

**MINISTERE
DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

F. 2003 — 226

[C — 2002/31637]

12 DECEMBRE 2002. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002, relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'Ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, notamment l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 5°, modifié par l'ordonnance du 18 juillet 2002;

Vu l'avis du Conseil d'Etat du 11 décembre 2002;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances du 24 septembre 2002;

Vu le glossaire du Plan régional d'affectation du sol adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001;

Considérant que le propriétaire d'un immeuble est en droit, sans permis préalable, d'en modifier l'utilisation existante de fait, pour autant que cette modification n'entraîne pas un changement de la destination mentionnée dans le permis ou, en l'absence d'une telle indication, n'entraîne pas de changement d'affectation au sens des plans d'affectation en vigueur;

Qu'il appartient au Gouvernement de fixer ceux de ces changements d'utilisation qu'il convient de soumettre à permis en vue d'en assurer le contrôle, conformément à l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 5°, de la même ordonnance, telle que modifiée par l'ordonnance du 18 juillet 2002;

Qu'il est utile de rappeler que les changements de destination indiqués dans le permis ou, en l'absence d'une telle indication, les changements d'affectation au sens des plans d'affectation en vigueur, demeurent soumis à permis d'urbanisme par l'effet de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

Que par ailleurs, les travaux de transformation intérieurs qui impliquent un changement d'utilisation de l'immeuble restent soumis à permis d'urbanisme;

Considérant que la liste des changements d'utilisation soumis à permis 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 affirmé de la même façon dans les différentes zones du 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;

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;

Considérant que dans ces dernières zones, les changements d'utilisation d'une activité productive en une activité productive d'une autre nature (ex : activité de production de service matériel transformée en activité de production de biens immatériels) sont soumis à permis;

Qu'il convient d'en contrôler le développement dans la mesure où, cette notion couvre en réalité une pluralité d'utilisations distinctes;

Considérant qu'il convient de réserver le même traitement à l'égard des équipements d'intérêt collectif ou de service public d'une autre nature (ex : ambassade transformée en service de pouvoirs locaux ou équipement scolaire transformé en théâtre);

Qu'il convient d'en contrôler le développement dans la mesure où cette notion couvre en réalité une pluralité d'utilisations distinctes, qui de surcroît sont autorisées, en vertu de la prescription générale 0.7 du plan régional d'affectation du sol, dans toutes les zones du plan;

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

Qu'il en va de même dans les liserés de noyaux commerciaux et des galeries marquées d'un « G », où, de surcroît, le développement des commerces de service par rapport aux commerces de vente de biens meubles, doit être contrôlé en vue de préserver l'attractivité commerciale de ceux-ci;

**MINISTERIE
VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

N. 2003 — 226

[C — 2002/31637]

12 DECEMBER 2002. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, inzonderheid op artikel 84, § 1, eerste lid, 5°, gewijzigd bij ordonnantie van 18 juli 2002;

Gelet op het advies van de Raad van State van 11 december 2002;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën van 24 september 2002;

Gelet op de woordenlijst van het bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2001 goedgekeurd gewestelijk bestemmingsplan;

Overwegende dat de eigenaar van een onroerend goed het recht heeft om, zonder voorafgaande vergunning, het feitelijk bestaande gebruik ervan te wijzigen voor zover dat deze wijziging geen verandering van de in de vergunning vermelde bestemming inhoudt, of, bij ontstentenis van een dergelijke vermelding, geen verandering van bestemming in de zin van de geldende bestemmingsplannen inhoudt;

Dat het aan de Regering toekomt om die wijzigingen van gebruik die aan een vergunning moeten worden onderworpen vast te stellen om de controle erover te verzekeren, overeenkomstig artikel 84, § 1, eerste lid, 5°, van dezelfde ordonnantie, zoals gewijzigd bij de ordonnantie van 18 juli 2002;

Dat het nuttig is eraan te herinneren dat de in de vergunning vermelde wijzigingen van bestemming of, bij ontstentenis van een dergelijke vermelding, de wijzigingen van bestemming in de zin van de geldende bestemmingsplannen, aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen blijven uit kracht van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw;

Dat bovendien, de verbouwingswerken van binnen die een wijziging van het gebruik van het gebouw inhouden, aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen blijven;

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

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;

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;

Overwegende dat, in deze laatste gebieden, de wijzigingen van gebruik van een productieve activiteit in een productieve activiteit van een andere aard (bvb. productieve activiteit van materiële diensten omgevormd tot productieve activiteit van immateriële goederen) aan een vergunning zijn onderworpen;

Dat de ontwikkeling ervan gecontroleerd moet worden in de mate dat deze notie in werkelijkheid een veelheid aan onderscheiden gebruiksmogelijkheden beslaat;

