

Annexe :

**AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN  
relatif à l'avis de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean concernant le Projet de  
Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U)**

*Avis n° 2022/1 du Bureau du C.C.L. – 27/12/2022*

**Objet de l'avis**

En date du 14 décembre 2022, l'Échevin de l'Urbanisme a sollicité le C.C.L. afin de recueillir son avis sur le projet de délibération relatif aux observations de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean concernant la proposition du nouveau RRU-Good Living.

Ce projet de nouveau R.R.U fait l'objet d'une enquête publique du 12 décembre 2022 au 20 janvier 2023 inclus. L'avis finalisé sera présenté au Conseil communal de janvier au plus tard, et le point sera ajouté à l'ordre du jour de janvier.

Le projet de délibération a été réceptionné le 21 décembre et le C.C.L s'est engagé à soumettre son avis motivé dans un délai d'extrême urgence.

**AVIS**

**A. Contexte**

Les délais impartis et la notion d'extrême urgence restreignent la possibilité au C.C.L. de pouvoir organiser plusieurs sessions afin de prendre connaissance en profondeur des différents documents composant cette matière. Le présent avis reprend dès lors des observations générales sur le R.R.U et sur le projet de délibération soumis.

**B. Observations du C.C.L.**

**Formulation vague, imprécise et non réglementaire**

Un Règlement Régional d'Urbanisme est un texte réglementaire. Le C.C.L. accueille favorablement la volonté d'une simplification de l'outil, e.a. dans les titres.

Le C.C.L. déplore cependant que les formulations utilisées manquent de précisions et ne soient plus strictement réglementaires, ouvrant ainsi la porte à toutes contestations. Il s'agit d'une dérégulation. L'absence de précisions, dans certaines parties du R.R.U, pour définir des notions urbanistiques ; pour exemple « une densité équilibré » ou « offrir une interaction positive » ou encore « intersectionnelle et gender plus » laissent la part belle à une interprétation subjective du demandeur et de l'agent communal. Ces nouvelles notions ajoutées ne sont malheureusement pas développées de manière réglementaire, régulière et institutionnelle.

Un texte réglementaire doit permettre une motivation formelle et matérielle (ordonnance et décret conjoint du 16 mai 2019) des actes administratifs publics. Le texte proposé à l'enquête publique ne permet pas cela.

**Impact sur l'Administration communale**

Le C.C.L. s'inquiète que ce projet de R.R.U, dans cette vision stratégique, ne porte préjudice aux services communaux. En effet, si le texte est approuvé en l'état après enquête publique, la Commune devra baliser avec rigueur par un Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) le cadre de mise en oeuvre de ce nouvel outil.

Le risque est également d'augmenter et d'influer sur la charge de travail des agents communaux par la nécessité de créer un R.C.U. objectif mais en adéquation avec le R.R.U. qui laisse place à l'interprétation. A cela s'ajoute une analyse accrue des dossiers pour ne pas tomber dans la subjectivité.

Tout ceci risque d'augmenter le nombre de recours auxquels fera face l'Administration communale avec comme corollaire une augmentation de la charge de travail.

**Cohérence entre la version néerlandaise et française**

Les textes néerlandophones et francophones ne sont pas les mêmes sur certaines parties. Ceci est problématique pour un texte réglementaire s'appliquant sur la Région bruxelloise bilingue. Il a été soumis à l'enquête publique avec ces erreurs. Quel est la bonne version ? La francophone ou la néerlandophone ?

Donner un avis sur un texte avec deux versions est clairement problématique car c'est un texte réglementaire où les mots et leur sens produisent des effets juridiques.

Le C.C.L. conseille à l'Administration communale de ne pas essayer d'interpréter la volonté régionale dans son analyse du texte et de demander la version du texte correcte avant tout avis.

#### **Cohérence avec les textes légaux en vigueur**

☑ Le C.C.L s'est intéressé particulièrement à l'analyse du Titre III dans la délibération communale.

Il déplore des contradictions entre le projet de RRU en son titre III et les textes légaux en vigueur, obtenus afin d'offrir des conditions de vie correctes aux Bruxellois.

Le nouveau R.R.U. prévoit, entre autres, de diminuer les hauteurs de plafond des bâtiments existant à 2,4m, prévoit des chambres d'une surface de 9m<sup>2</sup> pour toutes les chambres, ne prévoit plus de surface minimale pour une cuisine et n'empêche pas d'aménager des coins cuisine dans les chambres.

Voici les textes qui encadre l'habitabilité des logements bruxellois :

17 juillet 2003. - Ordonnance portant sur le Code bruxellois du Logement (paru au Moniteur Belge du 09.09.2003)

4 septembre 2003. - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (paru au Moniteur Belge du 19.09.2003)

9 mars 2006. - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (paru au Moniteur Belge du 03.04.2006)

24 avril 2006. - Arrêté ministériel fixant la grille d'évaluation visée à l'article 2§1<sup>er</sup>, de l'arrêté du 4 septembre 2003 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (paru au Moniteur Belge du 12.06.2006)

15 avril 2004. - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location - Erratum (paru au Moniteur Belge du 11.06.2004)

11 juillet 2013. - Ordonnance modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement (paru au Moniteur Belge du 18.07.2013)

28 novembre 2013 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation de relogement (paru au Moniteur Belge du 23.12.2013)

23 janvier 2014. - Arrêté ministériel déterminant les normes d'adéquation des logements pour l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement (paru au Moniteur Belge du 07.02.2014)

Diminuer les normes d'habitabilité serait un pas en arrière en terme de conditions de vie pour les Bruxellois et de droit à un logement décent.

Le C.C.L salue la demande de la Commune d'un minimum de 20% de logements 3 chambres ainsi que la proposition d'imposer 20% de logements sociaux à partir d'un certain nombre de logements.

Le C.C.L propose que ces dispositions soient obligatoires et que ce nombre de logements soit précisé.

Le C.C.L soutient que ces dispositions devraient être obligatoirement inscrites au R.R.U.

Le C.C.L souligne qu'en l'article 25 du projet, l'imprécision réglementaire est à nouveau constatée : le nombre d'emplacement se fera « sur décision motivée du demandeur ». Ceci est la porte ouverte aux recours.

### **Cadre assoupli**

Il semble que lorsque des mentions quantifiables sont reprises, celles-ci ont été généralement assouplies par rapport à l'ancienne version. Le C.C.L. s'inquiète dès lors que ce manque de clarté et de rigueur ne favorise l'abus et par là, la prolifération de marchands de sommeil.

Par ailleurs, les nouveaux modes de « vivre ensemble » (co-living et/ou co-housing, habitat solidaire / collectif) ne sont peu ou prou développés.

### **EN CONCLUSION**

Le C.C.L. félicite ce projet de délibération soumis par l'Administration, qui reprend sur plusieurs pages un avis motivé, constructif et complet. Cependant, la délibération invite le Conseil communal à un avis favorable conditionné.

Le C.C.L. invite le Collège et le Conseil à émettre un avis défavorable le projet de RRU.

Le C.C.L. invite également à une concertation urgente avec les autres communes, par exemple lors de la Conférence des Bourgmestres quant aux effets de ce R.R.U sur les politiques communales en matière d'urbanisme.

Le CCL espère que le Conseil Communal prendra compte de ses commentaires et propositions. Il est disposé à venir les présenter et les défendre devant les Conseillers.