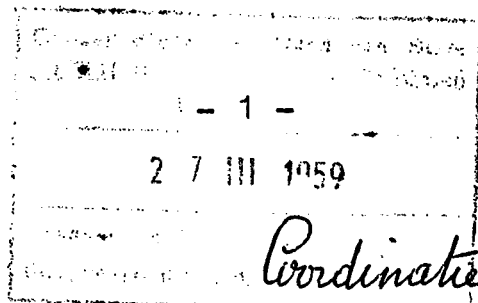


ADV.

L. 6556/2.



KONINKRIJK BELGIE.

ROYAUME DE BELGIQUE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 18e februari 1959 door de Minister van Openbare Werken en van Wederopbouw verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet "tot organisatie van de stedebouw en van de ruimtelijke ordening", heeft de 2e maart 1959 het volgend advies gegeven :

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre des Travaux publics et de la Recons-
truction, le 18 février 1959, d'une demande d'avis sur un projet de loi "organique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire", a donné le 2 mars 1959 l'avis suivant :

De Raad van State gaf reeds op 20 maart 1958 een advies over het ontwerp nr L.6139/1, dat hetzelfde voorwerp had.

De volgende opmerkingen betreffen derhalve, in het algemeen, slechts de gewijzigde of bijgevoegde bepalingen.

+
+ +

Bij het ontwerp dient echter een algemene opmerking te worden gemaakt : het zou wenselijk zijn alle termijnen, namelijk in de artikelen 5, 9, 17, 18, 34, 45 en 46, in dagen en niet in maanden uit te drukken. Daarbij dient de overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst te worden verzekerd, wat betreft de termijnen van "veertien dagen" en "quinze jours" die in de artikelen 7, 11, 38, 45 en 46 worden vermeld : er dient in elk geval een keuze te worden gedaan tussen een termijn van veertien dagen (quatorze jours) of vijftien dagen (quinze jours).

+
+ +

.../...

In de Franse tekst van artikel 3, vervangen men de uitdrukking "restrictions à l'exercice du droit de propriété" door de uitdrukking "restrictions au droit de propriété". Dezelfde opmerking geldt voor de artikelen 13, b, en 14, b en c.

+

+ +

De in artikel 5 bedoelde termijnen worden niet nauwkeurig genoeg omschreven. Hun begin en hun einde dienen ook, ten behoeve van de betrokken personen, duidelijk te worden gemaakt. Het verdient daarbij aanbeveling te bepalen, dat het onderzoek door toedoen van de gouverneur wordt aangekondigd.

Daar het kan voorkomen dat het streekplan het grondgebied van zekere gemeenten slechts gedeeltelijk betreft, is het verkieslijk de uitdrukking "bij het streekplan betrokken gemeenten" in plaats van "in de streek begrepen gemeenten" te gebruiken.

Ten slotte is het wenselijk de regelen betreffende de werkwijze van de commissie bij verordening te bepalen.

Met inachtneming van deze opmerkingen stellen men artikel 5 als volgt :

.../...

"Artikel 5.-

De Koning stelt, na overleg in de Minister-raad, het streekplan vast.

Aan het koninklijk besluit gaat een openbaar onderzoek door de gouverneur der provincie vooraf. Door zijn toedoen wordt het onderzoek aangekondigd.

Die aankondiging geschiedt door aanplakbil-jetten in elk van de bij het streekplan betrokken ge-meenten, door een bericht, dat driemaal in het Belgisch Staatsblad, in drie dagbladen van de hoofdstad en, zo mogelijk, in drie dagbladen van de streek wordt ge-plaatst, alsmede door een kennisgeving, die driemaal in beide landtalen door het Nationaal Instituut voor radio-omroep wordt uitgezonden.

Na de aankondiging wordt het streekplan ge-durende negentig dagen ter inzage neergelegd op het gemeentehuis van elk der bij het streekplan betrokken gemeenten. Het begin en het einde van deze termijn worden in de aankondiging vermeld.

Binnen zestig dagen na het einde van deze tijdruimte kunnen bezwaren en opmerkingen bij de gouverneur schriftelijk worden ingebracht. De bestende de deputatie van elk der betrokken provincies en de gemeenteraad van elk der betrokken gemeenten geven binnen dezelfde termijn hun advies. Indien de bestendige deputatie of de gemeenteraad binnen die termijn geen advies geven, worden zij geacht een gunstig advies te hebben uitgebracht.

.../...

De gouverneur raadpleegt daarenboven een commissie van twaalf leden, die door hem wordt voorgezeten en die samengesteld is uit een afgevaardigde van de Minister van Openbare Werken, een afgevaardigde van de Minister van Financiën, een afgevaardigde van de Minister van Landbouw, een afgevaardigde van de Minister van Binnenlandse Zaken, een afgevaardigde van de Minister van Economische Zaken en een afgevaardigde van de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin ; de andere leden worden door de gouverneur aangewezen onder degenen die de voornaamste belangen van de streek vertegenwoordigen. Het reglement van orde van deze commissie wordt door de Minister bepaald.

De bezwaarschriften, opmerkingen en adviezen worden door de gouverneur aan de Minister doorgezonden.

Wanneer een streek zich over verscheidene provincies uitstrekt, oefenen de gouverneurs, ieder in zijn ambtsgebied, de in dit artikel omschreven bevoegdheden uit".

+

+ +

In artikel 6, 2°, vervange men de woorden "het grondgebied" door de woorden "de streek".

+

+ +

.../...

Met inachtneming van de bij artikel 5 gemaakte opmerkingen, stelle men artikel 9 als volgt :

"Artikel 9.-

Het plan wordt voor advies voorgelegd aan een college van gemeentelijke mandatarissen, bestaande uit een lid per bij het gewestplan betrokken gemeente, aan te wijzen door het college van burgemeester en schepenen, dat insgelijks een plaatsvervanger aanwijst. De gouverneur of, ingeval het gewest zich over verscheidene provincies uitstrekt, de Minister, wijst de voorzitter aan en installeert de commissie. De Minister bepaalt haar reglement van orde.

Het plan wordt vervolgens door de gouverneur der provincie aan een openbaar onderzoek onderworpen. Door zijn toedoen wordt het onderzoek aangekondigd.

Die aankondiging geschiedt door aanplakbiljetten in elk van de bij het gewestplan betrokken gemeenten, door een bericht, dat driemaal in het Belgisch Staatsblad, in drie dagbladen van de hoofdstad en, zo mogelijk, in drie dagbladen van het gewest wordt geplaatst, alsmede door een kennisgeving, die driemaal in beide landtalen door het Nationaal Instituut voor radio-omroep wordt uitgezonden.

.../...

Na aankondiging wordt het gewestplan gedurende negentig dagen ter inzage neergelegd op het gemeentehuis van elk der bij het gewestplan betrokken gemeenten. Het begin en het einde van deze termijn worden in de aankondiging vermeld.

Binnen zestig dagen na het einde van deze periode kunnen bezwaren en opmerkingen bij het college van burgemeester en schepenen schriftelijk worden ingebracht.

De gemeenteraad van elk der betrokken gemeenten geeft, binnen zestig dagen na de sluiting van het onderzoek, zijn advies over het plan en over de ingebrachte bezwaren en opmerkingen. De bestendige deputatie van elk der betrokken provincies geeft binnen dezelfde termijn haar advies. Indien de bestendige deputatie of de gemeenteraad binnen die termijn geen advies geven, worden zij geacht een gunstig advies te hebben uitgebracht.

De gouverneur raadpleegt daarenboven de in artikel 5, zesde lid, bedoelde commissie.

De bezwaarschriften, opmerkingen en adviezen worden door de gouverneur aan de Minister doorgezonden.

Wanneer een gewest zich over verscheidene provincies uitstrekt, oefenen de gouverneurs, ieder in zijn ambtsgebied, de in dit artikel omschreven bevoegdheden uit".

+
+ +

.../...

Volgens de nieuwe lezing van artikel 10 zal het gewestplan (vroeger "substreekplan") niet meer een zuivere aanvulling van het streckplan zijn. Dus verliest de opmerking van advies nr L.6139 over het afhankelijk karakter van het "substreekplan" haar reden van bestaan.

Artikel 12 van het ontwerp bepaalt : "De Koning kan ... ontheffing van de verplichting tot het opmaken van haar algemeen plan verlenen aan elke gemeente die tot een gewest behoort, wanneer de gemeenteraad oordeelt met de voorschriften van het gewestplan genoeg te kunnen nemen".

Om deze bepaling toepassing te doen vinden, moet het gewestplan ook de gegevens van de gemeentelijke algemene plannen kunnen bevatten.

Artikel 10, tweede lid, bepaalt :

"Omtrent het gewestplan wordt een koninklijk besluit genomen overeenkomstig het bepaalde in artikel 2"

Daar de Koning luidens artikel 2 "bindende kracht verleent aan de streek-, gewest- en gemeentepannen, overeenkomstig het bepaalde in de hoofdstukken II, III en IV van deze titel", blijkt de bepaling van artikel 10, tweede lid, overbodig te zijn.

