

De afzonderingsmarge bevat natuurlijke elementen die de functie van herbergen van de biodiversiteit en van ecologisch netwerk vervullen, net zoals de hoogstamboomgaarden die voor de ontginning aanwezig waren.”;

Art. 4. De WOD Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Erfgoed en Energie wordt belast met het vragen van het advies van de beleidsgroep “Leefmilieu” en de beleidsgroep “Ruimtelijke Ordening”, in toepassing van artikel D.II.49, § 7, van het WRO.

Art. 5. De WOD Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Erfgoed en Energie wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 23 mei 2024.

W. BORSUS

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2024/005611]

16 MEI 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 de artikelen 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), inzonderheid artikel 98, § 1, 5^o;

Gelet op richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt en inzonderheid de artikelen 9, 10, 13 tot 15 en de overwegingen 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 advies van de Economische en Sociale Raad (Brupartners) van 16 maart 2023;

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

Gelet op het advies van de Horeca Federatie van de Brusselse hotels, restaurants, cafés, traiteurs en gelijkgestelde ondernemingen (FED. Ho.Re.Ca Brussel) van 2 april 2023;

Gelet op het advies van Brulocalis van 3 april 2023;

Gelet op het advies van Brussels Agentschap voor Bedrijfs ondersteuning (Hub.brussels) van 6 april 2023;

Gelet op het evaluatieverslag betreffende de gelijke kansen, “gelijke kansen test” genoemd, zoals vereist door artikel 2, § 1, van de ordonnantie van 4 oktober 2018 tot invoering van de gelijkheidskansen test 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 2 mei 2024;

Gelet op de adviesaanvraag binnen een termijn van dertig dagen, gericht aan de Raad van State op 6 februari 2024, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2^o van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de adviesaanvraag, ingeschreven op de rol van de afdeling Wetgeving van de Raad van State onder het nummer 75.559/4, van de rol werd afgevoerd op 12 februari 2024, overeenkomstig artikel 84, § 5, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat, in overeenstemming met artikel 98, § 1, 5^o, b), van het BWRO, de Regering de lijst van wijzigingen van gebruik moet vastleggen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is, om de verenigbaarheid met het omliggende stedelijke kader te controleren, en dat die 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;

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2024/005611]

15 MAI 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^o, 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 l'avis du Conseil économique et social (Brupartners) du 16 mars 2023 ;

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

Vu l'avis de l'Union des hôteliers, restaurateurs, cafetiers et traiteurs de Bruxelles et entreprises assimilées de Bruxelles (FED. Ho.Re.Ca Bruxelles) du 2 avril 2023 ;

Vu l'avis de Brulocalis du 3 avril 2023 ;

Vu l'avis de l'Agence bruxelloise pour l'accompagnement de l'entreprise (Hub.brussels) du 6 avril 2023 ;

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 2 mai 2024 ;

Vu la demande d'avis dans un délai de trente jours, adressée au Conseil d'Etat le 6 février 2024, 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 ;

Considérant que la demande d'avis, portant le numéro 75.559/4 du rôle de la section de législation du Conseil d'Etat, a été rayé du rôle le 12 février 2024, conformément à l'article 84 § 5 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 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 voor elke in dat besluit bedoelde wijziging van gebruik een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist is in de gevallen en onder de voorwaarden die in dat besluit worden bepaald; 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 die verplichting;

Overwegende dat de artikelen 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 gemeenschap, niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit van de inwoners en van een harmonieuze ordening van het grondgebied;

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

Dat het nastreven van doelstellingen op het vlak van duurzame ontwikkeling, toegankelijkheid en mobiliteit, evenals de vrijwaring en opwaardering van het cultureel, natuurlijk en landschappelijk erfgoed van het Gewest bijdragen tot het kwalitatieve beheer van de leefomgeving;

