

MINISTERIE VAN OPENBARE WERKEN
STAATSSECRETARIAAT VOOR HET WAAELSE GEWEST

24 DECEMBER 1979. — Ministeriële omzendbrief nr. 4
betreffende de woonuitbreidingsgebieden in het Waalse gewest

1. Verordeningbepalingen.

In artikel 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 worden de woonuitbreidingsgebieden omschreven als gebieden « die uitsluitend bestemd zijn voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor ».

2. Beginselen betreffende de aanleg van de woonuitbreidingsgebieden, het spaarzaam ruimtelijk beheer en de gecoördineerde ontwikkeling van de verstedelijkte kernen.

2.1. Onder groepswooningbouw verstaat men :

- ofwel een gemeenschappelijk bouwterrein voor woningen;
- ofwel een verkaveling met toegang tot een bestaande weg en gelegen in de nabijheid van een woongebied.

Vanzelfsprekend kan het college of de gemeenteraad, op grond van artikel 58 van de organieke wet, aan de aanvrager lasten opleggen waaronder de uitvoering, op zijn kosten, van alle werken tot uitrusting van de aan te leggen straten en de reservering van gronden voor groene ruimten, openbare gebouwen en openbare nutsvoorzieningen.

Dit geldt eveneens voor de gemachtigde ambtenaar in de gevallen bedoeld in de artikelen 45 en 48 van de organieke wet.

2.2. De woonuitbreidingsgebieden dienen als reserveruimten om het hoofd te bieden aan zodanige stijgingen van de plaatselijke vraag naar bouwgronden, dat de woongebieden er niet meer aan kunnen voldoen.

Deze reserveruimten dienen dan ook te worden aangewend in het kader van een programmatie naar de tijd, in het algemene perspectief van de uitbreiding der bestaande kernen en met de garantie van een algemene ordening van het gehele uitbreidingsgebied alsmede van de aaneensluiting met de bestaande agglomeratie.

2.3. Uitzonderd in geval van de in 2.1. bepaalde groepswooningbouw, kan de gemeente die een woonuitbreidingsgebied wenst aan te leggen, een structuurschema van het gebied, in zijn geheel of in deelgebieden, opstellen.

De deelgebieden worden noodzakelijk begrensd, ofwel door de bestaande weg, ofwel door natuurlijke grenzen. De gemachtigde ambtenaren behoren in overleg met de gemeente de begrenzing te bepalen van het te bestuderen gebied dat niet kleiner mag zijn dan 1 ha.

2.4. Het structuurschema moet ten minste 20 pct. van het gebied bestemmen voor gemeenschappelijke doeleinden. Ten minste de helft van deze oppervlakte moet bestemd worden voor openbare groene ruimten.

2.4.1. Indien de in de gemeente bestaande gemeenschapsvoorzieningen kunnen voorzien in de door de aanleg van de nieuwe geschapen behoeften, bedraagt de voor groene ruimten te bestemmen oppervlakte 10 pct.

2.4.2. Kunnen de bestaande gemeenschapsvoorzieningen niet voorzien in de door de aanleg van de nieuwe wijk geschapen behoeften, dan moet de nodige plaats voor de nieuwe voorzieningen worden bepaald en moeten de financieringsvoorwaarden daartoe worden vastgesteld.

2.5. Wanneer het een op privaat initiatief tot stand gebrachte verkaveling betreft, dan wordt de promotor door een uitvoeringsprogramma tot de ononderbroken uitvoering van de verschillende fasen gebonden.

2.6. Wanneer het bedoelde gebied een afgedankte bedrijfsruimte omvat, dan moet het structuurschema begeleid zijn van een saneringsplan dat ter goedkeuring aan de bevoegde Staatssecretaris moet worden onderworpen.

MINISTÈRE DES TRAVAUX PUBLICS
SECRETARIAT D'ÉTAT A LA RÉGION WALLONNE

24 DÉCEMBRE 1979. — Circulaire ministérielle n° 4
relative à la mise en œuvre des zones d'extension de l'habitat
dans la région wallonne

1. Prescriptions réglementaires.

Aux termes de l'article 5.1.1. de l'arrêté royal du 28 décembre 1972, les zones d'extension de l'habitat sont définies comme des zones « réservées exclusivement à la construction groupée d'habitations tant que l'autorité compétente ne s'est pas prononcée sur l'aménagement de la zone et que, selon le cas, soit ladite autorité n'a pas pris de décision d'engagement des dépenses relatives aux équipements, soit que ces derniers n'ont pas fait l'objet d'un engagement accompagné de garantie de la part du promoteur ».