Op grond van deze opmerkingen verdient het aanbeveling, artikel 10 te lezen als volgt :

"Artikel 10.-

Het gewestplan bevat :

1° de aanduiding van de bestaande toestand ;

.../...

- 2° de maatregelen van aanleg in overeenstemming met de economische en sociale behoeften van het gewest;
- 3° de maatregelen vereist ter verbetering van het net der voornaamste verkeerswegen;
- 4° in voorkomend geval, algemene voorschriften van esthetische aard;
- 5° in voorkomend geval, geheel of gedeeltelijk de in artikel 13, b, c en d, bedoelde voorschriften.

Het gewestplan richt zich naar de aanduidingen en voorschriften van het streekplan, zo dit bestaat, vult ze aan, en wijzigt ze desnoods".

+
+ +

In artikel 15 schrijve men "... in afwijking van artikel 14 ...".

+
+ +

Artikel 18 wordt met een tweede lid aangevuld, dat luidt als volgt :

"De Koning beslist binnen een termijn van ten hoogste drie jaar ingaande op de datum van de toezending van het dossier aan de Minister. Na afloop van die termijn zijn de eigenaars niet meer aan artikel 35

van deze wet onderworpen; zij blijven echter onderworpen aan de gemeentelijke verordeningen".

Deze bepaling houdt verband met de bedoeling elke vertraging in de uitwerking van de gemeentelijke plannen te vermijden.

Zij biedt echter geen de minste waarborg dat dit doel zal worden bereikt en doet bovendien ernstige bezwaren rijzen.

Meestal immers heeft de vertraging plaats niet tijdens het onderzoek dat aan de eindbeslissing van de Koning voorafgaat, maar wel tijdens de voorbereiding van de plannen.

Artikel 19 maakt het reeds mogelijk deze hoofdoorzaak van vertraging uit te schakelen, daar het de Koning machtigt zich voor het opmaken van de plannen in de plaats van de gemeente te stellen, indien deze de voorgeschreven termijnen niet in acht neemt. In elk geval zou het nutteloos zijn voor de goedkeuring van de Koning, een termijn, te rekenen van de toezending van het dossier aan de Minister, in de wet voor te schrijven, indien deze ook geen algemene termijn voor de voorbereiding van de plannen bepaalt.

Het is echter niet raadzaam in de wet een uiterste termijn voor het opmaken van alle gemeentelijke plannen van aanleg voor te schrijven, daar men er zich niet steeds onmiddellijk rekenschap zal kunnen van geven

.../...

of het opmaken van zulke plannen voor sommige grondgebieden nodig of zelfs wenselijk is. Volgens artikel 14 moeten slechts bijzondere plannen van aanleg voor bepaalde delen van het gemeentelijk grondgebied worden opgemaakt. De bepaling van deze delen van het grondgebied zal van de bestaande toestand afhangen : nieuwe omstandigheden, zoals de bevolkingstoename en de uitbreiding van sommige wijken, zullen waarschijnlijk binnen tien of twintig jaar de noodzakelijkheid medebrengen om nieuwe bijzondere plannen op te maken voor de ruimtelijke ordening van andere delen van het gemeentelijk grondgebied, welke, bijvoorbeeld, tot dat ogenblik toe voor bossen of landbouw waren bestemd, en waarvoor geen bijzonder plan oorspronkelijk nodig werd geacht.

Bovendien is de tijdsbepaling voor het opmaken en de vaststelling van de plannen van aanleg een probleem dat ook de goede gang van de administratieve diensten betreft.

Ongetwijfeld hebben de eigenaars belang bij de goede aanleg van het grondgebied; de vertraging in het opmaken van de plannen kan hen echter slechts in een bepaald geval benadelen : wanneer de bouwvergunning hun wordt geweigerd om een reden die in verband staat met de afwezigheid van een plan. Dit is echter geen voldoende reden om alle eigenaars van elke bouwvergunning in dat bepaald grondgebied te ontslaan.

.../...

Hoe dan ook, de gevolgen van zulke maatregel, die als straf van een administratieve nalatigheid wordt voorgesteld, behoren nauwkeurig te worden onderzocht.

De bij artikel 35 van het ontwerp voorgeschreven bouwvergunning komt in de plaats van de vergunning, bedoeld in artikel 18 van de besluitwet van 2 december 1946 en van de bouwvergunningen voorgeschreven in artikel 90, 8°, van de gemeentewet en in gemeentelijke verordeningen.

De door de besluitwet voorgeschreven vergunning is bedoeld als een maatregel van bewaring : de ruimtelijke ordening van het grondgebied gedurende het tijdperk van voorbereiding der plannen te vrijwaren. De bij artikel 90, 8°, der gemeentewet of bij de gemeentelijke verordeningen vereiste bouwvergunningen stemmen integendeel overeen met bestendige behoeften van veiligheid en gezondheid.

Daarbij bepaalt artikel 47 van het ontwerp dat de aanvraag om bouwvergunning insgelijks wordt geacht tot doel te hebben "het verkrijgen van alle vergunningen die eventueel door andere wetten en verordeningen zijn voorgeschreven".

De bouwvergunning is het nuttigste middel dat eeuwenlang werd gebruikt om de goede orde in het bouwbedrijf te handhaven. Zij is niet alleen om redenen van openbaar belang volstrekt noodzakelijk, maar is ook een kostbare waarborg ten bate van de eigenaars.

.../...

Degenen die willen bouwen, moeten een groot aantal verordeningen naleven. Nooit kunnen zij zeker zijn alle verplichtingen in acht te hebben genomen, indien zij geen geïndividualiseerde administratieve goedkeuring bekomen. Daarbij vinden de burenen in de verplichte bouwvergunning een bescherming tegen de uitvoering van gevaarlijke of slecht voorbereide werken in de omgeving.

Volgens de memorie van toelichting is de coördinatie van de bouwpolitie een der belangrijkste doeleinden van het ontwerp. Deze coördinatie wordt voornamelijk verzekerd door de instelling van een enige bouwvergunning, welke overal zal worden vereist en met alle andere nodige vergunningen zal worden afgegeven. De afschaffing van de verplichting om deze vergunning aan te vragen, in zekere gevallen en voor bepaalde delen van het grondgebied, kan slechts de beoogde coördinatie in het gedrang brengen, en een oorzaak van onzekerheid zijn, zowel voor het algemeen belang als voor de private belangen.

Een laatste opmerking : met de woorden "gemeentelijke verordeningen" bedoelt het ontwerp de verordeningen die de bouwpolitie betreffen; nu zal de bouwpolitie volgens titel III, hoofdstuk II, van het ontwerp niet meer uitsluitend door middel van gemeentelijke verordeningen, maar ook eventueel door middel van algemene verordeningen worden gehandhaafd. Daarbij mag de naleving van de voorwaarden verbonden aan de door titel III, hoofdstuk I, voorgeschreven verkavelingsvergunning niet uit het oog worden verloren.

Hieruit blijkt dat het in geen geval raadzaam zou zijn artikel 18, tweede lid, in zijn huidige be-
woordingen te handhaven.

Indien de Regering de eigenaars wil bescher-
men tegen de nadelen die uit de vertraging van de
ruimtelijke ordening kunnen voortvloeien, kan zij dit
doel beter bereiken door artikel 36 van het ontwerp
aan te vullen met een derde lid, dat zou luiden als
volgt :

"De weigering van bouwvergunning die op het
enig motief is gegrond dat de aanvraag met een in
voorbereiding zijnde bijzonder plan van aanleg onverenig-
baar is, vervalt, indien aan dit plan geen bindende
kracht wordt gegeven binnen drie jaar na de weigering
van de vergunning. Op verzoek van de aanvrager wordt
over de oorspronkelijke aanvraag een nieuwe beslissing
genomen, die op dat motief niet meer mag steunen".

+

+ +

In het laatste lid van artikel 31, dient
het woord "Rijk" door "Staat" te worden vervangen.

+

+ +

Artikel 34, derde lid, wordt met een nieuwe
bepaling aangevuld; nu luidt het als volgt :

.../...

"Afstand van onteigening kan maar gevolg hebben wanneer hij door de Koning wordt bevestigd. Het betrokken onroerend goed is dan ontheven van alle uit het plan van aanleg voortspruitende beperkingen".

Vooreerst weze opgemerkt dat het gewenst is de woorden "afstand van onteigening" te vervangen door "beslissing waarbij van onteigening werd afgezien". Bovendien blijkt de bepaling van het derde lid van artikel 34 te algemeen te zijn. "Afstand van onteigening" betekent niet dat de andere voorschriften van het plan van aanleg, bij voorbeeld "de algemene of bijzondere voorschriften betreffende de gezondheid, de veiligheid en de schoonheid, die op gebouwen, afsluitingen, wegen en beplantingen toepasselijk zijn ..." (artikel 14, e) hun nut hebben verloren. De beslissing waarbij van onteigening wordt afgezien, heeft enkel ten gevolge dat de erfdienstbaarheden die uit de mogelijke onteigening voortvloeien, niet langer het goed bezwaren.