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

Dat er moet worden vastgesteld dat de bewoning door één gezin, waarbij een zekere vertrouwelijkheid of nabijheid tussen de bewoners wordt verondersteld, niet langer het enige gebruik is van woningen in het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; dat, rekening houdend met de demografische evolutie en de huisvestingskosten in het Gewest, steeds meer woningen meer bewoners krijgen die niet noodzakelijk dat soort relaties onderhouden, zodat ze het voorwerp vormen van een nieuw gebruik dat wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van vertrekken voor exclusief gebruik en tussen de bewoners gedeelde vertrekken of ruimtes;

Dat dat nieuwe gebruik, als het aan bepaalde voorwaarden voldoet, overeenstemt met het begrip "colivingwoning", waarvan de ontwikkeling 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 herenhuisen – door de opdeling van ruimtes – in sommige gevallen bovendien afbreuk doet aan het behoud van architecturale binnenelementen met erfgoedkundige waarde of de algemene perceptie ervan verstoort;

Dat de omkadering van de colivingwoning niettemin nood heeft aan een erkenningssysteem, waarvan de voorwaarden en modaliteiten nog door de Regering moeten worden bepaald; dat dientengevolge dit besluit bepaalt dat artikel 2, 2° op een latere datum in werking zal treden;

Overwegende dat er voor studentenwoningen ook een kader nodig is, aangezien bij het ontwerp van voor studenten bestemde woningen rekening dient te worden gehouden met de specifieke behoeften van die doelgroep; dat een controle bovendien gerechtvaardigd is door de noodzaak te zorgen dat studenten beschikken over een financieel toegankelijk en goed gelegen woningaanbod teneinde in te spelen op de op het gewestelijke grondgebied vastgestelde behoeften en te zorgen dat die woningen in de omliggende context passen;

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

Dat dat 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 de vereiste van een milieuvergunning;

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

Overwegende dat dat ook geldt voor wijzigingen van gebruik van een voorziening van collectief belang of van openbare diensten in een voorziening van een andere aard, aangezien dat begrip in werkelijkheid een veelheid aan onderscheiden gebruiksmogelijkheden beslaat (bijvoorbeeld: ambassade, lokale overheidsdienst, school, theater ...) en dat, daarenboven, de aanwezigheid van voorzieningen op grond van algemeen voorschrift 0.7 van het gewestelijk bestemmingsplan is toegestaan in alle gebieden van het plan, zelfs wanneer die voorzieningen niet vallen onder de activiteiten die door specifieke voorschriften toegelaten worden of in geval van overschrijding van de in het gebied

Considérant que tout changement d'utilisation visé par le présent arrêté est soumis à permis d'urbanisme préalable dans les cas et conditions qu'il détermine ; que 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 ;

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 ;

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

Que participent à la gestion qualitative du cadre de vie, la poursuite des objectifs de 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, qui suppose une certaine intimité ou proximité entre occupants, ne constitue plus la seule utilisation des logements situés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ; que, compte tenu de l'évolution démographique et du coût de se loger dans la Région, de plus en plus de logements accueillent davantage d'occupants qui n'entretiennent pas nécessairement ce type de relations, de telle manière qu'ils font l'objet d'une nouvelle utilisation se caractérisant par la présence de locaux de jouissance exclusive et de locaux ou espaces partagés entre les occupants;

Que cette nouvelle utilisation, si elle répond à certaines conditions, renvoie à la notion de « logement coliving », dont le développement 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 ;

Que l'encadrement du logement coliving nécessite néanmoins la mise en place d'un système d'agrément dont les conditions et modalités sont encore à définir par le Gouvernement ; qu'en conséquence, le présent arrêté prévoit que l'article 2, 2° entrera en vigueur à une date ultérieure à déterminer ;

Considérant que les logements étudiants nécessitent également un encadrement dans la mesure où la conception des logements à l'intention des étudiants doit tenir compte des besoins spécifiques de ce public ; qu'un contrôle est également justifié par la nécessité d'assurer aux étudiants une offre de logement financièrement accessible et localisée de manière pertinente afin de répondre aux besoins constatés sur le territoire régional et d'assurer la compatibilité de ces logements dans le contexte environnant ;

Considérant par ailleurs que la liste des changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme est, dans certains cas, modulée en fonction de 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 ;

