

25/01/2024 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'article 39 de la Constitution ;

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, notamment les articles 6, § 1^{er}, I, 1^{er}, et 20 ;

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire modifié par l'ordonnance du 30 novembre 2017 réformant le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes (ci-après, le CoBAT), notamment l'article 98, § 1^{er}, 5^o ;

Considérant la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, notamment les articles 9, 10, 13 à 15 et les considérants 9, 40, 56 et 66 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu le rapport d'évaluation sur l'égalité des chances, appelé 'test d'égalité des chances', requis par l'article 2, § 1^{er}, de l'ordonnance du 4 octobre 2018 tendant à l'introduction du test d'égalité des chances et par l'article 1^{er}, §1^{er}, de l'arrêté du 22 novembre 2018 portant exécution de cette ordonnance, dont le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a pris connaissance en date du ;

Vu l'avis de la Commission régionale de développement donné le 23 mars 2023 ;

25/01/2024 - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op artikel 39 van de Grondwet;

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid artikels 6, § 1, I, 1^o, en 20^o;

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, gewijzigd door de ordonnantie van 30 november 2017 tot hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en tot wijziging van aanverwante wetgevingen (hierna BWRO genoemd), artikel 98, § 1, 5^o;

Gelet op richtlijn 2006/13/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende de diensten op de interne markt en in het bijzonder artikels 9, 10, 13 tot 15 en consideransen 9, 40, 56 en 66;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;

Gelet op het evaluatieverslag betreffende de gelijke kansen, "gelijkekansentest" genoemd, zoals vereist door artikel 2, § 1, van de ordonnantie van 4 oktober 2018 tot invoering van de gelijkekansentest en door artikel 1, §1, van het besluit van 22 november 2018 tot uitvoering van deze ordonnantie, waarvan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering kennis heeft genomen op;

Gelet op het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van 23 maart 2023;



Vu l'avis de Brupartners donné le 16 mars 2023 ;

Gelet op het advies van Brupartners van 16 maart 2023;

Vu l'avis de Brulocalis donné le 03/04/2023, l'avis de hub.brussels donné le 06/04/2023 et de la Fédération Horeca Bruxelles donné le 02/04/2023

Gelet op het advies van Brulocalis van 03/04/2023, het advies van hub.brussels van 06/04/2023 en het advies van Horeca Federatie Brussel van 02/04/2023

Vu l'avis du Conseil d'Etat donné le, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Gelet op advies van de Raad van State, gegeven op, in toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2^o, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Considérant que, conformément à l'article 98, § 1^{er}, 5^o, b) du CoBAT, il revient au Gouvernement d'arrêter la liste des changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme afin d'en contrôler la compatibilité avec le cadre urbain environnant et que cette disposition définit l'utilisation d'un bien comme l'activité précise, exercée dans ou sur celui-ci au sein de la destination renseignée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme y relatif et qu'à défaut d'informations à ce sujet dans le permis, la première utilisation est considérée comme une modification d'utilisation ;

Overwegende dat, in overeenstemming met artikel 98, § 1, 5^o, b), van het BWRO, de Regering de lijst van gebruikswijzigingen moet vastleggen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is, om de compatibiliteit met het omliggend stedelijk kader te controleren, en dat deze bepaling het gebruik van een goed definieert als de welbepaalde activiteit die wordt uitgevoerd in of op het goed binnen de bestemming vermeld in de bouwvergunning of de stedenbouwkundige vergunning die erop betrekking heeft, en dat, bij ontstentenis van inlichtingen dienaangaande in de vergunning, het eerste gebruik beschouwd wordt als een wijziging van het gebruik;

Considérant que tout changement d'utilisation visé par le présent arrêté est soumis à permis préalable dans les cas et conditions qu'il détermine et la circonstance que celui-ci s'accompagne ou non d'actes et travaux soumis à permis d'urbanisme en vertu d'autres dispositions n'affecte pas cette obligation ;

Overwegende dat voor elke in dit besluit bedoelde wijziging van gebruik een voorafgaande vergunning vereist is in de gevallen en onder de voorwaarden die in dit besluit worden bepaald, en dat het feit dat de wijziging van gebruik al dan niet gepaard gaat met handelingen en werken waarvoor op grond van andere bepalingen een stedenbouwkundige vergunning vereist is, geen afbreuk doet aan deze verplichting;