Hierbij dient ook te worden opgemerkt dat die beslissing de uitvoering van het plan van aanleg in zekere mate onmogelijk maakt : dienvolgens maakt zij herziening noodzakelijk.

Dezelfde opmerkingen gelden voor artikel 34, zesde lid.

De nieuwe tekst van artikel 34, zevende lid, bepaalt :

.../...

"Wanneer, bij het verstrijken van de tweede tijdruimte van vijf jaar, het algemeen belang eist dat een plan van aanleg wordt uitgevaardigd waardoor de onteigening van bedoeld goed opnieuw noodzakelijk wordt, heeft de aankoop dadelijk plaats of wordt de onteigeningsprocedure dadelijk ingeleid".

Volgens deze bepaling zal dus het bedoeld goed aan een bijzondere regeling worden onderworpen, indien de onteigening opnieuw, om welke reden ook, nodig wordt geacht.

De vraag is of die bijzondere regeling als definitief moet worden beschouwd : indien, bij voorbeeld, na vijftig jaar, een ander plan opnieuw de onteigening van het goed in uitzicht stelt, zal de bepaling van artikel 34, zevende lid, dan nog van toepassing zijn ? Zulks zou ernstige bezwaren medebrengen.

Door deze bepaling wil de Regering ongetwijfeld vermijden dat een nieuwe onteigeningsprocedure aan de bepaling van artikel 34, zesde lid, elk gevolg zou ondernemen. Zij wil echter niet dat sommige onroerende goederen definitief in een bevoorrechte toestand zouden verkeren wat de toepassing van de onteigeningsprocedure betreft. Het bepaalde in artikel 34, zevende lid, zou dus slechts gedurende zekere tijd mogen gelden.

Daarbij dient te worden opgemerkt dat het woord "dadelijk" niet duidelijk genoeg is : men zou hier de termijn moeten bepalen.

Met inachtneming van deze opmerkingen wordt de volgende lezing voor artikel 34 aanbevolen :

"Artikel 34.-

De eigenaar van een met onteigening bezwaard perceel, alsmede hij die zakelijke rechten heeft welke tegen derden kunnen worden ingeroepen, kan, na afloop van een periode van vijf jaar volgend op het inwerking-treden van het onteigeningsbesluit, herziening van de onteigeningsplannen aanvragen, indien vóór het ver-strijken van die termijn de aankoop niet heeft plaats-gehad of de onteigeningsprocedure niet is ingeleid.

De aanvraag wordt gericht aan het onteige-nende orgaan, dat uitspraak doet.

De beslissing waarbij van onteigening wordt afgezien, kan maar gevolg hebben wanneer zij door de Koning wordt bevestigd. Het onroerend goed is dan be-vrijd van de uit het plan van aanleg voortvloeiende beperkingen voor zover deze met de onteigening in ver-band staan.

Weigering van herziening kan maar gevolg hebben voor zover zij door de Minister wordt goed-gekeurd.

Het onteigenend orgaan dat binnen negentig dagen na de aanvraag geen kennis geeft van zijn wei-gering van herziening, wordt geacht van onteigening af te zien.

.../...

Het onteigeningsbesluit houdt van rechtswege op gevolg te hebben, wat het bedoelde goed betreft, indien een nieuwe aanvraag om herziening, als bedoeld in het eerste lid, na een tweede tijdruimte van vijf jaar wordt ingediend, te rekenen van de hiervoor vermelde goedkeuring van de Minister. Het onroerend goed is dan bevrijd van alle uit het plan van aanleg voortvloeiende beperkingen voor zover deze met de onteigening in verband staan.

Wanneer binnen . . . jaar na het verstrijken van de tweede tijdruimte van vijf jaar, het algemeen belang eist dat een plan van aanleg wordt uitgevaardigd, waardoor de onteigening van bedoeld goed opnieuw noodzakelijk wordt, heeft de aankoop plaats of wordt de onteigeningsprocedure ingeleid binnen een termijn van . . .

Wat de plannen van aanleg betreft die onder de werking der besluitwet van 2 december 1946 zijn goedgekeurd, gaat de eerste tijdruimte van vijf jaar in de dag waarop deze wet in werking treedt".

+

+ +

.../...

In artikel 36, eerste lid, vervange men de woorden "het Rijk" door de woorden "de Staat".

Artikel 36, tweede lid, bepaalt :

"Zolang een plan van aanleg door de Koning niet is goedgekeurd of opgemaakt, heeft de gemachtigde ambtenaar tot plicht iedere persoon die voornemens is een al dan niet bebouwd terrein aan te kopen, voor te lichten omtrent het gevolg dat vermoedelijk zal worden gegeven aan de aanvraag om bouwvergunning die deze overeenkomstig artikel 35 van deze wet mocht indienen".

De onnauwkeurigheid van deze bepaling zal de toepassing ervan zeer moeilijk maken. Hoe zal de ambtenaar weten dat iemand "voornemens is een al dan niet bebouwd terrein aan te kopen"? Van welke aard zal de verplichting van de gemachtigde ambtenaar zijn ? Zal de Staat aansprakelijk zijn voor de gevolgen van de gegeven inlichtingen, en in welke mate ?

Er weze hier herinnerd aan het bij artikel 18 gedane voorstel om artikel 36 met een derde lid aan te vullen.

+

+ +

.../...

Een betere lezing van artikel 37; eerste lid,
ware :

"Artikel 37.-

Wanneer het bijzonder plan van aanleg door de Koning is goedgekeurd, wordt een afschrift van de vergunning samen met een exemplaar van de plannen gezonden aan de gemachtigde ambtenaar; die onderzoekt of de vergunning met het plan van aanleg overeenstemt. Ingeval de beslissing van het college van burgemeester en schepenen strijdig is met dat plan, wordt zij ambts-halve door . . . geschorst. De gemachtigde ambtenaar (of deze) geeft . . . aan het college en aan de aanvrager kennis van die schorsing. Binnen veertig dagen te rekenen van de kennisgeving, wordt de beslissing zo nodig door de Koning vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven.

De plaatsing van de gebouwen wordt door toedoen van het college ter plaatse aangegeven".

+

+

+

In artikel 39 vervange men de woorden :
"Wanneer een door de Koning goedgekeurd en nog niet
aan herziening onderworpen bijzonder plan van aanleg..."

.../...

door de woorden : "Wanneer een door de Koning goedgekeurd plan van aanleg, waaromtrent geen beslissing tot herziening is genomen ...".

+

+ +

In artikel 67, 4°, wordt de wet van 1 februari 1844 betreffende de wegenpolitie, gewijzigd bij de wetten van 15 augustus 1897 en 28 mei 1914, opgeheven, behalve artikel 6 en artikel 17, eerste zin, die door een andere wordt vervangen. Het verdient aanbeveling de wet betreffende de wegenpolitie in haar geheel op te heffen en de nieuwe wet met de overblijvende bepalingen aan te vullen.

Deze bepalingen zouden best op hun plaats zijn in artikel 40, daar dit artikel de toestand regelt van de gronden, waarvoor een rooilijn is aangegeven.

De bedoeling van de Regering is echter de ont-eigeningsregeling inzake rooilijnen niet te wijzigen ; er dient derhalve in de tekst voorbehoud te worden gemaakt, wat betreft de toepassing van de regelen die het ontwerp inzake onteigeningen voorschrijft.

Op grond van deze opmerkingen wordt de volgende lezing voor artikel 40 aanbevolen :

"Artikel 40.-

De vergunning mag niet worden uitgereikt wanneer gebouwd of herbouwd wordt op het gedeelte van een grond waarvoor een rooilijn is aangegeven of wanneer

werken die geen instandhoudings- en onderhoudswerken zijn, worden uitgevoerd aan een gebouw waarvoor een rooilijn is aangegeven. In het laatste geval mag de vergunning niettemin worden uitgereikt, indien uit de adviezen van de bevoegde overheid blijkt dat de rooilijn ter plaatse van het gebouw niet vóór ten minste vijf jaar, te rekenen van de afgifte van de vergunning, zal kunnen worden tot stand gebracht. In geval van onteigening na het verstrijken van die termijn, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de meerdere waarde die uit de vergunde werken voortvloeit.

Het koninklijk besluit tot goedkeuring van het algemeen rooiingsplan machtigt het bestuur om de nodige percelen voor het tot stand brengen der rooilijnen te allen tijde te onteigenen, indien aan de voorafgaande formaliteiten van de wet van 27 mei 1870 is voldaan. Nochtans kan het besluit uitdrukkelijk bepalen dat het goedgekeurde plan slechts uitgevoerd mag worden naarmate de aanvragen tot bouwen of herbouwen worden ingediend.

Het regelen van de schadeloosstelling en het in het bezit stellen van de ingenomen gronden geschieden zoals inzake onteigening ten algemenen nutte.

.../...

Deze bepalingen zijn van toepassing op de grote wegen, op de stadswegen en op de buurtwegen. De bedoelde onteigeningen zijn aan de voorschriften van titel I, hoofdstuk V, en van artikel 34, niet onderworpen.

