

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978

8 MEI 1978

WETSONTWERP

tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, inzake het opmaken van een gemeentelijke inventaris van de onbebouwde bouwgronden

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE OPENBARE WERKEN ⁽¹⁾,
UITGEBRACHT
DOOR DE HEER SOMERS

DAMES EN HEREN,

Uiteenzetting van de Staatssecretaris

Volgens de Staatssecretaris voor Streekeconomie, toegevoegd aan de Minister voor Waalse Aangelegenheden, heeft dit wetsontwerp, dat voortkomt van een in de Senaat ingediend en aangenomen wetsvoorstel (*Stuk Senaat* n° 29/1 van de B.Z. 1977) tot doel binnen afzienbare tijd een kaartenstelsel aan te leggen aan alle bouwgronden die gelegen zijn in het woongebied van de gemeentelijke plannen van aanleg, ten einde o.m. de kandidaat-kopers in de gelegenheid te stellen de toestand van die gronden te kennen.

De Senaat heeft het echter aan de bevoegde Minister overgelaten de gegevens te bepalen die in die steekkaarten moeten worden opgenomen, aangezien geen overeenstemming werd bereikt over de inhoud van die inventaris.

⁽¹⁾ Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Bode.

A. — Leden : de heren Bode, Coppieters, Desutter, Jérôme, Kelchtermans, Pierret, Smets, Vankeirsbilck, Wauthy. — Bob Cools, Hubin, Mangelschots, Nyffels, Scokaert, Tibbaut, Van der Biest. — Albert Claes, Hulet, Louis Olivier, Poma. — De Beul, Somers. — Helguers.

B. — Plaatsvervangers : de heren De Mey, Hansenne, Marchal, Van Rompaey, Verroken. — Baudson, Biefnot, Boeykens, Gondry. — Kubla, Sprockeels. — Babylon. — Nols.

Zie :

282 (1977-1978) :

— N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Senaat.

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978

8 MAI 1978

PROJET DE LOI

modifiant la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et instaurant l'obligation de dresser un inventaire communal des terrains à bâtir non bâtis

RAPPORT

FAIT
AU NOM DE LA COMMISSION
DES TRAVAUX PUBLICS ⁽¹⁾,
PAR M. SOMERS

MESDAMES, MESSIEURS,

Exposé du Secrétaire d'Etat

Selon le Secrétaire d'Etat à l'Economie régionale, adjoint au Ministre des Affaires wallonnes, le but du présent projet de loi, issu d'une proposition de loi déposée et adoptée au Sénat (*Doc. Sénat* n° 29/1 de la S.E. 1977), est de pouvoir disposer à terme d'un fichier reprenant notamment tous les terrains à bâtir figurant dans la zone d'habitat des plans d'aménagement des communes, pour permettre, entre autres, aux candidats acquéreurs de connaître la situation de ces terrains.

Le Sénat a cependant laissé au Ministre compétent le soin de préciser les éléments qui doivent figurer dans ce fichier, du fait notamment qu'aucun consensus n'a pu être obtenu au sujet du contenu de l'inventaire.

⁽¹⁾ Composition de la Commission:

Président : M. Bode.

A. — Membres : MM. Bode, Coppieters, Desutter, Jérôme, Kelchtermans, Pierret, Smets, Vankeirsbilck, Wauthy. — Bob Cools, Hubin, Mangelschots, Nyffels, Scokaert, Tibbaut, Van der Biest. — Albert Claes, Hulet, Louis Olivier, Poma. — De Beul, Somers. — Helguers.

B. — Suppléants : MM. De Mey, Hansenne, Marchal, Van Rompaey, Verroken. — Baudson, Biefnot, Boeykens, Gondry. — Kubla, Sprockeels. — Babylon. — Nols.

Voir :

282 (1977-1978) :

— N° 1 : Projet transmis par le Sénat.

Tegen die verplichting werd het bezwaar geopperd dat ze voor de gemeenten veel werk met zich zou brengen, vooral wat het bijhouden van de inventaris betreft.

Anderzijds heeft de Regering zich in de Senaat ertoe verbonden de wijze van toepassing van dit wetsontwerp aan het Parlement voor te leggen.

Algemene bespreking

Verscheidene leden keuren het idee van een inventaris goed en menen dat zulks voor de toekomst zeer nuttig zal zijn.

Ze vestigen evenwel de aandacht op het voor de gemeentebesturen aanzienlijk bijkomend werk dat uit het opmaken en het bijhouden van een dergelijke inventaris zal voortvloeien.

Volgens een lid kan voor het opmaken ervan een beroep worden gedaan op een tijdelijk kader, in de oprichting waarvan het zogeheten plan-Spitaels voorziet.