Overwegende dat de voorzieningen van collectief belang of van openbaar nut van een andere aard (bvb. ambassade omgevormd tot dienst van plaatselijke besturen of school omgevormd tot theater) op dezelfde wijze moeten worden aangepakt;

Dat de ontwikkeling ervan gecontroleerd moet worden in de mate dat deze notie in werkelijkheid een veelheid aan onderscheiden gebruiksmogelijkheden beslaat die daarenboven zijn toegelaten, krachtens het algemeen voorschrift 0.7 van het gewestelijk bestemmingsplan, in alle gebieden van het plan;

Overwegende dat een controle zich eveneens opdringt wat betreft handelszaken waarvan het gebruik wordt omgevormd tot handelszaken waarvan de aard weinig compatibel is met de in het gewestelijk bestemmingsplan verdedigde zwakke functies;

Dat dit eveneens het geval is in de linten voor handelskernen en de met een « G » aangeduide galerijen waar, daarenboven, de ontwikkeling van de dienstverleningsbedrijven tegenover verkoopbedrijven van roerende goederen gecontroleerd moet worden om de commerciële aantrekkelijkheid ervan te vrijwaren;

Sur la proposition du Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire,

Arrête :

Article 1^{er}. Sont soumis 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 de transport et d'activités portuaires, des zones de chemin de fer et des zones administratives :

1° le changement d'utilisation d'un immeuble ou partie d'immeuble abritant un ou des équipements 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;

2° le changement 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;

3° le changement d'utilisation d'un immeuble ou partie d'immeuble de commerce en vue d'y établir un restaurant, un snack, une friterie, un débit de boisson, un café, ou tout autre commerce où il y a possibilité de consommer sur place, boissons ou nourriture, une boîte de nuit, un dancing, une salle de jeux, un lunapark, une salle de fêtes ou de spectacles, une vidéothèque, un cinéma, une salle pour spectacles de charme, un commerce de nuit, des peepshows, un sex-shop, des carrées, un club privé, une wasserette, une station-service ou un commerce relatif à des véhicules motorisés.

Art. 2. En outre, sont 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. 3. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Art. 4. Le Ministre qui a l'Aménagement du Territoire dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 12 décembre 2002.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

F.-X. de DONNEA,

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et des Sites, de la Rénovation urbaine et de la Recherche scientifique

Op voordracht van de Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening,

Besluit :

Artikel 1. Zijn aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen, in alle gebieden van het gewestelijk bestemmingsplan, met uitzondering van de gebieden voor stedelijke industrie, de gebieden voor havenactiviteiten en vervoer, de spoorweggebieden en de administratiegebieden :

1° de wijziging van gebruik van een gebouw of gedeelte van een gebouw waarin één of meerdere voorzieningen van collectief belang of van openbaar nut zijn ondergebracht om er een voorziening van collectief belang of van openbaar nut van een andere aard in onder te brengen;

2° de wijziging van gebruik van een gebouw of gedeelte van een gebouw waarin één of meerdere productieactiviteiten zijn ondergebracht om er één of meerdere productieactiviteiten van een andere aard in onder te brengen;

3° de wijziging van gebruik van een handelspand of gedeelte van een handelspand om er een restaurant, een snackbar, een frituur, een drankgelegenheid, een café of elke andere zaak waar de mogelijkheid bestaat om ter plaatse te verbruiken, eten of drinken, een nachtclub, een dancing, een speelhuis, een lunapark, een feest- of toneelzaal, een videothek, een bioscoop, een zaal voor erotische shows, een nacht-winkel, peepshows, een seksshop, kamertjes, een privé-club, een wassalon, een benzinstation, of een zaak die met motorvoertuigen verband houdt, in onder te brengen.

Art. 2. Zijn daarenboven aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen, 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. 3. Dit besluit treedt in werking de dag waarop het in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

Art. 4. De Minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 12 december 2002.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

F.-X. de DONNEA,

Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing en Wetenschappelijk Onderzoek

MINISTERE

DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

F. 2003 — 227

[C - 2002/31636]

12 DECEMBRE 2002. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 juin 1993 déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, notamment l'article 139, modifié par les ordonnances des 30 juillet 1992, 16 juillet 1998 et 18 juillet 2002;

MINISTERIE

VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

N. 2003 — 227

[C - 2002/31636]

12 DECEMBER 2002. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 juni 1993 tot bepaling van de publiekrechtelijke rechtspersonen voor wie de stedenbouwkundige vergunningen, de verkavelingsvergunningen en de stedenbouwkundige attesten worden afgegeven door de gemachtigde ambtenaar

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, inzonderheid op artikel 139, gewijzigd bij de ordonnanties van 30 juli 1992, 16 juli 1998 en 18 juli 2002;