



COMMERCES DE DETAIL A BRUXELLES

OBLIGATIONS URBANISTIQUES & ENVIRONNEMENTALES

Dernière mise à jour : décembre 2009

Avec le soutien de la Région de Bruxelles-Capitale

Nederlandse versie beschikbaar op aanvraag

Introduction

Ouvrir un commerce, comme le démarrage de toute nouvelle activité, nécessite de faire face à toute une série d'obligations administratives pour l'obtention des autorisations nécessaires.

Les matières liées à l'urbanisme et à l'environnement sont devenues au fil du temps de plus en plus un domaine réservé à quelques trop rares spécialistes. Avec pour conséquence que vouloir être en ordre avec toutes ces législations se résume trop souvent en un parcours du combattant.

Cette brochure a pour objectif de baliser le terrain en vous exposant de manière résumée les différentes bonnes questions à se poser et les démarches à suivre pour que vous puissiez ouvrir votre commerce dans les meilleures conditions et surtout dans les meilleurs délais.

Bonne lecture.

Les obligations en matière d'aménagement du territoire

La possibilité d'exercer une activité commerciale dans un immeuble ou une partie d'immeuble, est régie d'une part par le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et d'autre part par la série de Plans Particuliers d'Affectation du Sol qui couvrent certaines zones du territoire régional.

Le plan régional d'affectation du sol (PRAS¹)

Les données présentées aux tableaux ci-après explicitent les superficies maximales autorisées ainsi que les conditions applicables (mesures particulières de publicité - MPP), telles que définies par le PRAS.

1. Superficies maximales autorisées par immeuble et par projet en zones d'habitat et de mixité.

Zonage du PRAS	ZHPR	Zone d'habitation		Zone mixte			Zone forte mixité		
	Sans MPP	Sans MPP	Après MPP	Sans MPP	Après MPP	Avec PPAS	Sans MPP	Après MPP	Avec PPAS
Commerce	150m ²	150m ²	300m ²	200m ²	1000m ²	2500m ²	200m ²	1000m ²	5000m ²
Grand commerce spécialisé	-	-	-	-	3500m ²	>3500m ²		3500m ²	>3500m ²

ZHPR : zone d'habitation à prédominance résidentielle

MPP : mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation)

¹ Il s'agit des prescriptions principales. A noter que des dispositions particulières existent également pour l'affectation au commerce des étages, les immeubles classés, inexploités et les projets d'ensemble.

2. Superficies maximales autorisées par immeuble et par projet dans les autres zones d'affectation.

Sans MPP	Liseré de noyau commercial			Zone administrative		Zone d'industrie urbaine
	Sans MPP	Après MPP	Avec PPAS	Sans MPP	Après MPP	Après MPP
Commerce	1000m ²	2500m ²	>2500m ²	1000m ²	>1000m ² et sans limite	-
Grands commerces spécialisés	1000m ²	2500m ²	>2500m ²	1000m ²	>1000m ² et sans limite	Sans limite

Au niveau des concepts, le PRAS opère une distinction entre :

- le concept de commerce défini comme l'ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels sont fournis des services ou dans lesquels sont vendus des biens meubles y compris les bureaux accessoires et locaux annexes.
- le grand commerce spécialisé défini comme le commerce de superficie supérieure ou égale à 500 m² et dont l'activité consiste en la fourniture de services ou la vente de biens meubles qui relèvent d'un secteur spécialisé à l'exclusion du secteur alimentaire.

Le lecteur constatera que seuls les commerces de proximité occupant de petites surfaces peuvent s'installer dans les zones d'habitat. A l'inverse, tous les types de commerce, en ce compris les grands commerces spécialisés, peuvent s'implanter dans les lisérés de noyau commercial, les zones de mixité, les zones d'industries urbaines et les zones administratives.

Le Plan Régional de Développement préconise toutefois de concentrer les nouvelles implantations dans les lisérés de noyaux commerciaux. On en dénombre une centaine sur le territoire de la Région. Les formalités urbanistiques y sont plus souples que dans les autres zones.

PPAS : Plan particulier d'affectation du sol

Il est possible que votre commerce se trouve dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). Ces plans définissent des règles plus précises que le PRAS, en matière d'aménagement d'un quartier, d'un îlot ou d'un pâté de maisons. Il y a environ 600 PPAS qui couvrent environ 1/3 du territoire régional.

Si vous vous trouvez dans un tel périmètre, il y a lieu de vérifier auprès du service d'urbanisme de la commune, ce que raconte ce PPAS à propos des activités commerciales dans le quartier.

Le permis d'urbanisme

Quand faut-il un permis d'urbanisme ?

Vous devez préalablement obtenir un permis d'urbanisme lorsque vous voulez faire des travaux de construction, transformation, démolition ou reconstruction d'un bâtiment, impliquant une modification de la structure du bâtiment, son volume ou son aspect architectural.

Il faut également en obtenir un lorsque vous envisagez de changer l'affectation, la destination, voire parfois la simple utilisation d'un immeuble, même si cette modification n'implique pas de travaux.

- On parle de changement d'affectation lorsqu'on change une affectation prévue au Plan régional d'affectation du sol (PRAS) en une autre, par exemple, lorsqu'on veut exploiter un commerce là où était établi un bureau, un hôtel ou, encore, un logement.
- Un changement de destination signifie un changement par rapport à la destination prévue dans un permis d'urbanisme existant.
- Un changement d'utilisation est un changement qui, sans modifier l'affectation ou la destination, change l'utilisation de fait des locaux. Par exemple, un commerce (une boulangerie) en une autre espèce de commerce (une boucherie).

Les changements d'utilisation ne sont soumis à permis d'urbanisme que s'ils sont repris dans une liste établie par le Gouvernement bruxellois. Les cas les plus fréquents sont le changement d'utilisation d'un immeuble utilisé pour l'exploitation d'un commerce en vue d'y établir un restaurant, un snack, une frieterie, un café, une boîte de nuit, une vidéothèque, un commerce de nuit, une wasserette, une station-service ou un commerce relatif à des véhicules motorisés. Pour effectuer ces changements d'utilisation, il faut donc toujours obtenir au préalable un permis d'urbanisme.

En raison de leur [minime importance, certains actes et travaux ne sont cependant pas soumis à permis d'urbanisme. Ces actes et travaux sont énumérés dans une liste arrêtée par le Gouvernement bruxellois.](#)

Il s'agit notamment du changement de destination d'une partie d'un logement en vue de permettre l'activité d'une profession libérale, à condition que la superficie de plancher affectée à cette activité soit au maximum 75 m² et que cette activité soit accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité.

Souvent, le placement d'enseignes ("Au bon pain", "Chez Josette") est aussi dispensé de l'obtention d'un permis d'urbanisme. Néanmoins, il faut en demander un si l'enseigne

- 1) est placée en "zone interdite" telle que définie au titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU). *ou*
- 2) se situe à proximité d'un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde *ou*
- 3) déroge aux prescriptions d'un plan ou d'un règlement d'urbanisme en vigueur. Renseignez-vous auprès du service Urbanisme de la commune.

Les dispositifs de publicité quant à eux ("Mousse, la meilleure bière de Bruxelles") sont dispensés de permis lorsqu'il s'agit de dispositifs non lumineux qui mesurent au maximum 1m² et qui sont placés aux rez-de-chaussée occupés par des commerces.

Il va de même pour les dispositifs de publicité sur mobilier urbain et sur édicules d'une surface inférieure à 0,25 m² ou encore pour le placement en voirie de chevalets.

C'est le règlement régional d'urbanisme (RRU) qui définit les règles applicables aux enseignes et aux dispositifs de publicités. Certaines communes ont adopté des règlements communaux d'urbanisme plus restrictifs dans ces matières. Le cas échéant, il y a lieu de s'y conformer.

Qu'est-ce qu'un projet mixte ?

Un projet est mixte lorsqu'il nécessite l'obtention d'un permis d'urbanisme et d'un permis d'environnement de classe 1B ou 1A. Vous devez alors introduire en même temps les deux demandes de permis. Il n'y aura qu'une seule enquête publique.