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 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 une pluralité d'utilisations distinctes (ex : ambassade, service de pouvoirs locaux, école, théâtre...) et que, de surcroît, la présence d'équipement est autorisée dans toutes les zones du Plan conformément à la prescription générale 0.7 du Plan régional d'affectation du sol, même lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités prévues par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée dans la zone ; que, conformément à cette prescription,

toegelaten vloeroppervlakte; dat, volgens dat voorschrift, de vereiste van een stedenbouwkundige vergunning ertoe strekt om de verenigbaarheid van de voorziening in kwestie met de hoofdbestemming van het desbetreffende gebied en de eigenschappen van de omgeving te garanderen;

Overwegende dat een controle eveneens vereist is voor handelszaken waarvan het gebruik wordt gewijzigd in handelszaken waarvan de aard of de hinder die ze veroorzaken weinig verenigbaar is met de in het gewestelijk bestemmingsplan verdedigde zwakke functies;

Dat die controle er ook toe strekt de diversiteit van het commerciële aanbod in de wijken te bewaren als essentieel element van de kwaliteit van de leefomgeving en de goede plaatselijke aanleg;

Overwegende dat de Europese wetgeving de bescherming van de stedelijke omgeving 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 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik een opsomming geeft van verschillende soorten handelszaken, waarvan de aard of de hinder weinig verenigbaar zijn met de zwakke functies die in het gewestelijk bestemmingsplan worden verdedigd en, diensgevolge, wordt de wijziging van gebruik van een handelszaak in een van de opgesomde handelszaken aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen; dat die verplichting eveneens geldt wanneer de verandering geschiedt tussen twee van de door het besluit genoemde handelszaken, met in begrip van handelszaken binnen dezelfde sector;

Overwegende, evenwel, dat die formulering tot uiteenlopende interpretaties leidt die rechtsonzekerheid meebrengen; dat dit besluit de draagwijdte van de verplichting over een stedenbouwkundige vergunning te beschikken in geval van een wijziging van het commerciële gebruik vernieuwt door acht categorieën van handelszaken vast te leggen die worden bepaald volgens de aard van de activiteit en de hinder die zij veroorzaken en die om die reden een voorafgaande controle vereisen;

Overwegende dat voor de wijziging van gebruik van een handelszaak binnen dezelfde categorie geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, aangezien die wijziging geen aanmerkelijke verandering van de hinder voor de buurtbewoners meebrengt; dat uitsluitend voor de wijziging van commercieel gebruik in een andere categorie een stedenbouwkundige vergunning vereist is, evenals voor de wijzigingen van gebruik waarbij, in een handelszaak die niet in het besluit wordt genoemd, een activiteit wordt toegevoegd die in een van de andere categorieën van het besluit valt, ofwel waarbij in een handelszaak die reeds in het besluit wordt genoemd, een activiteit wordt toegevoegd die in een andere categorie valt dan degene waar de stedenbouwkundige vergunning voor verleend werd; dat dit besluit aldus eveneens omkadering biedt voor het steeds groeiende aantal gemengde handelszaken, dat wil zeggen de handelszaken waarvan de activiteiten slechts voor een deel in een categorie van het besluit vallen, evenals de handelszaken waarvan de activiteiten in minstens twee verschillende categorieën vallen, zonder dat in die gevallen kan worden bepaald wat de hoofd- en nevenactiviteit is;

Overwegende dat twee categorieën betrekking hebben op handelszaken in de horecasector, zodat rekening kan worden gehouden met hun respectieve impact, wat een verschillende behandeling rechtvaardigt; dat een eerste categorie, zonder onderscheid te maken betrekking heeft op alle handelszaken waar de mogelijkheid bestaat om ter plaatse dranken en/of voeding te verbruiken, zoals een café, een broodjesbar, een restaurant of een frituur; dat de handelszaken die naast hun hoofdactiviteit ondergeschikt dranken en/of voeding aanbieden die ter plaatse worden verbruikt, voor zover die handelszaken niet na 20 uur geopend zijn, evenwel uitdrukkelijk worden uitgesloten;

