

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

18 FÉVRIER 1982

PROPOSITION DE LOI

tendant à promouvoir la rénovation urbaine
dans la région flamande

(Déposée par M. Bob Cools)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'absence de politique foncière, la lenteur avec laquelle s'élaborent les plans d'affectation des sols, l'inobservation des prescriptions en matière d'urbanisme et l'utilisation excessive de l'automobile ont provoqué une altération profonde de l'habitat et du tissu urbain.

Il est même permis de parler d'un processus de « désurbanisation », qui transforme les villes en régions en difficulté dont la population, constituée de personnes âgées, de défavorisés et de travailleurs immigrés, ne sera bientôt plus en mesure d'assurer la viabilité économique.

Il importe dès lors de réduire d'urgence les disparités entre les agglomérations urbaines et les régions rurales périphériques.

Ce résultat peut être obtenu en agissant simultanément sur deux plans, soit, d'une part, par l'aménagement de la structure résidentielle et, d'autre part, par un ensemble de mesures particulières destinées à amorcer la réhabilitation générale et effective des villes.

1. L'aménagement de la structure résidentielle relève des attributions du Secrétaire d'Etat à l'Aménagement du Territoire. Celui-ci devrait commencer par limiter le nombre considérable des permis de lotir qui sont accordés chaque année dans les zones rurales. Les chiffres ci-après montrent que de nombreux demandeurs poursuivent un but purement spéculatif.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

18 FEBRUARI 1982

WETSVOORSTEL

tot bevordering van de stadsvernieuwing
in het Gewest Vlaanderen

(Ingediend door de heer Bob Cools)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het ontbreken van een grondbeleid, het lang achterwege blijven van bodembestemmingsplannen, het verwaarlozen van de stedenbouwkundige voorschriften en het ongebeheerd gebruik van het autovoertuig hebben het vestigingspatroon sterk vertekend en het stedelijk weefsel erg aangetast.

Men kan zelfs gewagen van een desurbanisatieproces dat de steden tot werkelijke probleemgebieden laat verkommen, waar ouderen, kansarmen en gastarbeiders weldra niet meer zullen kunnen instaan voor de economische leefbaarheid.

Het is dan ook dringend nodig de spanningsvelden tussen de stedelijke agglomeraties en de omliggende landelijke gebieden af te zwakken.

Dit kan door gelijklopend op een dubbel vlak in te grijpen, enerzijds door ordening van het bewoningspatroon en anderzijds door een geheel van bijzondere maatregelen om het stadsherstel onder alle opzichten wezenlijk op gang te brengen.

1. De ordening van het bewoningspatroon behoort tot het domein van de Staatssecretaris voor Ruimtelijke Ordening. In de eerste plaats zou hij het groot aantal jaarlijkse verkavelingsvergunningen in landelijke gebieden moeten beperken. Uit de onderstaande cijfers blijkt dat velen hierbij louter speculatieve doeleinden nastreven.

Permis de lotir : comparaison 1970/1975

Verkavelingsvergunningen : een vergelijking 1970/1975

Secteurs	Permis approuvés (différence en %) — Goedgekeurde verkavelingen (verschil %)		Parcelles approuvées (différence en nombre) — Goed- gekeurde percelen (verschil aantal)	Nombre moyen de parcelles par lotissement (différence en nombre) — Gemiddeld aant. perc. per verkavel. (verschil aantal)	Pourcentage de réalisation — Verwezenlijkings- graad in %		Gewesten
	en nombre — in aantal	en superficie (ares) — in oppervlakte (aren)			1975	(différence en %) — (verschil %)	
Alost-Ninove-Grammont	+ 892	+ 28 107	+ 3 106	- 0,28	37	+ 12	Aalst-Ninove-Geraardsbergen.
Anvers	+ 558	+ 49 735	+ 6 484	- 1,66	34	+ 16	Antwerpen.
Bruges	+ 287	+ 16 325	+ 1 900	- 0,83	38	+ 15	Brugge-Oostkust.
Termonde	+ 347	+ 9 725	+ 1 292	- 0,20	35	+ 12	Dendermonde.
Dixmuide-Torhout	+ 280	+ 10 834	+ 1 409	+ 0,01	39	+ 10	Diksmuide-Torhout.
Eeklo-Aalter	+ 205	+ 9 320	+ 1 108	- 0,17	38	+ 13	Eeklo-Aalter.
Herentals-Mol	+ 985	+ 45 359	+ 5 118	- 0,32	33	+ 13	Herentals-Mol.
Ypres-Poperinge	+ 103	+ 4 612	+ 6 038	- 5,52	4	+ 1	Ieper-Poperinge.
Courtrai	+ 294	+ 21 347	+ 1 529	- 1,00	38	+ 13	Kortrijk.
Audenarde	+ 349	+ 17 473	+ 1 646	- 0,29	38	+ 13	Oudenaarde.
Roulers	+ 354	+ 16 853	+ 2 491	- 0,04	36	+ 14	Roeselaere.
St-Trond-Tongres	+ 411	+ 16 301	+ 1 617	- 0,64	44	+ 11	St-Truiden-Tongeren.

(Chiffres 1978 — Ministère des Travaux publics, Service de la Politique générale de l'Aménagement du territoire.)

Il serait préférable que les permis de lotir ne puissent être délivrés que pour l'intérieur des périmètres des zones d'habitat des centres des villes et villages.

