KONINKRIJK BELGIE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste vacantiekamer, de 18e augustus 1967 door de Minister van Openbare Werken verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van ministerieel besluit "tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen om volledig te zijn", heeft de 25e augustus 1967 het volgend advies gegeven :

ROYAUME DE BELGIQUE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre des vacations, saisi par le Ministre des Travaux publics, le 18 août 1967, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté ministériel "déterminant les conditions requises pour qu'un dossier de demande de permis de lotir soit complet", a donné le 25 août 1967 l'avis suivant :

Het ontwerp heeft niet alleen betrekking op de uitvoering van de artikelen 53, 56 en 57, maar ook van artikel 58 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw. Laatstgenoemd artikel moet dan ook mede in de aanhef worden vermeld.

De onderverdeling van de tekst in paragrafen vervange men door een onderverdeling in hoofdstukken.

\+

\+ \+

Artikel 1.

De in artikel 1, f, nr. 6, bedoelde hoogtelijnen of hoogtecijfers moeten normaal voorkomen op de kaart met de voorstelling van de bestaande toestand uit oogpunt van topografie, waarvan sprake is in artikel 1, d. De tekst onder d moet dan ook worden aangevuld, terwijl onder f het nr. 6 dient te vervallen.

In artikel 1, e, zou nummer 5 : "de stedebouwkundige voorschriften", moeten vervallen; de gegevens onder f, nrs 7 tot 13, doen immers het voorwerp van die voorschriften tot in bijzonderheden uitkomen.

De in artikel 1, g, bedoelde "andere door de gemeente verlangde gegevens" zijn die welke de gemeenteoverheid in staat moeten stellen de haar door de wet opgedragen bevoegdheid uit te oefenen. Het gaat hier om de omstandige aanwijzingen in verband met de aanleg van de verkaveling (bijvoorbeeld aard en kenmerken van de afsluitingen), alsook om de nauwkeurige bepaling van de

.../...

krachtens artikel 58 van de wet aan de verkavelaar opgelegde lasten en de wijze waarop die moeten worden uitgevoerd.

De te verstrekken gegevens zouden elkaar logischer opvolgen indien artikel 1 als volgt werd gelezen :

"Artikel 1.-

Om als volledig te worden beschouwd, moet het dossier van een verkavelingsaanvraag ten minste volgende stukken bevatten, in drievoud :

a) een vergunningsaanvraag,gesteld op een formulier dat door de gemeente is opgemaakt en door haar kosteloos ter beschikking van de aanvrager wordt gesteld. Voor het vaststellen van de tekst van dat formulier kan het bij dit besluit gevoegde model tot voorbeeld dienen.

De aanvrager moet het formulier behoorlijk invullen, zoniet wordt het dossier niet als volledig beschouwd;

b) een document waaruit blijkt dat de aanvrager eigenaar van de gronden is, dan wel door de eigenaar gemachtigd is;

c) een situatieplan op schaal 1/10.000 of 1/5.000;

d) een kaart op schaal 1/500, 1/1.000 of 1/2.500, met voorstelling van de bestaande toestand uit een oogpunt van topografie en occupatie van de bodem, met opgave van de hoogtelijnen of hoogtecijfers;

e) de plannen op schaal 1/500, 1/1.000, 1/1.250 of 1/2.500, en de documenten met de hiernavermelde gegevens :

.../...

1. de grenzen van het te verkavelen eigendom, alsmede de naam van de eigenaars van de aangrenzende percelen;
2. het tracé van de toegangswegen tot de verkaveling , alsmede hun totale breedte, de breedte en de aard van de wegverharding;
3. de dichtstbij gelegen halten van de openbare vervoerdiensten;
4. de eindpunten van de bestaande waterleidingen en rioleringen;
5. de maatregelen die voor de behoorlijke afvoer van het oppervlaktewater moeten worden getroffen;

f) een van maatcijfers voorzien ontwerp van de verkaveling, op schaal 1/500, 1/1.000, 1/1.250 of 1/2.500,waarop zijn aangegeven :

1. de rooilijnen van de bestaande wegen;
2. de breedte, de diepte en de oppervlakte van de percelen;
3. de nummering van de percelen;
4. de noordpijl en de schaal;

g) de plannen op schaal 1/500, 1/1.000, 1/1.250 of 1/2.500, en de documenten met de hiernavermelde gegevens :

1. de minimale en maximale bebouwingsdichtheid, voorgeschreven in de gehele verkaveling of in de verschillende delen ervan;
2. de voorschriften betreffende de plaatsing van de gebouwen;
3. de minimale en maximale bouwhoogte en bouwdiepte;
4. de plaatsen waar bij de woningen behorende ambachtsbedrijven kunnen gevestigd worden, met opgave van de aard van die bedrijven;

5. de plaatsen waar gemeenschappelijke voorzieningen als winkels , collectieve garages, openbare diensten en sportinrichtingen kunnen gevestigd worden, alsmede de aard hiervan;

6. de plaatsen die moeten worden bestemd voor groene ruimten, openbare gebouwen en overheidsdiensten;

7. alle andere bepalingen die ertoe strekken de gezondheid, de stevigheid en de schoonheid van de gebouwen, alsmede de beveiliging ervan tegen brand te bevorderen;

h) alle andere door de gemeente verlangde gegevens".

