

ACTUALITÉ JURIDIQUE

TEXTES

- [Loi n° 2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain](#), JO n° 0051 du 1^{er} mars 2017

Alors que le seuil minimal au-delà duquel une autorisation d'exploitation commerciale s'impose a été fixé, sur le territoire national, à 1.000 m², la loi prévoit qu'il sera de 400 m² à Paris pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2018.

Le gouvernement est autorisé à légiférer par voie d'ordonnance pour créer un établissement public local pour l'aménagement et la gestion du quartier d'affaires de La Défense qui se substituera à l'Établissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense et à l'Établissement public d'aménagement de La Défense Seine Arche.

Les établissements publics fonciers et les établissements publics d'aménagement peuvent désormais mutualiser leurs moyens pour l'exercice de toute ou partie de leurs compétences. Par ailleurs, la loi institue une nouvelle catégorie de société publique locale : la société publique locale d'aménagement d'intérêt national dont le capital est détenu par l'État ou l'un de ses établissements publics, et au moins une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités.

- [Décret n° 2017-252 du 27 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement](#)

A compter du 1^{er} mai 2017, le recours à un architecte pour l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement est obligatoire pour les lotissements dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2 500 m².

- [Décret n° 2017-254 du 27 février 2017 portant application des dispositions des articles L. 151-29-1 et L. 152-6 du code de l'urbanisme](#)

Pris en application de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, le décret précise la procédure applicable en matière d'instruction des dérogations aux règles d'urbanisme pour les projets dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales.

Il appartiendra au maire, guichet unique, de transmettre la demande de dérogation au préfet de région dans un délai d'une semaine. La commission régionale du patrimoine et de l'architecture disposera alors de deux mois pour se prononcer. A défaut, elle est réputée avoir émis un avis favorable.

Les dispositions du décret seront applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter de l'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat qui déterminera la composition de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture.

- **Entrée en vigueur au 1^{er} mars 2017 du nouveau seuil de recours à l'architecte**

Le décret n° 2016-1738 du 14 décembre 2016 relatif à des dispenses de recours à un architecte a fixé à 150 m² de surface de plancher le seuil au-delà duquel les personnes physiques sont tenues de recourir à un architecte lorsqu'elles édifient ou modifient des constructions, à l'exception des constructions à usage agricole. Ce nouveau seuil s'applique aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1^{er} mars 2017.

- **Circulaire n° 5913-SG du 27 février 2017 sur la gouvernance de la politique immobilière au niveau local**

Afin d'organiser la politique immobilière de l'Etat en région, la conférence régionale de l'immobilier public (CRIP) est instituée. Présidée par le préfet de région, et copilotée par le secrétaire général aux affaires régionales et le responsable régional de la politique immobilière de l'Etat, la CRIP est en charge d'animer et de coordonner le réseau des acteurs locaux de l'immobilier public.

JURISPRUDENCE

- **Caractère parfait de la vente d'une parcelle du domaine privé en cas d'accord sur la chose et sur le prix ([CE 15 mars 2017, n° 393407](#))**

Par une délibération, un conseil municipal s'est prononcé favorablement sur la vente de parcelles de son domaine privé à une société pour un prix donné, et a autorisé le maire à signer l'acte de transfert de propriété. Selon le Conseil d'Etat, les parties ont ainsi clairement marqué leur accord sur l'objet de la vente et le prix auquel elle devait s'effectuer.

Dans ces conditions, et en application des dispositions de l'article 1583 du code civil, cette délibération a eu pour effet de parfaire la vente et de transférer à la société la propriété de ces parcelles. Selon la Haute juridiction, le conseil municipal ne pouvait légalement, par des délibérations ultérieures, ni annuler cette première délibération ni décider de céder les mêmes parcelles à une autre société.

- **La régularisation du permis en cours d'instance n'est pas conditionnée au caractère inachevé du projet de construction ([CE 22 février 2017, n° 392998](#))**

Les dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ont pour objet de permettre au juge administratif de surseoir à statuer sur une demande d'annulation d'un permis de construire lorsque le vice entraînant l'illégalité de ce permis est susceptible d'être régularisé par un nouveau permis.

Le Conseil d'Etat précise que la faculté de surseoir à statuer dans l'attente de la régularisation de l'autorisation de construire n'est pas conditionnée au caractère inachevé du projet de construction, objet du permis initial.

- **Annulation de la décision de Manuel Valls d'expérimenter l'encadrement des loyers prévu par la loi ALUR dans 28 agglomérations uniquement à Paris et à Lille ([CE 15 mars 2017, n° 391654](#))**

Dans deux discours, Manuel Valls avait annoncé que le dispositif d'encadrement des loyers dans les zones tendues, prévu par la loi ALUR du 24 mars 2014 serait appliqué à titre expérimental à Paris et à Lille, et ne serait pas étendu aux autres agglomérations.

Le Conseil d'Etat a jugé que l'article 37-1 de la Constitution qui prévoit que la loi et le règlement peuvent comporter, pour un objet et une durée limitée, des dispositions à caractère expérimental ne permet pas au pouvoir réglementaire de procéder à une mise en œuvre de la loi à titre expérimental lorsque la loi ne l'a pas elle-même prévu. La décision révélée par ces discours a en conséquence été annulée.

- **Obligation de notification prévue par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme** ([CE 17 mars 2017, n° 397107](#))

Le Conseil d'Etat a eu l'occasion de rappeler que l'obligation de notification d'un recours à l'auteur et au titulaire de l'autorisation attaquée, prévue par les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, ne fait pas obstacle à ce qu'un requérant qui a omis de notifier sa requête se désiste de l'instance engagée et présente une nouvelle requête identique. Cette seconde requête sera recevable sous réserve que le délai de recours ne soit pas expiré et que l'obligation de notification soit remplie.

- **Appréciation de l'intérêt à agir à l'encontre du permis modificatif** ([CE 17 mars 2017, n° 396362](#))

La Haute juridiction administrative est venue préciser que l'intérêt à agir d'un requérant contestant un permis de construire modificatif, sans pour autant avoir formé un recours contre le permis initial, doit être apprécié au regard de la portée des modifications apportées par le permis modificatif au projet de construction initialement autorisé.

- **Appréciation de l'usage principal d'habitation au sens de l'article R. 811-1-1 du code de justice administrative** ([CE 20 mars 2017, n° 401463](#))

Les dispositions de l'article R. 811-1-1 du code de justice administrative ont pour objectif, dans les zones où la tension entre l'offre et la demande de logements est particulièrement vive, de réduire le délai de traitement des recours pouvant retarder la réalisation d'opérations de construction de logements.

Dans le cas où la construction est destinée à différents usages, le projet de construction doit être regardé, selon le Conseil d'Etat, comme portant sur un bâtiment à usage principal d'habitation lorsque plus de la moitié de la surface de plancher est destiné à l'habitation.

RAPPORT

- **[Rapport pour le Conseil régional d'Ile-de-France](#)**

Par son rapport « *Un small business act francilien pour favoriser l'accès des TPE-PME à la commande publique* », la Région Ile-de-France évoque la possibilité d'instituer une clause baptisée « *Molière* » imposant aux candidats à l'attribution d'un marché public de disposer de salariés maîtrisant la langue française pour s'assurer du respect des consignes de sécurité.

CONTACT

ALEXANDRE GAUTHIER
Associé
gauthier@gide.com