Il en résultera également un renforcement des noyaux résidentiels à caractère micro-urbain qui sont situés en région rurale et dont la rénovation s'impose souvent.

2. L'aménagement de la structure résidentielle et l'abaissement de la « pression de la périphérie » sur l'établissement urbain sont toutefois insuffisants pour réaliser l'auto-régénération des villes et des noyaux résidentiels des villages; en outre, il s'impose de prendre simultanément un ensemble de mesures spéciales.

Ces mesures ont trait à :

— l'amélioration des constructions existantes, principalement des habitations (dans les villes, plus de la moitié des habitations doivent être améliorées). Il y a lieu de combattre l'inoccupation et la taudisation. Il convient de stimuler la conservation, l'entretien et la rénovation des constructions. Les constructions nouvelles doivent pouvoir s'adapter aux volumes et aux styles des bâtiments existants.

Certaines mesures peuvent avoir un caractère individuel; d'autres doivent faire l'objet d'une approche globale par îlots, dans le cadre d'un plan particulier;

— l'adaptation du domaine public en vue de promouvoir l'habitat et la résidence dans les zones urbaines.

(Cijfers 1978 — Ministerie Openbare Werken, Dienst Algemeen Beleid Ruimtelijke Ordening.)

Verkavelingsvergunningen zouden bij voorkeur slechts afgeleverd mogen worden binnen de woonzoneperimeter van stads- en dorpskernen.

Dit zal tevens een versteviging betekenen voor de woonkernen op het platteland, met micro-stedelijk niveau, die eveneens veelal aan vernieuwing toe zijn.

2. De ordening van het bewoningspatroon en de afname van de « periferische druk » op de stedelijke nederzettingen volstaan evenwel niet om in de steden en dorpskernen tot zelfregeneratie te komen; een geheel van gelijklopende bijzondere maatregelen dringt zich bovendien op.

Deze maatregelen hebben betrekking op :

— de verbetering van de bestaande bebouwing, in hoofdzaak van de woningen (meer dan de helft van het woonbestand in de steden is aan verbetering toe). Leegstand en verkrotting moeten bestreden worden. Instandhouding, onderhoud en nieuwbouw moeten gestimuleerd worden. Nieuwbouw moet zich aan bestaande bouwvolumes en bouwstijlen kunnen aanpassen.

Sommige maatregelen kunnen van individuele aard zijn, andere moeten het voorwerp uitmaken van een globale aanpak per bouwblok, in het kader van een bijzonder plan;

— de aanpassing van het openbaar domein ter bevordering van het wonen en het verblijf in de stedelijke gebieden.

B. COOLS

PROPOSITION DE LOI

CHAPITRE I

Objectifs

Article 1

La rénovation urbaine, au sens de la présente loi, comporte un ensemble de mesures qui, dans des agglomérations urbaines, visent :

— l'amélioration des constructions existantes, principalement des habitations, et l'adaptation des constructions nouvelles aux volumes et styles des constructions existantes;

— la rénovation et l'adaptation du domaine public en vue de promouvoir l'habitat et la résidence dans les zones urbaines.

CHAPITRE II

Mesures générales d'encouragement à l'acquisition et à l'amélioration par les particuliers de logements ayant déjà été habités et datant de plus de 50 ans

Art. 2

La prime d'achat à fonds perdus est également accordée aux particuliers qui acquièrent pour leur compte propre et leur usage personnel un logement ayant déjà été habité. Cette prime peut être cumulée avec la prime d'assainissement.

Art. 3

La garantie de l'Etat est accordée pour le remboursement en principal, intérêts et accessoires, des prêts hypothécaires consentis pour l'achat d'un logement unique à usage personnel par les organismes de crédit prévus par l'article 1^{er} de l'arrêté royal du 10 août 1967 relatif à l'octroi de la garantie de bonne fin de l'Etat quant au remboursement des prêts hypothécaires consentis pour l'achat ou la construction d'habitations sociales, de petites propriétés terriennes ou d'habitations y assimilées.

Art. 4

« Celui qui n'a pas bénéficié de la prime d'achat visée à l'article 2 bénéficie pendant 5 ans d'une réduction de 50 % du précompte immobilier, pour autant que le logement acquis soit habité par le propriétaire lui-même ».

Art. 5

« Le droit de 12,5 % prévu à l'article 44 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est ramené à 6 % pour l'achat d'un logement unique qui a été construit il y a 50 ans au moins et est destiné à être affecté à l'usage personnel du propriétaire pendant 10 ans ».

WETSVOORSTEL

HOOFDSTUK I

Opzet

Artikel 1

Deze wet verstaat onder stadsvernieuwing een geheel van maatregelen die in stedelijke agglomeraties beogen :

— een verbetering van de bestaande bebouwing, in hoofdzaak van de woningen en de aanpassing van de nieuwbouw aan de bestaande bouwvolumes en bouwstijlen;

— vernieuwing en aanpassing van het openbaar domein ter bevordering van het wonen en het bedrijf in stedelijke gebieden.

HOOFDSTUK II

Algemene maatregelen tot aanmoediging van de verwerving en de verbetering, door particulieren, van woningen die voordien reeds bewoond werden en ouder dan 50 jaar zijn

Art. 2

Een uitbreiding van kooppremie om niet wordt eveneens ingesteld ten voordele van de particulieren, die voor eigen rekening en eigen gebruik een woning kopen die voordien reeds betrokken is geweest. Deze premie kan gecumuleerd worden met de saneringspremie.