Een ander lid vraagt zich af of deze taak niet zou kunnen worden toevertrouwd aan de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen.

De Staatssecretaris voor Streekeconomie is de mening toegedaan dat deze laatsten daarvoor niet gemotiveerd zijn.

Een lid stelt voor dat de diensten van het Kadaster en van de Registratie en Domeinen daaraan zouden meewerken.

Hierop inhakend verklaart een lid dat de provinciale directies van stedenbouw veel beter geplaatst zijn om die inventarissen op te stellen vermits ze de verkavelingsvergunningen afleveren.

Volgens een ander lid zou de kandidaat-koper zich alsdan naar de hoofdplaats van de provincie moeten begeven.

Een lid verklaart dat de gemeenten deze nieuwe taak slechts zouden aankunnen indien hen daartoe nieuwe inkomsten worden verleend. Hij vraagt dat op de begroting een speciaal krediet wordt uitgetrokken.

De heer Coppieters c.s. stellen voor aan de notarissen een bijkomende verplichting op te leggen en dienen een amendement in dat ertoe strekt na het eerste lid van § 2 een nieuw lid in te voegen, luidend als volgt: « De notarissen zijn ertoe gehouden binnen tien dagen volgend op de verkoop of de verhuur voor een termijn van meer dan negen jaar, van een of meer dezer percelen, hiervan aangifte te doen aan het bestuur van de betrokken gemeente, met aanduiding van naam en adres van de nieuwe eigenaar of genothebber ».

De Staatssecretaris voor Streekeconomie is het met dit amendement eens.

De Minister van Openbare Werken voert tegen het wetsontwerp drie bezwaren aan:

1° de diensten voor stedenbouw zijn niet op de hoogte van de toestand van de percelen, waarvan sommige menigmaal van eigenaar of bezitter zijn veranderd;

2° de in een woongebied gelegen percelen zijn niet noodzakelijk bouwpercelen, bv. ingevolge het ontbreken van één of ander infrastructuur;

3° voor tal van percelen is het onmogelijk om een dergelijke inventaris op te maken.

Inderdaad, als het gemeentebestuur in de inventaris vermeldt dat een bepaalde grond bouwgrond is en als zulks niet strookt met het bijzonder plan van aanleg kan het eventueel verplicht zijn aan de aanwerver schadeloosstelling te betalen.

De Staatssecretaris voor Begroting herinnert eraan dat de kwestie van een inventaris sinds jaren hangend is. Een

L'objection a été soulevée du travail considérable que cette obligation entraînerait pour les communes, surtout en ce qui concerne la mise à jour de l'inventaire.

D'autre part, le Gouvernement a pris au Sénat l'engagement de soumettre au Parlement les modalités d'application du présent projet de loi.

Discussion générale

Plusieurs membres approuvent l'idée d'un inventaire, en estimant qu'il s'agit là d'une initiative très utile pour l'avenir.

Ils attirent toutefois l'attention sur le fait que la réalisation et la tenue à jour de pareil inventaire entraînera un surcroît de travail considérable pour les administrations communales.

Un membre estime qu'en vue de dresser cet inventaire, il pourrait être fait appel au cadre temporaire dont le plan dit Spitaels prévoit la création.

Un autre membre se demande si cette tâche ne pourrait pas être confiée aux sociétés de développement régional.

Le Secrétaire d'Etat à l'Economie régionale estime que cette matière ne relève pas des attributions de ces dernières.

Un membre propose de recourir à la collaboration des services du Cadastre et de l'Enregistrement et des Domaines.

Un membre déclare que les directions provinciales de l'urbanisme sont bien mieux placées pour dresser ces inventaires, étant donné qu'elles délivrent les permis de lotir.

Un autre membre fait observer que dans ce cas les candidats acheteurs seraient obligés de se rendre au chef-lieu de la province.

Un membre estime que les communes ne pourraient assumer cette nouvelle tâche que si des ressources nouvelles leur étaient attribuées à cette fin. Il demande qu'un crédit spécial soit inscrit au budget.

M. Coppieters et consorts proposent d'imposer une obligation supplémentaire aux notaires et présentent un amendement tendant à insérer, après le premier alinéa du § 2, un nouvel alinéa libellé comme suit: « Après la vente ou la location pour une durée supérieure à neuf ans d'une ou de plusieurs parcelles, les notaires sont tenus d'en faire la déclaration dans les dix jours à l'administration de la commune intéressée, en indiquant les nom et adresse du nouveau propriétaire ou occupant ».

Le Secrétaire d'Etat à l'Economie régionale marque son accord sur cet amendement.