2. Principes concernant la mise en œuvre des zones d'extension de l'habitat, la gestion économe de l'espace et le développement coordonné des noyaux urbanisés.

2.1. Par construction groupée d'habitations on entend :

- soit un chantier collectif d'habitations;
- soit un lotissement ayant accès à une voirie existante et situé à proximité d'une zone d'habitat.

Il va de soi que dans le cadre de l'article 58 de la loi organique, le collège ou le conseil communal pourra imposer au demandeur les charges comprenant notamment l'exécution à ses frais de tous travaux d'équipement des rues à créer ainsi que la réservation des terrains pour la réalisation d'espaces verts, des bâtiments publics et des équipements publics.

Il en ira de même du fonctionnaire délégué dans les cas visés aux articles 45 et 48 de la loi organique.

2.2. Les zones d'extension de l'habitat ont pour rôle de procurer des réserves d'espaces destinées à faire face à des hausses de la demande locale de terrains auxquelles les zones d'habitat ne peuvent répondre.

Il s'impose que ces espaces de réserve soient utilisés dans le cadre d'une programmation dans le temps en fonction d'une optique générale de renforcement des noyaux existants et avec la garantie d'un aménagement général de l'ensemble de la zone d'extension et de son articulation avec l'agglomération existante.

2.3. Hors le cas de construction groupée d'habitations défini au 2.1., la commune désirant mettre en œuvre une zone d'extension de l'habitat présentera un schéma directeur de la zone dans son ensemble ou par sous-zones.

Les sous-zones sont limitées nécessairement, soit par la voirie existante, soit par des limites naturelles. Il appartiendra aux fonctionnaires délégués, en accord avec la commune, de définir le périmètre de la zone à étudier, celle-ci ne pouvant être inférieure à 1 ha.

2.4. Le schéma directeur devra réserver au moins les 20 p.c. de la zone à des usages collectifs. La moitié de cette superficie sera réservée aux espaces verts ouverts au public.

2.4.1. Au cas où les équipements communautaires existant dans la commune sont en mesure de répondre aux besoins résultant de la création du nouveau quartier, la superficie réservée aux espaces à usage collectif sera de 10 p.c.

2.4.2. Au cas où les équipements communautaires existants ne sont pas en mesure de répondre aux besoins résultant de la création du nouveau quartier, l'emplacement des nouveaux équipements doit être prévu, ainsi que les conditions de leur financement.

2.5. Lorsqu'il s'agit d'un lotissement d'initiative privée, un plan de réalisation liera le promoteur à l'exécution ininterrompue des différentes phases.

2.6. Lorsque la zone visée comprend un site d'activité économique désaffecté, le schéma directeur sera accompagné d'un plan d'assainissement, lequel sera soumis à l'agrément du Secrétaire d'État compétent.

3. Opmaken van het structuurschema van het woonuitbreidingsgebied en goedkeuringsprocedure.

3.1. Het structuurschema moet worden ontworpen als een schets die voldoende ruimte laat voor een soepele toepassing ervan, vermits het aanvankelijk een studie betreffende de algemene oriëntatie van het grondgebruik betreft.

3.2. Samenstelling van het dossier.

3.2.1. De gemeente moet bij de Provinciale Directie van de Stedebouw een dossier indienen dat de volgende stukken bevat :

1. Het wegenschema (verbindingen met en uitwegen op het bestaande wegennet en woonstraten) en het gekozen afwateringsstelsel.

2. De bepaalde bebouwingsdichtheid.

3. Het gebouwentype (bouwafmetingen, volume,...).

4. De indeling in gebieden volgens de verschillende aangegeven bestemmingen (de in 2.4. bedoelde bestemmingen inbegrepen).

5. De lijst van de betrokken eigenaars met begrenzing van hun eigendom.

6. Een verantwoording van de gekozen bouwkundige opzet.

7. Een plan van de bestaande toestand met inlichtingen omtrent reliëf, geologie, bodemkunde.

3.2.2. De gebruikte schalen zijn die welke gewoonlijk worden gebruikt voor de bijzondere plannen van aanleg (1/5000 — 1/2500) op de cartéographische ondergrond van het Militair Geografisch Instituut, vergroot tot voornoemde schalen of op de ondergrond van de kaarten (1/5000) van het Ministerie van Openbare Werken.