Art. 3

De staatswaarborg wordt verleend voor de aflossing van de hoofdsom, de interesten en de bijkomende kosten van de hypothecaire leningen die, voor de aankoop van een enige woning, bestemd voor eigen gebruik, toegekend worden door de kredietinstellingen bedoeld bij artikel 1 van het koninklijk besluit van 10 augustus 1967 betreffende het verlenen van de staatswaarborg voor goede afloop op de terugbetaling van hypothecaire leningen die toegestaan worden voor het aankopen of voor het bouwen van volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen.

Art. 4

« Aan elke persoon die niet het genot heeft gehad van de aankooppremie bedoeld in artikel 2, wordt gedurende 5 jaar een vermindering van 50 % van de onroerende voorheffing verleend voor zover de aangekochte woning door de eigenaar zelf bewoond wordt ».

Art. 5

« Het bij artikel 44 van het Wetboek der Registratie, Hypotheek- en Grifffierechten vastgesteld recht van 12,5 % wordt verlaagd tot 6 % voor de aankoop van een enige woning, minstens 50 jaar geleden gebouwd, bestemd voor eigen gebruik gedurende 10 jaar ».

Art. 6

« Les honoraires proportionnels du notaire ainsi que le droit de copie sont réduits de moitié pour l'achat d'un logement unique qui a été construit il y a 50 ans au moins et est destiné à être affecté à l'usage personnel du propriétaire pendant 10 ans. »

Art. 7

Les avantages accordés pour l'exécution de travaux de transformation ayant pour effet d'améliorer fondamentalement et/ou d'assainir un logement, peuvent être cumulés avec les avantages visés à l'article 2.

Art. 8

Les avantages prévus à l'article 3 peuvent également être accordés lorsqu'il s'agit de travaux de transformation ayant pour effet d'améliorer fondamentalement et/ou d'assainir un logement. Les avantages prévus à l'article 4 peuvent être cumulés avec les avantages visés par le présent article jusqu'à concurrence des maxima fixés.

CHAPITRE III

Mesures contre les immeubles inoccupés
et les terrains à bâtir inutilisés

Art. 9

- a) Par « immeuble inoccupé », il faut entendre :
- l'habitation unifamiliale inoccupée dans son ensemble;
 - l'ensemble de l'immeuble inoccupé érigé comme habitation unifamiliale et divisé sans travaux de transformation;
 - tout ou partie d'une habitation de rapport inoccupée, érigée comme telle ou transformée en autant de parties qu'il y a d'habitations inoccupées;
 - le local industriel inoccupé et en général tout immeuble délabré.
- b) Par terrain à bâtir inutilisé, il y a lieu d'entendre :
- les terrains à bâtir inutilisés, sis dans un groupe d'habitation ou dans les parties agglomérées d'une zone d'habitat, éventuellement après qu'un lotissement aura été imposé.
- c) Ne sont pas pris en considération :
- le patrimoine du secteur public du logement;
 - les terrains à bâtir aménagés en jardins;
 - les immeubles inoccupés par suite de modifications de l'alignement et d'expropriations.

Art. 10

Le collège des bourgmestre et échevins peut établir et faire tenir à jour en vue de leur vente publique, une liste des habitations et locaux industriels visés à l'article 9 et inoccupés depuis plus de deux ans ainsi que des terrains à bâtir inutilisés depuis plus de deux ans.

Cette liste est publique.

Art. 6

« Het evenredig honorarium van de notaris en het recht van afschrift wordt met de helft verminderd voor de aankoop van een enige woning minstens 50 jaar geleden gebouwd, bestemd voor eigen gebruik gedurende 10 jaar. »

Art. 7

De voordelen verleend bij verbouwingswerken die een fundamentele verbetering en/of gezondmaking van de woning tot gevolg hebben, kunnen met deze van artikel 2 gecumuleerd worden.

Art. 8

Dezelfde voordelen als deze bepaald in artikel 3 kunnen eveneens toegekend worden bij verbouwingswerken die een fundamentele verbetering en/of gezondmaking van de woning voor gevolg hebben. De voordelen van artikel 3 kunnen met deze van onderhavig artikel gecumuleerd worden tot de vastgestelde maxima.

HOOFDSTUK III

Maatregelen tegen leegstand
en braakliggende bouwpercelen

Art. 9

- a) Onder leegstand wordt verstaan :
- het leegstaand eengezinshuis, in zijn geheel;
 - het als eengezinshuis opgericht leegstaand gebouw, dat opgedeeld werd zonder verbouwingswerken, in zijn geheel;
 - het geheel of gedeeltelijk leegstaand huurhuis, als huurhuis opgericht of verbouwd, in zoveel delen als er leegstaande woningen zijn;
 - de leegstaande bedrijfsruimte en in het algemeen alle vervallen gebouwen.
- b) Onder braakliggende bouwpercelen wordt verstaan :
- de braakliggende bouwgrond, gelegen in een huizen-groep of in een geagglomereerd gedeelte van het woon-gebied, eventueel na opgelegde verkaveling.
- c) Worden niet in aanmerking genomen :
- het patrimonium van de openbare huisvestingssector;
 - de als tuin ingerichte bouwpercelen;
 - leegstand als gevolg van rooilijnwijzigingen en ont-eigeningen.