De vergunning kan worden geweigerd wanneer gebouwd wordt op een grond zonder uitweg op een bestaande openbare weg of slechts met een uitweg op een openbare weg die niet van een verharding is voorzien en niet met de volstrekt noodzakelijke openbare nutsvoorzieningen is uitgerust".

+

+ +

In zijn nieuwe lezing doet artikel 41 een recht op bouwvergunning ontstaan, wat een wijziging betekent van de huidige toestand, zoals hij zowel uit de gemeentewet als uit de besluitwet van 2 december 1946 voortvloeit en door de vorige tekst van het ontwerp werd gehandhaafd.

Volgens de geldende wetsbepalingen mag immers bouwvergunning geweigerd worden, zelfs wanneer de bouwplannen aan de voorschriften van de verordeningen voldoen.

Ingevolge de aangebrachte wijziging vervalt de opmerking die in advies nr L.6139/1 over de lezing van artikel 39 werd gemaakt.

.../...

De erkenning van zulk recht is echter maar mogelijk indien de aanvraag niet alleen met de "gemeentelijke verordeningen", maar ook met alle wets- en reglements-bepalingen in overeenstemming is (zie ook artikel 47). Bij ontstentenis van zulke volstrekt noodzakelijke voorwaarde, zou de toepassing van zeer belangrijke wets- of reglements-bepalingen, bijvoorbeeld de wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen, het algemeen reglement voor de bescherming van de arbeid, de wet van 12 juli 1956 tot vaststelling van het statuut der autosnelwegen, in het gedrang komen.

Ook tussen de artikelen 36 en 41 moet tegenstrijdigheid worden vermeden : wanneer tot herziening wordt beslist, dient bij de uitreiking van de vergunning rekening met de ontworpen ruimtelijke ordening te worden gehouden. Op grond van het bestaande plan van aanleg kan men dus geen recht om te bouwen meer invoeren. Rekening houdende daarenboven met de nieuwe regeling van de bouwpolitie, zoals in titel III, hoofdstuk II bepaald, en ook met de instelling van de verkavelingsvergunning door titel III, hoofdstuk I, wordt de volgende lezing voor artikel 41 voorgesteld :

"Artikel 41.-

Onverminderd de toepassing van de artikelen 39 en 40, moet de bouwvergunning altijd worden toegestaan, wanneer de aanvraag overeenstemt met het door de Koning goedgekeurde bijzonder plan van aanleg, waaromtrent geen

.../...

beslissing tot herziening werd genomen, met de voorschriften van de in titel III, hoofdstuk I, bedoelde verkavelingsvergunning, met de bepalingen van de verordeningen tot uitvoering van titel III, hoofdstuk II, en met alle andere wets- en verordeningsbepalingen".

+

+ +

In artikel 42 vervange men het woord "dezes" door het woord "diens"; in artikel 45, derde lid, "tezelfder" door "terzelfder".

+

+ +

De nieuwe tekst van artikel 49 stelt voor de aanvrager beroep open bij de bestendige deputatie en, in voorkomend geval, bij de Koning.

De bij artikel 90, 8°, van de gemeentewet getroffen regeling wordt dus hier op de nieuwe bouwvergunning onveranderd toegepast.

De gemeentewet regelt echter niet de procedure inzake beroepsinstelling wat betreft de vorm van de aanvragen, de samenstelling van het dossier, de behandeling van de beroepen, enz.

.../...

Daarbij dient niet uit het oog te worden verloren dat de uitgereikte vergunningen de rechten van derden kunnen benadelen (zie artikel 63), wat het probleem van de openbaarmaking der besluiten doet rijzen.

Het onderzoek van de aanvragen wordt door de artikelen 44 tot 48 in zekere mate geregeld, maar het ontwerp heeft geen zodanige regeling wat de beroepen betreft.

Artikel 48, derde lid, luidt als volgt :

"Indien het college zich niet binnen de hem bij de artikelen 45 en 46 gestelde termijnen uitspreekt, verkrijgt de gemachtigde ambtenaar de bevoegdheid tot het afgeven van de vergunning. Hij beslist binnen vijftien dagen over de aanvraag en de plannen die de aanvrager hem heeft doen geworden; is binnen de voorgeschreven termijnen geen beslissing genomen, dan wordt de vergunning als verkregen beschouwd". Die bepaling kan maar volle uitwerking hebben, wanneer ook de beslissingen in beroep binnen een bepaalde termijn moeten worden genomen.

Daarbij bevatte artikel 46 van de vorige tekst de volgende bepaling :

"De aanvrager of zijn raadsman wordt desverlangd door de commissie gehoord. De beslissing wordt met redenen omkleed".

.../...

Men kan zich afvragen of het nut van zulke bepaling de handhaving daarvan niet zou rechtvaardigen.

Op grond van deze overwegingen, is het in ieder geval geraden artikel 49 als volgt te stellen :

"Artikel 49.-

De aanvrager kan bij de bestendige deputatie in beroep komen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen of van de beslissing die de gemachtigde ambtenaar op grond van artikel 48, derde lid, heeft genomen.

De aanvrager of zijn raadsman wordt desverlangd door de bestendige deputatie gehoord.

De aanvrager kan bij de Koning in beroep komen van de beslissing der bestendige deputatie.

De beslissingen van de bestendige deputatie en de koninklijke besluiten zijn met redenen omkleed".

Mocht de Regering het wenselijk achten de noodzakelijkheid van de bouwvergunning te doen wegvallen wanneer binnen een bepaalde termijn geen beslissing over de aanvraag werd genomen (de commentaar in advies nr L.6139 gegeven over het vroeger artikel 45 van het ontwerp somt de bezwaren op, die verbonden zijn aan zoodanige afwijking van de in artikel 35 neergelegde grondregel van de voorafgaande vergunning), dan vullen men artikel 49 nog aan met een vierde lid luidend als volgt :

"Indien de bestendige deputatie niet beslist binnen X nadat het beroep werd ingesteld, staat beroep open bij de Koning. De ontstentenis van beslissing binnen X na het instellen van dit laatste beroep wordt met de uitreiking van bouwvergunning gelijkgesteld".

Ten slotte verdient het aanbeveling, in verband met de hierboven gemaakte opmerkingen, het ontwerp met een nieuw artikel aan te vullen, dat na artikel 50 zou komen en als volgt zou luiden :

"Artikel ...

De Koning bepaalt de procedureregeling voor de aanvragen en beroepen, inzonderheid de vorm van de aanvragen, beroepen, vergunningen en betekeningen, de samenstelling van het dossier dat door de vergunningaanvragers moet worden ingediend, de termijnen, de onderzoeksmaatregelen en de wijze waarop derden kennis van de beslissingen kunnen krijgen".

+

+ +

Het vroeger artikel 47 van het ontwerp omschreef het begrip "verkaveling" als volgt :

"Als verkaveling in de zin van deze wet wordt aangemerkt de verdeling van een grond in verscheidene percelen waarvan ten minste een voor bebouwing is bestemd".

.../...

Artikel 51 bevat die omschrijving niet meer.

De juistheid van de hierboven aangehaalde definitie is vatbaar voor betwisting : het is dus wenselijk, de betekenis van het begrip "verkaveling", dat aan een belangrijke toegeling ten grondslag ligt, nauwkeurig te omschrijven.

In zijn gebruikelijke betekenis slaat het woord "verkaveling" op de verdeling van een erf in twee of meer percelen; uit de tekst van artikel 51 blijkt echter dat het ontwerp de toepassing van titel III, hoofdstuk I, tot verkavelingen wil beperken, die met het oog op de oprichting van woongebouwen worden gedaan.

Daarbij werd de verwijzing in artikel 51 naar de voorschriften van de artikelen 36 en 37 waarschijnlijk bij vergissing tot het eerste lid van artikel 37 beperkt.

Met inachtneming van deze opmerkingen, wordt een andere lezing voor artikel 51 aanbevolen. Bovendien zou, in overeenstemming met het nieuw artikel dat na artikel 50 zou komen, de samenstelling van het dossier door het in dit artikel bedoelde koninklijk besluit moeten worden geregeld. Men schrappe dus de tweede volzin van artikel 51, eerste lid, en verwijze ook naar dat nieuw artikel in artikel 54.

Artikel 51 leze men als volgt :

"Artikel 51.-

Als verkaveling in de zin van deze wet wordt aangemerkt de verdeling van een erf in twee of meer percelen die voor de oprichting van woongebouwen zijn bestemd.

Niemand mag een van de percelen, begrepen in zodanige verkaveling, vrijwillig te koop stellen of verkopen, tenzij het college van burgemeester en schepenen hem ter zake van die verkaveling vooraf een schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning heeft afgegeven.

.../...

In dit geval zijn de bepalingen van de artikelen 36 (1) en 37 van toepassing. Bovendien kan de gemachtigde ambtenaar, wanneer hij overeenkomstig artikel 36 optreedt, wijzigingen voorschrijven met betrekking tot het aantal, de vorm en de afmetingen van de kavels, alsook met betrekking tot het aantal, het tracé en de breedte van de ontworpen verkeerswegen. Hij kan eveneens bepalen dat gronden voor groenstroken, openbare gebouwen en openbare diensten worden bestemd".

