

Chambre des Représentants

SESSION 1960-1961.

7 FÉVRIER 1961.

PROJET DE LOI

organique de l'aménagement
du territoire et de l'urbanisme.

I. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. CUDELL.

Art. 2.

Remplacer le dernier alinéa de cet article par ce qui suit :

« Les plans demeurent en vigueur jusqu'au moment où d'autres plans leur sont substitués à la suite d'une révision. Il ne peut y être dérogé que dans les cas et sous la forme prévue par la présente loi.

Seuls, les plans communaux, généraux et particuliers ont une valeur réglementaire. »

JUSTIFICATION.

Le caractère de règlement général donné au plan régional doit être supprimé. Par sa nature même, celui-ci est, en effet, un plan de tendance ayant pour seul objet de donner des directives aux autorités administratives centrales et locales.

Art. 4.

Au 1^{er} alinéa, 1^{re} ligne, entre les mots « est chargée », et les mots « de proposer » insérer les mots « de coordonner les plans régionaux et ».

JUSTIFICATION.

Pour éviter que la Commission nationale ne soit qu'une simple académie où l'on ne discute que de grands principes, il est proposé de

Voir :

573 (1959-1960) :

- N° 1 : Projet transmis par le Sénat.
- N° 2 à 8 : Amendements.
- N° 9 : Rapport.
- N° 10 : Amendements.

Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1960-1961.

7 FEBRUARI 1961.

WETSONTWERP

houdende organisatie
van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

I. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER CUDELL.

Art. 2.

Het 1^{ste} lid van dit artikel vervangen door wat volgt :

« De plannen blijven gelden totdat zij door andere plannen zijn vervangen ten gevolge van herziening. Er kan alleen van worden afgeweken in de gevallen en in de vormen door deze wet bepaald.

Alleen de algemene en bijzondere gemeenteplannen hebben bindende kracht. »

VERANTWOORDING.

Het karakter van algemeen reglement dat aan het gewestelijk plan gegeven is, moet worden afgeschaft. Uiteraard is dit gewestelijk plan een richtingaangevend plan dat uitsluitend bedoeld is om aan de centrale en plaatselijke administratieve overheden richtlijnen te verstrekken.

Art. 4.

In het eerste lid, op de 1^{ste} regel, tussen de woorden « heeft tot taak » en de woorden « algemene richtlijnen » invoegen de woorden : « de streekplannen te coördineren en ».

VERANTWOORDING.

Ten einde te vermijden dat de Nationale Commissie eenvoudig een akademie is, waar over hoofdbeginselen geredetwist wordt, wordt

Zie :

573 (1959-1960) :

- N° 1 : Ontwerp door de Senaat overgezonden.
- N° 2 tot 8 : Amendementen.
- N° 9 : Verslag.
- N° 10 : Amendementen.

confier, par la voie légale, à la Commission nationale la tâche de coordonner les plans régionaux soit par voie de décisions, soit à titre consultatif.

Art. 5.

A la 2^{me} ligne, entre les mots « Chambres législatives », et les mots « un rapport » insérer les mots « après avoir pris l'avis de la Commission nationale ».

JUSTIFICATION.

Il est normal que la Commission nationale puisse donner son avis sur le rapport annuel soumis par le Ministre au Parlement.

Art. 7.

1) Remplacer la 2^e phrase du 1^{er} alinéa par ce qui suit :

« Le tiers de la Commission, nommé directement par le Roi, est composé de délégués du Gouvernement, de membres de la Députation permanente, et de membres de conseils d'administrations d'associations de communes lorsqu'il en existe dans la région. »

2) Au 2^{me} alinéa, 1^{re} ligne, remplacer les mots : « L'autre moitié de la Commission », par « Le second tiers de la Commission ».

3) Entre le 2^{me} et le 3^{me} alinéa, insérer un alinéa (nouveau), libellé comme suit :

« Le troisième tiers de la Commission est nommé par le Roi parmi les représentants des communes de la région qui font l'objet du plan. »

JUSTIFICATION.

Le texte proposé n'assure pas une représentation suffisante de pouvoirs locaux dans la Commission consultative régionale.

Art. 8.

Remplacer chaque fois le 2^e du 1^{er} alinéa et les 1^o et 2^o du 2^{me} alinéa par ce qui suit :

« Les directives générales à la base de l'aménagement de la région au point de vue économique, esthétique, social et du développement des principales voies de communication. »

JUSTIFICATION.

Une définition différente est donnée au contenu du plan régional par rapport à celui des plans communaux, étant donné la nature différente du plan régional qui est un plan de tendance alors que les plans communaux sont des plans précis ayant une valeur réglementaire.

Art. 14.

Supprimer le 2^e alinéa.

JUSTIFICATION.

Il ne faut pas prévoir de dérogation à l'obligation pour les communes d'établir des plans généraux, sauf que ceux-ci peuvent être remplacés, à la demande des communes, par des plans de secteurs ou par des plans intercommunaux. Par contre, il ne faut pas imposer aux communes comptant plus de 1.000 habitants l'obligation de couvrir

er voorgesteld, bij de wet aan de Nationale Commissie de taak toe te vertrouwen om de gewestelijke plannen, door middel van beslissingen, of van adviezen samen te ordenen.

Art. 5.

Op de 1^{ste} en de 2^{de} regel, tussen de woorden « Wetgevende Kamers » en de woorden « een verslag » de woorden « na het advies van de Nationale Commissie te hebben ingewonnen » invoegen.

VERANTWOORDING.

Het is normaal dat de Nationale Commissie haar advies zou kunnen geven over het door de Minister aan het Parlement voorgelegde jaarverslag.

Art. 7.

1) De 2^e volzin van het 1^{ste} lid vervangen door wat volgt :

« Het door de Koning benoemde derde van de leden der Commissie is samengesteld uit afgevaardigden van de Regering, uit leden van de Bestendige Deputatie, en uit leden van de raden van beheer van verenigingen van gemeenten indien er in de streek bestaan. »

2) In het 2^{de} lid, op de 1^{ste} regel, de woorden « De andere helft van de leden der Commissie » vervangen door de woorden « het volgende derde van de Commissie ».

3) Tussen het 2^{de} en het 3^{de} lid een nieuw lid invoegen, dat als volgt luidt :

« Het laatste derde van de Commissie wordt benoemd door de Koning uit de vertegenwoordigers van de gemeenten van de streek waarop het plan betrekking heeft. »

VERANTWOORDING.

De voorgestelde tekst verzekert geen voldoende vertegenwoordiging van de plaatselijke besturen in de Regionale Commissie van Advies.

Art. 8.

2^o van het 1^{ste} lid en 1^o en 2^o van het tweede lid telkens vervangen door wat volgt:

« De algemene richtlijnen die ten grondslag liggen aan de ruimtelijke ordening van de streek uit een economisch, esthetisch en sociaal oogpunt alsmede uit het oogpunt van de ontwikkeling van de voornaamste verkeerswegen. »

VERANTWOORDING.

Er wordt van de inhoud van het streekplan een bepaling gegeven welke verschilt van deze van de inhoud van de gemeenteplannen, gelet op de verschillende aard van het streekplan dat een richtingaangevend plan is terwijl de gemeenteplannen welomlijnde plannen zijn welke verorderende kracht hebben.

Art. 14.

Het 2^e lid weglaten.

VERANTWOORDING.

Er mag in geen afwijking worden voorzien van de verplichting voor de gemeenten om algemene plannen vast te leggen, tenzij deze algemene plannen, op aanvraag van de gemeenten, kunnen vervangen worden door gewestplannen of door intercommunale plannen. Bovendien mag men aan de gemeenten van meer dan 1.000 inwo-

tout leur territoire par des plans particuliers, car ceci serait irréalisable et contraire à un bon urbanisme; il faut laisser en conséquence, le maximum de liberté aux communes, en matière de plans particuliers qui seront élaborés suivant les besoins.