Art. 10

Het college van burgemeester en schepenen kan een voortschrijdende lijst opstellen van de onder artikel 9 bedoelde woningen en bedrijfsruimten die meer dan twee jaar leegstaan en van de bouwgronden die meer dan twee jaar braakliggen, met het oog op hun openbare verkoop.

De lijst is openbaar.

Les propriétaires en cause sont avertis de ce que leur propriété sera inscrite sur cette liste si, à l'issue du délai d'un an, l'immeuble reste inhabité, inoccupé ou inutilisé. L'obtention d'un permis de bâtir suspend ce délai pour une période de deux années à compter de la date du permis de bâtir.

Art. 11

L'inscription sur la liste peut faire l'objet d'un recours auprès du gouverneur. Celui-ci statue dans le mois.

Art. 12

La même propriété ne figure sur la liste que deux ans au plus. Dans ce délai le collège des bourgmestre et échevins décide de sa vente publique. Un certificat d'urbanisme est délivré à cette occasion. L'occupation et l'utilisation avant la décision du collège entraînent la radiation automatique de la liste; la vente par le propriétaire suspend le délai pour un an.

Art. 13

Le collège des bourgmestre et échevins peut, si nécessaire, procéder à la division en lots, éventuellement après qu'un lotissement aura été imposé.

Art. 14

La décision du collège de procéder à la vente publique peut faire l'objet d'un recours auprès du gouverneur. Celui-ci statue dans le mois.

Art. 15

En vue de promouvoir le logement social, un droit de préférence est accordé, avant la vente publique :

- 1) aux communes;
- 2) aux sociétés immobilières d'utilité publique.

Art. 16

Deux mois au moins avant la date prévue, la vente publique doit être annoncée par la publication dans 3 journaux locaux au moins et par l'affichage sur l'immeuble mis en vente et/ou aux panneaux d'affichage usuels.

Art. 17

Ne peuvent prendre part à la vente publique en une seule séance que les candidats acheteurs qui peuvent apporter la preuve qu'ils ne possèdent encore aucune propriété. Si la première séance n'a donné aucun résultat, il est tenu une deuxième séance à laquelle peuvent prendre part tous les acheteurs.

Art. 18

Le prix de vente doit être versé dans les 3 mois à la Caisse des dépôts et consignations. Si le versement n'a pas eu lieu à l'expiration de ce délai, la vente est automa-

De betrokken eigenaars worden ervan verwittigd dat hun eigendom op deze lijst zal geplaatst worden indien na verloop van 1 jaar het pand nog onbewoond, verlaten of braakliggend blijft. Het verwerven van een bouwvergunning schort deze termijn op voor een periode van twee jaar, aanvangend de datum van de bouwvergunning.

Art. 11

Tegen het plaatsen op de lijst staat beroep open bij de Gouverneur. Deze doet uitspraak binnen de termijn van 1 maand.

Art. 12

Hetzelfde eigendom blijft slechts maximum 2 jaar op de lijst ingeschreven. Binnen die termijn beslist het college van burgemeester en schepenen tot openbare verkoop. Een stedenbouwkundig attest wordt hierbij afgeleverd. Bewoning en gebruik vóór de beslissing van het college geven aanleiding tot automatische afvoering van de lijst; verkoop door de eigenaar schort de termijn op voor één jaar.

Art. 13

Het college van burgemeester en schepenen kan, indien nodig, overgaan tot indeling in loten, eventueel na opgelegde verkaveling.

Art. 14

Tegen de beslissing van het college om over te gaan tot openbare verkoop staat beroep open bij de Gouverneur. Deze doet uitspraak binnen de termijn van 1 maand.

Art. 15

Om de volkshuisvesting te bevorderen wordt, vóór de openbare verkoop, een voorkeurrecht toegekend aan :

- 1) de gemeenten;
- 2) de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen.

Art. 16

De openbare verkoop moet minstens twee maanden voor de geplande datum bekend worden gemaakt door aankondiging in minstens 3 lokale dagbladen en door aanplakking aan het te koop gestelde pand en/of de gebruikelijke aanplakborden.

Art. 17

De openbare verkoop in één zitdag staat open voor de kandidaat-kopers, die kunnen bewijzen dat zij nog geen eigendom bezitten. Er wordt een tweede zitdag gehouden die open staat voor alle kopers wanneer de eerste zitdag zonder uitslag is gebleven.

Art. 18

De koopsom moet binnen 3 maanden gestort worden in de deposito- en consignatiekas op naam van de eigenaar. Indien bij het verstrijken van die termijn, de storting

tiquement considérée comme nulle et non avenue. L'objet de la vente est à nouveau inscrit sur la liste pour 2 ans. L'acquéreur défaillant est redevable à l'administration communale d'une indemnité égale à 10 % du prix de la vente.

Art. 19

Les logements doivent être occupés dans l'année qui suit la date du versement à la Caisse des dépôts et consignations. La délivrance du permis de bâtir suspend cette période pour un délai de 2 ans. En ce qui concerne les parcelles vendues comme terrains à bâtir, une demande de permis de bâtir doit être introduite dans l'année qui suit la date de la vente; ces parcelles doivent être bâties dans les 2 ans qui suivent la date de la délivrance du permis de bâtir. Si cette obligation n'est pas remplie, la vente est annulée, l'objet de la vente est à nouveau inscrit sur la liste et l'acquéreur défaillant verse à l'administration communale une amende égale à la moitié du prix de vente.

