un mois le maintien de sa requête au fond, sous peine de désistement d'office. Il ne peut cependant être réputé s'être désisté de sa requête s'il a exercé un pourvoi en cassation contre l'ordonnance du juge des référés dans le délai de recours en cassation ou s'il a formé une demande d'aide juridictionnelle à cette fin dans ce même délai (CE 28 mai 2024, n° 476476, *M. G.*, Lebon).

Philippe Peynet, *Avocat associé, cabinet Goutal Alibert & Associés*

Copyright 2026 Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés