

Installer son activité professionnelle 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**.

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

Installer son activité professionnelle dans un immeuble de logement

Créer une activité professionnelle dans un local d'habitation, installer un cabinet médical à son domicile ou encore ouvrir un bureau d'assurances dans un immeuble de logement, est possible... à condition de respecter certaines règles...



Profession libérale ou entreprise de service intellectuel ?

PROFESSION LIBÉRALE: *activité professionnelle indépendante de prestation de services ou de fourniture de biens qui ne constitue pas un acte de commerce ni une activité artisanale, industrielle ou agricole.*

Par exemple : avocats, médecins, vétérinaires, notaires, etc.

ENTREPRISE DE SERVICE INTELLECTUEL: *activité professionnelle de prestation du type agents immobiliers, géomètres-experts, comptables, fiscalistes agréés, experts-comptables et conseillers fiscaux, réviseurs d'entreprises, psychologues, architectes et emplois dans le domaine de la gestion intégrale de la qualité.*

Quelles règles doit-on respecter ?

Installer son activité professionnelle, en tant que **profession libérale** ou **entreprise de service intellectuel**, est autorisable :

- > dans un logement (maison unifamiliale ou appartement), à condition :
 - de ne pas dépasser 45 % de la surface du logement ;
 - **et** de constituer une fonction accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ou d'un des administrateurs/associés de l'entreprise.
- > dans un immeuble à appartements, à condition :
 - de ne pas dépasser 15 % de la surface de l'immeuble ;
 - **et** d'être localisée par priorité au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage.

EXEMPLE

M. Renard désire installer son cabinet d'assurances :

- > 1^{er} cas : dans son habitation de 200 m². C'est possible à condition que ses locaux professionnels ne dépassent pas 90 m² (c'est-à-dire 45 % de 200 m²) ;
- > 2^{ème} cas : au premier étage d'un immeuble à appartements de 1.000 m². C'est possible à condition que ses locaux professionnels ne dépassent pas 150 m² (c'est-à-dire 15 % de 1.000 m²).

Par contre, une extension future de ses locaux professionnels serait impossible, parce qu'il n'y aurait plus assez de surface de logement dans la résidence.



Faut-il un permis d'urbanisme ?

OUI, mais il existe des dispenses dont les conditions principales sont :

- > activité professionnelle accessoire à la résidence principale de la personne, de l'administrateur ou de l'associé exerçant cette activité (inférieures à 75 m²) ;
- > **et** pour une superficie d'activité professionnelle inférieure à 75 m².

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 l'installation irrégulière d'une activité professionnelle dans un logement ?

Installer son activité professionnelle dans un immeuble de logement sans permis, alors que celui-ci est requis, ou sans respecter les conditions de surface autorisée 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.

