

N° 765

SÉNAT

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2011-2012

Enregistré à la Présidence du Sénat le 18 septembre 2012

PROPOSITION DE LOI

visant à renforcer les compétences des maires d'arrondissement des villes de Paris, Lyon et Marseille sur les projets immobiliers les concernant,

PRÉSENTÉE

Par M. Roland POVINELLI,
Sénateur

(Envoyée à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La loi du 31 décembre 1982 relative à l'organisation administrative de Paris, Marseille, Lyon et des établissements publics de coopération intercommunale, dite loi PML, codifiée sous les articles L. 2511-1 à L. 2513-5 du code général des collectivités territoriales, avait mis en place un régime nouveau de l'administration municipale de Paris, Marseille et Lyon.

Dans la lignée de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions qui visait à rapprocher l'administration du citoyen et à améliorer la participation des habitants à la gestion des affaires qui les concernent localement, ont été instituées les mairies d'arrondissement à Paris, Marseille et Lyon. Trente années plus tard, l'application de la loi dite PML mérite clairement d'être actualisée, voire améliorée et adaptée.

Renforcer le rôle des mairies d'arrondissement permet d'établir un point d'équilibre intelligent entre l'éloignement des pouvoirs et une meilleure citoyenneté.

La présente proposition de loi a pour but de clarifier un domaine en particulier, à savoir l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme prévoit que les maires d'arrondissement des communes de Paris, Lyon et Marseille émettent des avis consultatifs sur les permis de construire. Le maire de la commune détient lui le pouvoir de délivrer ou de refuser l'acte de construire.

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

Il n'est pas rare, cependant, que dans certains cas, le maire de la commune délivre un permis de construire malgré l'avis défavorable du maire d'arrondissement.

Cet avis n'est que consultatif et n'emporte aucun effet juridique quand bien même ce dernier serait 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.

La présente proposition de loi a pour but de rendre aux maires de secteurs, dans l'esprit des lois de décentralisation de 1982, la possibilité de s'opposer à des projets de constructions anarchiques, à seules fins commerciales et dénuées de tout objectif d'intérêt général.

Il n'est pas rare, aujourd'hui, de constater la commercialisation de projets immobiliers 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.

En premier lieu, la présente proposition de loi a pour but d'instituer une commission des autorisations d'utilisation des sols qui serait automatiquement saisie dès que le maire d'arrondissement émet un avis négatif sur un permis de construire. Cette commission, composée de neuf membres, représenterait les conseils de quartier et les élus de la commune et de l'arrondissement.

Elle rendrait un avis conforme, le maire étant lié par ce dernier.

D'autre part, il est proposé 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 en l'état futur d'achèvement ou de vente à terme d'un immeuble ne produisent leurs effets qu'à compter de la décision du maire de la commune relative à la demande de permis de construire, après avis conforme de la commission des autorisations d'utilisation des sols.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- 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 « Chaque arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon disposent d'une commission des autorisations d'utilisation des sols. 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 le doyen de ses membres ;
- 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 dix jours, la commission consultative afin qu'elle émette un avis conforme sur cette demande.
- ④ « À cette fin, la commission consultative peut entendre les parties intéressées et formuler, dans son avis conforme, toute proposition de nature à assurer la conciliation des intérêts en cause.
- ⑤ « Elle rend un avis conforme 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 mentionnée à l'article L. 424-10 du code de l'urbanisme est saisie dans les conditions fixées par cet article. »

Article 3

Le second 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.