Le maintien des autres alinéas de cet article donne des garanties suffisantes au pouvoir central.

Art. 15.

1) Au 4^e, remplacer les mots « bâtiments publics et les monuments » par les mots « écoles et autres équipements communautaires ».

2) « In fine » du 5^e, ajouter ce qui suit : « notamment en matière de publicité le long des voies publiques et sur les propriétés privées ».

JUSTIFICATION.

Certains termes utilisés dans cet article gagnent à être précisés. D'autre part, il faut prévoir la réglementation de la publicité qui risque d'enlaidir le territoire du pays, et cela à l'initiative des communes et dans le cadre du plan général d'aménagement.

Art. 16.

1) « In fine » du 4^e, ajouter ce qui suit : « notamment en matière de publicité le long des voies publiques et sur les propriétés privées ».

2) Au 6^e, remplacer les mots « bâtiments publics et les monuments » par les mots « écoles et autres équipements communautaires ».

JUSTIFICATION.

Certains termes utilisés dans cet article gagnent à être précisés. D'autre part, il faut prévoir la réglementation de la publicité qui risque d'enlaidir le territoire du pays, et cela à l'initiative des communes et dans le cadre du plan particulier d'aménagement.

Art. 18.

A la 2^{me} ligne, remplacer les mots « soit remplacé » par les mots « soit complété ».

JUSTIFICATION.

Il faut bien préciser dans le texte que le plan d'alignement doit pouvoir être adopté en même temps que le plan particulier d'aménagement, la liberté étant laissée à la commune de prévoir ou non ce plan d'alignement.

Par contre, le pouvoir central peut imposer, dans certains cas, que ce dernier plan soit complété par un plan particulier d'aménagement.

Art. 19.

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION.

La création d'une nouvelle Commission consultative, comme celle qui est prévue dans cet article est tout à fait inutile. Elle constitue une entorse au principe fondamental que seul, le Conseil communal représente la population.

Enfin, la disposition proposée alourdit singulièrement la procédure, par la multiplication des commissions consultatives. De plus, l'expérience montre que de telles commissions donnent de mauvais résultats. C'est à chaque commune à décider librement si elle désire créer une telle commission consultative, ce qu'elle peut faire dans le cadre de la loi communale.

ners de l'obligation niet opleggen in bijzondere plannen te voorzien voor gans hun grondgebied; men dient dienvolgens aan de gemeenten de grootste vrijheid over te laten op gebied van bijzondere plannen, welke naargelang de behoeften zullen uitgewerkt worden.

Het behoud van de overige leden van dit artikel schenkt aan de centrale macht voldoende waarborgen.

Art. 15.

1) In 4^e, de woorden « voor openbare gebouwen en voor monumenten » vervangen door de woorden « voor scholen en voor andere gemeenschappelijke voorzieningen ».

2) « In fine » van 5^e, toevoegen wat volgt : « met name inzake reclame langs de openbare weg en op de particuliere eigendommen ».

VERANTWOORDING.

Sommige in dit artikel gebruikte bewoordingen zouden erbij winnen nader te worden bepaald. Anderzijds dient men in de reglementering te voorzien inzake de publiciteit, welke dreigt 's lands grondgebied lelijk te maken, en deze reglementering dient op initiatief van de gemeenten en in het raam van het algemeen plan van aanleg te worden genomen.

Art. 16.

1) « In fine » van 4^e, toevoegen wat volgt : « met name inzake reclame langs de openbare weg en op de particuliere eigendommen ».

2) In 6^e de woorden « voor openbare gebouwen en voor monumenten » vervangen door de woorden « voor scholen en voor andere gemeenschappelijke voorzieningen ».

VERANTWOORDING.

Sommige in dit artikel gebruikte bewoordingen zouden erbij winnen nader te worden bepaald. Anderzijds dient men in de reglementering te voorzien inzake publiciteit, welke dreigt 's lands grondgebied lelijk te maken, en deze reglementering dient op initiatief van de gemeenten en in het raam van het algemeen plan van aanleg te worden genomen.

Art. 18.

Op de 3^{de} regel, de woorden « wordt vervangen » door de woorden « wordt aangevuld » vervangen.

VERANTWOORDING.

Er dient nader in de tekst te worden bepaald dat het rooiplan terzelfdertijd moet kunnen aangenomen worden als het bijzonder plan van aanleg, terwijl aan de gemeente de vrijheid overgelaten wordt om al dan niet in dit rooiplan te voorzien.

Daarentegen mag de centrale macht, in sommige gevallen, eisen dat laatstgenoemd plan zou worden aangevuld met een bijzonder plan van aanleg.

Art. 19.

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING.

De oprichting van een nieuwe Commissie van advies, zoals deze waarvan in dit artikel sprake is, is volkomen overbodig. Zij maakt inbreuk op het hoofdbeginsel dat alleen de Gemeenteraad de bevolking vertegenwoordigt.

Ten slotte verzwakt de voorgestelde bepaling merkkelijk de rechtspleging door de vermenigvuldiging van de commissies van advies. Bovendien blijkt uit de ondervinding dat dergelijke commissies slechte resultaten geven. Aan elke gemeente hoort het vrijelijk te beslissen of zij verlangt dergelijke commissie van advies op te richten, hetgeen zij mag in het raam van de gemeentewet.

Art. 20.

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION.

Cette suppression est la suite logique de l'amendement précédent.

Art. 21.

Au 1^{er} alinéa, 1^{re} ligne, remplacer les mots « Le Conseil communal » par les mots « Le Collège échevinal ».

JUSTIFICATION.

C'est le Collège échevinal qui, dans le cadre de la loi communale, est chargé de la désignation des auteurs de projets et, en général, de toutes personnes chargées d'un travail déterminé pour compte de la commune, et qui n'est pas un fonctionnaire ou un agent communal.

Art. 23.

Remplacer les deux premiers alinéa's par ce qui suit :

« Le plan accompagné des délibérations du ou des conseils communaux, des procès-verbaux d'enquête et des réclamations et observations est soumis à l'approbation du Roi. Celui-ci peut subordonner son approbation à la production d'un plan d'expropriation. »

JUSTIFICATION.

Il est proposé la suppression de l'intervention de la Députation permanente. Celle-ci n'a, en effet, qu'un rôle consultatif. Elle n'est pas armée pour donner un avis autorisé en connaissance de cause. Son intervention ne peut qu'alourdir inutilement la procédure.

Le projet enlève tout pouvoir de décision à la province en matière d'urbanisme. Il est donc inutile de la faire rentrer dans le circuit. La tendance est d'ailleurs de supprimer l'intervention consultative de la province dans la tutelle des décisions des communes.

Art. 24.

Au 1^{er} alinéa, 5^{me} ligne, entre les mots « le Roi peut » et les mots « se substituer » insérer les mots « , après avoir mis la commune ou l'association intercommunale en demeure de lui soumettre les plans, dans un délai de trois mois ».

JUSTIFICATION.

Il est nécessaire de prévoir une limitation au droit de substitution en accordant à la commune un dernier délai suffisamment large pour s'exécuter.

Art. 25.

« In fine » du 2^{me} alinéa, ajouter ce qui suit : « chacun pour les travaux pour lesquels il est compétent ».

JUSTIFICATION.

Il faut éviter que les termes trop larges de ce texte ne donnent à l'État, par exemple, le pouvoir d'exproprier sur la seule base d'un plan communal pour les travaux qui doivent être exécutés à l'initiative et par les communes.

Art. 20.

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING.

Deze weglating is het logisch gevolg van het voorgaand amendement.

Art. 21.

In het eerste lid, op de 1^{ste} regel, de woorden « De gemeenteraad » vervangen door de woorden « Het schepencollege ».

VERANTWOORDING.