\+

\+ \+

Artikel 2.

De inleidende volzin van dit artikel zou als volgt moeten worden gelezen :

"Wanneer de verkaveling de aanleg van nieuwe straten of de wijziging van bestaande straten inhoudt, moet het dossier van de verkavelingsaanvraag, wil het als volledig worden beschouwd, naast de in artikel 1 opgesomde... (voorts zoals in het ontwerp)...".

Onder nr. 2 van dit artikel vervange men het woord "grenzen" door "rooilijnen".

.../...

Aan de afgifte van de verkavelingsvergunning kan voor de aanvrager de verplichting worden verbonden om alle werken tot uitrusting van de aan te leggen straten op zijn kosten uit te voeren (artikel 58 van de wet). Alvorens de vergunning te verlenen, moet de gemeenteraad een besluit nemen betreffende het tracé van de nieuwe straten (artikel 56, tweede lid, van de wet). Dat besluit geldt ook met betrekking tot het tracé van alle in het bestaande verkeerswegennet te brengen wijzigingen; het slaat zowel op de uitrusting als op het tracé van de straten (arresten gemeente SINT-PIETERS-LEEUW, nr. 11.549, van 14 december 1965; gemeente UITKERKE, nr. 12.162, van 17 januari 1967).

De aan de verkavelaar opgelegde verplichting tot het afstaan om niet aan het gemeentelijk domein, van de aardebaan en de uitrusting van de wegen die in de verkaveling moeten worden aangelegd, is een last waarvan de wettigheid sedert lang door de rechtspraak is bevestigd (Burg. Brussel, 17 januari 1857; beroep Brussel, 12 januari 1858; cassatie, 17 november 1859; overgenomen in de Pasicrisie van 1860, blz.325 en volgende).

De memorie van toelichting bij het ontwerp dat ontstaan heeft gegeven aan de wet van 29 maart 1962, verwijst naar dat gebruik in de volgende bewoordingen :

> "Het is reeds lang gebruikelijk dat de kosten van de bouw en de uitrusting der aan te leggen straten geheel door de aanvrager worden gedragen. Artikel 52 beperkt er zich toe die wijze van doen bij de wet te bekrachtigen" (Gedr. St. Senaat, zitting 1958-1959, nr. 124, blz. 77).

De bepalingen van het oorspronkelijk artikel 52 keren terug in de tekst van artikel 58 van de wet.

.../...

De verplichting om, voor de verbindingswegen in de verkaveling, een gedeelte van de grond en alle daarop aangebrachte openbare nutsvoorzieningen om niet af te staan, is geen onteigening in de zin van artikel 11 van de Grondwet, maar een eigendomslast (arrest BRAUN de ter MEEREN en gemeente STERREBEEK, nr. 12.061, van 14 november 1966).

Artikel 2 van het ontwerp strekt ertoe, aan het gemeentebestuur en aan het bestuur van de stedebouw de technische gegevens te verstrekken in verband met de aanleg en de uitrusting van de wegen in de verkaveling. Het wil ook nader bepalen welke de verbintenissen van de verkavelaar zijn in verband met de uitvoering van die werken en met het om niet afstaan aan de gemeente van de wegen en openbare nutsvoorzieningen welke hij voornemens is op zijn grond aan te leggen en waarvan in zijn verkavelingsaanvraag gewag wordt gemaakt.

Hierbij moet worden opgemerkt dat het ontwerp doelt op de wegenwerken en openbare nutsvoorzieningen welke de verkavelaar aanvaardt ten behoeve van de verkaveling op zijn kosten uit te voeren, en welke hij bereid is aan de gemeente om niet af te staan.

Het is normaal dat de verbintenissen welke de verkavelaar ondertekent, worden beschouwd als essentiële documenten die in een volledig dossier niet mogen ontbreken. In die verbintenissen moet overigens rekening worden gehouden met het gebruik, dat wil dat de door de verkavelaar aangebrachte openbare nutsvoorzieningen aan de gemeente om niet worden afgestaan.

.../...