Considérant que les articles 2 et 3 du CoBAT disposent que le développement de la Région, qui compte notamment avec la rencontre des besoins économiques et sociaux de la collectivité, ne peut être atteint au détriment de la qualité de vie de ses habitants ni d'un aménagement harmonieux de son territoire ;

Overwegende dat artikels 2 en 3 van het BWRO bepalen dat de ontwikkeling van het Gewest, die onder meer inhoudt dat tegemoetgekomen wordt aan de economische en sociale behoeften van de collectiviteit, niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit van de inwoners en van een harmonieuze ordening van het grondgebied;

Que le présent arrêté tend ainsi vers la recherche d'un équilibre entre les différentes fonctions de la ville;

Dat dit besluit dus tot doel heeft een evenwicht te vinden tussen de verschillende functies van de stad;

Que participent à la gestion qualitative du cadre de vie, la poursuite des objectifs de

Dat het nastreven van doelstellingen op het vlak van duurzame ontwikkeling, toegankelijkheid en



développement durable, d'accessibilité et de mobilité, ainsi que la protection et mise en valeur du patrimoine culturel, naturel et paysager de la Région ;

Considérant qu'il est tenu compte de l'évolution des modes d'habiter en ville et de la nécessité d'encadrer les changements d'utilisation de logement d'une nature à une autre par le biais d'un permis d'urbanisme ;

qu'il convient de constater que l'occupation unifamiliale ne constitue plus la seule utilisation des logements situés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ; que certains logements accueillent de plus en plus d'occupants, de telle manière qu'ils font l'objet d'une nouvelle utilisation, davantage collective, dont l'occupation ne correspond plus à l'évolution démographique du modèle unifamilial ;

Que cette nouvelle utilisation, visée sous l'appellation « logement coliving », participe à la densification du bâti existant dans des quartiers résidentiels mais également à la spéculation immobilière en Région de Bruxelles-Capitale ; qu'en outre, la transformation de maisons ou d'hôtels de maître – par le cloisonnement des espaces – nuit, dans certains cas, à la conservation d'éléments architecturaux intérieurs présentant un intérêt d'ordre patrimonial ou rompt la perception globale de ceux-ci ;

Considérant que le logement étudiant nécessite également un encadrement afin que ces logements étudiant ne soient pas occupés par d'autres personnes que des étudiants sans permis d'urbanisme ;

Considérant par ailleurs que la liste des changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme est, dans certains cas, modulée en fonction des différentes zones du Plan régional d'affectation du sol, dans la mesure où la nécessité d'un contrôle n'est pas affirmée de la même façon dans les différentes zones du Plan ;

mobilité, evenals de bescherming en opwaardering van het cultureel, natuurlijk en landschappelijk erfgoed van het Gewest bijdragen tot het kwalitatief beheer van de leefomgeving;

Overwegende dat er rekening gehouden wordt met de evolutie van de woonvormen in de stad en met de noodzaak om deze wijzigingen van gebruik van woongelegenheden van de ene vorm naar de andere te kaderen in een stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat een dergelijke controle zich ook opdringt voor wijzigingen van gebruik van woningen; dat momenteel moet worden vastgesteld dat bewoning door één gezin niet langer het enige gebruik is van woningen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; dat sommige woningen steeds meer bewoners hebben, zodat zij een nieuw, meer collectief gebruik krijgen, waarvan de bewoning niet langer overeenstemt met de demografische ontwikkeling van het eengezinsmodel;

Dat dit nieuwe gebruik bijdraagt tot de verdichting van de bestaande bebouwing in woonwijken, maar ook tot vastgoedspeculatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; dat de verbouwing van huizen of herenhuizen – door het opdelen van ruimtes – in sommige gevallen bovendien het behoud van architecturale binnenelementen met erfgoedkundig belang schade berokkent of de algemene perceptie ervan verstoort;

Overwegende dat de studentenwoning ook een kader nodig heeft zodat de studentenwoningen niet door andere personen bezet worden zonder stedenbouwkundige vergunning.