Art. 20

L'administration communale ne peut recourir à la procédure de vente publique susvisée que pour autant qu'elle ne dispose pas, dans son patrimoine propre, d'immeubles inoccupés ou de terrains à bâtir inutilisés qui répondent aux conditions prévues à l'article 9, a) et b), de la présente loi et qui n'ont pas d'affectation d'utilité publique.

Art. 21

Le chapitre III ne sortit ses effets que pendant 10 ans à compter de la publication de la présente loi. Ce délai peut être prorogé chaque fois pour une période de 5 ans.

CHAPITRE IV

Mesures contre l'abandon, le délabrement et la taudisation

Art. 22

Il existe dans le chef des propriétaires de logements un devoir général d'entretien et de conservation dans le but d'assurer la sécurité et l'hygiène publiques, d'une part, la sécurité et la santé des habitants, d'autre part.

Art. 23

En vue de contrôler le respect des obligations prévues à l'article 22, le bourgmestre dispose d'un droit d'accès aux logements, moyennant avis préalable aux propriétaires et aux locataires éventuels.

Art. 24

Lorsqu'il est constaté qu'un logement menace ruine, le bourgmestre peut prendre les mesures nécessaires en vue d'assurer la sécurité des habitants et des tiers. Il peut en ordonner l'évacuation et la démolition. Immédiatement après la démolition, le collège des bourgmestre et échevins peut inscrire le terrain ainsi libéré sur la liste prévue à l'article 10 de la présente loi.

niet werd verricht, wordt de verkoop automatisch als niet bestaande beschouwd. Het voorwerp van de verkoop wordt voor een nieuwe termijn van 2 jaar op de lijst geplaatst. Een schadevergoeding van 10 % van de koopprijs is verschuldigd aan het gemeentebestuur door de koper die in gebreke is gebleven.

Art. 19

De woningen moeten bewoond zijn binnen het jaar volgend op de datum van de storting in de deposito- en consignatiekas. De aflevering van een bouwvergunning schort deze periode op voor een termijn van 2 jaar. Voor de als bouwgrond verkochte delen moet een bouwaanvraag zijn ingediend binnen 1 jaar na de verkoop; zij moeten bebouwd zijn binnen de twee jaar na het verlenen van de bouwvergunning. Als aan deze verplichting niet wordt voldaan, wordt de verkoop vernietigd, wordt het voorwerp van verkoop terug op de lijst geplaatst en betaalt de koper die in gebreke is gebleven aan het gemeentebestuur een boete die de helft van de koopsom bedraagt.

Art. 20

Tot de hogere bedoelde procedure van openbare verkoop mag een gemeentebestuur slechts overgaan voor zover het in eigen patrimonium geen leegstand of braakliggende bouwgronden heeft, die aan de voorwaarden van artikel 9, a) en b), van onderhavige wet beantwoorden, en die niet voor openbaar nut bestemd zijn.

Art. 21

Hoofdstuk III geldt slechts voor een termijn van 10 jaar vanaf de datum van de bekendmaking van de wet. Deze termijn kan telkens voor een periode van 5 jaar worden verlengd.

HOOFDSTUK IV

Maatregelen tegen verwaarlozing, verval en verkrotting

Art. 22

Er bestaat in hoofde van de eigenaars van woningen een algemene onderhouds- en instandhoudingsplicht, met het oog op de openbare veiligheid en hygiëne enerzijds en de veiligheid en gezondheid van de inwoners anderzijds.

Art. 23

Met het oog op het toezicht op de in artikel 22 bedoelde verplichtingen beschikt de burgermeester over het recht van toegang tot de woningen, mits voorafgaande verwittiging van de eigenaars en de gebeurlijke huurders.

Art. 24

Wanneer bouwvalligheid wordt vastgesteld kan de burgermeester de nodige maatregelen voorschrijven met het oog op de veiligheid van de bewoners en van derden. Hij kan tot ontruiming en tot sloping bevelen. Het college van burgemeester en schepenen kan onmiddellijk na de sloping de vrijgekomen grond op de in artikel 10 bedoelde lijst plaatsen.

Art. 25

Si le collège des bourgmestre et échevins juge qu'une habitation est insalubre, délabrée, négligée ou à l'état de taudis, mais qu'elle peut être améliorée, il prend une délibération ordonnant les travaux d'amélioration indispensables, qui doivent être exécutés dans le délai imparti.

Art. 26

Le propriétaire peut faire appel à la commune ou, le cas échéant, à une société immobilière de service public en vue d'exécuter les travaux d'amélioration s'il n'est pas en mesure d'en supporter le coût. Dans ce cas, la commune ou la société devient le locataire principal de l'immeuble pour une période correspondant à l'amortissement des travaux. Un bail emphytéotique peut également être contracté.

Art. 27

Si les travaux ordonnés ne sont pas exécutés dans le délai imparti, le collège des bourgmestre et échevins peut les exécuter lui-même ou les faire exécuter par une société immobilière de service public. Dans ce cas, il sera proposé au propriétaire de contracter un bail emphytéotique. En cas de désaccord sur les conditions, le juge de paix les fixera par ordonnance. Si le propriétaire refuse de contracter un bail emphytéotique, il peut être procédé à l'expropriation pour cause d'utilité publique ou la propriété peut être inscrite sur la liste visée à l'article 10.