Vous ne pouvez exécuter le permis d'urbanisme qu'après avoir obtenu également le permis d'environnement et inversement.

Que doit contenir votre dossier de demande ?

Votre dossier doit toujours contenir un formulaire de demande de permis d'urbanisme, un plan de la partie de l'immeuble concernée par la demande, indiquant la situation existante et la situation projetée, des plans qui permettent de situer l'immeuble dans son voisinage, des photos significatives du bien et des annexes diverses, dont, notamment, le formulaire statistique. Vous pouvez obtenir les formulaires et des renseignements concernant les annexes au service d'urbanisme de la commune où vous souhaitez vous établir.

Lorsque l'instruction du dossier requiert l'avis des pompiers, vous devez vous-même contacter le service prévention du SIAMU. La commune ne considérera le dossier complet qu'au moment où elle a obtenu cet avis.

Quelle procédure suivra votre dossier de demande ?

La procédure dépend principalement de deux événements :

- Votre demande est-elle soumise à l'avis du fonctionnaire délégué ?
Ce sera le cas s'il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol applicable à votre projet ou si, bien qu'il en existe un, votre projet y déroge.
- Votre demande est-elle soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et passage en commission de concertation, un groupe d'experts qui émet un avis à l'issue de l'enquête publique) ? C'est le cas lorsqu'un plan d'aménagement (PRAS ou PPAS), un règlement d'urbanisme (régional ou communal), la commune ou le fonctionnaire délégué le requiert.

Le Collège des bourgmestre et échevins vous notifie sa décision par lettre recommandée dans les délais suivants, à compter de la date de l'accusé de réception du dossier complet (ce sont des jours calendrier) :

- 45 jours lorsque la demande ne requiert ni l'avis préalable du fonctionnaire délégué, ni des mesures particulières de publicité (MPP) ;
- 75 jours lorsque la demande requiert des MPP mais pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué;
- 90 jours lorsque la demande requiert l'avis du fonctionnaire délégué mais pas de MPP;
- 120 jours lorsque la demande requiert l'avis du fonctionnaire délégué et des MPP.

Ces différents délais sont augmentés dans une série de cas de figure (vacances scolaires, rapport d'incidences,..).

A l'échéance de ces délais, à défaut de réponse de la commune, vous pouvez saisir le fonctionnaire délégué de votre demande. Celui-ci a quarante-cinq jours pour prendre une décision quant à la demande. S'il ne réagit pas dans ce délai, le permis vous est refusé. Vous pouvez encore exercer un recours au Gouvernement de la Région.

Quand vous avez obtenu le permis...

Il faut encore attendre 20 jours après la délivrance du permis d'urbanisme pour pouvoir l'exécuter. Pendant ce délai, le fonctionnaire délégué contrôle la légalité et la régularité du permis.

Vous êtes obligé d'afficher un avis indiquant que le permis d'urbanisme a été délivré.

Vous devez exécuter le permis dans les deux ans qui suivent la délivrance. Ce délai est prolongeable une fois de maximum un an.

Conditions et charges

Le Collège des bourgmestre et échevins peut assortir votre permis d'urbanisme de conditions et de charges d'urbanisme. Il s'agit de l'exécution obligatoire de travaux de voiries, d'espaces verts ou autres, ou du versement d'une somme d'argent destinée à l'exécution de tels travaux. En principe, ceci concerne des implantations d'une certaine taille.

Le permis d'environnement

Quand faut-il un permis d'environnement ?

Lorsque votre entreprise contient une ou plusieurs installations classées, vous avez l'obligation, selon le cas, de demander un permis d'environnement ou de faire une déclaration. Par «installations classées», il faut entendre les machines d'une certaine importance (frigo, chaudière, ventilation, air conditionné, compresseur, four électrique ...), certaines activités (boulangerie, boucherie, poissonnerie, service traiteur, cordonnerie, lunapark, nettoyage à sec, car-wash, atelier de photographie, atelier de photocopie, magasin d'au moins 1000 m², pharmacie, ...), les dépôts d'une certaine taille (bois, métaux, produits dangereux, citernes de mazout, déchets,...), les parkings,....