+

+ +

Het verdient aanbeveling in artikel 54 ook naar artikel 42 te verwijzen.

In artikel 64, vierde lid, vervange men de woorden "afgezien van" door het woord "onverminderd".

+

+ +

Met inachtneming van de in advies nr L. 6139 gemaakte opmerking verdient het aanbeveling artikel 65, eerste lid, als volgt te lezen :

"Artikel 65.-

De dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van de artikelen 60 en 61, of het exploit

----- : : / : : -----

- (1) Overeenkomstig de bij artikel 18 gemaakte opmerking werd voor artikel 36 een derde lid voorgesteld; het komt de Regering toe te beslissen of de verwijzing in artikel 51 naar artikel 36 ook op dat derde lid moet betrekking hebben.

tot inleiding van het geding op grond van artikel 63 wordt in het hypotheekkantoor van het gebied waarbinnen de goederen gelegen zijn, overgeschreven ten verzoeken van de deurwaarder die het exploit heeft opgemaakt".

+

+ +

Daar hoofdstuk V ook wijzigende en overgangsbepalingen bevat, zou het opschrift van dit hoofdstuk moeten worden gelezen als volgt :

"HOOFDSTUK V. WIJZIGINGS-, OVERGANGS- EN OPHEFFINGSBEPALINGEN".

+

+ +

Het verdient aanbeveling artikel 90, 8°, van de gemeentewet niet op te heffen, maar de bewoordingen ervan in overeenstemming te brengen met de bepalingen van de nieuwe wet. Voor artikel 67 wordt derhalve de volgende lezing voorgesteld :

"Artikel 67.-

Artikel 90, 8°, van de gemeentewet wordt door de volgende bepaling vervangen :

"8° van de uitreiking van de bouw- en verkavelingvergunningen overeenkomstig de wet tot organisatie van de stedenbouw en van de ruimtelijke ordening".

.../...

Het artikel dat de overgangs- en opheffingsbepalingen betreft, zou best na de wijzigingsbepalingen komen. Daarbij dient de wet op de wegenpolitie volledig te worden opgeheven, daar de overblijvende bepalingen in artikel 40 hun plaats hebben gevonden. Artikel 67 zou derhalve een nieuw artikel worden, dat na artikel 68 komt en luidt als volgt :

"Artikel ... Opgeheven worden :

- 1° ... (tekst van het ontwerp) ...;
- 2° ... (tekst van het ontwerp, sub 3°) ...;
- 3° de wet van 1 februari 1844 betreffende de wegenpolitie, gewijzigd bij de wetten van 15 augustus 1897 en 28 mei 1914.

De krachtens artikel 15 van voormelde wet vastgestelde verordeningen blijven evenwel gelden tot de dag waarop het bijzonder plan van aanleg verbindend is".

Le Conseil d'Etat a déjà donné, le 20 mars 1958, un avis sur le projet n° L. 6139/1 concernant la même matière.

Les observations formulées ci-après ne se rapportent, dès lors, en général, qu'aux dispositions modifiées ou ajoutées.

+

+

+

Le projet appelle toutefois une observation générale : il serait préférable d'exprimer tous les délais, et notamment aux articles 5, 9, 17, 18, 34, 45 et 46, en jours plutôt qu'en mois. A cet égard, il importerait d'assurer la concordance entre les versions française et néerlandaise en ce qui concerne les délais de "quinze jours" et de "veertien dagen" qui sont prévus aux articles 7, 11, 38, 45 et 46 : en tout état de cause un choix devra être fait entre un délai de quatorze jours (veertien dagen) et un délai de quinze jours (vijftien dagen).

+

+

+

A l'article 3, l'expression "restrictions à l'exercice du droit de propriété" gagnerait à être remplacée par l'expression "restrictions au droit de propriété". La même remarque vaut pour les articles 13, b, et 14, b et c.

+

+

+

Les délais prévus à l'article 5 ne sont pas suffisamment précisés. Le début et la fin de ces délais devraient être fixés clairement à l'intention des intéressés. De plus, il se recommande d'indiquer que l'enquête est annoncée par les soins du gouverneur.

Comme il se peut que le plan régional n'englobe qu'une partie du territoire de certaines communes, il est préférable d'employer l'expression "communes auxquelles s'étend le plan régional" au lieu de "communes comprises dans la région".

Enfin, il serait souhaitable de déterminer les modalités du fonctionnement de la commission par voie réglementaire.

Compte tenu de ces observations, l'article 5 se présenterait comme suit :

"Article 5.-

Le Roi arrête le plan régional, le Conseil des Ministres en ayant préalablement délibéré.

L'arrêté royal est précédé d'une enquête publique faite par le gouverneur de la province. L'enquête est annoncée par les soins de ce dernier.

.../...

Cette annonce se fait par voie d'affiches dans chacune des communes auxquelles le plan régional s'étend par un avis inséré à trois reprises au Moniteur belge, dans trois journaux de la capitale et, si possible, dans trois journaux de la région, ainsi que par un communiqué diffusé à trois reprises dans les deux langues nationales par l'Institut national de radiodiffusion.

Après l'annonce le plan régional est déposé pendant nonante jours, aux fins de consultation, dans la maison communale de chacune des communes auxquelles le plan s'étend. Le début et la fin de ce délai sont précisés dans l'annonce.

Des réclamations et observations peuvent être adressées, par écrit, au gouverneur dans les soixante jours qui suivent la fin de cette période. La députation permanente de chacune des provinces intéressées et le conseil communal de chacune des communes intéressées donnent leur avis dans le même délai. Si la députation permanente ou le conseil communal ne donnent pas d'avis dans ce délai, ils sont censés avoir émis un avis favorable.

Le gouverneur consulte, en outre, une commission de douze personnes, qu'il préside et qui est composée d'un délégué du Ministre des Travaux publics, d'un délégué du Ministre des Finances, d'un délégué

.../...

du Ministre de l'Agriculture, d'un délégué du Ministre de l'Intérieur, d'un délégué du Ministre des Affaires économiques et d'un délégué du Ministre de la Santé publique et de la Famille; les autres membres sont choisis par le gouverneur parmi les personnes qui représentent les principaux intérêts de la région. Le Ministre fixe le règlement d'ordre intérieur de cette commission.

Les réclamations, observations et avis sont transmis par le gouverneur au Ministre.

Lorsqu'une région s'étend à plusieurs provinces, les gouverneurs exercent, chacun dans son ressort, les attributions prévues au présent article".

+

+ +

A l'article 6, 2^e, il y aurait lieu de remplacer les mots "du territoire" par "de la région".

+

+ +

Eu égard aux observations faites à propos de l'article 5, il conviendrait de rédiger l'article 9 comme suit :

.../...

"Article 9.-

Le plan est soumis à l'avis d'un collège de mandataires communaux, comprenant un membre par commune à laquelle le plan de secteur s'étend, désigné par le collège des bourgmestre et échevins, lequel désigne également un suppléant. Le gouverneur, ou, lorsque le secteur s'étend à plusieurs provinces, le Ministre désigne le président et installe la commission. Le Ministre fixe son règlement d'ordre intérieur.

Le plan est ensuite soumis par le gouverneur de la province à une enquête publique. Cette enquête est annoncée par les soins de ce dernier.

Cette annonce se fait par voie d'affiches, dans chacune des communes auxquelles le plan de secteur s'étend, d'un avis inséré à trois reprises au Moniteur belge, dans trois journaux de la capitale et, si possible, dans trois journaux du secteur, ainsi que par un communiqué diffusé à trois reprises dans les deux langues nationales par l'Institut national de radiodiffusion.

Après cette annonce le plan de secteur est déposé, pendant nonante jours, aux fins de consultation, dans la maison communale de chacune des communes auxquelles le plan de secteur s'étend. Le début et la fin de ce délai sont précisés dans l'annonce.

.../...

Les réclamations et observations peuvent être adressées par écrit au collège des bourgmestre et échevins dans les soixante jours qui suivent la fin de cette période.

Dans les soixante jours qui suivent la clôture de l'enquête, le conseil communal de chacune des communes intéressées donne son avis sur le plan et sur les réclamations et observations qui ont été formulées. La députation permanente donne son avis dans le même délai. Si la députation permanente ou le conseil communal ne donnent pas d'avis dans ce délai, ils sont censés avoir émis un avis favorable.

Le gouverneur consulte en outre la commission visée à l'article 5, alinéa 6.

Les réclamations, observations et avis sont transmis par le gouverneur au Ministre.

Lorsqu'un secteur s'étend à plusieurs provinces, les gouverneurs exercent, chacun dans son ressort, les attributions prévues au présent article".

+

+ +

D'après la nouvelle rédaction de l'article 10, le plan de secteur (auparavant "plan de sous-région") ne sera plus uniquement destiné à compléter le plan régional. Il s'ensuit que l'observation faite dans l'avis L. 6139 au sujet du caractère complémentaire du "plan de sous-région" cesse d'être pertinente.