CHAPITRE V

Mesures communales de rénovation urbaine

Art. 28

Le conseil communal peut faire procéder à une enquête en vue de la désignation d'un ou plusieurs îlots de constructions comme zones de rénovation.

Art. 29

L'enquête, qui doit être organisée dans un délai de 6 mois, comporte l'établissement des documents suivants :

- 1) un plan parcellaire;
- 2) un état des immeubles;
- 3) une description succincte du processus de revalorisation éventuel.

Art. 30

Les documents visés à l'article 29 seront soumis à l'enquête publique pendant 30 jours.

Art. 31

Sur la base des résultats de l'enquête, le conseil communal peut fixer la zone de rénovation et décider de l'établissement d'un plan de revalorisation.

Art. 25

Indien het college van burgemeester en schepenen oordeelt dat een woning ongezond, vervallen, verwaarloosd of verkrot, doch voor verbetering vatbaar is, neemt het een besluit waarbij de onontbeerlijke verbeteringswerken worden voorgeschreven, die binnen de opgelegde termijn uitgevoerd moeten worden.

Art. 26

De eigenaar die in de onmogelijkheid verkeert de kosten te dragen van de verbeteringswerken kan de gemeente of, in voorkomend geval, de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen verzoeken ze uit te voeren. In dit geval wordt deze de hoofdhuurder van het gebouw voor een periode die overeenstemt met de afschrijving van de werken. Er kan ook een erfpachtovereenkomst worden afgesloten.

Art. 27

- Indien de voorgeschreven werken niet binnen de opgelegde termijn zijn uitgevoerd, kan het college van burgemeester en schepenen de werken zelf uitvoeren of laten uitvoeren door een bouwmaatschappij tot het nut van het algemeen. In dit geval zal aan de eigenaar voorgesteld worden een erfpacht af te sluiten. Bij onenigheid omtrent de voorwaarden zal de vrederechter deze bij beschikking bepalen. Indien de eigenaar weigert een erfpacht af te sluiten, kan tot onteigening ten algemene nutte worden overgegaan of het eigendom op de in artikel 10 bedoelde lijst geplaatst worden.

HOOFDSTUK V

Gemeentelijke stadsvernieuwingsmaatregelen

Art. 28

De gemeenteraad kan een onderzoek laten instellen met het oog op de aanwijzing van een of meerdere bouwblokken als vernieuwingsgebied.

Art. 29

Het onderzoek dat moet worden ingesteld binnen een termijn van 6 maanden omvat de opstelling van de volgende documenten :

- 1) een perceelsgewijs opgemaakt plan;
- 2) de staat van onroerende goederen;
- 3) een beknopte beschrijving van een mogelijke herwaarderingsproces.

Art. 30

De in artikel 29 bedoelde documenten zullen gedurende 30 dagen het voorwerp uitmaken van een openbaar onderzoek.

Art. 31

Op grond van de uitslagen van het onderzoek kan de gemeenteraad het vernieuwingsgebied aanwijzen en tot de opstelling van een herwaarderingsplan besluiten.

Art. 32

Le plan de revalorisation a essentiellement pour objet la préservation et la restauration des bâtisses visées au plan et l'amélioration de leurs abords. Si nécessaire, il peut être procédé à leur remplacement par des constructions de volume presque équivalent.

Le plan de revalorisation fixe les affectations et les modes de construction et comporte une description des travaux de restauration par immeuble. Il cite également les aménagements du domaine public qui doivent améliorer la résidence dans la zone de rénovation. Il peut désigner les propriétés susceptibles d'être expropriées.

Art. 33

Le plan de revalorisation est établi selon la procédure qui est prévue pour le plan particulier d'aménagement par la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Il peut également se situer dans le cadre d'un P. P. A. existant.

Art. 34

Le collège des bourgmestre et échevins peut décider de s'adjoindre un comité consultatif en vue d'établir et d'exécuter le plan de revalorisation. Il peut également en être ainsi à la requête du secrétaire d'Etat qui a dans sa compétence l'aménagement du territoire.

En plus des représentants des instances intéressées au plan de revalorisation, un représentant élu des propriétaires et des locataires concernés peut également siéger au comité consultatif.

Art. 35

Les communes et/ou les sociétés immobilières d'utilité publique peuvent bénéficier d'interventions à charge du budget de l'Aménagement du territoire en vue d'exécuter le plan de revalorisation.

— Il est accordé un subside égal à 25 % du montant global nécessaire à l'acquisition d'immeubles et à la restauration, à la démolition ou à la construction de logements. Ce subside peut être cumulé avec les avantages et les subventions accordés par d'autres départements.

— L'intervention de l'Etat prévue à l'arrêté du Régent du 2 juillet 1949 relatif à l'intervention de l'Etat en matière de subsides pour l'exécution de travaux par les provinces, communes, associations de communes, commissions d'assistance publique, fabriques d'églises et associations de polders ou de waterings est portée de 60 % à 85 % pour les travaux d'aménagement du domaine public.

Les demandes de subsides ayant pour objet la rénovation urbaine en fonction d'un plan de revalorisation sont traitées par priorité.