Overwegende bovendien dat de lijst van de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik in sommige gevallen gemoduleerd is in functie van de verschillende gebieden van het gewestelijk bestemmingsplan, aangezien de controlenoodzaak niet op dezelfde wijze geldt in de verschillende gebieden van het plan;



Qu'il en va ainsi dans les zones réservées principalement aux activités économiques où les changements d'utilisation qui n'impliquent pas de changement de destination, ni de travaux de transformation, ne nécessitent pas de contrôle de compatibilité avec les activités de la zone, sauf le cas échéant, à travers l'exigence d'un permis d'environnement ;

Dat dit het geval is in de voornamelijk voor economische activiteiten gereserveerde gebieden waar de wijzigingen van gebruik die geen wijziging van bestemming noch verbouwingswerken inhouden, geen controle vereisen inzake verenigbaarheid met de activiteiten van het gebied, behoudens in voorkomend geval, vanuit het vereis van een milieuvergunning;

Qu'à l'inverse, dans les autres zones affectées, notamment à des fonctions faibles (logement, espace vert, ...) ou dispersées dans le tissu urbain, un tel contrôle s'impose afin d'évaluer la compatibilité du changement d'utilisation avec ces fonctions ;

Dat omgekeerd, in de andere gebieden die meer bepaald voor zwakke functies bestemd zijn (huisvesting, groene ruimten, ...) of die in de stadsstructuur verspreid liggen, een dergelijke controle noodzakelijk is om de verenigbaarheid van de wijziging van gebruik met deze functies na te gaan;

Considérant qu'il en est ainsi des changements d'utilisation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public vers un équipement d'une autre nature dans la mesure où cette notion couvre, en réalité, une pluralité d'utilisations distinctes (ex : ambassade transformée en service de pouvoirs locaux ou équipement scolaire transformé en théâtre), qui, de surcroît, sont autorisées, en vertu de la prescription générale 0.7 du Plan régional d'affectation du sol qui admet la présence d'équipements, dans toutes les zones du Plan même lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée dans la zone ; que, conformément à cette prescription, l'exigence d'un permis d'urbanisme vise à garantir la compatibilité de l'équipement avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre environnant ;

Overwegende dat dit ook geldt voor wijzigingen van gebruik van een voorziening van collectief belang of van openbare diensten in een voorziening van een andere aard, aangezien dit begrip in werkelijkheid een veelheid aan onderscheiden gebruiksmogelijkheden beslaat (bijvoorbeeld een ambassade die wordt omgevormd tot een dienst van de lokale overheden of een school die wordt omgevormd tot theater) die daarenboven op grond van algemeen voorschrift 0.7 van het gewestelijk bestemmingsplan, dat de aanwezigheid van voorzieningen toelaat, in alle gebieden van dit plan zijn toegelaten; zelfs wanneer deze voorzieningen niet vallen onder de activiteiten die door specifieke voorschriften toegelaten worden of in geval van overschrijding van de in de zone toegelaten vloeroppervlakte; dat, volgens dit voorschrift, de vereiste van een stedenbouwkundige vergunning ertoe strekt om de compatibiliteit van de voorziening met de hoofdbestemming van de betreffende zone en de eigenschappen van de omgeving te garanderen.

Considérant qu'un contrôle s'impose également à l'égard des changements d'utilisation de commerce en commerce dont la nature ou les nuisances sont peu compatibles avec les fonctions faibles défendues au Plan régional d'affectation du sol ;

Overwegende dat een controle zich eveneens opdringt wat betreft handelszaken waarvan het gebruik wordt gewijzigd in handelszaken waarvan de aard of de hinder die ze veroorzaken weinig compatibel is met de in het gewestelijk bestemmingsplan verdedigde zwakke functies;

Que ce contrôle tend également à préserver la diversité de l'offre commerciale dans les quartiers comme élément essentiel de la qualité du cadre de vie et du bon aménagement des lieux ;

Dat deze controle er ook toe strekt om de diversiteit van het commercieel aanbod in de wijken te bewaren als essentieel element van de



Considérant que la réglementation européenne érige la protection de l'environnement urbain comme raison impérieuse d'intérêt général justifiant des restrictions à la liberté d'établissement et à la libre circulation des services au sein de l'Union ;

Considérant que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme énumère de façon indifférenciée plusieurs types de commerces dont la nature ou les nuisances impliquent que le changement d'utilisation d'un commerce vers l'un de ces commerces nécessitent un permis d'urbanisme ;

Considérant que Cette formulation indifférenciée amène nombre de litige de compréhension quant à son application à une modification d'utilisation entre les commerces visé ; Que le présent arrêté entend clarifier cette application et distingue les commerces en établissant désormais huit rubriques de commerces selon la nature de l'activité ou les nuisances qu'elle génère, et qui requièrent de ce fait un contrôle préalable ;