Het Schepencollege is het, dat, in het raam van de gemeentewet, ermede belast is de indieners van ontwerpen aan te wijzen alsook, in 't algemeen, elke persoon welke met een bepaalde arbeid voor rekening van de gemeente is belast en geen ambtenaar of beambte der gemeente is.

Art. 23.

De eerste twee leden vervangen door wat volgt :

« Het plan wordt, samen met de besluiten van de gemeenteraad of de gemeenteraden, de processen-verbaal van onderzoek en de bezwaren en opmerkingen ter goedkeuring aan de Koning voorgelegd. Deze kan zijn goedkeuring afhankelijk stellen van het overleggen van een ont-eigeningsplan. »

VERANTWOORDING.

Voorgesteld wordt de aan de Bestendige Deputatie toebedachte rol weg te laten. Die rol is immers alleen maar van adviserende aard. De Deputatie beschikt niet over de nodige middelen om met kennis van zaken een gezaghebbend advies te geven. Door haar tussenkomst kan zij de procedure slechtsodeloos langer maken.

Het ontwerp ontnemt de provincie alle beslissingsbevoegdheid op het stuk van stedenbouw. Het heeft dus geen zin ze opnieuw bij de procedure te betrekken. Overigens tekent zich de strekking af om een einde te maken aan de adviserende rol van de provincie bij het toezicht op de beslissingen der gemeenten.

Art. 24.

In het eerste lid, op de 6^e regel, tussen de woorden « kan hij » en de woorden « voor de aanneming » de woorden « na de gemeente of de intercommunale vereniging te hebben aangevraagd hem binnen een termijn van drie maanden de plannen voor te leggen » invoegen.

VERANTWOORDING.

Aan het recht van indeplaatsstreding dienen perken te worden gesteld door de gemeente en laatste termijn toe te kennen die lang genoeg is om aan haar opdracht uit te voeren.

Art. 25.

« In fine » van het tweede lid, toevoegen wat volgt : « ieder voor de werken waarvoor hij bevoegd is ».

VERANTWOORDING.

Er dient vermeden te worden dat de Staat, ingevolge de te ruim opgevatte bewoordingen van deze tekst, bij voorbeeld de macht wordt toegekend om uitsluitend op basis van een gemeentelijk plan te ont-eigenen voor werken die op initiatief van en door de gemeenten moeten worden uitgevoerd.

Art. 45.

1) Au 1^{er} alinéa, 4^{me} ligne, remplacer les mots « que de l'avis conforme » par ce qui suit : « qu'accompagné de l'avis conforme ».

2) « In fine » du même alinéa, ajouter ce qui suit : « Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis. »

3) Supprimer le 3^{me} alinéa.

JUSTIFICATION.

L'article 45, tel qu'il est libellé, est fort dangereux pour les Communes, car il pourrait faire croire que les communes n'ont pas une réelle autonomie en matière de police de la bâtisse et que, notamment si l'avis de l'Administration de l'Urbanisme, sur une demande d'autorisation de bâtir était conforme, la commune n'aurait plus de droit, pour ce qui concerne sa propre compétence de refuser l'autorisation ou d'imposer des conditions plus sévères que l'urbanisme.

Il ne faudrait pas que le texte, tel qu'il est rédigé, diminue les droits que possède la commune en vertu de la réglementation de 1946.

Il est donc bien entendu que la Commune ne peut autoriser une construction qui n'aurait pas l'avis conforme de l'Administration de l'Urbanisme et ne pourrait autoriser à des conditions moins sévères, mais elle peut refuser là où l'Urbanisme autorise et imposer des conditions plus sévères.

Art. 48.

Entre la 1^{re} phrase et la 2^{me} phrase, insérer ce qui suit : « Ce permis doit se conformer au plan d'aménagement approuvé. »

JUSTIFICATION.

Il faut éviter que les administrations de l'Etat puissent mettre en cause des plans d'aménagement approuvés en recevant l'autorisation de bâtir du Ministère des Travaux Publics, et sans que la commune ait le droit de s'y opposer.

Art. 49.

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION.

Comme il est dit plus haut, les Commissions consultatives envisagées ne sont pas opportunes, les communes devant être libres de les créer ou non.

Art. 51.

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION.

Tout système de dérogation est extrêmement dangereux et peut donner lieu à de nombreux abus. Il faut simplement veiller à ce que le plan soit suffisamment souple, d'une part, et, d'autre part, en cas de modifications nécessaires, que la révision puisse se faire rapidement.

Art. 54.

1) Au 1^{er} alinéa, 3^{me} ligne, remplacer les mots « septante-cinq jours » par « cent et onze jours ».

Art. 45.

1) In het eerste lid, op de 3^e en de 4^e regel, de woorden « niet worden verleend dan op eensluidend advies » vervangen door wat volgt : « slechts worden afgegeven wanneer ze vergezeld is van het eensluidend advies. ».

2) « In fine » van ditzelfde lid toevoegen wat volgt : « De aanrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen. ».

3) Het derde lid weglaten.

VERANTWOORDING.

Zoals artikel 45 luidt, houdt het groot gevaar in voor de gemeenten, daar het kan doen geloven dat deze inzake bouwpolitie over geen eigenlijke autonomie beschikken en dat, mocht nl. het door het Bestuur van de Stedebouw uitgebrachte advies over een aanvraag van bouwvergunning eensluidend zijn, de gemeente niet meer het recht zou hebben, in zoverre haar eigen bevoegdheid daarmee gemoeid is, de vergunning te weigeren of strengere voorwaarden dan de Stedebouw op te leggen.

Het mag niet zijn, dat de tekst, zoals hij thans luidt, aanleiding geeft tot een beperking van de door de regeling van 1946 aan de gemeenten toegekende rechten.

Het is dus duidelijk dat de gemeente geen vergunning mag verlenen voor een gebouw waarvoor het Bestuur van de Stedebouw geen eensluidend advies zou hebben gegeven, noch een dergelijke vergunning mag verlenen onder lichtere voorwaarden, doch dat ze kan weigeren de vergunning af te geven wanneer Stedebouw er een heeft verleend, alsook dat ze strengere voorwaarden mag opleggen.

Art. 48.

Tussen de 1^e volzin en de 2^e volzin, invoegen wat volgt : « Deze vergunning moet in overeenstemming zijn met het goedgekeurde plan van aanleg. »

VERANTWOORDING.

Er moet worden vermeden dat de Rijksdiensten goedgekeurde plannen van aanleg weer ongedaan kunnen maken wanneer ze de bouwvergunning van het Ministerie van Openbare Werken ontvangen, en zulks zonder dat de gemeente het recht heeft om er zich tegen te verzetten.

Art. 49.

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING.

Zoals hierboven gezegd, zouden de bedoelde Commissies van advies niet opportuun zijn, aangezien de gemeenten moeten vrij zijn om ze al dan niet in te stellen.

Art. 51.

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING.

Elk afwijkend systeem is uiterst gevaarlijk en kan aanleiding geven tot tal van misbruiken. Er dient alleen voor gewaakt dat het plan enerzijds voldoende soepel zou zijn en anderzijds dat, ingeval wijzigingen nodig mochten blijken, de herziening zo spoedig mogelijk kan plaats hebben.

Art. 54.

1) In het eerste lid, op de 3^e regel, de woorden « vijfenzeventig dagen » vervangen door de woorden « honderdenelf dagen ».

2) « In fine » du même alinéa, ajouter ce qui suit :

« La commune a un délai de trente jours, à dater de la réception du dossier complet, pour prendre sa décision. L'Administration de l'Urbanisme a un délai de trente jours, à dater de la réception du dossier. Les autres administrations consultées ont un délai de trente jours à dater de la réception du dossier. La commune a encore un délai de vingt-et-un jours à partir du moment où le dossier lui est renvoyé. »

JUSTIFICATION.