L'article 12 du projet dispose que : "Le Roi peut dispenser de l'obligation de dresser son plan général toute commune comprise dans un secteur, lorsque le conseil communal estime pouvoir s'en tenir aux prescriptions du plan du secteur".

Pour que cette disposition puisse s'appliquer, le plan de secteur devrait pouvoir également comporter les données reprises dans les plans communaux généraux.

L'article 10, alinéa 2, dispose ce qui suit :

"Le plan de secteur fait l'objet d'un arrêté royal pris conformément à ce qui est dit à l'article 2".

Comme, aux termes de l'article 2, "Le Roi confère la force obligatoire aux plans régionaux, de secteur et communaux, conformément aux dispositions des chapitres II, III et IV du présent titre", la disposition de l'article 10, alinéa 2, paraît superflue.

Compte tenu des observations qui précèdent, l'article 10 devrait être rédigé comme suit :

"Article 10.-

Le plan de secteur comporte :

- 1° l'indication de la situation existante;
- 2° les mesures d'aménagement correspondant aux besoins économiques et sociaux du secteur;
- 3° les mesures nécessaires à l'amélioration du réseau des principales voies de communication;

.../...

- 4° des prescriptions générales d'ordre esthétique s'il échet;
- 5° tout ou partie des prescriptions visées à l'article 13, b, c et d, s'il échet.

Le plan de secteur s'inspire des indications et stipulations du plan régional, lorsqu'il en existe un, en les complétant et, au besoin, en les modifiant".

+
+ +

Dans la version néerlandaise, il convient d'écrire à l'article 15:"... in afwijking van artikel 14...".

+
+ +

L'article 18 est complété par un alinéa 2 ainsi conçu :

"Le Roi statue dans un délai maximum de trois ans prenant cours à partir de la date de la transmission du dossier au Ministre. Passé ce délai, les propriétaires ne sont plus soumis à l'article 35 de la présente loi, mais restent soumis aux règlements communaux".

Cette disposition s'inspire du souci d'éviter tout retard dans l'élaboration des plans communaux.

.../...

Elle n'offre cependant pas la moindre garantie que ce but sera atteint: de plus, elle présente de sérieux inconvénients.

Le retard, en effet, se produit le plus souvent, non point pendant l'enquête qui précède la décision définitive du Roi, mais bien pendant la préparation des plans.

L'article 19 permet déjà d'éliminer cette principale cause de retard en autorisant le Roi à se substituer à la com une pour l'établissement des plans si celle-ci ne respecte pas les délais impartis. En tout état de cause, il ne serait d'aucune utilité de prescrire dans la loi, en vue de l'approbation royale, un délai prenant cours à partir de la transmission du dossier au Ministre, si la loi ne fixe pas par ailleurs un délai général pour la préparation des plans

Il ne se recommande guère toutefois de prescrire dans la loi un délai extrême pour l'établissement de tous les plans communaux d'aménagement, car il ne sera pas toujours possible de distinguer d'emblée si l'élaboration de tels plans sera nécessaire, voire même souhaitable pour certains territoires. L'article 14 ne prévoit l'obligation d'établir des plans particuliers d'aménagement que pour certaines parties du territoire communal. La détermination de ces parties du territoire dépendra de la situation existante : des circonstances nouvelles, telles que l'accroissement de la population et le développement pris par certains quartiers, nécessiteront probablement dans dix ou vingt ans l'élaboration de nouveaux plans particuliers pour l'aménagement

d'autres parties du territoire communal qui étaient jusqu'à ce moment destinées, par exemple, au boisement ou à l'agriculture et pour lesquelles aucun plan particulier n'avait primitivement été jugé nécessaire.

En outre, la fixation d'un délai pour l'établissement et l'approbation des plans d'aménagement est un problème qui touche aussi au bon fonctionnement des services administratifs.

Sans doute les propriétaires ont-ils intérêt à ce que le territoire soit judicieusement aménagé; le retard apporté dans l'établissement des plans ne peut toutefois leur être préjudiciable que dans un cas déterminé : lorsque le permis de construire lui est refusé pour un motif tiré de l'absence de plan. Pareille circonstance ne constitue cependant pas une raison suffisante pour dispenser de tout permis de construire tous les propriétaires dans ce territoire.

Quoiqu'il en soit, les conséquences d'une telle mesure, que le projet présente comme la sanction d'une inertie administrative, méritent un examen attentif.

Le permis de construire prescrit par l'article 35 du projet se substitue à l'autorisation visée à l'article 18 de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 et aux autorisations de bâtir prévues par l'article 90, 8°, de la loi communale et par les règlements communaux.

.../...

L'autorisation dont question dans l'arrêté-loi est conçue comme une mesure conservatoire : sauvegarder l'aménagement du territoire pendant la période de la préparation des plans. Les autorisations de bâtir requises par l'article 90, 8°, de la loi communale ou par les règlements communaux répondent, au contraire, aux exigences permanentes de la sécurité et de l'hygiène.

Par ailleurs, l'article 47 du projet porte que le permis de construire est réputé viser également "l'obtention de toutes autorisations requises éventuellement par d'autres lois et règlements".

Le permis de construire constitue, depuis des siècles, le moyen le plus efficace pour maintenir le bon ordre dans l'industrie du bâtiment. Non seulement, il s'est avéré indispensable pour des raisons d'ordre public mais il constitue, de surcroît, pour les propriétaires une précieuse garantie.

Les personnes désireuses de construire sont tenues de se conformer à un nombre élevé de règlements. Faute d'une approbation administrative individualisée, ils ne peuvent jamais être certains d'avoir observé toutes les prescriptions. En outre, le permis de construire obligatoire protège les voisins contre l'exécution de travaux dangereux ou mal préparés.

.../...

D'après l'exposé des motifs, l'un des objectifs les plus importants du projet, est la coordination de la police des constructions. Cette coordination sera principalement assurée par l'institution d'un permis de construire unique, qui sera partout exigé et délivré en même temps que toutes les autres autorisations requises. Supprimer l'obligation de demander ce permis dans certains cas et pour des parties déterminées du territoire, ne peut que compromettre la coordination envisagée et constituer une cause d'insécurité tant pour l'intérêt général que pour les intérêts privés.

Une dernière observation s'impose : par les termes "règlements communaux" le projet entend les règlements relatifs à la police des constructions; or, d'après le titre III, chapitre II, du projet, la police des constructions ne fera plus exclusivement l'objet de règlements communaux mais aussi, s'il y a lieu, de règlements généraux. D'autre part, l'on ne pourra perdre de vue l'obligation de satisfaire aux conditions dont le titre III, chapitre Ier, assortit la délivrance du permis de lotir.

Il s'ensuit qu'il n'est, en aucun cas, souhaitable de maintenir l'article 18, alinéa 2, dans sa rédaction actuelle.

.../...

Si le Gouvernement veut protéger les propriétaires contre le préjudice résultant d'un aménagement tardif, il atteindra plus aisément ce but en complétant l'article 36 du projet par un alinéa 3 ainsi conçu :

"Le refus du permis de construire fondé sur le seul motif que la demande est incompatible avec un plan particulier d'aménagement en cours de préparation, devient caduc si ce plan n'acquiert pas force obligatoire dans les trois ans qui suivent le refus du permis. A la demande du requérant, la requête originaire fait l'objet d'une nouvelle décision, qui ne peut plus être fondée sur ledit motif".

+
+ +

Dans la version néerlandaise du dernier alinéa de l'article 31, il y a lieu de remplacer "Rijk" par "Staat".

+
+ +

.../...

L'article 34, alinéa 3, est complété par une disposition nouvelle et est à présent conçu comme suit :

"La renonciation à l'expropriation ne peut sortir ses effets que si elle est confirmée par le Roi. L'immeuble dont elle fait l'objet est alors sublevé de toutes les servitudes découlant du plan d'aménagement".

Tout d'abord, il échet d'observer que les mots "renonciation à l'expropriation" gagneraient à être remplacés par "décision de renoncer à l'expropriation". D'autre part, la disposition de l'article 34, alinéa 3, semble par trop générale. La "renonciation à l'expropriation" ne rend pas pour autant superflues les autres prescriptions du plan d'aménagement comme, par exemple, "les prescriptions générales ou particulières relatives à l'hygiène, à la sécurité et à l'esthétique, à appliquer aux constructions, aux clôtures, à la voirie et aux plantations ... " (article 14, e). La décision de renoncer à l'expropriation a pour seul effet que les servitudes qui auraient découlé d'une éventuelle expropriation cessent de grever le bien.

Ensuite, il convient de relever que cette décision fait dans une certaine mesure échec à l'exécution du plan d'aménagement; dès lors, une revision apparaît indispensable.

Les mêmes observations s'appliquent à l'article 34, alinéa 6.

Le nouveau texte de l'article 34, alinéa 7, dispose :

"Si les nécessités de l'intérêt général imposent, à l'issue de la seconde période de cinq ans, d'édicter un plan d'aménagement rendant à nouveau indispensable l'expropriation du bien susdit, l'acquisition sera réalisée ou la procédure en expropriation engagée sans désemparer".