Bon à savoir... Si vous reprenez, sans la modifier, une exploitation déjà couverte par un permis d'environnement non périmé, vous pouvez transférer ce permis à votre nom. La commune du lieu que vous avez choisi pourra vous renseigner sur l'existence éventuelle de ce permis.

En fonction de vos installations classées, votre permis sera de classe 1.A (entreprises potentiellement les plus nuisibles), de classe 1.B, de classe 2, voire ne nécessitera qu'une déclaration de classe 3 (entreprises les moins nuisibles). Pour un commerce, on peut s'attendre soit à n'avoir besoin d'aucune autorisation en matière d'environnement, soit à tomber en classe 2 ou 3

Quel cheminement va suivre votre dossier ?

Pour un commerce ne contenant que des installations de **classe 3**, vous devrez introduire une simple déclaration auprès de l'administration communale² sur un formulaire ad hoc. Vous pourrez démarrer votre activité dès que la commune vous envoie un accusé de réception de dossier complet ou, à défaut, 21 jours après l'envoi recommandé de votre déclaration.

Pour un commerce comptant au moins une installation de **classe 2**, vous devrez introduire auprès de l'administration communale un formulaire de demande de permis de classe II. Après avoir déclaré votre dossier complet, la commune va réaliser une enquête publique durant laquelle les gens du voisinage pourront examiner votre dossier et éventuellement faire des remarques. Vous pouvez en

² Dans quelques cas particuliers comme pour les biens ayant une valeur architecturale (biens classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde), le dossier devra être introduit à l'IBGE c'est-à-dire l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement.

prendre connaissance en demandant le procès verbal de clôture de l'enquête publique. Enfin, la commune vous notifie sa décision dans les 60 jours suivant l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet.

En bref, dans le mois pour les demandes de classe 3 et dans les deux à trois mois pour celles de classe II, vous devriez avoir une réponse. Dans le cas contraire, un recours peut être introduit par lettre recommandée au Collège d'environnement.

Attention, des délais bien précis doivent être respectés.

Bon à savoir... Personne ne pourra vous assurer que vous pourrez exploiter votre commerce avant que votre permis d'environnement ne vous ait été octroyé et donc que votre dossier ait été étudié sur base des nuisances environnementales engendrées par votre activité. Aussi, soyez donc très prudent si, avant d'avoir obtenu ces autorisations, vous devez signer un contrat de bail voire un compromis de vente. Vous devez prévoir des clauses vous libérant de vos obligations si jamais votre permis vous était refusé.

Et quand vous obtenez votre permis, que faire ?

Vous venez d'obtenir votre permis d'environnement pour une durée de maximum 15 ans. **Lisez très attentivement les conditions assorties** à votre permis, prenez le temps de bien les comprendre et de voir si vous avez les capacités financières et/ou techniques d'y répondre. Si la réponse est négative, vous avez un droit de recours auprès du Collège d'environnement qui réexaminera votre dossier dans son intégralité. Votre recours doit être introduit impérativement dans les **30 jours calendriers de la notification de la décision** d'octroi ou de refus du permis. Passé ce délai, vous êtes dans l'obligation de respecter toutes les conditions qui vous sont imposées.

La loi sur les implantations commerciales : l'autorisation socio-économique des commerces de détail

Vous êtes concerné si vous installez un **commerce de détail**, c'est-à-dire une « unité de distribution dont l'activité consiste à revendre de manière habituelle des marchandises à des consommateurs en nom propre et pour compte propre, sans faire subir à ces marchandises d'autre traitement que les manipulations usuelles dans le commerce » et que le projet d'implantation consiste en :

- construction nouvelle
- « ensemble commercial », c'est-à-dire un ensemble de « commerces de détail, situés ou non dans des bâtiments séparés, qu'une même personne en soit ou non promoteur, propriétaire ou exploitant, réunis sur un même site, et avec un lien en droit ou en fait (financier, commercial ou matériel) ou qui font l'objet d'une procédure commune en matière de permis de bâtir »
- extension d'un commerce de détail ou ensemble commercial ayant déjà atteint ou allant dépasser 400 m² de par la réalisation du projet
- exploitation d'un ou plusieurs commerces de détail/ensemble commercial dans un immeuble existant sans affectation commerciale antérieure
- modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un immeuble déjà affecté à des fins commerciales

... pour autant que la surface commerciale nette soit supérieure à 400 m².