Le délai prévu est trop court s'il faut consulter les administrations compétentes. De plus, aucune répartition n'est faite dans la loi entre les délais impartis à l'Administration de l'Urbanisme et à la commune. Une garantie essentielle pour la commune lui est ainsi enlevée. La loi doit prévoir, dès lors, la répartition des délais entre les différentes administrations compétentes.

Art. 55.

Remplacer le texte de cet article, par ce qui suit :

« Le demandeur peut introduire auprès du Ministre qui a l'administration de l'Urbanisme dans sa compétence un recours contre la décision du Collège échevinal.

Le Collège échevinal peut introduire auprès du Ministre qui a l'administration de l'Urbanisme dans sa compétence un recours contre l'avis conforme de l'Administration de l'Urbanisme, tel qu'il est défini à l'article 45.

L'arrêté ministériel accueillant ou rejetant le recours est motivé.

Le Roi détermine le délai dans lequel le recours peut être introduit et la procédure d'examen de celui-ci. »

JUSTIFICATION.

L'intervention de la Députation permanente en matière de recours est inacceptable. Cet organisme n'a, en effet, aucun droit de décision en matière d'urbanisme et n'a ni les services ni la compétence voulus pour prendre une décision en connaissance de cause. Il faut la sortir complètement du circuit en cette matière.

De plus, il faut donner un recours à la commune contre l'avis conforme de l'Administration de l'Urbanisme.

La décision doit être prise par le Ministre compétent et non par le Roi. Il ne faut pas surcharger la Couronne de tâches de détail.

Enfin, il est prévu qu'un arrêté décidera des délais, également de la procédure à suivre pour l'examen des recours, en créant éventuellement un Comité consultatif d'experts chargé d'éclairer le Ministre.

Art. 59.

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION.

Le système proposé enlève aux communes les droits de réglementation en matière de bâtisse; l'autonomie communale disparaît donc totalement en cette matière et on arrive à un système de centralisation étatique inacceptable. Seul, le Conseil communal doit élaborer un règlement sur la bâtisse, sous le contrôle de l'autorité de tutelle.

Le pouvoir central peut établir des règlements-types, et sera juge de l'opportunité des dispositions du règlement communal qui s'écarteraient de ces règlements.

On maintient ainsi une compétence traditionnelle reconnue aux communes.

2) « In fine » van ditzelfde lid, toevoegen wat volgt :

« Om deze beslissing te nemen beschikt de gemeente over een termijn van dertig dagen, te rekenen van de datum van ontvangst van het volledige dossier. Het Bestuur van de Stedebouw beschikt over een termijn van dertig dagen, te rekenen van de datum van ontvangst van het dossier. De gemeente beschikt nog over een termijn van eenentwintig dagen, te rekenen van het ogenblik dat het dossier wordt teruggezonden. »

VERANTWOORDING.

De gestelde termijn is te kort indien de bevoegde besturen om advies dienen verzocht te worden. Bovendien wordt er bij de wet geen verdeling opgemaakt tussen de termijnen welke toebedeeld zijn aan het Bestuur van Stedebouw en aan de gemeente. Een voor de gemeente essentiële waarborg wordt haar aldus ontnomen. De wet dient dienvolgens in de verdeling te voorzien van de termijnen onder de verscheidene bevoegde besturen.

Art. 55.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« De aanvrager kan tegen de beslissing van het schepencollege beroep instellen bij de Minister waaronder de stedebouw ressorteert.

Het schepencollege kan bij de Minister waaronder de stedebouw ressorteert beroep instellen tegen het eensluitend advies van de het Bestuur van de Stedebouw, zoals dit advies in artikel 45 is bepaald.

Het ministerieel besluit waarbij het beroep is aanvaard of verworpen, is met redenen omkleed.

De Koning bepaalt de termijn binnen welke het beroep kan worden ingediend en regelt de procedure voor het onderzoek van hetzelfde. »

VERANTWOORDING.

De tussenkomst van de Bestendige Deputatie inzake het beroep is onaanvaardbaar. Deze instelling heeft inderdaad geen beslissingsrecht op gebied van stedebouw en bezit noch de diensten, noch de gewenste bevoegdheid om met kennis van zaken een beslissing te treffen. Men dient ze op dit stuk helemaal uit te schakelen.

Bovendien dient men aan de gemeente een mogelijkheid van beroep tegen het eensluitend advies van het Bestuur van de Stedebouw te geven.

De beslissing dient door de bevoegde Minister, en niet door de Koning, te worden genomen. De Kroon mag niet met kleinigheden worden belast.

Tenslotte is bepaald dat een besluit over de termijnen zal beslissen alsook over de bij het onderzoek der dossiers te volgen rechtspleging, door, in voorkomend geval, een met de voorlichting van de Minister belast Comité van advies van deskundigen op te richten.

Art. 59.

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING.

Het voorgestelde systeem ontnaemt de gemeenten het recht om bouwverordeningen uit te vaardigen; er kan dus geen sprake meer zijn van gemeentelijke autonomie op dit stuk. Aldus wordt een onaanvaardbaar systeem van centraliserende staatsbemoeiing in het leven geroepen. Alleen de Gemeenteraad zou een bouwverordening mogen opmaken, onder controle van de toezieende overheid.

De centrale overheid mag de modelbouwverordeningen opmaken en zal oordelen of de bepalingen van de gemeentelijke verordeningen die daarvan afwijken, verantwoord zijn.

Aldus zal de aan de gemeenten toegekende traditionele bevoegdheid gehandhaafd blijven.

Art. 60.

1) « In fine » du 1^{er} alinéa, supprimer les mots « complétant les prescriptions des règlements généraux ».

2) Compléter ce même alinéa par ce qui suit :

« Le Roi peut se substituer aux communes défailantes qui n'ont pas soumis un règlement dans les trois mois de la date de la mise en demeure, dans ce sens. »

3) Supprimer le 2^{me} alinéa.

4) « In fine » au 3^{me} alinéa, ajouter ce qui suit : « ainsi que sur l'aspect des monuments funéraires ».

JUSTIFICATION.

Il faut donner au pouvoir central le droit d'imposer aux communes l'élaboration d'un règlement général sur la bâtisse et de se substituer éventuellement à elles, en cas de carence.

D'autre part, il faut prévoir que ce règlement peut porter également sur l'esthétique des monuments funéraires, en vue d'éviter l'enlaidissement dans les cimetières. Cette disposition rejoint une proposition de loi déposée par M. Bracops, à la suite d'un arrêt de la Cour de Cassation refusant aux communes toute compétence en cette matière.

On en revient ainsi au texte primitivement déposé par le Gouvernement et modifié par le Sénat.

Art. 61.

A la 3^{me} ligne, supprimer les mots « à l'avis de la Députation permanente et ».

JUSTIFICATION.

L'intervention consultative de la Députation permanente ne se justifie pas en matière de règlements sur la bâtisse.

Art. 60.

1) « In fine » van het eerste lid, de woorden « ter aanvulling van de voorschriften van de algemene bouwverordeningen » weglaten.

2) Ditzelfde lid aanvullen met wat volgt :

« De Koning kan in de plaats treden van de in gebreke blijvende gemeenten, die binnen drie maanden na de datum van de aanmaning nog geen reglement in deze zin hebben voorgelegd. »

3) Het tweede lid weglaten.

4) « In fine » van het derde lid, vóór het woord « betreft » invoegen wat volgt : « en wat het uitzicht van de grafmonumenten ».

VERANTWOORDING.

Aan de centrale overheid dient de bevoegdheid gegeven om de gemeenten ertoe te verplichten een algemene bouwverordening op te maken en om zulks in de plaats van de gemeente te doen, wanneer deze hierin in gebreke blijft.