3.3. Onderzoeksprocedure.

3.3.1. Al de bij het structuurschema betrokken eigenaars moeten schriftelijk door het college van burgemeester en schepenen worden ingelicht.

Bovendien moet het gemeentebestuur, langs de bij het betrokken gebied of deelgebied gelegen weg, alsmede langs de binnen dit gebied of deelgebied gelegen weg, bekendmakingen aanplakken die beantwoorden aan het model van bijlage 1 bij deze omzendbrief. Die bekendmakingen worden om de honderd meter aangebracht op een schutting of op een bord, op de grens van de openbare weg en evenwijdig met deze laatste, op een hoogte van 1,5 tot 2 m. Ze worden in zwarte letters op geel papier van ten minste 35 dm² gedrukt.

De bekendmakingen moeten tijdens de gehele duur van de aanplakking in goed zichtbare en goed leesbare staat worden gehouden.

3.3.2. Het onderzoek duurt dertig dagen.

De bezwaren en opmerkingen worden schriftelijk aan het college van burgemeester en schepenen gericht vóór het verstrijken van die termijn.

Binnen vijf dagen wordt er ontvangst van gemeld.

3.4. Overleg.

3.4.1. Voor zover vijftwintig personen of meer individueel of gezamenlijk bezwaren en opmerkingen hebben ingediend, belegt het college van burgemeester en schepenen een overlegvergadering binnen vijftien dagen na het einde van het onderzoek.

Zo het college van burgemeester en schepenen het van nut acht, kan het toch zulke vergadering beleggen niettegenstaande het aantal personen lager is dan vijftwintig.

3.4.2. Binnen vijftien dagen na het einde van het onderzoek zendt het college aan al de individuele reclamanten alsmede aan de eerste ondertekenaar van de gezamenlijke verzoekschriften een brief waarin zij worden verzocht binnen dertig dagen hun vertegenwoordigers op de overlegvergadering aan te wijzen.

Het voegt bij de brief de lijst van de reclamanten, met hun adres.

De reclamanten kiezen maximaal negen vertegenwoordigers. Daartoe vullen zij het bij deze omzendbrief gevoegde formulier (bijlage nr. 2) in, dat hen door het college wordt toegezonden.

3.4.3. Die overlegvergadering wordt voorgezeten door de gemachtigde ambtenaar en bestaat uit drie groepen :

— het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening alsmede de andere besturen die het uitnodigt;

— de vertegenwoordigers van de gemeente;

— de vertegenwoordigers van de reclamanten alsmede de vertegenwoordigers van de instellingen die zij uitnodigen.

Elke groep mag zich laten vergezellen van twee niet tot de groep behorende raadgevers, maar met dien verstande dat geen enkele groep, met inbegrip van de raadgevers, meer dan negen personen mag tellen.

3.4.4. Een tweede overlegvergadering wordt door het college van burgemeester en schepenen bijeengeroepen op verzoek van een van de partijen die er insgelijks ieder betrokken bestuur of instelling kan doen op uitnodigen.

3. Etablissement du schéma directeur de la zone d'extension de l'habitat et procédure d'approbation.

3.1. Le schéma directeur doit être conçu comme une esquisse suffisamment large permettant une souplesse dans son application, puisqu'il s'agit dans un premier temps d'une étude d'orientation générale d'occupation du sol.

3.2. Composition du dossier.

3.2.1. La commune introduira à la Direction provinciale de l'Urbanisme un dossier comprenant les pièces suivantes :

1. Le schéma de la voirie (accès et débouchés sur la voirie existante et voirie interne) et système d'égouttage adopté.

2. La densité d'occupation prévue.

3. Le type de bâtiments (gabarits, volumes,...).

4. Le zonage des différentes affectations prévues (en ce compris les affectations prévues au 2.4.).

5. La liste des propriétaires intéressés avec délimitation de leur propriété.

6. Un rapport justificatif du parti adopté.

7. Un plan de la situation existante donnant les renseignements sur le relief, la géologie, la pédologie.

3.2.2. Les échelles utilisées sont celles employées habituellement pour les P.P.A. (1/5000e — 1/2500e) sur fond cartographique de l'Institut géographique militaire, agrandi aux échelles précitées ou sur fond de carte (1/5000e) du Ministère des Travaux publics.