Ten einde dat onderscheid duidelijker te doen uitkomen, ware het verkieslijk artikel 2, nr. 8, als volgt te lezen :

"8. de in de aanvraag aangegeven openbare wegen, aanhorigheden en openbare nutsvoorzieningen, alsook de gronden waarop ze komen of zullen komen, waarvoor de aanvrager de verbintenis aangaat de eigendom ervan , vrij en onbelast, en zonder kosten voor haar, om niet aan de gemeente af te staan op een door haar vast te stellen datum en in elk geval bij de eindoplevering van de werken".

Le projet concerne non seulement l'exécution des articles 53, 56 et 57, mais aussi celle de l'article 58 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Ce dernier article devrait être visé au préambule.

Dans la subdivision du texte, les paragraphes devraient être remplacés par des chapitres.

+

+ +

Article 1er.

L'indication des courbes ou des cotes de niveau, prévue à l'article 1er, f, n° 6, doit normalement figurer sur la carte indiquant la situation existante au point de vue du relief, à laquelle se réfère l'article 1er, d. Le littera d devrait donc être complété en ce sens, et le littera f, n° 6, devrait être supprimé.

A l'article 1er, e, le numéro 5 : "les prescriptions d'urbanisme",devrait être omis, car les renseignements énumérés au f, n°s 7 à 13, font apparaître dans le détail l'objet de ces prescriptions.

Les "autres renseignements exigés par la commune" auxquels se réfère l'article 1er, g, sont ceux qui doivent permettre à l'autorité communale d'exercer les attributions que lui confère la loi. Ils concernent les indications détaillées relatives à l'aménagement du lotissement (la nature et les caractéristiques des clôtures, par exemple), ainsi que la détermination précise des charges imposées au lotisseur en exécution de l'article 58 de la loi, et de leurs modalités d'exécution.

.../...

Afin de mieux respecter l'ordre logique des renseignements à fournir, il serait préférable de rédiger l'article 1er comme suit :

"Article 1er.-

Pour qu'un dossier de demande de permis de lotir soit considéré comme complet, il doit contenir au minimum et en triple exemplaire :

a) une demande de permis rédigée sur un formulaire dressé par la commune et mis gratuitement par elle à la disposition du demandeur. Le texte de ce formulaire pourra s'inspirer du modèle annexé au présent arrêté.

Le formulaire doit être dûment rempli par le demandeur, faute de quoi le dossier n'est pas considéré comme complet;

b) un document établissant que le demandeur est propriétaire des terrains ou qu'il a été mandaté par le propriétaire;

c) un plan de situation à l'échelle du 1/10.000e ou du 1/5.000e;

d) une carte à l'échelle du 1/500e, du 1/1.000e ou du 1/2.500e indiquant la situation existante au point de vue du relief et de l'occupation du sol, avec mention des courbes ou des cotes de niveau;

e) les plans, dressés à l'échelle du 1/500e, du 1/1.000e, du 1/1.250e ou du 1/2.500e, ainsi que les documents contenant les renseignements ci-après :

.../...

1. les limites de la propriété à lotir, ainsi que les noms des propriétaires des parcelles limitrophes;

2. le tracé des voies d'accès au lotissement, ainsi que leur largeur totale, la largeur et la nature du revêtement;

3. les points d'arrêt des transports en commun les plus rapprochés du lotissement;

4. les points d'aboutissement des canalisations existantes de l'eau et des égouts;

5. les mesures à prendre pour assurer le bon écoulement des eaux superficielles;

f) un projet coté du lotissement à l'échelle du 1/500e, du 1/1.000e, du 1/1.250e ou du 1/2.500e et indiquant :

1. les alignements des voiries existantes;

2. la largeur, la profondeur et la superficie des parcelles;

3. le numérotage des parcelles;

4. l'orientation et l'échelle;

g) les plans, dressés à l'échelle du 1/500e, du 1/1.000e, du 1/1.250e ou du 1/2.500e, ainsi que les documents contenant les renseignements ci-après :

1. la densité d'occupation minimum et maximum prescrite dans l'ensemble du lotissement ou dans les diverses parties de celui-ci;

2. les règles relatives à l'implantation des constructions;

3. le volume minimum et maximum des bâtiments à construire;

.../...

4. les emplacements où peuvent être établies des installations artisanales en annexe aux habitations et la nature de ces installations;

5. les emplacements où peuvent être établis des équipements communautaires tels que commerces de détail, garages collectifs, services publics, installations sportives, ainsi que la nature de ceux-ci;

6. les emplacements qui doivent être réservés à des espaces verts, des bâtiments publics et des services publics;

7. toutes autres dispositions de nature à assurer la salubrité, la solidité et la beauté des constructions, ainsi que leur protection contre l'incendie;

h) tous autres renseignements exigés par la commune ".

\+

\+ +

Article 2.