Anderzijds moet ook worden bepaald dat deze verordening eveneens op het esthetisch aspect van de grafmonumenten betrekking mag hebben, ten einde de verelijking van de kerkhoven tegen te gaan. Een dergelijke bepaling sluit aan bij een wetsvoorstel dat de heer Bracops heeft ingediend naar aanleiding van een arrest van het Hof van Cassatie, waarbij wordt geweigerd aan de gemeenten enigerlei bevoegdheid terzake te erkennen.

Zo komt men terug tot de door de Regering ingediende oorspronkelijke tekst die door de Senaat is gewijzigd.

Art. 61.

Op de 3^e en 4^e regel de woorden « aan het advies van de Bestendige Deputatie » weglaten.

VERANTWOORDING.

De adviserende bemoeiing van de Bestendige Deputatie is niet gerechtvaardigd inzake bouwverordeningen.

G. CUDELL.
A. SPINOY.
M.-A. PIERSON.

II. — AMENDEMENTS
PRÉSENTÉS PAR M. PIERSON.

TITRE PREMIER.

De l'aménagement du territoire.

CHAPITRE Ibis (nouveau).

Insérer sous un chapitre Ibis (nouveau), intitulé : « Du plan national » des articles 5bis, 5ter, 5quater et 5quinquies (nouveaux), libellés comme suit :

II. — AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER PIERSON.

TITEL EEN.

Ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK Ibis (nieuw).

In een hoofdstuk Ibis (nieuw), met als titel : « Het nationale plan », de artikelen 5bis, 5ter, 5quater en 5quinquies (nieuw) invoegen, die als volgt luiden :

Du plan national.*« Article 5bis (nouveau).*

Le plan national d'aménagement constitue la projection géographique des décisions et des directives relatives à la programmation des activités économiques, des investissements et des équipements d'intérêt collectif, dans la perspective du progrès social et économique.

Article 5ter (nouveau).

Il indique notamment les zones de peuplement résidentiel, l'importance de celui-ci et celle du volume de l'emploi, les moyens de communication, les équipements communautaires d'intérêt national et régional, les réserves naturelles.

Il arrête la division du territoire en régions à traiter par des plans régionaux d'aménagement.

Article 5quater (nouveau).

Le plan national d'aménagement est rédigé par un organisme public à créer ou à désigner par le Roi. Il est élaboré en collaboration avec les diverses institutions publiques chargées d'études relatives à la programmation des investissements ou chargées d'exécuter des travaux d'équipement d'intérêt national.

Article 5quinquies (nouveau).

Il est approuvé par le Roi, après avis de la Commission Nationale créée en exécution de l'article 4. »

JUSTIFICATION.

Le projet de loi prévoit en son article premier que l'aménagement du territoire national, des régions, secteurs et communes est fixé par des plans.

Il fixe les matières dont les plans régionaux de secteurs communaux doivent traiter. Il est muet en ce qui concerne le plan national d'aménagement.

Cette lacune aura comme conséquence que les plans d'aménagement des régions seront élaborés sans connaissance des impératifs découlant de l'aménagement national et spécialement des données relatives à la localisation de l'emploi et à l'évolution démographique qui en découle. Cette façon de procéder est irrationnelle. Elle conduira à énerver les intérêts régionaux et à les dresser les uns contre les autres.

Il ne fait pas de doute que l'intégration des plans régionaux ne peut constituer l'aménagement du territoire national et qu'il est indispensable qu'un plan national arrête les dispositions d'aménagement d'intérêt national, à respecter par les plans régionaux.

Ce sont les raisons qui justifient l'ajoute au projet de loi d'un chapitre consacré au plan national d'aménagement, fixant la portée de ce plan et les matières dont il traite et proposant qu'une administration soit désignée par le Roi pour le rédiger en collaboration avec les instances intéressées.

CHAPITRE V.**Des expropriations et des indemnités.****Art. 37.**

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Il y a lieu à indemnité à charge, suivant le cas, de l'Etat, de l'association intercommunale ou de la commune,

Het nationale plan.*« Artikel 5bis (nieuw).*

Het nationale plan van aanleg is de geografische tenuitvoerlegging van de beslissingen en richtlijnen op het stuk van de programmatie van de economische activiteiten, van de investeringen en voorzieningen voor gemeenschappelijke doeleinden, met het oog op de sociale en economische vooruitgang.

Artikel 5ter (nieuw).

Het duidt men name de gebieden aan bestemd voor woonwijken, de omvang daarvan en de werkgelegenheid in de betreffende gebieden, de verkeersmiddelen, de gemeenschappelijke voorzieningen van nationaal en regionaal belang, en de natuurreservaten.

Het regelt de verdeling van het grondgebied in streken waarvoor streekplannen van aanleg moeten worden opgemaakt.

Artikel 5quater (nieuw).

Het nationale plan van aanleg wordt opgemaakt door een op te richten of door de Koning aan te wijzen instelling. Aan de uitwerking daarvan verlenen hun medewerking de onderscheiden openbare instellingen die zijn belast met het bestuderen van de programmatie inzake investeringen of met de tenuitvoerlegging van voorzieningen met een nationaal karakter.

Artikel 5quinquies (nieuw).

Het wordt door de Koning goedgekeurd nadat de ter uitvoering van artikel 4 ingestelde Nationale Commissie erover advies heeft uitgebracht. »

VERANTWOORDING.

Bij artikel 1 van het wetsontwerp wordt bepaald dat de ruimtelijke ordening van het land, de streken, gewesten en gemeenten wordt vastgesteld in plannen.

Het ontwerp bepaalt de materie waarover de streekplannen en de gewestelijke en gemeentelijke plannen moeten handelen. Met geen woord rept het over het nationale plan van aanleg.

Deze leemte zal tot gevolg hebben dat de plannen van aanleg voor de streken zullen worden uitgewerkt zonder kennis van de eisen die worden gesteld door de ordening op nationaal niveau en in het bijzonder door de gegevens betreffende het lokaliseren van de werkgelegenheid en de daarmee verband houdende demografische evolutie. Het is niet rationeel aklsus te werk te gaan, want daardoor worden de regionale belangen onvermijdelijk ontzenuwd en tegen elkaar opgezet.

Het staat buiten kijf dat de ordening van 's lands grondgebied niet tot stand kan worden gebracht door de integratie van de streekplannen, zodat het een volstrekte noodzaak is de regelen inzake ruimtelijke ordening van nationaal belang, die door de streekplannen dienen in acht te worden genomen, in een nationaal plan vast te leggen.

Daarom is het verantwoord aan het wetsontwerp een hoofdstuk betreffende het nationaal orderingsplan toe te voegen, waarbij de strekking van dat plan en de erin behandelde materie wordt vastgesteld en waarbij wordt voorgesteld dat de Koning een administratie aanwijst om het in samenwerking met de betrokken instanties op te maken.

HOOFDSTUK V.**Onteigening en vergoeding.****Art. 37.**

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Schadevergoeding is al naar het geval verschuldigd door het Rijk, de vereniging van gemeenten of de gemeente,

lorsqu'une interdiction de bâtir ou de lotir, résultant d'un plan revêtu de la force obligatoire, frappe un bien non bâti situé à l'intérieur du périmètre actuel d'agglomération, tel qu'il est défini par le plan général d'aménagement.

L'indemnité est due à l'expiration d'un délai de 10 ans à partir de l'approbation du plan particulier d'aménagement.

L'indemnité est payée annuellement; elle est égale à l'intérêt appliqué à la moins-value que subit le bien du fait de l'interdiction de bâtir, le taux étant celui des avances de la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite à ses sociétés agréées.

Toutefois, la diminution de la valeur du bien résultant de l'interdiction de bâtir ou de lotir doit être subie sans indemnité jusqu'à concurrence de vingt pour cent de cette valeur. »

JUSTIFICATION.