3.3. Procédure d'enquête.

3.3.1. Tous les propriétaires concernés par le schéma directeur sont nécessairement informés par écrit par le collège des bourgmestre et échevins.

De plus, l'administration communale affiche le long de la voirie jouxtant la zone ou la sous-zone concernée, ainsi que le long de la voirie existant à l'intérieur de cette zone ou sous-zone, des avis conformes à l'annexe 1 de la présente circulaire. Ces avis sont placés tous les 100 mètres sur une palissade ou un panneau, à la limite de la voie publique, parallèlement à celle-ci, à une hauteur variant entre 1,5 et 2 mètres. Ils sont imprimés en noir sur papier jaune et d'une superficie de 35 dm².

Pendant toute la durée de leur exposition, les avis sont maintenus en parfaite condition de visibilité et lisibilité.

3.3.2. La durée de l'enquête est de trente jours.

Les réclamations et observations sont adressées par écrit au collège des bourgmestre et échevins avant l'expiration de ce délai.

Il en est accusé réception dans les cinq jours.

3.4. Concertation.

3.4.1. Pour autant que le nombre de personnes ayant introduit individuellement ou collectivement des réclamations et observations soit égal ou supérieur à 25, le collège échevinal organise une réunion de concertation dans les septante-cinq jours à dater de la fin de l'enquête.

S'il l'estime utile, le collège échevinal peut toutefois organiser une telle réunion si le nombre de personnes est inférieur à 25.

3.4.2. Dans les quinze jours à dater de la fin de l'enquête, le collège écrit à tous les réclamants individuels et au premier signataire des pétitions collectives leur demandant de désigner, dans les trente jours, leurs représentants à la réunion de concertation.

Il y joint la liste des réclamants avec leur adresse respective.

Ceux-ci se choisissent un maximum de neuf représentants en remplissant le formulaire annexé à la présente circulaire (annexe n° 2) qui leur est envoyé par le collège.

3.4.3. Cette réunion de concertation est présidée par le fonctionnaire délégué et se compose de trois groupes :

— l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire ainsi que les autres administrations invitées par celle-ci.

— les représentants de la commune.

— les représentants des réclamants ainsi que les représentants des organismes qu'ils invitent.

Chaque groupe peut se faire accompagner de deux consultants extérieurs, sans qu'aucun groupe ne puisse dépasser le chiffre de neuf personnes, y compris les consultants.

3.4.4. Une seconde réunion de concertation est convoquée par le collège échevinal à la demande d'une des parties qui peut aussi y faire inviter toute administration ou organisme intéressé.

Dat verzoek moet tijdens de eerste vergadering worden gecompileerd.

De tweede vergadering moet ten laatste vijftien dagen na de eerste worden gehouden.

3.4.5. Door de gemachtigde ambtenaar of zijn vertegenwoordigers wordt een verslag opgesteld dat binnen vijftien dagen aan elke vertegenwoordigde partij wordt gezonden.

4. Beslissing van de gemeentelijke overheid.

4.1. Bij ontstentenis van overleg neemt de gemeenteraad binnen vijftien dagen na het einde van het onderzoek kennis van de bezwaren en opmerkingen en spreekt zich uit over het structuurschema. Dit laatste wordt binnen vijftien dagen ter goedkeuring aan de gemachtigde ambtenaar onderworpen.

4.2. Wanneer overleg is gepleegd, neemt de gemeenteraad kennis van de resultaten ervan en spreekt zich uit binnen vijftien dagen na ontvangst van het in punt 3.4.5. bedoelde verslag van de gemachtigde ambtenaar.

Het structuurschema wordt binnen vijftien dagen ter goedkeuring aan de gemachtigde ambtenaar onderworpen.

4.3. Het structuurschema wordt goedgekeurd onverminderd de toepassing van de titels II en III van de organieke wet.

5. Afgifte van de vergunning.

De goedkeuring van een structuurschema veroorlooft geen afgifte van bouw- of verkavelingsvergunningen zolang, volgens het geval, ofwel de bevoegde overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

6. Opheffing.

Deze omzendbrief heft de ministeriële omzendbrief nr. W-6bis van 26 september 1978 betreffende de woonuitbreidingsgebieden in het Waalse gewest op.