D'après cette disposition, le bien visé sera soumis à un régime spécial, si, pour quelque motif que ce soit, l'expropriation est de nouveau jugée nécessaire.

La question est de savoir si ce régime spécial doit être considéré comme définitif : si, cinquante ans plus tard, par exemple, un autre plan prévoit de nouveau l'expropriation, la disposition de l'article 34, alinéa 7, sera-t-elle toujours d'application ? Cela présenterait de sérieux inconvénients.

Par cette disposition, le Gouvernement entend sans doute éviter qu'une nouvelle procédure en expropriation rende inopérante la disposition de l'article 34, alinéa 6. Il n'entend toutefois pas réserver définitivement un sort privilégié à certains immeubles au regard de l'application de la procédure en expropriation. L'applicabilité de la disposition de l'article 34, alinéa 7, devrait dès lors être limitée dans le temps.

En outre, l'expression "sans désemparer" manque de précision ; il se recommande de fixer un délai.

Compte tenu des observations qui précèdent, la rédaction suivante est proposée pour l'article 34 :

"Article 34.-

Tout propriétaire de parcelle frappée d'expropriation, ainsi que tout titulaire de droits réels opposables aux tiers, peut demander la revision des plans d'expropriation après l'expiration d'une période de cinq ans suivant l'entrée en vigueur de l'arrêté d'expropriation si, avant l'expiration de cette période, l'acquisition n'est pas réalisée ou si la procédure en expropriation n'est pas engagée.

La demande est adressée au pouvoir expropriant, qui statue.

La décision de renoncer à l'expropriation ne peut sortir ses effets que si elle est confirmée par le Roi. L'immeuble est alors affranchi de toutes les limitations résultant du plan d'aménagement, pour autant que celles-ci soient en rapport avec le droit d'expropriation.

Le refus de révision ne peut sortir ses effets que moyennant l'approbation du Ministre.

Faute par le pouvoir expropriant de notifier son refus de révision dans les nonante jours de la demande, il est présumé renoncer à l'expropriation.

L'arrêté d'expropriation cesse de plein droit de produire ses effets, en ce qui concerne le bien visé, si une nouvelle demande en révision, comme prévue à l'alinéa 1er, est introduite après une seconde période de cinq ans à compter de l'approbation ministérielle précitée. L'immeuble est alors affranchi de toutes les limitations résultant du plan d'aménagement pour autant que celles-ci soient en rapport avec le droit d'expropriation.

Si l'intérêt général exige dans les ... années qui suivent l'expiration de la seconde période de cinq ans, d'édicter un plan d'aménagement rendant de nouveau indispensable l'expropriation du bien visé, l'acquisition sera réalisée ou la procédure en expropriation engagée dans un délai de ...

En ce qui concerne les plans d'aménagement approuvés sous l'empire de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946, la première période de cinq ans prendra cours à la date de l'entrée en vigueur de la présente loi".

+

+

+

.../...

Dans la version néerlandaise de l'article 36, alinéa 1er, il convient de remplacer les mots "het Rijk" par "de Staat".

L'article 36, alinéa 2, dispose :

"Tant qu'un plan particulier d'aménagement n'est pas approuvé ou dressé par le Roi, le fonctionnaire délégué a l'obligation d'éclairer toute personne qui se propose d'acquérir un terrain bâti ou non, sur le résultat probable de la demande de permis de construire qu'elle introduirait conformément à l'article 35 de la présente loi".

L'imprécision de cette disposition en rendra l'application très malaisée. Comment le fonctionnaire saura-t-il si une personne "se propose d'acquérir un terrain bâti ou non" ? Quelle sera la nature de l'obligation du fonctionnaire délégué ? L'Etat sera-t-il responsable des conséquences qu'entraîneront les renseignements fournis et dans quelle mesure ?

Rappelons ici la suggestion faite lors de l'examen de l'article 18, de compléter l'article 36 par un alinéa 3.

+

+

+

.../...

L'article 37, alinéa 1er, serait mieux rédigé comme suit :

"Article 37.-

Après l'approbation par le Roi du plan particulier d'aménagement, une copie du permis est transmise avec un exemplaire des plans au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme au plan d'aménagement. En cas de non-conformité, la décision du collège des bourgmestre et échevins est suspendue d'office par ; notification de cette suspension est donnée par le fonctionnaire délégué (ou par ce dernier) au collège et au demandeur. Dans les quarante jours de la notification, le Roi annule, s'il y a lieu. Faute d'annulation dans ce délai, la suspension est levée.

L'implantation des bâtiments est indiquée sur place par les soins du collège".

+
+ +

A l'article 39, il y a lieu de remplacer le membre de phrase "Lorsqu'il existe un plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi et non encore soumis

.../...

à révision, pour le territoire où se trouve situé l'immeuble... " par : "Lorsqu'il existe pour le territoire où est situé l'immeuble un plan d'aménagement approuvé par le Roi , mais qui n'a pas fait l'objet d'une décision de révision...".

+

+ +

L'article 67, 4°, abroge la loi du 1er février 1844 sur la police de la voirie, modifiée par les lois des 15 août 1897 et 28 mai 1914, à l'exception de l'article 6 et de la première phrase de l'article 17 qui est remplacée par une autre. Il serait préférable d'abroger la loi sur la police de la voirie tout entière et de reproduire ses dispositions non abrogées dans la loi nouvelle.

Ces dispositions seraient le mieux à leur place dans l'article 40, qui règle le sort des terrains frappés d'alignement.

Il n'entre cependant pas dans les intentions du Gouvernement de modifier le système d'expropriation en matière d'alignement; il y a donc lieu de faire dans le texte certaines réserves quant à l'application des règles que le projet prescrit en matière d'expropriation.

Compte tenu de ces observations, la rédaction suivante est proposée pour l'article 40 :

"Article 40.-

Le permis ne peut être délivré lorsqu'il s'agit de construire ou de reconstruire sur la partie d'un terrain frappée d'alignement, ni lorsqu'il s'agit d'effectuer des travaux, autres que de conservation et d'entretien, à un bâtiment frappé d'alignement. Dans ce dernier cas, le permis ne pourra néanmoins être délivré s'il résulte des avis exprimés par les autorités compétentes que l'alignement ne pourra être réalisé, au droit de l'immeuble considéré, avant au moins cinq ans à compter de la délivrance du permis. En cas d'expropriation effectuée après l'expiration de ce délai, la plus-value résultant des travaux autorisés n'est pas prise en considération pour le calcul de l'indemnité.

L'arrêté royal approuvant le plan général d'alignement autorise l'administration à exproprier en tout temps les parcelles nécessaires à la réalisation des alignements si les formalités préliminaires de la loi du 27 mai 1870 ont été accomplies. Cependant, l'arrêté peut décider expressément que le plan approuvé ne pourra être réalisé qu'au fur et à mesure de l'introduction des demandes de construction ou de reconstruction.

Le règlement de l'indemnité et l'envoi en possession des emprises auront lieu comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

.../...

Ces dispositions sont communes à la grande voirie, à la voirie urbaine et à la voirie vicinale. Les expropriations visées ne sont pas soumises aux dispositions du titre Ier, chapitre V, et de l'article 34.

Le permis peut être refusé lorsqu'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voie publique existante ou n'ayant accès qu'à une voie publique non pourvue d'un revêtement et non équipée en services publics indispensables".

+
+ +

Dans sa rédaction remaniée, l'article 41 crée un droit au permis de construire, ce qui implique une modification de la situation actuelle, telle qu'elle découle de la loi communale et de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 et telle qu'elle fut maintenue par le précédent projet.

D'après les dispositions légales en vigueur, le permis de construire peut, en effet, être refusé même si les plans de bâtisse satisfont aux prescriptions réglementaires.

La modification apportée rend sans objet l'observation faite dans l'avis n° L.6139/1 au sujet de la rédaction de l'article 39.

La reconnaissance d'un tel droit n'est toutefois possible que si la demande est conforme, non seulement aux "règlements communaux", mais encore à toutes les dispositions légales et réglementaires (voir aussi l'article 47). A défaut de cette condition absolument indispensable, l'application de très importantes dispositions légales ou réglementaires, telles que la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et des sites, le Règlement général pour la protection du travail, la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des **autoroutes**, se trouverait compromise.

Il importe également de veiller à exclure toute contradiction entre l'article 36 et l'article 41 : lorsqu'une révision est décidée, il convient de tenir compte, lors de la délivrance du permis, de l'aménagement projeté. L'on ne pourra donc plus se prévaloir d'un permis de construire, fondé sur un plan d'aménagement existant. Compte tenu par ailleurs de la nouvelle réglementation de la police des constructions, telle qu'elle est arrêtée par le titre III, chapitre II, ainsi que de l'institution par le titre III, chapitre I, du permis de lotir, la rédaction suivante est suggérée pour l'article 41 :

"Article 41.-

Sans préjudice de l'application des articles 39 et 40 , le permis de construire doit toujours être accordé lorsque la demande est conforme au plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi et qui n'a fait l'objet d'aucune décision de révision, aux prescriptions

du permis de lotir visé au titre III, chapitre Ier, aux dispositions des règlements d'exécution du titre III, chapitre II, et à toutes autres dispositions légales et réglementaires".