La demande d'autorisation (formulaire SE.1 ou SE.2) est adressée au Collège des bourgmestre et échevins du lieu d'implantation. Vous devez aussi élaborer un « dossier socio-économique » : la justification socio-économique du projet. Vous en trouverez le schéma en annexe du formulaire de demande.

Si vous déménagez dans la même commune dans un rayon de 1.000 mètres ou si vous étendez votre activité (max. 20% avec plafond de 300 m²) déjà couverte par un permis socio-économique, la procédure est simplifiée (simple déclaration sur formulaire spécial).

Autour de la mise dans le commerce de denrées alimentaires...

Fabrication et mise dans le commerce de denrées alimentaires

Qu'en est-il des denrées alimentaires ?

1. Tous les opérateurs intervenant dans la chaîne alimentaire doivent être ENREGISTRÉS auprès de l'AFSCA (Agence fédérale pour la Sécurité de la Chaîne alimentaire)
2. En fonction de leurs activités les entreprises doivent disposer
 - soit d'une AUTORISATION (vente directe au consommateur)
 - soit d'un AGREMENT (vente à d'autres commerces)

Le champ d'application est large.

Doivent être autorisés : en principe tous les établissements dans lesquels sont manipulées les denrées alimentaires : p. ex. horeca, stations service, friteries, librairies...

Cependant dans certains cas, un enregistrement seul est suffisant : un cafetier ou un responsable de night shop, dont la seule activité serait de ne servir au consommateur final que des boissons ou des denrées alimentaires préemballées avec une période de conservation d'au moins 3 mois à température ambiante.

Ne sont pas concernés, notamment les établissements dans lesquels du café, du thé ou des boissons sont offerts gratuitement comme service supplémentaire aux clients, visiteurs ou membres du personnel et dans lesquels ne sont pas exercées d'autres activités ayant trait à des aliments

(ex : coiffeuse offrant une tasse de café à sa cliente).

Avant toute activité l'exploitant doit obligatoirement déposer une demande d'autorisation ou d'agrément (téléchargeable de www.afsca.be) auprès de l'AFSCA, Unité Provinciale de Contrôle de Bruxelles-Capitale, Food Safety Center, 1^{er} étage, Boulevard du Jardin botanique, 55, 1000 Bruxelles
Tel: 02/2119200 - Fax: 02/2119180

L'autorisation est délivrée après enquête administrative de l'AFSCA. L'agrément est délivré après enquête administrative ET visite de l'établissement.

L'autorisation et/ou l'agrément une fois obtenus sont valables pour une durée illimitée, pourvu que les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires soient respectées, entre autres bien sûr les conditions d'hygiène mais aussi le maintien du même type d'activité à la même adresse et sous la responsabilité du même exploitant. Si votre entreprise appartient au secteur Horeca, cette autorisation ou agrément doit être affiché dans votre établissement à un endroit facilement visible par les consommateurs !

Cela a-t-il un prix ?

Dans tous les cas, une contribution annuelle est due à l'AFSCA. Chaque année le commerçant remplit – préférablement via le site www.afsca-fin.be - une déclaration à l'AFSCA. (une par magasin exploité) . A cette fin, l'AFSCA vous enverra un ordre de payement.

Callcenter (tous les jours ouvrables de 9h à 17h) 02/ 545 50 75

Tarif pour le commerce de denrées alimentaires de gros, de détail y compris le commerce ambulant, et pour l'horeca: (pour 2009)

	Nombre de personnes rémunérées occupées dans l'établissement (ETP équivalent temps plein)				
	0	1-4	5-9	10-19	20-49
Commerce de gros de denrées alimentaires	88,00	160,00	350,00	700,00	1.800,00
Commerce de détail de denrées alimentaires, y compris le commerce ambulant *	90,00	90,00	175,00	320,00	633,29
Horeca *	83,00	83,00	133,00	235,00	433,16

*Si aucune activité soumise à une autorisation ou un agrément : 55,00 EUR par unité d'établissement

Attention, la manipulation des denrées alimentaires exige une hygiène rigoureuse : locaux, températures, entretien des frigos, stockage des marchandises, etc...

