

**GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION  
GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN  
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN**

**REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST**

**MINISTERE DE LA REGION WALLONNE**

[C - 99/27440]

**5 MAI 1999. — Circulaire ministérielle relative à la détermination des noyaux d'habitat dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime pour la construction d'un logement situé dans un noyau d'habitat et la reconstruction d'un logement non améliorable**

L'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime pour la construction d'un logement situé dans un noyau d'habitat et la reconstruction d'un logement non améliorable porte exécution de l'article 15 du Code wallon du Logement.

Cet arrêté a été publié au *Moniteur belge* du 25 février 1999.

Son article 2, § 1<sup>er</sup> dispose que la Région accorde « une prime aux personnes physiques qui :

1° soit construisent un logement sur un terrain situé, à la date du permis d'urbanisme ou du compromis d'achat selon le cas, à l'intérieur d'un noyau d'habitat;

2° soit acquièrent la propriété d'un logement en vertu d'une convention conclue avec une entreprise privée, quelle que soit la nature ou la qualification de cette convention, pour autant que ce logement n'ait jamais été occupé et qu'il réponde au critère fixé au point 1 du présent paragraphe;

3° soit (.....). ».

L'objectif de la présente circulaire est de préciser la notion de « noyau d'habitat » au sens de l'article précité.

Pour être admis au bénéfice d'une prime à la construction, le logement doit s'insérer dans un tissu urbanisé répondant aux conditions ci-après :

1. la parcelle sur laquelle le logement est érigé doit être reprise en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural, au sens du nouveau Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

2. le tissu urbanisé doit être considéré comme un groupe d'immeubles bâtis situés le long de la voie publique, de telle manière que celle-ci prend l'aspect d'une rue et s'exprimant d'une des manières suivantes :

- zone constituée par l'ensemble des biens immobiliers situés le long d'une rue et inscrit dans un polygone formé par des rues;

- zone constituée par l'ensemble des biens immobiliers situés le long d'une rue et déterminée par deux rues adjacentes;

- zone constituée par l'ensemble des biens immobiliers situés le long d'une rue et déterminée par un groupe d'immeubles. Ce groupe aura un développement minimum de 100 mètres;

3. le tissu urbanisé doit répondre à une densité minimale existante : par 100 mètres de développement à front de voirie, le noyau d'habitat comprendra au minimum 7 immeubles existants (donc non compris le logement objet de la demande).

La notion d'immeuble existant est indépendante de l'affectation (logement, commerce, ...), elle correspond à l'ensemble des bâtiments construits sur une parcelle et ayant un « n° de police » distinct (ex. : un bâtiment comprenant plusieurs logements ne sera comptabilisé que pour un immeuble s'il n'y a qu'un n° de police).

La notion d'immeuble existant se vérifie à la date d'octroi du permis d'urbanisme (ou à la date du compromis d'achat en cas d'acquisition d'un logement qui n'a jamais été occupé, sauf si la date du permis d'urbanisme est plus avantageuse pour le demandeur). Enfin, un immeuble est considéré comme existant s'il est utilisable et utilisé dans la fonction à laquelle il est destiné, c'est-à-dire s'il est occupé.

En outre, la densité minimale existante sera aussi considérée comme atteinte dans toute zone comprenant, sur un développement de 100 mètres, 8 terrains (bâtis ou non) pour lesquels les prescriptions urbanistiques imposent, sans dérogation possible, les critères d'occupation du sol repris ci-dessous;

4. le tissu urbanisé doit répondre à une densité minimale à atteindre : lorsqu'il s'agit d'une maison unifamiliale, la parcelle du terrain sur laquelle sera érigé le logement n'excède pas six ares en zone d'habitat et huit ares en zone d'habitat à caractère rural, étant entendu que les parties du terrain localisées au-delà de 50 mètres de la voirie ne sont pas prises en compte pour le calcul de la superficie précitée.

Namur, le 5 mai 1999.

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,  
W. Taminiaux

## ÜBERSETZUNG

## MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

[C - 99/27440]

**5. MAI 1999 — Ministerielles Rundschreiben zur Bestimmung der Wohnkerne im Rahmen des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie für den Bau einer in einem Wohnkern gelegenen Wohnung und für den Wiederaufbau einer nicht verbesserungsfähigen Wohnung**

Durch den Erlass der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie für den Bau einer in einem Wohnkern gelegenen Wohnung und für den Wiederaufbau einer nicht verbesserungsfähigen Wohnung wird Artikel 15 des Wallonischen Wohngesetzbuches ausgeführt.