De Staatssecretaris,
Ph. Maystadt.

Bijlage nr. 1

bij de ministeriële omzendbrief

betreffende de woonuitbreidingsgebieden in het Waalse gewest

Gemeente

Datum

BERICHT VAN OPENBAAR ONDERZOEK

Het college van burgemeester en schepenen brengt ter kennis van de bevolking dat het een structuurschema heeft voorgesteld voor het

WOONUITBREIDINGSGBIED (1)
gelegen (2)

Van het structuurschema kan inzage worden genomen op de volgende plaats :
op de volgende dagen en uren (3) :

De bezwaren en opmerkingen dienen schriftelijk te worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen vóór (4)

(1) Of deelgebied.

(2) De deelgemeente en de kadastrale omschrijvingen vermelden.

(3) Minimum twee dagen per week waarvan één dag tot 20 uur.

(4) Dertigste dag van het onderzoek.

Bijlage nr. 2

bij de ministeriële omzendbrief

betreffende de woonuitbreidingsgebieden in het Waalse gewest

DELEGATIE

De ondergetekende
wijst
wonende te
aan om hem (haar) te vertegenwoordigen op de overlegvergadering van betreffende het woonuitbreidingsgebied, gelegen te

(Handtekening)

Cette demande doit être formulée lors de la première réunion.

La seconde réunion doit se tenir quinze jours maximum après la première.

3.4.5. Un rapport est établi par le fonctionnaire délégué ou son représentant et transmis, dans les quinze jours, à chacune des parties représentées.

4. Décision de l'autorité communale.

4.1. En l'absence de concertation, le conseil communal, prend connaissance des réclamations et observations dans les quinze jours à dater de la fin de l'enquête et statue sur le schéma directeur. Ce dernier est soumis au fonctionnaire délégué pour approbation dans les septante-cinq jours.

4.2. S'il y a eu concertation, le conseil communal prend connaissance des résultats de cette concertation et statue dans les quinze jours à dater de la réception du rapport du fonctionnaire délégué, prévu au point 3.4.5.

Le schéma directeur est transmis au fonctionnaire délégué pour approbation dans les septante-cinq jours.

4.3. L'approbation du schéma directeur s'opère sans préjudice de l'application des titres II et III de la loi organique.

5. Délivrance de permis.

L'approbation d'un schéma directeur n'entraîne pas l'autorisation de délivrer des permis de lotir ou de bâtir aussi longtemps que, selon le cas, soit l'autorité compétente n'a pas pris de décision d'engagement des dépenses relatives aux équipements, soit que ces derniers n'ont pas fait l'objet d'un engagement accompagné de garantie de la part du promoteur.

6. Abrogation.

La présente circulaire abroge la circulaire ministérielle n° W-6bis du 26 septembre 1978 relative à la mise en œuvre des zones d'extension de l'habitat en région wallonne.

Le Secrétaire d'Etat,
Ph. Maystadt.

Annexe n° 1

à la circulaire ministérielle relative à la mise en œuvre des zones d'extension de l'habitat dans la région wallonne

Commune de

Le

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le collège des bourgmestre et échevins porte à la connaissance de la population qu'il a présenté un schéma directeur en vue de la mise en œuvre de la

ZONE (1) D'EXTENSION DE L'HABITAT
. sise (2)

Le schéma directeur peut être consulté à l'endroit suivant :
.
aux jours et heures suivants (3)

Les réclamations et observations doivent être adressées par écrit au collège des bourgmestre et échevins avant le (4)

(1) Ou sous-zone.

(2) Préciser l'ancienne commune et les mentions cadastrales.

(3) Deux jours par semaine minimum dont un soir jusqu'à 20 h.

(4) Troisième jour d'enquête.

Annexe n° 2

à la circulaire ministérielle relative à la mise en œuvre des zones d'extension de l'habitat dans la région wallonne

FORMULAIRE DE DELEGATION

Je soussigné(e)
désigne
domicilié(e) à
pour me représenter à la réunion de concertation concernant la mise en œuvre de la zone d'extension de l'habitat sise à
. le

(Signature)