Overwegende dat de tweede categorie beperkter is, aangezien zij enkel de handelszaken omvat die tot de sneldienstrestaurantie behoren die geurhinder veroorzaken, dat wil zeggen de handelszaken die voornamelijk gerechten aanbieden die bereid zijn door te frituren of die klaargemaakt zijn aan de hand van een draaispit, grill of wafelijzer, dat ongeacht of verbruik ter plaatse al dan niet mogelijk is; dat daaruit volgt dat eenzelfde handelszaak, bijvoorbeeld een frituur, aan zowel de voorwaarden van categorie 1 als die van categorie 2 beantwoordt, als het mogelijk is om ter plaatse bereide gerechten te verbruiken, terwijl een handelszaak enkel in categorie 2 valt als niet is voorzien in verbruik ter plaatse;

Overwegende dat een categorie wordt gecreëerd die de toeristische handelszaken omvat die gelegen zijn in het toeristische centrum van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; dat krachtens het koninklijk besluit van 16 juni 2009 tot uitvoering van artikel 17, tweede lid, van de wet van 10 november 2006 betreffende de openingsuren in handel, ambacht en dienstverlening, bepaalde gebieden kunnen worden erkend als toeristisch centrum, met name wegens het fundamentele belang van het toerisme voor de plaatselijke economie; dat de aanwezigheid van

l'exigence d'un permis d'urbanisme vise à garantir la compatibilité de l'équipement en question avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre environnant ;

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 ;

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 ;

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 plusieurs types de commerces dont la nature ou les nuisances sont peu compatibles avec les fonctions faibles défendues au Plan régional d'affectation du sol et soumet, par conséquent, à permis d'urbanisme le changement d'utilisation d'un commerce vers tout commerce énuméré ; que cette obligation vaut également lorsque le changement s'opère entre deux commerces visés par l'arrêté, en ce compris au sein du même secteur ;

Considérant, toutefois, que cette formulation suscite des interprétations divergentes qui sont source d'insécurité juridique; que le présent arrêté renouvelle la portée de l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme en cas de changement d'utilisation commerciale en établissant huit rubriques de commerces déterminées selon la nature de l'activité et les nuisances qu'ils génèrent et qui requièrent de ce fait un contrôle préalable ;

Considérant que la modification de l'utilisation d'un commerce au sein d'une même rubrique ne nécessite pas de permis d'urbanisme dans la mesure où cette modification n'emportera pas de changement notable des nuisances pour les riverains ; que sont uniquement soumis à permis les changements d'utilisation commerciale vers une autre rubrique ainsi que les changements d'utilisation consistant soit à ajouter, dans un commerce non visé par l'arrêté, une activité qui relève d'une de ses rubriques, soit à ajouter, dans un commerce déjà visé par l'arrêté, une activité qui relève d'une autre rubrique que celle pour laquelle un permis a été obtenu ; que, ce faisant, le présent arrêté encadre également les commerces mixtes qui tendent à devenir de plus en plus fréquents, c'est-à-dire les commerces dont une partie seulement des activités relèvent d'une rubrique de l'arrêté ainsi que les commerces dont les activités ressortent d'au moins deux rubriques distinctes, sans qu'un rapport d'accessoire à principal puisse être déterminé dans le cas d'espèce ;

Considérant que deux rubriques concernent les commerces du secteur de la restauration afin de tenir compte de leurs impacts respectifs, ce qui justifie un traitement différencié ; qu'une première rubrique vise de manière indifférenciée l'ensemble des commerces où il est possible de consommer sur place boissons et/ou nourriture, tels qu'un café, une sandwicherie, un restaurant ou une frieterie ; que sont néanmoins expressément exclus les commerces qui, parallèlement à leur activité principale, proposent accessoirement boissons et/ou nourriture à consommer sur place, pour autant que les heures d'ouverture ne s'étendent pas au-delà de 20 heures ;