Considérant que les commerces du secteur de la restauration sont répartis au sein de 2 rubriques distinctes qui tiennent compte de leurs impacts respectifs, ce qui justifie un traitement différencié ; Que les commerces de type Reca ont été rassemblés au sein d'une même rubrique ; que ne rentrent pas dans cette rubrique les commerces qui, parallèlement à leur activité principale, proposent accessoirement un service de consommation sur place, pour autant que les heures d'ouvertures ne s'étendent pas au-delà de 20 h (par exemple, une librairie qui offre un service de consommation sur place de boissons et nourriture) ;

Qu'une deuxième rubrique spécifique est également créée pour viser l'ensemble des commerces qui cuisent et vendent de la nourriture pour consommation immédiate sans permettre la consommation sur place mais dont les équipements sont sources de nuisances,

kwaliteit van de leefomgeving en de goede ruimtelijke ordening.

Overwegende dat de Europese wetgeving de bescherming van het stedelijk milieu beschouwt als een dwingende reden van algemeen belang die beperkingen op de vrijheid van vestiging en het vrije verkeer van diensten binnen de Unie rechtvaardigt;

Overwegende dat het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 met betrekking tot wijzigingen in gebruik die onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning op een ongedifferentieerde manier een opsomming geeft van de verschillende soorten handelszaken waarvan de aard of de hinder van die aard is dat de wijziging in gebruik tot één van deze handelszaken aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen dient te worden;

Overwegende dat deze ongedifferentieerde formulering vele onduidelijkheden meebrengt over de toepasselijkheid bij een wijziging van gebruik tussen de betreffende handelszaken; Dat dit besluit deze toepassing wil verduidelijken en een onderscheid maakt tussen de handelszaken door voortaan acht categorieën van handelszaken vast te leggen volgens de aard van de activiteit en de hinder die zij veroorzaakt, en die daardoor een voorafgaande controle vereisen;

Overwegende dat handelszaken in de restaurantsector in 2 verschillende rubrieken ondergebracht zijn die rekening houden met hun respectievelijke impact, wat een gedifferentieerde behandeling rechtvaardigt;

Dat Recazaken in dezelfde categorie zijn ondergebracht; dat deze categorie niet de handelszaken omvat die, naast hun hoofdactiviteit, als nevenactiviteit verbruik ter plaatse aanbieden, mits de handelszaak niet later dan tot 20 uur geopend is (bijvoorbeeld een boekhandel die dranken en voedingswaren voor verbruik ter plaatse aanbiedt);

Dat er een tweede specifieke categorie gecreëerd wordt voor alle handelszaken die voedingswaren voor onmiddellijk verbruik koken of bakken en verkopen zonder dat verbruik ter plaatse mogelijk is, maar waarvan de uitrusting een bron van overlast is, met name door de geur (bijvoorbeeld een frituur, een wafelzaak);



notamment olfactives (par exemple, une friterie, une gaufrierie) ;

Que la modification de l'utilisation d'un commerce au sein d'une même rubrique n'est pas soumise à permis d'urbanisme dans la mesure où cette modification n'emportera pas de changement notable des nuisances pour les riverains; que, corrélativement, la modification de l'utilisation vers une autre rubrique est soumise à permis d'urbanisme, de même que l'ajout d'une activité qui relève d'une autre rubrique que celle pour laquelle un permis a été obtenu (sont ici visés les commerces mixtes, c'est-à-dire dont les activités relèvent de rubriques distinctes) ;

Considérant qu'une rubrique est créée visant les commerces touristiques; qu'un contrôle s'impose en raison du risque de concentration excessive de ce genre de commerces portant atteinte à la diversité et l'offre commerciale de certains quartiers et à la qualité du cadre de vie pour les riverains ;

Considérant qu'un contrôle accru est nécessaire dans les liserés de noyau commercial et les galeries marquées d'un « G » au Plan régional d'affectation du sol afin d'encadrer le développement des commerces de service par rapport aux commerces de vente de biens meubles afin de préserver l'attractivité commerciale de ceux-ci ;