Il s'agit de respecter de la sorte les Règlements et Arrêtés Royaux « hygiène ». Des guides ont été rédigés pour vous aider dans votre tâche : horeca, boulangerie, boucherie...

Ces guides ne sont pas édités par l'AFSCA ; vous devez consulter votre fédération professionnelle :

www.afsca.be → secteurs professionnels → autocontrôle → guides agréés.

Enfin, dans un but de traçabilité et de contrôle, les commerçants de denrées alimentaires doivent tenir des registres et effectuer des autocontrôles.

Pour les très petites entreprises cette procédure a été réduite à l'essentiel ; ainsi, en matière d'hygiène les « bonnes pratiques » sont le minimum indispensable.

Quelles sont ces entreprises bénéficiant d'assouplissements?

- Celles qui livrent directement au consommateur (par ex. un épicier) : si le nombre de personnes occupées est de maximum 5 équivalents temps plein ou que la superficie est inférieure à 400 m² ; le critère pris en compte est celui qui avantage l'opérateur.

- Celles qui livrent à d'autres commerces: la limite est fixée à maximum 2 équivalents temps plein, sans tenir compte de la superficie de l'établissement.

Vous préparer pour un contrôle de l'AFSCA ? Evitez les surprises et voyez déjà la [liste des points que les inspecteurs vérifieront](#) dans votre établissement.

Spécificités pour les débits de boissons

1. Boissons fermentées (vins/bières)

Il n'existe plus de taxe d'ouverture en région bruxelloise. Depuis le 7 janvier 2006, l'exploitant, avant d'ouvrir un débit de boissons fermentées (bières/vins), doit simplement obtenir de la commune un « avis positif » d'ouverture. La commune vérifie elle-même les conditions de moralité de l'exploitant (débit fixe ou étal ambulant). Elle vérifie également les conditions d'hygiène des locaux si le débit est fixe, et elle fait venir les pompiers.

Les agrandissements du lieu d'exploitation, les changements d'exploitants, la cessation de l'activité doivent être déclarés à la commune.

Pour les évènements occasionnels : se renseigner à la commune.

Et s'il s'agit d'un magasin de détail vendant parmi ses marchandises de la bière et du vin ? Il n'y a ni déclaration à faire ni d'accises à payer sur la bière et le vin.

2. Boissons spiritueuses

Dans le cas de boissons spiritueuses (alcools), on parle de « patente ». Elle est demandée à la commune par les personnes qui vendent, offrent ou débitent des boissons spiritueuses à consommer sur place. Qu'il s'agisse d'un débit fixe ou ambulant, la commune vérifie la moralité de l'exploitant, et elle vérifie les conditions d'hygiène s'il s'agit d'un débit fixe. Aucune taxe ne sera perçue.

Si les boissons spiritueuses sont vendues ou offertes gratuitement au public dans un local ouvert au public à l'occasion d'une soirée ou d'un évènement ? l'organisateur d'évènement ne doit pas faire de démarche pour demander une patente. Attention, certaines communes exigent une « autorisation spéciale du collège des bourgmestres et échevins » pour la vente de spiritueux lors de manifestations culturelles, sportives, politiques. Renseignez vous à la commune.

Dans le cas d'un magasin au détail (ex. épicerie) vendant des boissons spiritueuses : une déclaration préalable doit être faite sur un formulaire à l'administration des Accises, rue de l'Entrepôt, 11 à 1020 Laeken. Aucune taxe n'est due.

Fiscalité régionale et communale

Au niveau régional

La taxe régionale principale qui pèse sur les commerçants est «*la taxe à charge des occupants d'immeubles bâtis et des titulaires de droits réels sur certains immeubles*». Cette taxe frappe d'une part le chef de ménage, mais d'autre part également les indépendants et entreprises établies sur le territoire de la Région. A ce titre, les commerçants en sont redevables. Sous certaines conditions, ils seront toutefois exemptés de la taxe chef de ménage.