Art. 36

Les propriétaires privés ou les locataires, pour autant que ces derniers aient obtenu l'accord du propriétaire, peuvent également bénéficier d'allocations à charge du budget de l'Aménagement du territoire en vue d'exécuter des travaux de restauration prévus par le plan de revalorisation. Il peut être accordé une prime égale à 25 % du montant nécessaire à l'exécution des travaux prescrits, avec un maxi-

Art. 32

Het herwaarderingsplan is in hoofdzaak gericht op het behoud en het herstel van de in het plan begrepen opstallen en op de verbetering van de omgeving ervan. Zo nodig kan in vervanging voorzien worden door bebouwing van nagenoeg gelijke bouwvolumes.

Het herwaarderingsplan bepaalt de bestemmingen en de bouwwijzen en bevat een beschrijving van de rehabilitatiewerken per gebouw. Verder worden de aanpassingen aan het openbaar domein opgegeven die het verblijf in het vernieuwingsgebied moeten verbeteren. Het kan die eigendommen aanduiden die voor onteigening in aanmerking komen.

Art. 33

Het herwaarderingsplan komt verder tot stand volgens dezelfde procedure als voor het B. P. A. zoals bepaald in de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw. Het kan zich ook situeren binnen een bestaand B. P. A.

Art. 34

Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen zich bij de opstelling en de uitvoering van het herwaarderingsplan te laten bijstaan door een comité van advies. Zulks kan eveneens geschieden op verzoek van de Staatssecretaris die de ruimtelijke ordening in zijn bevoegdheid heeft.

In het comité van advies kan, naast vertegenwoordigers van de bij het herwaarderingsplan betrokken instanties, eveneens een verkozen vertegenwoordiger van de betrokken eigenaars en huurders zitting hebben.

Art. 35

Voor de uitvoering van het herwaarderingsplan kunnen de gemeenten en/of de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen tegemoetkomingen ten laste van de begroting van ruimtelijke ordening genieten.

— Een toelage wordt uitgekeerd ten belope van 25 % van het totale bedrag nodig voor de verwerving van onroerende goederen en de rehabilitatie, sloop of nieuwbouw van woningen. Deze toelage kan gecumuleerd worden met de voordelen en subsidies die door andere departementen worden uitgekeerd.

— Voor aanpassingswerken aan het openbaar domein wordt de staatstussenkomst, bepaald in het besluit van de Regent d.d. 2 juli 1949 betreffende de staatstussenkomst inzake toelagen voor het uitvoeren van werken door de provincies, gemeenten, verenigingen van gemeenten, commissies van openbare onderstand, kerkfabrieken en verenigingen van polders of van wateringen, van 60 % op 85 % gebracht.

De toelagen aangevraagd voor stadsvernieuwing op basis van een herwaarderingsplan worden bij voorrang behandeld.

Art. 36

Particuliere eigenaars of huurders, voor zover ze daartoe een overeenkomst met de eigenaar hebben afgesloten, kunnen eveneens aanspraak maken op toelagen ten laste van de begroting van ruimtelijke ordening met het oog op de uitvoering van de in het herwaarderingsplan bepaalde rehabilitatiewerken. Een premie van 25 % met een maximum van 200 000 F kan worden toegekend op het bedrag

num de 200 000 F. Le coût des travaux ne peut être inférieur à 100 000 F. Ces montants sont liés aux fluctuations de l'indice des prix à la consommation. Cette prime peut être cumulée avec les primes accordées par d'autres départements.

Art. 37

Le propriétaire peut faire appel à la commune ou à une société immobilière d'utilité publique en vue d'exécuter les travaux prévus par le plan de revalorisation s'il n'est pas en mesure d'en supporter seul le coût.

Dans ce cas, la commune ou la société devient locataire principal du bâtiment pour la période nécessaire à l'amortissement du coût des travaux ou elle prend une inscription hypothécaire sur le bien.

Art. 38

Si le propriétaire refuse de faire exécuter les travaux prescrits, il est fait application de la procédure prévue à l'article 27 de la présente loi.

Art. 39

En cas de vente immobilière, les communes peuvent bénéficier d'un droit de préférence sur les parcelles qui sont situées dans une zone de rénovation désignée conformément à l'article 31 de la présente loi. Les communes qui désirent user de ce droit en informent le propriétaire intéressé ainsi que le bureau des hypothèques, par lettre recommandée.

Cette notification entraîne pour les propriétaires intéressés l'obligation de proposer l'immeuble à la commune avant toute mise en vente. Le droit de préférence est inscrit gratuitement au registre des hypothèques pour une durée de neuf ans. L'inscription n'est pas renouvelable.

CHAPITRE VI

Modalités d'exécution

Art. 40

En complément à l'article 31 de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962, la valeur de l'immeuble, en cas d'expropriation en zone urbaine, est déterminée sur la base de la valeur d'usage au moment de l'expropriation.

Art. 41

En cas d'expropriation en application des articles 27 et 32 de la présente loi, en cas d'exercice du droit de préférence prévu à l'article 15 de la présente loi et en cas d'application de l'article 17, la valeur du bien, considérée comme prix indicatif ou prix de vente lorsqu'il ne se présente qu'un seul candidat-acquéreur, est fixée comme suit :

nodig voor de uitvoering van de voorgeschreven werken. De kostprijs moet minstens 100 000 F bedragen. Deze bedragen worden aangepast aan de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen. Deze premie kan gecumuleerd worden met door andere departementen toegekende premies.

Art. 37

Indien de eigenaar zich in de onmogelijkheid bevindt zelf de kosten te dragen van de door het herwaarderingsplan voorgeschreven werken, kan hij voor de uitvoering ervan een beroep doen op de gemeente of een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen.