+

+ +

Dans la version néerlandaise du projet, il y aurait lieu de remplacer, à l'article 42, le mot "dezes" par "diens" et, à l'article 45, alinéa 3, le mot "tezelfder" par "terzelfder".

+

+ +

Le nouvel article 49 ouvre au demandeur un recours à la députation permanente et , le cas échéant, au Roi.

La réglementation prévue par l'article 90, 8°, de la loi communale est donc appliquée telle quelle au nouveau permis de construire.

La loi communale ne détermine toutefois pas la procédure à suivre en cas de recours quant à la forme des demandes, la composition des dossiers, l'examen des recours, etc ...

En outre, il convient de ne pas perdre de vue que les permis délivrés peuvent porter atteinte aux droits des tiers (voir article 63), ce qui pose le problème de la publicité des arrêtés.

L'examen des demandes est réglé dans une certaine mesure par les articles 44 à 48 , mais le projet ne prévoit rien de similaire pour les recours.

L'article 48, alinéa 3, dispose :

"Si le collège ne se prononce pas dans les délais qui lui sont impartis par les articles 45 et 46, le fonctionnaire délégué devient compétent pour délivrer le permis. Il statue dans les quinze jours sur la requête et les plans qui lui sont adressés par le demandeur; l'absence de décision dans les délais prescrits équivaut à la délivrance du permis". Cette disposition ne peut produire tous ses effets que si les décisions à intervenir sur recours doivent être prises dans un délai déterminé.

L'article 46 du texte précédent contenait, de plus, la disposition suivante :

"Le demandeur ou son conseil est entendu par la commission s'il le désire. La décision doit être motivée".

.../...

L'on peut se demander si l'utilité d'une telle disposition n'en justifierait pas son maintien.

Eu égard aux considérations qui précèdent, il se recommande de rédiger l'article 49 comme suit :

"Article 49.-

Le demandeur peut introduire auprès de la députation permanente un recours contre la décision du collège des bourgmestre et échevins ou contre la décision prise en vertu de l'article 48, alinéa 3, par le fonctionnaire délégué.

Le demandeur ou son conseil est entendu par la députation permanente s'il le désire.

Le demandeur peut introduire un recours auprès du Roi contre la décision de la députation permanente.

Les décisions de la députation permanente et les arrêtés royaux sont motivés".

Si le Gouvernement estimait ne plus devoir exiger le permis de construire lorsque la demande n'a fait l'objet d'aucune décision dans un délai déterminé (le commentaire consacré dans l'avis n° L.6139 à l'ancien article 45 du projet, énumère les inconvénients que présente une telle dérogation à la règle fondamentale du permis préalable inscrite à l'article 35), il conviendrait de compléter l'article 49 par un alinéa 4 ainsi conçu :

"Si la députation permanente ne statue pas dans les X jours qui suivent l'introduction du recours, un recours est ouvert auprès du Roi. L'absence de décision dans les X jours qui suivent l'introduction de ce dernier recours vaut délivrance du permis".

Enfin, compte tenu des observations qui précèdent, il serait souhaitable d'insérer à la suite de l'article 50 du projet un article nouveau ainsi conçu :

"Article ... -

Le Roi fixe le règlement de procédure en matière de demandes et de recours, notamment la forme des demandes, recours, permis et notifications, la composition du dossier qui doit être présenté par les demandeurs de permis, les délais, les mesures d'instruction et la manière dont les tiers peuvent prendre connaissance des décisions".

+

+ +

L'ancien article 47 du projet définissait la notion de "lotissement", comme suit :

"Est réputée lotissement au sens de la présente loi, la division d'un terrain en plusieurs parcelles dont une au moins est destinée à la construction".

.../...

Cette définition n'a pas été reprise par l'article 51.

L'exactitude de la définition susreproduite est contestable : il s'indique donc de définir exactement le sens de la notion de "lotissement" qui est à la base d'une importante réglementation.

Pris dans son acception courante, le mot "lotissement" signifie le morcellement d'un fonds en deux ou plusieurs parcelles; il résulte toutefois de l'article 51 que le projet tend à limiter l'application du titre III, chapitre Ier, aux lotissements effectués en vue de la construction d'habitations.

D'autre part, c'est probablement par erreur que l'article 51 se borne , dans la référence aux prescriptions des articles 36 et 37, à viser l'alinéa 1er de l'article 37.

Le Conseil d'Etat suggère ci-après pour l'article 51, une rédaction nouvelle qui tient compte des observations formulées. Comme, d'autre part, la composition des dossiers serait, conformément à l'article nouveau à insérer à la suite de l'article 50, déterminée par l'arrêté royal prévu à cet article, il conviendrait de supprimer la deuxième phrase de l'article 51, alinéa 1er, et de viser également ce nouvel article dans l'article 54.

L'article 51 serait donc à rédiger comme suit :

"Article 51.-

Est réputée lotissement au sens de la présente loi, la division d'un terrain en deux ou plusieurs parcelles dont une au moins est destinée à la construction d'habitations.

Nul ne peut volontairement mettre en vente ou vendre une des parcelles comprises dans un tel lotissement, si celui-ci n'a fait au préalable l'objet d'un permis écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins.

Les prescriptions des articles 36 (1) et 37 sont d'application. En outre, lorsqu'il intervient conformément à l'article 36, le fonctionnaire délégué peut prescrire des modifications au nombre des lots, à leur configuration et à leurs dimensions, ainsi qu'au nombre, au tracé et à la largeur des artères projetées. Il peut également stipuler qu'il y a lieu de réserver des terrains pour des espaces verts, des bâtiments publics et des services publics".

+

+ +

.../...

(1) Conformément à l'observation faite au sujet de l'article 18, il a été proposé d'ajouter un alinéa 3 à l'article 36; il appartient au Gouvernement de décider si la référence faite par l'article 51 à l'article 36, doit également porter sur ce troisième alinéa.

L'article 54 devrait également se référer à l'article 42.

Dans la version néerlandaise de l'article 64, alinéa 4, il y a lieu de remplacer les mots "afgezien van" par "onverminderd".

+

+

+

Compte tenu de l'observation faite dans l'avis n° L.6139, il s'indique de rédiger l'article 65, alinéa 1er, comme suit :

"Article 65.-

La citation devant le tribunal correctionnel en vertu des articles 60 et 61 ou l'exploit introductif d'instance prévu par l'article 63 est transcrit à la conservation des hypothèques de la situation des biens, à la diligence de l'huissier auteur de l'exploit".

+

+

+

.../...

Comme le chapitre V contient aussi des dispositions modificatives et transitoires, l'intitulé en serait mieux rédigé comme suit :

"CHAPITRE V. - DISPOSITIONS MODIFICATIVES, TRANSITOIRES ET ABROGATOIRES".

+
+ +

Il serait préférable de ne pas abroger l'article 90, 8°, de la loi communale, mais de mettre sa teneur en concordance avec les dispositions de la loi nouvelle. L'article 67 devrait dès lors se lire comme suit :

"Article 67.-

L'article 90, 8°, de la loi communale est remplacé par la disposition suivante :

"8° de la délivrance des permis de construire et de lotir, conformément à la loi organique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire".

L'article portant les dispositions transitoires et abrogatoires serait mieux à sa place après les dispositions modificatives. De plus, il y aurait lieu d'abroger entièrement la loi sur la police de la voirie , les

dispositions qui en subsistent étant reprises dans l'article 40. L'article 67 formerait dès lors un article nouveau qui viendrait à la suite de l'article 68 et qui serait ainsi conçu :

"Article -

Sont abrogés :

1° ... (texte du projet) ... ;

2° ... (texte du projet , sub. 3°) ... ;

3° la loi du 1er février 1844 sur la police de la voirie, modifiée par les lois des 15 août 1897 et 28 mai 1914.

Toutefois, les règlements établis en vertu de l'article 15 de la loi précitée demeurent d'application jusqu'au jour où le plan spécial d'aménagement devient obligatoire".

De kamer was samengesteld uit La chambre était composée de
de Heren : A.VRANCKX, raadsheer van State, voorzitter,
Messieurs : conseiller d'Etat, président,

G.VAN BUNNEN, raadsheren van State,
K.MEES, conseillers d'Etat,

L.FREDERICQ, bijzitters van de afdeling
wetgeving,
J.LIMPENS, assesseurs de la section
de législation,

Mevrouw : J.DE KOSTER, adjunct-griffier, griffier.
Madame : greffier adjoint, greffier.

De overeenstemming tussen
de Nederlandse en de Franse
tekst werd nagezien onder toe-
zicht van de H.A.VRANCKX.

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

DE GRIFFIER - LE GREFFIER,

(get.) J.DE KOSTER.

La concordance entre la ver-
sion néerlandaise et la version
française a été vérifiée sous le
contrôle de M.A.VRANCKX.

Le rapport a été présenté
par M.J.HOEFFLER, substitut.

DE VOORZITTER - LE PRESIDENT,

(get.) A.VRANCKX.