Considérant enfin que l'arrêté du 12 décembre 2002 visent également les changements d'utilisation d'un immeuble ou partie d'immeuble abritant une ou des activités productives en vue d'y établir une ou des activités productives d'une autre nature ; que cette exigence est maintenue en ce qui concerne les changements d'utilisation visant à établir ou supprimer une activité de production de biens immatériels dans les zones d'habitat et les zones de mixité; que la comptabilisation de ces activités s'impose en effet dans ces zones dans le cadre de la carte des soldes de bureaux admissibles conformément à la prescription 0.14 du Plan régional d'affectation du sol ;

Dat voor de wijziging van gebruik van een handelszaak binnen dezelfde categorie geen stedenbouwkundige vergunning vereist is mits deze wijziging geen merkelijke verandering van de hinder voor de buurtbewoners meebrengt; dat voor de wijziging van gebruik in een andere categorie wel een stedenbouwkundige vergunning vereist is; evenals voor de toevoeging van een activiteit die in een andere categorie valt dan degene waar de stedenbouwkundige vergunning voor verleend werd (hiermee worden de gemengde handelszaken bedoeld, namelijk diegene die activiteiten hebben die in verschillende categorieën vallen;.

Overwegende dat er een categorie gecreëerd wordt die de toeristische handelszaken omvat; dat een controle moet gebeuren omwille van het risico op excessieve concentratie van dergelijke handelszaken die de diversiteit en het commercieel aanbod in bepaalde wijken zou kunnen schaden, evenals de kwaliteit van de leefomgeving voor de buurtbewoners.

Overwegende dat er meer controle nodig is langs de linten voor handelskernen en in galerijen die met een "G" aangeduid zijn in het Gewestelijk Bestemmingsplan om de ontwikkeling van dienstverlenende bedrijven te beheersen ten opzichte van bedrijven die roerende goederen verkopen om de commerciële aantrekkelijkheid van deze laatste te behouden;

Overwegende ten slotte dat het decreet van 12 december 2002 ook melding maakt van gebruikswijzigingen van een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin een of meer productieve activiteiten zijn ondergebracht, met het oog op het vestigen van een of meer productieve activiteiten van een andere aard; dat deze vereiste wordt gehandhaafd met betrekking tot gebruikswijzigingen met het oog op het vestigen of beëindigen van een activiteit die immateriële goederen voortbrengt in woongebieden en gebieden met gemengd gebruik; dat de inventaris van deze activiteiten in deze gebieden in feite vereist is in het kader van de kaart van resterende toegelaten kantoorruimte overeenkomstig voorschrift 0.14 van het Gewestelijk Bestemmingsplan;



Sur proposition du Ministre en charge de
l'Urbanisme et des Monuments et Sites ;
Après délibération,

Op voorstel van de Minister bevoegd voor
Stedenbouw en Monumenten en Landschappen;
Na beraadslaging,

ARRÊTE :

BESLUIT:

Article 1^{er}. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

Artikel 1. Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

1° « CoBAT » : Code bruxellois de l'Aménagement du territoire ;

1° "BWRO": Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;

2° « commerce de nuit » : commerce de détail, qui ouvre exclusivement ou principalement pendant la nuit ou qui reste ouvert au-delà de 22 heures ;

2° "nachtwinkel": kleinhandel, die uitsluitend of hoofdzakelijk 's nachts geopend is of die tot na 22 uur open blijft;

3° « commerce touristique » : établissement de vente au détail situé dans un centre touristique et dont l'activité est orientée vers la vente d'un assortissement de différents articles présentant notamment des signes, inscriptions et/ou symboles nationaux, régionaux ou communaux ou sportifs. Ne sont pas visés les magasins spécialisés dont les produits vendus portent sur un seul type de ces articles, tels que dentelles, bières, chocolats, biscuiteries, bandes dessinées... ;

3° "toeristische handelszaak": handelszaak gelegen in een toeristisch centrum en waarvan de activiteit gericht is op de verkoop van een assortiment van verschillende artikelen waarop met name nationale, regionale of gemeentelijke of sportgerelateerde tekens, opschriften en/of symbolen zijn aangebracht. Hieronder vallen geen gespecialiseerde winkels die één soort artikel verkopen, zoals kant, bier, chocolade, koekjes of stripverhalen;

4° « logement coliving » : Logement destiné à l'habitation de plusieurs personnes, qui y disposent d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'espaces communs collectifs, loué par un bailleur non-occupant pour une durée de minimum 3 mois à chaque locataire individuellement et qui s'accompagne de prestations de services au profit des locataires. Sont exclus les logements soumis au régime de la colocation et les habitats solidaires au sens du Code bruxellois du Logement, les logements étudiant collectifs, les maisons de repos et les établissements d'hébergement collectifs.