Le Ministre des Travaux publics soulève trois objections à l'encontre du projet de loi:

1° les services de l'urbanisme ne sont pas au courant de la situation des parcelles dont certaines ont maintes fois changé de propriétaire ou d'occupant;

2° les parcelles situées dans une zone d'habitat ne sont pas nécessairement des terrains à bâtir, par exemple si l'une ou l'autre infrastructure fait défaut;

3° pour bon nombre de parcelles, il est impossible de dresser un tel inventaire.

En effet, si l'administration communale mentionne dans l'inventaire qu'un terrain est un terrain à bâtir et si cette mention n'est pas conforme au plan particulier d'aménagement, elle pourra éventuellement être obligée de payer une indemnité à l'acquéreur.

Le Secrétaire d'Etat au Budget rappelle que la question de l'inventaire est pendante depuis de nombreuses années. Une

omzendbrief in die zin werd reeds indertijd door de Staatssecretaris voor Ruimtelijke Ordening aan de gemeentebesturen gestuurd.

Thans heeft de Staatssecretaris voor Begroting de gemeentelijke besturen erom verzocht een inventaris op te maken, zonder prijsaanduiding, mits een vergoeding van 10 frank per perceel. De gemeenten hebben daarvoor echter hulp gevraagd.

Volgens de Staatssecretaris voor Begroting tonen de experimenten aan dat het mogelijk is zulke inventaris te realiseren en zijn de resultaten daarvan zeer leerzaam. We staan hier voor een goed parlementair initiatief.

De kwestie van de samenwerking met het departement van Financiën is een technische aangelegenheid.

Een lid vraagt of die vergoeding van 10 frank per perceel verder aan de gemeenten zal worden uitgekeerd.

De vraag wordt gesteld of de tekst, waarin enkel sprake is van « percelen », ook op de « bouwpercelen » betrekking heeft.

Ter zake wordt verwezen naar het opschrift van het wetsontwerp waarin de bouwgronden worden vermeld.

De Staatssecretaris voor Streekeconomie, toegevoegd aan de Minister van Waalse Aangelegenheden, constateert dat in het opschrift van het ontwerp inderdaad sprake is van « bouwgronden », terwijl in het enige artikel twee soorten gronden vermeld worden, waarvan de tweede niet uitsluitend bouwgronden beoogt, namelijk gronden waarop gebouwd kan worden en gronden waarop eventueel gebouwd zal kunnen worden omdat ze in het woongebied liggen; over de bestemming van deze laatste gronden bestaat nochtans geen zekerheid. Hoe dan ook, de inhoud van het artikel is doorslaggevend en het opschrift wijzigt die inhoud niet.

Voorts merkt de Staatssecretaris op dat de door de tekst beoogde inventaris vooral nuttig zal zijn voor de gemeentebesturen die een belasting op de onbebouwde percelen willen heffen. De gemeenten die tot het heffen van een dergelijke belasting besloten, maken die inventaris natuurlijk op; de andere hebben er minder reden toe.

De vraag of de gemeenten ertoe aangezet moeten worden een dergelijke belasting in te voeren, valt buiten het bestek van dit debat. De Senaat was van mening dat hij ermee kon volstaan de onderhavige tekst aan te nemen.

In hoeverre zal die inventaris betrouwbaar zijn ?

Dat zal afhangen van de vraag of het voor de gemeente nuttig is hem bij te houden.

Volgens de Staatssecretaris is een dergelijke inventaris onontbeerlijk, maar hoeft men niet verder te gaan dan de voorgestelde tekst.

Bespreking van het artikel en stemming

Een lid stelt voor, dat in de tekst het woord « ontwerp-gewestplan » wordt weggelaten, vermits sommige ontwerp-gewestplannen nog in het stadium van het officieus onderzoek verkeren.

Een ander lid is het niet eens met het voorstel tot schrapping van het woord « ontwerp-gewestplan ». Het ontwerp-gewestplan is immers een wettelijk instrument tijdens de tussenperiode waarin nog geen koninklijk besluit bestaat. Het moet in de tekst worden vermeld. In het tegenovergestelde geval zou de inventaris niet volledig zijn.

Een lid stelt voor in het tweede lid de woorden « van alle percelen op hun grondgebied waarvoor een niet-vervallen verkavelingsvergunning bestaat en waarop nog niet is gebouwd, evenals » weg te laten.

circulaire en ce sens a été envoyée à l'époque aux administrations communales par le Secrétaire d'Etat à l'Aménagement du Territoire.

Le Secrétaire d'Etat au Budget a demandé maintenant aux administrations communales d'établir, moyennant une indemnité de 10 francs par parcelle, un inventaire ne comportant pas d'indication de prix. Cependant les communes ont réclamé de l'aide pour faire ce travail.