Dieser Erlass wurde am 25. Februar 1999 im *Belgischen Staatsblatt* veröffentlicht.

Laut dessen Artikel 2 § 1 gewährt die Region "eine Prämie an die natürlichen Personen, die:

1° entweder auf einem zum Zeitpunkt der Städtebaugenehmigung oder des Kaufvorvertrags - je nach Fall - innerhalb eines Wohnkerns gelegenen Grundstück eine Wohnung bauen;

2° oder den Besitz einer Wohnung gemäß einer mit einem Privatunternehmen abgeschlossenen Vereinbarung erwerben, was auch immer die Natur oder die Eigenschaft dieser Vereinbarung ist, sofern diese Wohnung nie bewohnt wurde und sie dem in Punkt 1 des vorliegenden Absatzes festgesetzten Kriterium genügt;

3° oder (...).»

Das vorliegende Rundschreiben hat zum Zweck, den Begriff "Wohnkern" im Sinne des vorerwähnten Artikels zu erläutern.

Damit die Wohnung für den Anspruch auf eine Bauprämie zulässig ist, muss sie in einem verstäderten Gefüge liegen, das den folgenden Bedingungen entspricht:

1. Die Parzelle, auf welcher die Wohnung errichtet wird, muss in einem Wohngebiet oder in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter im Sinne des neuen Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe liegen.

2. Das verstäderte Gefüge muss als eine Gruppe bebauter Gebäude gesehen werden, die an einem öffentlichen Weg entlang gelegen sind, so dass dieser wie eine Straße aussieht, und eine der folgenden Beschreibungen entsprechen:

- ein Gebiet, das aus den sämtlichen Immobiliengütern, die an einer Straße entlang gelegen sind, besteht, und in einem durch Straßen gebildeten Polygon enthalten ist;

- ein Gebiet, das aus den sämtlichen Immobiliengütern, die an einer Straße entlang gelegen sind, besteht, und durch zwei angrenzende Straßen abgegrenzt wird;

- ein Gebiet das aus den sämtlichen Immobiliengütern, die an einer Straße entlang gelegen sind, besteht, und durch eine Gruppe von Gebäuden abgegrenzt wird. Diese Gruppe hat eine Ausdehnung von mindestens 100 Metern.

3. Das verstäderte Gefüge muss einer bestehenden Mindestdichte entsprechen: je 100 Meter Ausdehnung entlang der Straße umfaßt der Wohnkern mindestens 7 bestehende Gebäude (die Wohnung, Gegenstand des Antrags, ist nicht einbegriffen).

Der Begriff "bestehendes Gebäude" ist von dessen Zweckbestimmung unabhängig (als Wohnung, Handel,...): darunter versteht man die sämtlichen Gebäude, die auf einer Parzelle gebaut sind und eine eigene "Policennummer" haben (zum Beispiel zählt ein Gebäude mit mehreren Wohnungen als ein einziges Gebäude, wenn es nur eine Policennummer hat).

Der Begriff "bestehendes Gebäude" wird am Tag der Gewährung der Städtebaugenehmigung überprüft (oder am Tag des Kaufvorvertrags im Falle des Erwerbs einer noch nie bewohnten Wohnung, außer wenn das Datum der Städtebaugenehmigung für den Antragsteller günstiger ist).

Schließlich wird ein Gebäude als bestehend betrachtet, wenn es für seine normale Zweckbestimmung verwendet werden kann und wird, d.h. wenn es belegt wird.

Außerdem gilt die bestehende Mindestdichte als erreicht in jedem Gebiet, das in einer Ausdehnung von 100 Metern 8 (bebaute oder unbebaute) Grundstücke umfasst, für welche die städtebaulichen Vorschriften ohne mögliche Abweichung die nachstehend aufgeführten Bebauungsdichtekriterien auferlegen.

4. das verstäderte Gefüge muss eine Mindestdichte erreichen: für eine Einfamilienwohnung darf die Grundstücksparzelle, auf der die Wohnung errichtet wird, sechs Ar in einem Wohngebiet und acht Ar in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter nicht überschreiten, wobei die Grundstücksteile, die über 50 Meter vom Wegenetz entfernt sind, für die Berechnung der vorerwähnten Fläche nicht berücksichtigt werden.