Considérant que la deuxième rubrique est plus restreinte en ce qu'elle ne comprend que les commerces du secteur de la restauration rapide qui génèrent des nuisances olfactives, c'est-à-dire les commerces qui proposent principalement des plats préparés à base de friture ou préparés à l'aide d'un rôtisseur, grill ou gaufrier, et ce nonobstant la possibilité ou non de consommer sur place ; qu'il en découle qu'un même commerce, par exemple une frieterie, répond aux conditions tant de la rubrique 1 que de la rubrique 2 s'il est possible de consommer sur place les plats préparés, alors qu'il ne relève que de la deuxième rubrique si aucune consommation sur place n'est prévue ;

Considérant qu'une rubrique est créée visant les commerces touristiques situés dans un centre touristique de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'en vertu de l'arrêté royal du 16 juin 2009 exécutant l'article 17, alinéa 2, de la loi du 10 novembre 2006 relative aux heures d'ouverture dans le commerce, l'artisanat et les services, certaines zones peuvent être reconnues comme centre touristique, notamment en raison de l'importance primordiale du tourisme pour l'économie locale ; que, toutefois, la présence de commerces destinés aux touristes

handelszaken voor toeristen geen afbreuk mag doen aan de kwaliteit van de leefomgeving van de bewoners en controle nodig is om de verscheidenheid van het handelaanbod in stand te houden als kenmerk van de goede plaatselijke aanleg van de desbetreffende wijken;

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 die laatste te behouden;

Overwegende ten slotte dat het besluit van 12 december 2002 ook betrekking heeft op de wijzigingen van gebruik van een productieactiviteit in een productieactiviteit van een andere aard; dat die vereiste wordt gehandhaafd met betrekking tot wijzigingen van gebruik met het oog op de oprichting of de stopzetting van een activiteit voor de vervaardiging van immateriële goederen in woongebieden en gemengde gebieden; dat de inventaris van die activiteiten in die gebieden namelijk vereist is in het kader van de kaart van de saldi van toelaatbare kantoren overeenkomstig voorschrift 0.14 van het gewestelijk bestemmingsplan;

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

Na beraadslaging,

Besluit :

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

- 1° "BWRO": Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;
- 2° "nachtwinkel": kleinhandel, die uitsluitend of hoofdzakelijk 's nachts geopend is of die tot na 22 uur open blijft;
- 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, gewestelijke 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, stripverhalen enz.

4° "colivingwoning": huisvesting bestemd voor bewoning door meerdere personen, die beschikken over één of meer individuele privéruimtes voor exclusief gebruik en over gemeenschappelijke ruimtes, verhuurd door een niet-inwonende verhuurder voor een termijn van minimum drie maanden aan elke huurder afzonderlijk (met een individueel huurcontract), 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, Huisvestingscode, de collectieve studentenhuysvesting, rusthuizen en instellingen voor collectieve huisvesting.

5° "studentenhuysvesting": 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. Voor de wijziging van gebruik van een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een of meer woningen met het oog op het creëren of schrappen van een woning van een de onderstaande categorieën, is een stedenbouwkundige vergunning vereist in alle gebieden van het gewestelijk bestemmingsplan;

- 1° een studentenwoning;
- 2° een colivingwoning.

Art. 3. Voor de wijziging van gebruik van een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een of meer voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met het oog op het creëren van een voorziening van collectief belang of van openbare diensten van een andere aard, is een stedenbouwkundige vergunning vereist in alle gebieden van het gewestelijk bestemmingsplan, met uitzondering van gebieden voor stedelijke industrie, gebieden voor havenactiviteiten en vervoer, spoorweggebieden en administratiegebieden.

