

Installer un commerce dans un immeuble de logement



LES FEUILLETS DE L'URBANISME

sont des dépliants indicatifs qui ont pour but de diffuser une information de base sur la matière de l'urbanisme. Pour une information plus complète sur la situation de votre bien ou votre projet d'aménagement, il est vivement conseillé de vous renseigner auprès des services compétents.

Où se renseigner ?

- > Toutes informations utiles relatives à l'urbanisme peuvent être consultées sur le site web www.urbanisme.brussels
- > Le Service Urbanisme de votre **commune** vous renseigne sur les règles en vigueur. Vous pouvez également vous informer auprès de la Direction de l'Urbanisme du **Service public régional de Bruxelles**.
- > Toutes informations relatives au **permis d'environnement** peuvent être obtenues auprès de Bruxelles Environnement
 - Par téléphone de 9h à 17h : 02 775 75 75
 - Par mail : info@environnement.brussels
 - Par fax : 02 775 76 21
 - Sur le site web : www.environnement.brussels

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN - BDU

Direction de l'Urbanisme
CCN, rue du Progrès, 80 boîte 1
1035 Bruxelles
tél. 02 204 23 77 - fax 02 204 15 23
www.urbanisme.brussels
developpement-urbain@sprb.brussels
www.developpement-urbain.brussels

Ed. resp. : Alette Verkruyssen, CCN, rue du Progrès 80/1, 1035 Bruxelles

Installer un commerce dans un immeuble de logement

Le commerce de proximité est source d'animation d'un quartier, il permet de structurer la ville.

Toutefois, ces commerces doivent être compatibles avec l'habitat. C'est pourquoi

ouvrir un commerce au rez-de-chaussée d'un immeuble de logement ou encore agrandir un commerce existant est possible, à condition de respecter certaines règles...



Commerce

Ensemble de locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou lui sont vendus des biens meubles (c'est-à-dire des marchandises).

Quelles règles doit-on respecter ?

Le commerce est favorisé dans certaines zones appelées **liserés de noyau commercial**.

Le **LISERÉ DE NOYAU COMMERCIAL** est défini par le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) comme "une concentration de commerces et de services à caractère commercial, continue dans l'espace, groupant au moins une vingtaine de commerces et possédant une attractivité supralocale".

OÙ SONT DÉFINIS LES LISERÉS DE NOYAU COMMERCIAL ? Consultez la carte des affectations du PRAS sur le site www.urbanisme.brussels ou le **Service Urbanisme de votre commune**.

- > **EN LISERÉ** de noyau commercial, il est possible d'étendre un commerce existant ou de créer un nouveau commerce, même si cela entraîne une diminution de la superficie de logement, à condition :
 - de ne pas dépasser 1.000 m² de superficie de plancher par projet et par immeuble ;
 - de n'autoriser l'affectation des étages de l'immeuble au commerce que lorsque les conditions locales le permettent ;
 - de n'augmenter cette superficie jusqu'à 2.500 m² que lorsque les conditions locales le permettent.
- > **HORS LISERÉ** de noyau commercial, il est possible d'étendre un commerce existant ou d'implanter un nouveau commerce, même si cela entraîne une diminution de la superficie de logement, à condition qu'il occupe un **rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet**.

Il existe aussi des règles de construction à respecter. Elles sont définies par le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU). Ainsi, dans le cas de **l'aménagement de rez-de-chaussée commerciaux**, le RRU énonce les règles suivantes :

- > l'occupation des étages supérieurs en tant que logement ne peut être entravée ;
- > les accès distincts existants entre rez-de-chaussée commercial et étages d'habitation sont maintenus ;
- > à défaut, un accès distinct et aisé est imposé vers les étages, sauf lorsque la largeur de la façade est inférieure à 6 m ;
- > le rez-de-chaussée comprend minimum 20% d'ouvertures (baies, portes d'entrée, etc.).

En outre, pour **l'accessibilité des commerces par les personnes à mobilité réduite (PMR)**, lorsqu'il s'agit des commerces neufs ou rénovés (d'une superficie nette totale de locaux accessibles au public de minimum 200m²), le Titre IV du RRU énonce certaines règles en matière de voie d'accès, de rampe et de porte d'entrée.

Par ailleurs, il existe des règles particulières relatives aux enseignes commerciales et aux façades des rez-de-chaussée commerciaux. Consultez les feuillets urbanistiques "Enseignes et publicités liées à l'enseigne" et "Rénover ou modifier sa façade".

Enfin, une commune peut également imposer des prescriptions locales particulières. C'est le cas du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), des Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS) et des Permis de Lotir (PL). Renseignez-vous auprès du Service Urbanisme de votre commune...

ATTENTION : dans le cas d'immeubles à appartements, l'accord de la copropriété est nécessaire pour ouvrir ou agrandir un commerce. Vérifiez l'acte de base et renseignez-vous auprès d'un professionnel de l'immobilier (syndic, notaire, architecte, géomètre ou agent immobilier).

Faut-il un permis d'urbanisme ?

OUI, installer un commerce dans un immeuble de logement est soumis à permis, même si cela ne nécessite pas de travaux.

ATTENTION : Votre projet est peut-être soumis à un permis d'environnement ! Renseignez-vous auprès de Bruxelles Environnement , www.environnement.brussels

Faut-il un architecte ?

NON, sauf si le changement est accompagné de travaux portant atteinte à la stabilité ou à la structure portante du bâtiment.

Quelles sont les conséquences de la création ou de l'extension irrégulière d'un commerce ?

La création ou l'extension d'un commerce sans permis, alors que celui-ci est requis, constitue une infraction urbanistique. La commune et la Région sont habilitées à dresser un procès-verbal d'infraction avec pour conséquence des sanctions pénales ou des amendes administratives. La commune, ou éventuellement la Région, invite le contrevenant à régulariser la situation, soit par une remise en état des lieux, soit par l'obtention d'un permis d'urbanisme.