Le projet initial déposé au Sénat (document 124, session de 1958-1959) ne prévoyait aucune indemnisation. L'exposé des motifs et les commentaires des articles du projet justifient longuement cette position.

L'avis que la Commission mixte de l'Urbanisme a donné à ce propos est repris dans l'exposé des motifs; il s'exprime comme suit :

« Les servitudes légales d'utilité publique ne donnent pas lieu à indemnité. »

Cette matière a fait l'objet de longues et savantes considérations de la Commission, qui a traité en même temps le problème des expropriations.

Cet avis de la Commission mixte de l'Urbanisme a été suivi à la lettre par le projet déposé au Sénat.

Sous de multiples pressions, ce projet a été amendé de telle façon que la position qu'il adopte sur le plan de l'indemnisation est à l'opposé de l'avis en cause.

Les conséquences pour les communes et la politique d'aménagement apparaissent comme extrêmement graves.

La généralisation des indemnités telle qu'elle est prévue par l'article 37 du projet ne pourra manquer d'entraîner le paiement par les communes d'indemnités extrêmement élevées dans le cas où les plans d'aménagement appliquent les règles d'urbanisme.

Ce sera surtout vrai pour les communes en voie d'extension où il est nécessaire d'ordonner le développement urbain, spécialement à la périphérie immédiate des zones agglomérées. Ces communes se verront assaillies de demandes de bâtir et de lotir, intéressant des terrains situés en dehors de l'agglomération. Il leur sera impossible d'une part, de faire rédiger dans les trois ans, comme l'impose le projet, les plans particuliers d'aménagement et d'autre part, de faire face au paiement des indemnités que le refus de bâtir ou de lotir leur imposerait de payer.

Dans ces conditions, les communes s'efforceront d'éviter le paiement des indemnités en rédigeant des plans d'aménagement qui leur permettront d'y échapper.

L'adoption par elles de semblables attitudes vouera à l'échec toute politique d'urbanisme.

Il y a lieu de constater par ailleurs qu'il n'y a de dommage réel pour un particulier qu'en cas de refus de permis de bâtir sur un terrain situé à l'intérieur ou à la périphérie immédiate des agglomérations en extension et que, partant, seuls les propriétaires de semblables biens sont fondés à prétendre à une indemnisation.

D'autre part, le caractère temporaire des interdictions de bâtir résultant d'un plan d'aménagement donne à penser que l'indemnisation devrait couvrir le dommage subi pendant la période où il existe et, contrairement au projet, ne pas donner lieu au paiement d'une indemnité globale égale à la moins-value.

L'article 37 du projet limite le paiement des indemnités à l'interdiction de bâtir ou de lotir, tout en indiquant les cas où l'indemnisation n'est pas due. Il y a lieu de remarquer que, parmi ces cas, celui repris sous le 3° n'intéresse pas la construction d'immeubles, mais l'usage d'immeubles existants. Il y a là une anomalie qu'il convenait de relever.

wanneer een bouw- of verkavelingsverbod, volgend uit een plan dat bindende kracht heeft verkregen, een niet gebouwd goed treft dat is gelegen binnen de huidige agglomeratiegrenzen, zoals deze zijn vastgelegd in het algemene plan van aanleg.

De vergoeding is verschuldigd na het verstrijken van een termijn van 10 jaar te rekenen van de goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg.

De vergoeding wordt jaarlijks uitbetaald; ze is gelijk aan de rente berekend op de waardevermindering die het goed wegens het bouwverbod ondergaat, met dien verstande dat de rentevoet die is welke de Algemene Spaar- en Lijfrentekas toepast op de voorschotten die ze aan haar erkende maatschappijen verleent.

De waardevermindering van het goed, volgend uit het bouw- of verkavelingsverbod, moet evenwel zonder vergoeding worden ondergaan ten behoeve van twintig ten honderd van die waarde. »

VERANTWOORDING.

Het oorspronkelijk ontwerp dat in de Senaat werd ingediend (Stuk n° 124, zitting 1958-1959) bepaalde geen enkele schadevergoeding. De memorie van toelichting en de bespreking der artikelen van het ontwerp verantwoordden breedvoerig deze stellingen.

Het advies, dat de Gemengde Commissie voor de Stedebouw dien-aangaande gegeven heeft is in de memorie van toelichting overgenomen; het luidt als volgt :

« De wettelijke erfdienstbaarheden van algemeen nut geven geen aanleiding tot schadevergoeding. »

Deze materie was het onderwerp van lange en geleerde beschouwingen van de Commissie, die terzelfdertijd het probleem van de onteigeningen behandelde.

Op dit advies van de Gemengde Commissie voor de Stedebouw is het in de Senaat ingediende ontwerp letterlijk ingegaan.

Ingevolge veelvuldige druk werd dit ontwerp zo gewijzigd dat de stelling, die het op inzake schadevergoeding inneemt, volkomen in strijd is met het advies waarvan sprake.

De gevolgen welke hieruit voor de gemeenten en voor de politiek van de ruimtelijke ordening voortvloeien zijn uiterst bedenkelijk.

De veralgemening der schadevergoedingen, zoals deze is bepaald in artikel 37 van het ontwerp, zal onvermijdelijk de betaling door de gemeenten van uiterst hoge vergoedingen tot gevolg hebben, in het geval waarin de plannen van aanleg de stedebouwwet toepassen.

Dit zal vooral waar zijn voor de gemeenten welke uitbreiding nemen en waar het nodig is de uitbreiding te ordenen, vooral aan de onmiddellijke rand van de agglomeratiezones. Deze gemeenten zullen overstept worden met bouw- en verkavelingsaanvragen, welke betrekking hebben op gronden gelegen buiten de agglomeratie. Het zal hun enerzijds onmogelijk zijn binnen drie jaar, zoals dit bij het ontwerp opgelegd wordt, bijzondere plannen van aanleg te laten opmaken, en, anderzijds, de betaling van schadevergoeding te verzekeren welke de weigering van bouw- of verkavelingsvergunningen hen zou verplichten te betalen.

In deze omstandigheden zullen de gemeenten aan de betaling van deze schadevergoeding trachten te ontkomen door plannen van aanleg op te maken welke haar zullen toelaten hieraan te ontkomen.

Indien zij dergelijke houding aannemen zal elke politiek inzake stedebouw tot mislukking gedoemd zijn.

Men moet overigens vaststellen dat er voor een privaat persoon slechts werkelijke schade aanwezig is in geval van weigering van de vergunning te bouwen op een grond, gelegen binnen of aan de onmiddellijke rand van de agglomeraties welke uitbreiding nemen en dat, dienvolgens alleen de eigenaars van dergelijke goederen redenen hebben om aanspraak te maken op schadevergoeding.

Anderzijds geeft het tijdelijk karakter der bouwverbodsbepalingen die het gevolg zijn van een plan van aanleg, te denken dat de vergoeding de opgelopen schade dient te dekken tijdens de periode waarin deze schade bestaat en, in tegenstelling met het ontwerp, geen aanleiding geven tot de betaling van een globale vergoeding gelijk aan de minderwaarde.

Bij artikel 37 van het ontwerp wordt de uitbetaling der schadevergoeding beperkt tot het verbod te bouwen of te verkavelen en duidt terzelfder tijd de gevallen aan waarvoor geen schadevergoeding verschuldigd is. Er dient te worden opgemerkt dat, onder deze gevallen, het geval aangehaald onder het 3° niet voor onroerende goederen geldt, doch wel voor het gebruiken van bestaande onroerende goederen. Hierin is een anomalie waarop diende gewezen te worden.

Ces diverses considérations constituent la motivation du nouveau texte proposé, qui a le mérite, d'une part, de prévoir le paiement des indemnités réellement dues, et, d'autre part, de donner l'assurance que les propriétaires lésés seront effectivement indemnisés contrairement aux dispositions du projet dont la généralisation rend leur application très aléatoire.

