



N° 3733

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 21 septembre 2011.

## PROPOSITION DE LOI

*visant à mieux prendre en considération les avis des maires  
d'arrondissement sur les projets immobiliers les concernant,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution  
d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Guy TEISSIER,

député.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La législation en matière d'urbanisme prévoit que les maires d'arrondissements des communes de Paris, Lyon et Marseille émettent des avis consultatifs sur les permis de construire. Le maire de la commune, au nom de la nécessaire cohérence de la politique d'urbanisme et d'habitat de son territoire, détient le pouvoir de délivrer ou de refuser l'acte de construire.

Lorsque la décision du maire de la commune rejoint l'avis du maire d'arrondissement, que ce soit dans la délivrance d'un permis ou dans son opposition, aucun obstacle ne s'oppose à l'instruction administrative du dossier et à la réalisation du projet.

Il peut arriver néanmoins que l'avis du maire d'arrondissement soit opposé à la décision finale du maire de la commune. Ainsi, les faits démontrent que, dans certains cas, le maire de la commune délivre un permis de construire malgré l'avis défavorable du maire d'arrondissement.

Bien que motivé par des considérations techniques liées à la voirie, la circulation, le stationnement ou d'opportunités telles que l'insertion du projet dans le site, cet avis est consultatif et n'empporte pas de conséquences juridiques.

Il peut même arriver, les faits sont là pour le prouver, que certains promoteurs immobiliers décident de lancer la commercialisation de leur projet immobilier alors même que le maire d'arrondissement a émis un avis négatif sur le permis de construire et que le maire de la commune n'a pas rendu sa décision d'accorder ou pas le permis de construire sollicité.

Si, sur le plan du droit, cette situation n'est pas critiquable, sur le plan de la morale publique, elle l'est manifestement.

Dès lors, il est proposé d'une part, d'instituer une commission consultative des autorisations d'utilisation du sol qui serait automatiquement saisie dès que le maire d'arrondissement émet un avis négatif sur un permis de construire. Cette commission sera composée de neuf membres représentant les conseils de quartier et les élus de la commune et de l'arrondissement.

D'autre part, il convient de modifier l'article 1601-1 du code civil et l'article L. 261-1 du code de la construction et de l'habitation afin que les contrats de vente à terme ou de vente en l'état futur d'achèvement d'un immeuble ne produisent leurs effets qu'à compter du rendu de la décision du maire de la commune relative à la demande de permis de construire.

Telles sont les raisons qui nous amènent à proposer la présente proposition de loi.

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1<sup>er</sup>

- ① Le chapitre IV du titre II du livre IV du code de l'urbanisme est complété par un article L. 424-10 ainsi rédigé :
- ② « *Art. 424-10.* – Pour chaque arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon, est instituée une commission consultative des autorisations d'utilisation du sol. Elle est composée de trois élus de la commune désignés au sein du conseil municipal, de trois conseillers d'arrondissement désignés par le conseil d'arrondissement et de trois représentants des conseils de quartier du même arrondissement désignés par le conseil d'arrondissement. Elle est présidée par celui de ses membres qui a la qualité de doyen d'âge.
- ③ « Lorsque le maire d'arrondissement émet un avis défavorable sur toute demande d'autorisation d'utilisation du sol dans l'arrondissement, le maire de la commune saisit, dans les huit jours, la commission consultative afin qu'elle émette un avis sur cette demande.
- ④ « À cette fin la commission consultative peut entendre les parties intéressées et formuler, dans son avis, toute proposition de nature à assurer la conciliation des intérêts en cause.
- ⑤ « Elle rend son avis dans un délai d'un mois à compter de sa saisine. À défaut, la commission est réputée avoir émis un avis favorable. L'avis de la commission est public. »

### Article 2

- ① Le premier alinéa de l'article L. 2511-30 du code général des collectivités territoriales est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ② « Lorsque le maire d'arrondissement émet un avis défavorable sur une demande d'autorisation d'utilisation du sol dans l'arrondissement, la commission consultative mentionnée à l'article L. 424-10 du code de l'urbanisme est saisie dans les conditions fixées par cet article. »

### **Article 3**

Le dernier alinéa de l'article 1601-1 du code civil est complété par les mots : « après la délivrance de l'un des permis mentionnés aux articles L. 421-1 et L. 421-2 du code de l'urbanisme ».

### **Article 4**

Le dernier alinéa de l'article L. 261-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « après la délivrance de l'un des permis mentionnés aux articles L. 421-1 et L. 421-2 du code de l'urbanisme ».

### **Article 5**

Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application de la présente loi.