

B-3) CONFORMITE DES REALISATIONS

La collectivité accordant le permis de construire ou d'aménager contrôlera que les réalisations effectuées, aussi bien pour les constructions que pour les espaces végétalisés, les voies de circulation... etc, correspondent en tous points aux éléments figurant dans l'avant-projet déposé et au permis de construire sollicité.

PROPOSITION :

La charte d'engagement devrait comporter un article mentionnant que dans le cas contraire la mise en conformité pourra être exigée par la collectivité et à charge du promoteur, dans un délai fixé.

C) MODIFICATION DES TEXTES LEGISLATIFS SUR L'URBANISME

C-1) REGLEMENTS de LOTISSEMENTS

Depuis la loi ALUR (24.03.2014), une atteinte a été portée au droit privé en matière de règlement de lotissement et il conviendrait de corriger le Code de l'Urbanisme pour ne plus léser les colotis privés dans leurs droits d'origine. L'article L-442-9 indique que les règlements de lotissement deviennent caducs après 10 ans si, après ce temps, ils sont couverts par un plan local d'urbanisme.

PROPOSITION :

L'article **442-9 devrait être supprimé ou modifié** car il favorise certains promoteurs peu scrupuleux au détriment des petits propriétaires dans les lotissements urbains et périurbains.

Il conviendrait que ces règlements, qui sont de droit privé, et sous condition qu'ils soient conformes au PLUi, puissent être gardés en vigueur ou non, selon les décisions exprimées par les colotis concernés eux-mêmes après un vote selon l'art.L 442-10.

Le nouveau PLUi devrait inclure cette disposition.

C-2) LOGEMENTS VACANTS & DESTRUCTION du BATI EXISTANT : CREATION D'UN FONDS DE REHABILITATION

Il est souvent constaté que de nombreux logements sont détruits, vacants ou à l'abandon à proximité d'un projet de construction neuve déposé par un promoteur ou un organisme public. Aussi, s'il convient de favoriser à la fois la **réhabilitation et la densification** dans le secteur concerné, un financement local devrait être créé dans le but de contribuer à cet objectif tout en étant une incitation pour la collectivité.

PROPOSITION :

Une étude de proximité dans un rayon de ... X m (par ex. 200/500 m ?) doit être menée par la collectivité délivrant un PC de logements neufs afin d'estimer le nombre d'habitations vacantes ou inoccupées. En fonction du résultat, le PC étant accordé, le promoteur devrait contribuer à un Fonds de Réhabilitation Générale des Habitats vacants ou insalubres, à hauteur de ... X % du montant de la construction neuve (% à fixer par vote de la collectivité par ex. 0,3 à 1% ?).

Ce fonds serait destiné, selon vote de la collectivité, au financement de la réhabilitation des habitats voisins (au besoin, après acquisition, préemption ou réquisition temporaires, puis vente et rétrocession ou transfert aux organismes publics...).

De même, **en cas de destruction d'habitat existant**, une contribution à ce fonds devrait être versée par le promoteur selon un % tenant compte du rapport m² construits/m² détruits.