La phrase liminaire de l'article 2 devrait être rédigée comme suit :

"Lorsque le lotissement comporte l'ouverture de nouvelles rues ou la modification de rues existantes, le dossier de demande de permis de lotir, pour être considéré comme complet, devra, outre le plan ... (la suite comme au projet) ... ".

.../...

Au numéro 2 de cet article, le mot "limites" devrait être remplacé par le mot "alignements".

La délivrance du permis de lotir peut être subordonnée à l'obligation, faite au demandeur, d'exécuter à ses frais tous travaux d'équipement des rues à créer (article 58 de la loi). Le conseil communal doit, préalablement à la délivrance du permis, statuer sur le tracé des rues nouvelles (article 56, alinéa 2, de la loi). Cette délibération s'étend au tracé de toutes les modifications qu'il y a lieu d'apporter au réseau de voies de communication existant; elle concerne aussi bien l'équipement que le tracé des rues (arrêts commune de Sint-Pieters-Leeuw, n° 11.549, du 14 décembre 1965; commune de Uitkerke, n° 12.162, du 17 janvier 1967).

L'obligation faite au lotisseur de céder gratuitement au domaine communal l'assiette et l'équipement de la voirie à créer dans le lotissement est une charge dont la légalité a été consacrée de longue date par la jurisprudence (civil Bruxelles, 17 janvier 1857; appel Bruxelles, 12 janvier 1858; cassation 17 novembre 1859; reproduits à la Pasicrisie de 1860, pp. 325 et suivantes).

L'exposé des motifs du projet devenu la loi du 29 mars 1962 se réfère à cet usage dans les termes suivants (1)

> "La pratique qui consiste à mettre à la charge exclusive du demandeur les frais d'ouverture et d'équipement des rues à créer est en vigueur depuis longtemps. L'article 52 se borne à en consacrer légalement la possibilité".

.../...

---

(1) Pasinomie 1962, p. 234.

Les dispositions de l'article 52 initial ont été reprises dans le texte de l'article 58 de la loi.

L'obligation d'abandonner gratuitement une partie du terrain, ainsi que les équipements publics qui y sont établis, en vue d'assurer la desserte du lotissement, ne constitue pas une expropriation au sens de l'article 11 de la Constitution, mais une charge de la propriété (arrêt BRAUN de ter MEEREN et commune de Sterrebeek, n° 12.061, du 14 novembre 1966).

L'article 2 du projet tend à procurer à l'administration communale et à l'administration de l'urbanisme les renseignements techniques relatifs à l'aménagement et à l'équipement des voiries à établir dans le lotissement; il tend aussi à faire préciser les engagements du lotisseur quant à l'exécution de ces travaux et à la cession gratuite à la commune des voiries et équipements publics qu'il se propose de réaliser dans son terrain et auxquels se réfère sa demande de permis de lotir.

Il convient d'observer, à cet égard, que le projet vise ici les travaux de voirie et d'équipement publics que le lotisseur accepte de réaliser à ses frais en vue de desservir le lotissement, et qu'il est disposé à céder gratuitement à la commune.

Il est normal que les engagements auxquels souscrit le lotisseur soient considérés comme des documents essentiels qui doivent figurer dans un dossier complet. Ces engagements doivent, par ailleurs, être formulés en tenant compte de la pratique selon laquelle les équipements publics réalisés par le lotisseur sont cédés gratuitement à la commune.

.../...

Afin de mieux faire apparaître ces distinctions, il serait préférable de rédiger l'article 2, n° 8, dans les termes suivants :

"8. les voies publiques, leurs dépendances et les équipements publics prévus dans la demande, de même que les terrains sur lesquels ils sont ou seront établis, dont le demandeur s'engage à céder la propriété gratuitement à la commune, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, à la date qu'elle fixera et en tout cas lors de la réception définitive des travaux".

De kamer was samengesteld uit		La chambre était composée de	
de Heer Monsieur :	H. BUCH,	staatsraad, conseiller d'Etat,	voorzitter, président,
Mevrouw Madame :	G. CISELET,	staatsraden,	
de Heren Messieurs :	P. VERMEULEN,	conseillers d'Etat,	
	R. de RYKE,	bijzitters van de afdeling wetgeving,	
	F. RIGAUX,	assessseurs de la section de législation,	
	C. ROUSSEAUX,	adjunct-griffier, greffier adjoint,	griffier. greffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. P. VERMEULEN.

Het verslag werd uitgebracht door de H.J. HOEFFLER, substituut-auditeur-generaal.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. P. VERMEULEN.

Le rapport a été présenté par M. J. HOEFFLER, substitut de l'auditeur général.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER,

DE VOORZITTER - LE PRESIDENT,

(get.) C. ROUSSEAUX.

(get.) H. BUCH.