4° "coliving woning": huisvesting bestemd voor bewoning door meerdere personen, die beschikken over één of meer individuele privéruimten voor exclusief gebruik en over gemeenschappelijke ruimten, verhuurd door een niet-inwonende verhuurder voor een termijn van minimum 3 maanden aan elke huurder afzonderlijk, en die samengaat met de levering van diensten ten behoeve van de huurders. Dit omvat niet de huisvesting onderworpen aan het stelsel van medehuur en de solidaire woningen in de zin van de Brusselse Huisvestingscode, de collectieve studentenhuisvesting, rusthuizen en instellingen voor collectieve huisvesting.

5° « logement étudiant » : Logement destiné exclusivement à l'habitation d'un ou plusieurs étudiants inscrits, soit dans un établissement d'enseignement supérieur soit dans une commission d'examen d'un jury central.

5° "studentenhuisvesting": huisvesting die uitsluitend bestemd is voor bewoning door een of meer studenten die ingeschreven zijn ofwel in een instelling voor hoger onderwijs ofwel in een examencommissie van een centrale jury.



Art. 2. Est soumis à permis d'urbanisme dans toutes les zones du Plan régional d'affectation du sol, le changement de l'utilisation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble abritant un ou plusieurs logements, en vue d'y supprimer ou d'y établir un logement d'une des rubriques suivantes :

1° logement étudiant;

2° logement coliving.

Art. 3. Est soumise à permis d'urbanisme, dans toutes les zones du Plan régional d'affectation du sol, à l'exception des zones d'industries urbaines, des zones d'entreprises en milieu urbain, des zones de transport et d'activités portuaires et des zones de chemin de fer, le changement de l'utilisation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble abritant un équipement d'intérêt collectif ou de service public en vue d'y établir un équipement d'intérêt collectif ou de service public d'une autre nature.

La nature d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public s'entend comme l'activité ou le type de services fournis en lien avec la mission d'intérêt général de l'équipement.

Art. 4. Est soumise à permis d'urbanisme, dans toutes les zones du Plan régional d'affectation du sol, à l'exception des zones d'industries urbaines, des zones d'entreprises en milieu urbain, des zones de transport et d'activités portuaires et des zones de chemin de fer, le changement de l'utilisation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble abritant un commerce en vue d'y établir un commerce relevant d'une ou de plusieurs des rubriques suivantes :

1° un commerce où il y a la possibilité de consommer sur place boisson et/ou nourriture, sauf si cette utilisation est accessoire à l'activité principale et de taille relativement faible et dont les heures d'ouverture ne s'étendent pas au-delà de 20h00 ;

2° un commerce exploitant à titre principal une activité de friture et/ou de rôtisserie et/ou de grill

Art. 2. Voor de gebruikswijziging van een gebouw of een gedeelte van een gebouw met één of meer woningen met het oog op het creëren van een woning van een de volgende types is een stedenbouwkundige vergunning vereist in alle zones van het Gewestelijk Bestemmingsplan;

1° studentenhuisvesting;

2° coliving woning.

Art. 3. Is onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning, in alle gebieden van het gewestelijk bestemmingsplan, met uitzondering van stedelijk industriegebieden, gebieden voor vervoer- en havenactiviteiten, spoorweggebieden en administratiegebieden: de wijziging van gebruik van een gebouw of een deel van een gebouw met een of meer voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten om er een voorziening van collectief belang of van openbare diensten van een andere aard in onder te brengen.

De aard van een voorziening van collectief belang of van openbare diensten wordt begrepen als de activiteit of het soort verstrekte diensten die verband houdt met de opdracht van algemeen belang van de voorziening.