In dit geval zullen de gemeente of de bouwmaatschappij hoofdhuurder van het gebouw worden gedurende een periode die overeenstemt met de afschrijving van de werken of een hypothecaire inschrijving op het goed nemen.

Art. 38

Indien de eigenaar weigert de voorgeschreven werken te laten uitvoeren wordt de bij artikel 27 van deze wet bepaalde procedure toegepast.

Art. 39

Op de gronden gelegen in een krachtens artikel 31 van deze wet aangewezen vernieuwingsgebied kan ten voordele van de gemeenten een voorkeurrecht bij verkoop van onroerend goed ingesteld worden. Indien de gemeenten van dit recht gebruik wensen te maken, stellen zij hiervan de betrokken eigenaar, alsmede het hypotheekkantoor, bij aangetekend schrijven in kennis.

Deze melding verplicht bedoelde eigenaars, wanneer zij het onroerend goed wensen te verkopen, het allereerst de gemeente aan te bieden. Het voorkeurrecht wordt kosteloos in het register der hypotheeken ingeschreven voor een termijn van negen jaar. De inschrijving is niet vernieuwbaar.

HOOFDSTUK VI

Uitvoeringsbepalingen

Art. 40

Bij onteigeningen in stedelijke gebieden in het algemeen, wordt ter aanvulling van artikel 31 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, bij het bepalen van de waarde van het onroerend goed uitgegaan van de gebruikswaarde ten tijde van de onteigening.

Art. 41

Bij onteigening in toepassing van de artikelen 27 en 32 van deze wet, bij uitoefening van het bij artikel 15 van deze wet bepaalde voorkeurrecht en bij toepassing van artikel 17 wordt als richtprijs of als verkoopprijs, indien zich slechts één kandidaat-koper aanbiedt, de waarde van het onroerend goed als volgt bepaald :

1. Pour les immeubles bâtis :

a) se trouvant en bon état d'entretien et bien équipés, quel que soit leur âge : le revenu cadastral multiplié par 30 et par l'indice des prix de détail au moment de la délibération du conseil communal, c'est-à-dire l'indice des prix de détail de 1975;

b) bâtis après 1900, ne se trouvant pas en bon état d'entretien et mal équipés : vingt fois le revenu cadastral;

c) bâtis avant 1900, ne se trouvant pas en bon état d'entretien et mal équipés : la valeur du terrain ainsi qu'elle est fixée ci-après;

d) dont la valeur calculée selon le a) et le b) ci-avant serait inférieure à la valeur du terrain : la valeur du terrain ainsi qu'elle est fixée ci-après.

Le mode de calcul est revu à chaque péréquation des revenus cadastraux.

2. Pour les immeubles non bâtis : 10 % du prix courant de la construction de l'immeuble qui peut y être construit conformément aux normes de construction établies par certificat d'urbanisme.

Le présent article ne s'applique pas aux monuments protégés par arrêté royal.

Art. 42

Par dérogation à l'article 45, § 1, de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962, le permis de bâtir est délivré selon la procédure prévue à l'article 46 de ladite loi dans les communes de plus de 40 000 habitants, lorsqu'il s'agit d'immeubles dont la hauteur n'excède pas 22 mètres.

Art. 43

Dans un délai de 10 ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, il est procédé à la révision de tous les plans d'alignement datant de plus de 50 ans et basés sur la construction en retrait avec cession de terrain à titre gratuit.

15 décembre 1981.

1. Voor de bebouwde onroerende goederen :

a) zich bevindend in goede staat van onderhoud en behoorlijk uitgerust, onafhankelijk van de ouderdom : het kadastraal inkomen maal 30 maal het indexcijfer der kleinhandelsprijzen op het ogenblik van de gemeenteraadsbeslissing : indexcijfer der kleinhandelsprijzen van 1975;

b) gebouwd na 1900, zich niet in goede staat van onderhoud bevindend, noch behoorlijk uitgerust : het kadastraal inkomen maal 20;

c) gebouwd vóór 1900, zich niet in goede staat van onderhoud bevindend, noch behoorlijk uitgerust : de waarde van de grond, zoals hierna bepaald;

d) waarvan de waarde berekend overeenkomstig a) en b) lager moet zijn dan de waarde van de grond : de waarde van de grond, zoals hierna bepaald.

De berekeningswijze wordt herzien bij elke péréquation van de kadastrale inkomens.

2. Voor de onbebouwde onroerende goederen : 10 % van de vigerende bouw prijs van het gebouw dat mag opgericht worden volgens de van kracht zijnde bouwvoorschriften, vastgelegd in een stedenbouwkundig attest.

Onderhavig artikel is niet van toepassing voor de bij koninklijk besluit beschermde monumenten.

Art. 42

In afwijking van artikel 45, § 1, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw geschiedt de afgifte van de bouwvergunning volgens de procedure bepaald in artikel 46 van voornoemde wet in de gemeenten met meer dan 40 000 inwoners en het gebouwen betreft die de 22 meter bouwhoogte niet overschrijden.

Art. 43

Alle rooilijnplannen gebaseerd op de achteruitbouw met kosteloze grondafstand, die ouder zijn dan 50 jaar, worden binnen een termijn van 10 jaar vanaf de inwerking-treding van deze wet, in herziening gesteld.

15 december 1981.

B. COOLS