Enfin, le recours à la procédure en paiement d'un dommage exceptionnel pour les cas non prévus par l'amendement est toujours possible.

L'amendement introduit une notion nouvelle dans la législation belge relative à l'aménagement : celle du périmètre d'agglomération. Cette notion est admise dans beaucoup de pays où il est pratiquement interdit de bâtir en dehors de ce périmètre, l'interdiction n'ouvrant pas le droit à indemnisation. Les spécialistes des problèmes d'urbanisme estiment que la fixation du périmètre d'agglomération est indispensable pour arrêter la dispersion de la bâtisse. Il conviendrait, si cette notion était admise, que l'article 15 du projet soit complété en notant que le plan général d'aménagement du territoire communal doit indiquer le périmètre actuel de l'agglomération, à l'intérieur duquel l'article 37 nouveau serait d'application. De même, y aurait-il lieu de modifier le dernier alinéa de l'article 45, de manière à ne requérir la rédaction du plan particulier dans les 3 ans du refus de bâtir ou de lotir, que dans les cas où le refus intéresse un bien situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération.

TITRE III.

Du permis de lotir.

Art. 57bis (nouveau).

Insérer un article 57bis (nouveau), libellé comme suit :

« Le permis de lotir fixe toutes les conditions d'occupation du sol prévues ou à prévoir par le plan particulier d'aménagement suivant que celui-ci existe ou non. »

JUSTIFICATION.

Le lotissement d'un bien constituant en fait l'urbanisation du territoire qu'il concerne, il s'indique que le permis de lotir fixe les conditions d'occupation du sol de façon aussi précise que le plan particulier dont il est la mise en œuvre.

Quand le plan particulier existe, il y a lieu de reprendre les prescriptions édictées par celui-ci. Quand il n'existe pas, il convient de fixer parmi les prescriptions du plan futur, celles qui intéressent le lotissement et spécialement les conditions d'occupation du sol.

TITRE IV.

Dispositions diverses.

CHAPITRE PREMIER.

Des règlements sur les bâtisses.

Art. 59.

Commencer comme suit le premier alinéa de cet article :

« Le Roi peut, après avoir pris l'avis de l'Institut National du Logement, édicter un ou des règlements généraux sur les bâtisses ».

Deze beschouwingen vormen de motivering van de nieuwe voorgestelde tekst, welke, enerzijds, de verdienste biedt de betaling der werkelijk verschuldigde vergoedingen te voorzien en, anderzijds, de verzekering te geven dat de benadeelde eigenaars werkelijk schadeloos zullen gesteld worden in tegenstelling met de bepalingen van het ontwerp waarvan de veralgemening hun toepassing zeer wisselvallig maakt.

Ten slotte is de toevlucht tot de rechtspleging tot betaling van een uitzonderlijke schade steeds mogelijk in de niet bij het amendement bepaalde gevallen.

Het amendement voert een nieuw begrip in in de Belgische wetgeving inzake ruimtelijke ordening : dat van de omtrek van de agglomeratie. Dit begrip is aanvaard in talrijke landen waar het praktisch verboden is buiten deze omtrek te bouwen, terwijl deze verbodsbepaling geen recht geeft op schadevergoeding. De specialisten inzake stedsbouwproblemen menen dat de bepaling van de agglomeratieomtrek noodzakelijk is om de spreiding der gebouwen te voorkomen. Indien dit begrip aangenomen werd, zou artikel 15 van het ontwerp dienen aangevuld te worden met de vermelding dat het algemeen plan van aanleg van het gebied der gemeente de huidige omtrek dient aan te duiden binnen welke het nieuw artikel 37 toepasselijk zou zijn. Het laatste lid van artikel 45 dient eveneens te worden gewijzigd dat het slechts het opmaken van het bijzonder plan binnen 3 jaren na de bouw- of verkavelingsweigering zou eisen in de gevallen waarin de weigering betrekking heeft op een binnen de agglomeratieomtrek gelegen goed.

TITEL III.

Verkavelingsvergunning.

Art. 57bis (nieuw).

Een artikel 57bis (nieuw) invoegen, dat luidt als volgt :

« In de verkavelingsvergunning worden opgenomen alle voorwaarden voor de inbezitneming van de grond, die zijn vastgelegd of nog moeten worden vastgelegd in het bijzonder plan van aanleg, al naar dit bestaat of niet. »

VERANTWOORDING.

Daar de verkaveling van een perceel in feite neerkomt op een ruimtelijke ordening van het gebied waarop ze betrekking heeft, is het geraden in de verkavelingsvergunning de voorwaarden waaronder de grond in bezit mag worden genomen, vast te leggen in even preciese termen als die van het bijzonder plan dat tot de verkaveling aanleiding heeft gegeven.

Indien het bijzonder plan bestaat moeten de daarin vervatte voorschriften overgenomen worden. Zo het niet bestaat moeten onder de voorschriften van het toekomstige plan worden opgenomen de voorschriften die betrekking hebben op de verkaveling en meer bepaald op de voorwaarden inzake inbezitneming van de grond.

TITEL IV.

Diverse bepalingen.

EERSTE HOOFDSTUK.

Bouwverordeningen.

Art. 59.

De aanhef van het eerste lid doen luiden als volgt :

« De Koning kan, na het advies van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting te hebben ingewonnen, een of meer algemene bouwverordeningen vaststellen ».

JUSTIFICATION.

L'Institut National du Logement est un parastatal, créé par la loi du 27 juin 1956, et dont une des missions légales est (article 1, 4°) :

« ...d'étudier les problèmes relatifs à l'habitation en ce qui concerne la salubrité, la sécurité, l'hygiène et l'équipement ».

Il apparaît donc judicieux lorsque le Roi édicte des règlements généraux en ces matières, qu'il consulte l'Institut spécialement chargé de leur étude.

CHAPITRE II.

Des renseignements à fournir par les pouvoirs publics.

Art. 63.

1) Ajouter « in fine » du 1^{er} alinéa de cet article un 4^e libellé comme suit :

« 4^e la date ou les dates à partir desquelles les certificats d'urbanisme seront délivrés. »

2) Supprimer le 2^{me} alinéa.

Art. 63bis (nouveau).

Insérer un article 63bis (nouveau), libellé comme suit :

« Le certificat d'urbanisme indiquera notamment pour la parcelle cadastrale ou la partie de cette parcelle qu'il concerne :

a) si cette parcelle est reprise dans les limites d'un plan d'aménagement ou si elle fait l'objet d'un permis de lotir;

b) dans l'affirmative quelle est, selon le plan ou le permis, la destination de la parcelle et, notamment, si la construction y est autorisée et à quelles conditions;

c) dans la négative, quelle est la destination de la parcelle et, notamment, si la construction y est autorisée et à quelles conditions;

d) si l'immeuble est repris dans les limites d'un plan d'expropriation et, dans ce cas, la désignation du pouvoir expropriant et la date de l'arrêté royal autorisant cette expropriation. »

CHAPITRE V.

Dispositions modificatives transitoires et abrogatoires.

Art. 71bis (nouveau).

Insérer un article 71bis (nouveau), libellé comme suit :

« Par dérogation à l'article 1583 du Code civil, aucune vente de bien immobilier n'est parfaite que si tous les droits dont le bien est éventuellement grevé sont mentionnés soit dans la promesse bilatérale de passer acte authentique soit dans une ou plusieurs annexes identifiées dans la promesse susdite.

Cette disposition s'applique aux restrictions légales imposées à la propriété immobilière dans l'intérêt de l'urbanisme

VERANTWOORDING.

Het Nationaal Instituut voor de Huisvesting is een parastatale instelling, opgericht door de wet van 27 juni 1956, waarvan een der door de wet voorgeschreven opdrachten is (artikel 1, 4°) :

« ...de vraagstukken betreffende de huisvesting, op het gebied van de gezondheid, de veiligheid, de hygiëne en de uitrusting te bestuderen ».