Art. 4. Is onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning, in alle gebieden van het Gewestelijk Bestemmingsplan, met uitzondering van stedelijke industriegebieden, bedrijventerreinen in stedelijk gebied, gebieden voor vervoer- en havenactiviteiten en spoorweggebieden: de wijziging van gebruik van een gebouw of een deel van een gebouw waarin een handelszaak gevestigd is om er een handelszaak te vestigen die valt onder een of meer van de volgende categorieën:

1° een handelszaak waar ter plaatse drank en/of voedsel kunnen worden genuttigd, tenzij dit gebruik ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, van betrekkelijk geringe omvang is en de zaak niet na 20.00 uur geopend is;

2° een inrichting die hoofdzakelijk een frituur en/of draaispit- en/of grill- en/of wafelactiviteit



et/ou de gaufre et/ou de cuisson et vente de nourriture à emporter pour une consommation immédiate ;

3° un commerce de nuit ;

4° un commerce touristique ;

5° une boîte de nuit, un dancing, une salle de fête ou de spectacle, une salle de concert ou une salle de complexe cinématographique ;

6° un casino, un lunapark, une agence de paris sportifs et tout autre commerce exploitant à titre principal des jeux de hasard ;

7° un salon-lavoir ;

8° une salle pour spectacles de charme, un peepshow, un sex-shop, des carrées, un salon de prostitution.

Art. 5. Est soumis à permis d'urbanisme, le long des liserés de noyaux commerciaux et dans les galeries marquées d'un « G », le changement d'utilisation d'un immeuble ou partie d'immeuble de commerce principalement orienté vers la vente de biens meubles en commerce principalement orienté vers la fourniture de services.

Art. 6. Est soumis à permis d'urbanisme, dans les zones d'habitation à prédominance résidentielle, les zones d'habitation, les zones mixtes et les zones de forte mixité du Plan régional d'affectation du sol, le changement d'utilisation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble abritant une activité productive, en vue d'y établir ou d'y supprimer même partiellement une activité de production de biens immatériels ;

Art. 7. L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme est abrogé au jour de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 8. Le présent arrêté entre en vigueur 30 jours après sa publication au Moniteur belge. Il s'applique aux demandes de permis d'urbanisme

uitbaat en/of koken of bakken van voedsel voor onmiddellijk verbruik om mee te nemen

3° een nachtwinkel;

4° een toeristische handelszaak;

5° een nachtclub, een dancing, een feest- of toneelzaal, een concertzaal of een zaal in een bioscoopcomplex;

6° een casino, een lunapark, een sportwedkantoor; en elke andere handelszaak die hoofdzakelijk kansspelen uitbaat;

7° een wassalon;

8° een zaal voor erotische shows, een peepshow, een seksshop, kamertjes, een prostitutieruimte.

Art. 5. Is onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning, langs de linten voor handelskernen en in de met een "G" aangeduide galerijen: de wijziging van gebruik van een voornamelijk op de verkoop van roerende goederen gericht handelspand of gedeelte van een handelspand in een handelszaak die voornamelijk op dienstverlening is gericht.

Art. 6. In overwegend residentiële zones, woongebieden, gemengde zones en zones met een hoge mix van het Gewestelijk Bestemmingsplan is de gebruikswijziging van een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een productieve activiteit huisvest, met het oog op de oprichting of de stopzetting, zelfs gedeeltelijk, van een activiteit die immateriële goederen produceert, onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning;

Art. 7. Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik wordt opgeheven op de dag van de inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 8. Dit besluit treedt in werking dertig dagen na zijn bekendmaking in het Belgisch Staatsblad. Zij is van toepassing op aanvragen voor



introduites à partir de cette date, à l'exception des dispositions prévues à l'article 2. 2°, lesquelles entreront en vigueur simultanément à un système d'agrément encadré par Ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

stedenbouwkundige vergunning die vanaf die datum worden ingediend, met uitzondering van de bepalingen in artikel 2.2°, die in voege zullen treden tegelijkertijd met een erkenningssysteem dat omkaderd zal worden door een Verordening van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Art. 9. Le Ministre qui a l'Urbanisme et les Monuments et Sites dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Art. 9. De Minister bevoegd voor Stedenbouw en Monumenten en Landschappen wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Bruxelles, le 25 janvier 2024

Brussel, 25 januari 2024

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'Intérêt régional

De minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang

Rudi VERVOORT

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, de la Promotion du Multilinguisme et de l'Image de Bruxelles

De minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Financiën, Begroting, Openbaar Ambt, Promotie van de Meertaligheid en van het Imago van Brussel

Sven GATZ

Copie certifiée conforme
Voor eensluidend afschrift

02-02-2024

Chancellerie - Kanselarij
Yassine EL HAMMADI