Selon le Secrétaire d'Etat au Budget les expériences prouvent qu'il est possible de réaliser cet inventaire et que les résultats en sont très instructifs. Nous sommes ici en présence d'une bonne initiative parlementaire.

La question de la collaboration avec le département des Finances est d'ordre technique.

Un membre demande si l'indemnité de 10 francs par parcelle continuera d'être versée à la commune.

Un membre demande si le texte qui ne mentionne que les « parcelles de terrain » vise également les « parcelles de terrain à bâtir ».

A cet égard, il est renvoyé à l'intitulé du projet de loi dans lequel il est question de « terrains à bâtir ».

Le Secrétaire d'Etat à l'Economie régionale, adjoint au Ministre des Affaires wallonnes, estime qu'effectivement, alors que, dans l'intitulé du projet, il est question de « terrains à bâtir », l'article unique mentionne deux catégories de terrains, dont la seconde ne vise pas exclusivement les parcelles à bâtir mais, soit les parcelles qui sont à bâtir, soit les parcelles qui pourraient l'être du fait qu'elles sont situées dans le périmètre de la zone d'habitat, ces dernières n'étant cependant pas assurées de conserver cette destination. De toute manière, c'est le contenu de l'article qui compte et le titre ne modifie pas la question quant au fond.

Le Secrétaire d'Etat fait remarquer d'autre part que l'inventaire prévu par le texte sera surtout utile aux administrations communales dans la perspective de l'établissement d'une taxe sur les parcelles non bâties. Les communes qui ont décidé de percevoir une telle taxe procèdent évidemment à l'inventaire; les autres sont moins motivées.

La question de savoir s'il faut inciter les communes à lever une telle taxe est en dehors du débat. Le Sénat, quant à lui, a jugé suffisant d'adopter le présent texte.

Quelle sera la fiabilité de cet inventaire ?

Elle dépendra de l'utilité pour la commune de tenir l'inventaire à jour.

Selon le Secrétaire d'Etat, un tel inventaire est indispensable, mais il ne faut pas aller au-delà du texte proposé.

Discussion de l'article et vote

Un membre propose de supprimer dans le texte les mots « projet de plan de secteur », étant donné que certains projets de plans de secteur en sont encore au stade de l'enquête officieuse.

Un autre membre s'oppose à la suggestion de supprimer les mots « projet de plan de secteur ». Il estime en effet, que le projet de plan de secteur constitue un instrument légal pendant la période transitoire où il n'existe pas encore d'arrêté royal. Il doit être mentionné dans le texte. Dans le cas contraire, l'inventaire serait incomplet.

Un membre propose de supprimer, au deuxième alinéa, les mots « de toutes les parcelles de terrain sises sur leur territoire pour lesquelles il existe un permis de lotir non frappé de caducité et qui ne sont pas encore bâties, ainsi que ».

Hierop inhakend doet een lid opmerken dat artikel 70bis van de wet van 12 maart 1963 op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw aldus zou afwijken van het in die zin gewijzigd artikel 63.

Een ander lid stelt voor de tekst niet te wijzigen en voor de hangende kwesties zoals de tussenkomst van de notarissen en van het kadaster een regeling te vinden in het kader van het toepassingsbesluit.

De meeste leden gaan daarmee akkoord, op voorwaarde dat deze aangelegenheden wel degelijk in het koninklijk besluit worden geregeld en dat het ontwerp van koninklijk besluit aan de Commissie wordt voorgelegd.

Het door de heer Coppieters c.s. ingediende amendement, dat reeds ter sprake kwam tijdens de algemene bespreking, wordt ingetrokken.

Het enig artikel wordt aangenomen met 11 tegen 1 stem.

De Verslaggever,
J. SOMERS.

De Voorzitter,
M. BODE.

A ce propos, un membre fait remarquer que l'article 70bis de la loi du 12 mars 1963 sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme dérogerait alors à l'article 63, modifié dans le sens préconisé.

Un autre membre propose de ne pas modifier le texte et de régler les questions pendantes, telles que l'intervention des notaires et du cadastre, dans le cadre de l'arrêté d'exécution.

La plupart des membres marquent leur accord sur cette proposition à condition que ces questions soient réglées dans le cadre de l'arrêté royal et que le projet d'arrêté royal soit soumis à la Commission.

L'amendement présenté par M. Coppieters et consorts, qui a déjà été débattu au cours de la discussion générale, est retiré.

L'article unique est adopté par 11 voix contre 1.

Le Rapporteur,
J. SOMERS.

Le Président,
M. BODE.