Het lijkt dan ook maar billijk dat wanneer de Koning algemene verordeningen uitvaardigt, hij dit Instituut, dat speciaal belast is met de bestudering daarvan, om advies vraagt.

HOOFDSTUK II.

Inlichtingen te verstrekken door de openbare besturen.

Art. 63.

1) « In fine » van het eerste lid van dit artikel een 4^o toevoegen, dat luidt als volgt :

« 4^o de datum of data met ingang waarvan de stedenbouwkundige attesten dienen te worden afgegeven. »

2) Het tweede lid weglaten.

Art. 63bis (nieuw).

Een artikel 63bis (nieuw) invoegen, dat luidt als volgt :

Het stedenbouwkundig attest zal, voor het kadastraal perceel of perceelgedeelte waarop het betrekking heeft, onder meer vermelden :

a) of dit perceel is opgenomen in een plan van aanleg en of er een verkavelingsvergunning voor bestaat;

b) zo ja, welke bestemming het perceel volgens het plan of de vergunning heeft en met name of er mag worden gebouwd en onder welke voorwaarden zulks moet geschieden;

c) zoniet, welke bestemming het perceel heeft en met name of er mag worden gebouwd en onder welke voorwaarden zulks moet geschieden;

d) of het onroerend goed is opgenomen in een ont-eigeningsplan en, zo ja, het onteigenende bestuur en de datum van het koninklijk besluit tot goedkeuring van die onteigening. »

HOOFDSTUK V.

Wijzigings-, overgangs- en opheffingsbepalingen.

Art. 71bis (nieuw).

Een artikel 71bis (nieuw) invoegen, dat luidt als volgt :

« In afwijking van artikel 1583 van het Burgerlijk wetboek is een verkoop van een onroerend goed slechts voltrokken indien alle rechten waarmee het goed is bezwaard vermeld zijn hetzij in de wederzijdse belofte om een authentiek akte te laten opmaken hetzij in een of meer bijlagen genoemd in de betreffende belofte.

Deze bepaling is toepasselijk op de wettelijke restricties die in het belang van stedenbouw en ruimtelijke ordening

et de l'aménagement du territoire lorsqu'il s'agit d'un des cas pour lesquels l'arrêté royal prévu à l'article 63 dispose que le certificat d'urbanisme peut être obtenu des autorités compétentes.

Si les prescriptions susdites n'ont pas été observées, l'acheteur exclusivement peut se prévaloir de la nullité de la promesse bilatérale.

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire ou tout autre fonctionnaire public compétent est tenu de vérifier si les prescriptions du premier et du deuxième alinéas ont été observées, notamment si le certificat d'urbanisme est joint à la promesse bilatérale et identifié dans celle-ci.

A défaut, le notaire ou le fonctionnaire instrumentant est tenu de se faire délivrer ce certificat dont il doit donner lecture aux parties et qui doit éventuellement être annexé à l'acte authentique. Si les prescriptions susdites n'ont pas été observées, l'acheteur exclusivement peut se prévaloir de la nullité de la vente. »

JUSTIFICATION.

Une protection efficace des acquéreurs implique que ceux-ci soient informés des restrictions d'ordre urbanistique mises à l'usage du bien avant la conclusion de la vente, c'est-à-dire avant la signature du compromis de vente, puisque dans ce dernier acte, les parties s'engagent à passer acte authentique dans certaines conditions fixées irrévocablement en raison de l'article 1583 du Code civil.

Afin de réaliser semblable protection, le premier paragraphe de l'article 71bis rend obligatoire la mention des droits grevant un bien immobilier dans tout acte de vente même sous seing privé.

La sanction de cette obligation est la possibilité pour l'acquéreur de se prévaloir de la nullité de l'accord intervenu sans qu'il ait été complètement informé des droits grevant le bien faisant l'objet de l'accord.

Les deux derniers paragraphes chargent les notaires et autres fonctionnaires publics dressant l'acte authentique du contrôle de l'information de l'acheteur.

L'article 63bis définit le contenu du certificat d'urbanisme que délivrera l'administration, en vue d'assurer la publicité désirable aux restrictions d'ordre urbanistique mises à l'usage des biens immeubles.

Toutefois, il n'est pas possible d'imposer immédiatement l'obligation du certificat d'urbanisme pour toutes les opérations immobilières. Cette obligation ne peut entrer en vigueur que progressivement, de manière à permettre à l'Administration de faire face aux travaux qui lui seront imposés; l'article 63, 4°, ménage la possibilité d'échelonner ces travaux de façon normale.

zijn opgelegd voor het onroerend goed, wanneer het een geval betreft waarvoor het in artikel 63 bedoelde koninklijk besluit vaststelt dat het stedenbouwkundig attest kan worden verkregen van de bevoegde overheid.

Zijn de hierboven bedoelde voorschriften niet nagekomen, dan kan alleen de koper de nietigheid van de wederzijdse belofte invoeren.

Bij het verlijden van de authentieke akte dient de notaris of ieder ander daartoe bevoegde ambtenaar zich ervan te vergewissen of de in leden 1 en 2 bedoelde voorschriften in acht zijn genomen, met name of het stedenbouwkundig attest bij de belofte is gevoegd en daarin vermeld staat.

Bij gebreke ervan moet de notaris of de ambtenaar die de akte opmaakt om overlegging van dit attest verzoeken en er voorlezing van doen aan de partijen; in dit geval zal het betreffende attest eventueel aan de authentieke akte worden toegevoegd. Zijn de hierboven bedoelde voorschriften niet nagekomen, dan kan alleen de koper de nietigheid van de verkoop invoeren. »

VERANTWOORDING.

Om of afdoende wijze beschermd te zijn moeten de kopers worden ingelicht over de beperkingen welke de stedenbouwvoorschriften aan het gebruik van het goed hebben opgelegd vóór het sluiten van de verkoop, d.w.z. vóór de ondertekening van de verkoopovereenkomst, aangezien partijen zich in laatstbedoelde akte verbinden tot het verlijden van een authentieke akte onder bepaalde voorwaarden die op grond van artikel 1583 van het Burgerlijk Wetboek onwederroepelijk zijn vastgesteld.

Om de zekerheid van een dergelijke bescherming te verschaffen, verplicht de eerste paragraaf van artikel 17bis in gelijk welke, zelfs onderhandse, verkoopakte, de rechten te vermelden waarmede een onroerend goed is bezwaard.

Ter bekrachtiging van deze verplichting wordt de koper de mogelijkheid geboden om de nietigheid van de overeenkomst in te roepen, zo die overeenkomst is gesloten zonder dat hij volledig werd ingelicht omtrent de rechten waarmede het goed, waarop de overeenkomst betrekking heeft, is bezwaard.

Bij de laatste twee paragrafen worden de notarissen en andere openbare ambtenaren, die de authentieke akte opmaken, belast met het controleren van de wijze waarop de koper wordt ingelicht.

Artikel 63bis bepaalt de inhoud van het stedenbouwkundig attest dat het bestuur zal afgeven ten einde er voor te zorgen dat de gewenste openbaarheid wordt gegeven aan de beperkingen welke bij stedenbouwkundige voorschriften zijn opgelegd aan het gebruik van de onroerende goederen.

De verplichte afgifte van het stedenbouwkundig attest kan evenwel niet onmiddellijk worden opgelegd voor alle verrichtingen inzake onroerende goederen. Die verplichting kan slechts geleidelijk in werking treden, zodat de administratie in staat wordt gesteld om het hoofd te bieden aan het werk dat zal worden opgelegd; artikel 63, 4°, maakt het mogelijk die werken op een normale wijze te spreiden.

M.-A. PIERSON.
A. VAN ACKER.
R. TOUBEAU.
G. CUDELL.