Namur, den 5. Mai 1999

Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,  
W. Taminiaux

## VERTALING

## MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

[C - 99/27440]

**5 MEI 1999. — Ministeriële omzendbrief tot bepaling van de woonkernen in het kader van het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor de bouw van een in een woonkern gelegen woning en de wederopbouw van een onverbeterbare woning**

Het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor de bouw van een in een woonkern gelegen woning en de wederopbouw van een onverbeterbare woning houdt uitvoering van artikel 15 van de Waalse Huisvestingscode. Dat besluit werd in het *Belgisch Staatsblad* van 25 februari 1999 bekendgemaakt.

In artikel 2, § 1, van bovenvermeld besluit wordt bepaald dat het Gewest « een premie verleent aan de natuurlijke personen die :

1° ofwel een woning bouwen op een grond gelegen binnen een woonkern op de datum van de stedenbouwkundige vergunning of, naargelang het geval, van de aankoopbelofte;

2° ofwel het eigendom van een woning verkrijgen krachtens een met een privé-onderneming gesloten overeenkomst, ongeacht de aard of de kwalificatie van deze overeenkomst, voor zover deze woning nooit bewoond is en aan de onder punt 1 van deze paragraaf vastgestelde criteria voldoet;

3° ofwel (...). »

De bedoeling van deze omzendbrief is het begrip "woonkern" nader te bepalen in de zin van bovenvermeld artikel.

Om voor een bouwpremie in aanmerking te komen, moet de woning in een stratenstramien opgetrokken worden die aan de volgende normen beantwoordt :

1. Het perceel waarop de woning opgetrokken wordt, moet als woongebied of als woongebied met een landelijk karakter worden opgenomen, in de zin van het nieuwe Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium.

2. Het stratenstramien moet beschouwd worden als een groep van gebouwde onroerende goederen, die langs de openbare weg gelegen zijn, zodat deze weg als een straat eruit ziet die weergegeven wordt als volgt :

- gebied dat samengesteld is uit alle onroerende goederen die langs een straat gelegen zijn en dat in een door straten gevormde veelhoek past;

- gebied dat samengesteld is uit alle onroerende goederen die langs een straat gelegen zijn en dat door twee aansluitende straten wordt afgebakend;

- gebied dat samengesteld is uit alle onroerende goederen die langs een straat gelegen zijn en dat door een groep van gebouwen wordt afgebakend. Deze groep zal een minimum ontwikkelde lengte van 100 m hebben.

3. Het stratenstramien moet aan een bestaande minimumdichtheidsnorm voldoen : per 100 meter ontwikkelde lengte langs de weg zal de woonkern minimum 7 bestaande gebouwen omvatten (dus behalve de woning waarvoor een premie wordt aangevraagd). Het begrip "bestaand gebouw" hangt niet van de bestemming af (woning, winkel,...); het stemt met alle gebouwde onroerende goederen op een perceel overeen met een afzonderlijk "politienummer" (bvb : een gebouw dat uit verscheidene woningen bestaat komt slechts als één gebouw in aanmerking indien er maar één politienummer op staat).

Het begrip "bestaand gebouw" wordt nagegaan op de datum waarop de stedenbouwkundige vergunning toegekend is (of op de datum van de aankoopbelofte in geval van aankoop van een nooit betrokken woning, behalve indien de datum van de stedenbouwkundige vergunning gunstiger is voor de aanvrager). Tenslotte wordt een gebouw geacht te bestaan indien het bruikbaar is en werkelijk gebruikt wordt op grond van zijn bestemming, d.w.z. indien het bewoond wordt.

Bovendien wordt de bestaande minimumdichtheid ook geacht bereikt te zijn in ieder gebied dat over een ontwikkelde lengte van 100 meter, uit 8 (al dan niet bebouwde) gronden bestaat waarvoor de hierna bepaalde normen voor de grondaanwending bij stedenbouwkundige voorschriften zonder enige mogelijke afwijking verplicht moeten worden toegepast.

4. Het stratenstramien moet aan een te bereiken minimumdichtheidsnorm voldoen : voor de eengezinswoning moet het perceel grond waarop de woning opgetrokken zal worden, niet meer bedragen dan zes are in een woongebied en acht are in een woongebied met een landelijk karakter, met dien verstande dat de grondgedeelten die verder dan 50 meter af van de weg gelegen zijn niet in aanmerking komen voor de berekening van de bovenvermelde opervlakte.

Namen, 5 mei 1999.

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,  
W. Taminiaux