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. Voor de wijziging van gebruik van een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin een handelszaak gevestigd is met het oog op het creëren van een handelszaak van een of meer van de onderstaande categorieën, is een stedenbouwkundige vergunning

ne doit pas porter atteinte à la qualité du cadre de vie pour les riverains et un contrôle est nécessaire afin de préserver la diversité de l'offre commerciale comme élément du bon aménagement des lieux dans ces quartiers ;

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'une activité productive vers une activité productive d'une autre nature ; que cette exigence est maintenue en ce qui concerne les changements d'utilisation visant à créer ou supprimer une activité de production de biens matériels 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 ;

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

Après délibération,

Arrête :

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

- 1° « CoBAT » : Code bruxellois de l'Aménagement du territoire ;
- 2° « commerce de nuit » : commerce de détail, qui ouvre exclusivement ou principalement pendant la nuit ou qui reste ouvert au-delà de 22 heures ;
- 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, etc.

4° « logement coliving » : logement destiné à l'habitation de plusieurs personnes, qui y disposent d'un ou de plusieurs espaces privés de jouissance exclusive et d'espaces communs collectifs, loué par un bailleur non-occupant pour d'une durée de minimum trois mois et à chaque locataire individuellement (avec un bail individuel) et qui s'accompagne des 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 étudiants collectifs, les maisons de repos et les établissements d'hébergement collectif.

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.

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

- 1° un logement étudiant ;
- 2° un logement coliving.

Art. 3. Est 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 d'entreprises en milieu urbain, des zones de transport et d'activités portuaires et des zones de chemin de fer, le changement d'utilisation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble abritant un équipement d'intérêt collectif ou de service public en vue d'y créer 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 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 d'entreprises en milieu urbain, des zones de transport et d'activités portuaires et des zones de chemin de fer, le

vereist in alle gebieden van het gewestelijk bestemmingsplan, met uitzondering van de gebieden voor stedelijke industrie, ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving, gebieden voor havenactiviteiten en vervoer en spoorweggebieden:

1° een handelszaak waar ter plaatse dranken en/of voeding kunnen worden verbruikt, behalve wanneer dat verbruik ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, die een vloeroppervlakte heeft die lager is dan die van de hoofdactiviteit, en waarbij de handelszaak niet na 20 uur geopend is;

2° een handelszaak voor sneldienstrestaurantie die als hoofdactiviteit een frituur- en/of draaispit- en/of grill- en/of wafelactiviteit uitbaat;

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. Voor de wijziging van gebruik van een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat voornamelijk gericht is op de verkoop van roerende goederen in een handelszaak die voornamelijk op dienstverlening is gericht, is een stedenbouwkundige vergunning vereist langs de linten voor handelskernen en in de met een "G" aangeduide galerijen.

Art. 6. Voor de wijziging van gebruik van een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een productieactiviteit huisvest met het oog op het creëren of het stopzetten, zelfs gedeeltelijk, van een activiteit voor de vervaardiging van immateriële goederen, is een stedenbouwkundige vergunning vereist in woongebieden met een residentieel karakter, typische woongebieden, gemengde gebieden en sterk gemengde gebieden van het gewestelijk bestemmingsplan.

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 op 1 september 2024, met uitzondering van artikel 2, 2°, waarvan de Regering de datum van inwerkingtreding zal bepalen gelijktijdig met de inwerkingtreding van een coliving-erkenningsstelsel zoals aangenomen bij ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

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

Brussel, 16 mei 2024.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

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,

R. VERVOORT

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

S. GATZ

changement d'utilisation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble abritant un commerce en vue d'y créer un commerce relevant d'une ou de plusieurs des rubriques suivantes :

1° un commerce où il y a la possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture, sauf si cette utilisation est accessoire à l'activité principale, qu'elle occupe une superficie de plancher inférieure à celle de l'activité principale et que les heures d'ouverture du commerce ne s'étendent pas au-delà de 20 heures ;

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

3° un commerce de nuit ;

4° un commerce touristique ;

5° une boîte de nuit, un bar dansant, 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 d'une 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 créer ou 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 le 1^{er} septembre 2024, à l'exception de l'article 2. 2° dont la date d'entrée en vigueur sera fixée par le Gouvernement, simultanément à l'entrée en vigueur d'un système d'agrément coliving tel qu'adopté par ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale

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

Bruxelles, le 16 mai 2024.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

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,

R. 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,

S. GATZ