La taxe est forfaitaire. Elle s'élève à 89,00 €/an (2009)

Le commerçant locataire, essentiellement lorsqu'il est situé dans une galerie commerçante, devra – si le bail le prévoit –, éventuellement supporter une certaine quotité de la taxe qui pèse en principe sur le bailleur et qui, elle, est fonction de la superficie des lieux : 7,42 € par m² au-delà de 300 m² (2500 m² pour les surfaces affectées à des activités industrielles ou artisanales), avec un maximum de 14% du revenu cadastral indexé.

Au cas où vous exploitez avec un permis d'environnement/permis d'exploitation RGPT de classe 1 ou de classe 2, une taxe sur les établissements classés de classe 1 ou de classe 2 est perçue par la région (proportionnelle à la superficie occupée par votre établissement) :

- moins de 5 ares (500 m²): 164,90 EUR
- 5 - 10 ares (entre 500 et 1.000 m²) 329,70 EUR
- 10 - 100 ares : 659,30 EUR
- plus de 100 ares : 1.648,20 EUR

Lorsque le permis concerne plusieurs rubriques du RGPT ou de l'ordonnance sur les permis d'environnement le montant de la taxe est doublé.

Citons pour mémoire quelques autres taxes régionales la taxe sur les panneaux d'affichage, établissements bancaires et les distributeurs automatiques ; la taxe sur les appareils distributeurs de carburants liquides ; la taxe sur les agences de paris de courses à chevaux, etc.

Au niveau communal

Les taxes communales sont diverses et varient d'une commune à l'autre. C'est pourquoi il est toujours utile de se renseigner auprès du service finance de la commune pour connaître les taxes susceptibles de peser sur l'établissement exploité. Citons en quelques exemples : taxe sur les enseignes, taxe sur

l'informatique, taxe sur les pompes à essence, taxe sur les commerces ambulants, taxe sur la distribution d'imprimés publicitaires «toutes-boîtes», etc.

Plus d'info : [site des taxes communales bruxelloises](#)

Le commerçant prudent veillera à demander volontairement sa déclaration auprès de l'administration compétente s'il ne la recevait pas automatiquement, et ce afin d'éviter une taxation d'office sur base des éléments dont l'administration dispose, voire une taxation forfaitaire qui s'avérerait désavantageuse.

Gestion des déchets d'emballage

Un accord de coopération conclu entre les 3 Régions du pays le 4 novembre 2008, impose au 1 janvier 2009 diverses obligations aux entreprises en matière de gestion des déchets d'emballages.

- une obligation de reprise des déchets d'emballages (en cas de mise sur le marché de minimum 300 kg d'emballages/an) en vue d'atteindre certains taux de recyclage et de valorisation ;
- une obligation d'information vis-à-vis de la Commission Interrégionale de l'Emballage (organe de contrôle du respect de l'accord interrégional) (en cas de mise sur le marché de minimum 300 kg d'emballages/an) ;
- une obligation d'établir un plan de prévention tous les 3 ans (pour les entreprises qui mettent au moins 100 tonnes de déchets d'emballages perdus/an sur le marché).

La personne tenue de remplir ces obligations est le **responsable d'emballages**, à savoir :

- a) celui qui a emballé ou fait emballer des produits en Belgique en vue ou lors de leur mise sur le marché belge;
- b) l'importateur en Belgique de produits emballés à l'étranger qui ne consomme ni ne déballe lui-même ces produits
- c) en ce qui concerne les déchets d'emballages industriels (*hors a) ou b)*, toute personne qui consomme ou déballe elle-même sur le territoire belge des produits emballés
- d) en ce qui concerne les emballages de service: le producteur d'emballages en Belgique qui les met sur le marché belge, ou l'importateur qui a importé des emballages en vue de les mettre sur le marché belge, ou – qu'elle soit ou non détaillant, toute personne qui importe des emballages de service pour les mettre elle-même sur le marché belge

Une distinction est faite par ailleurs entre :

- les emballages ménagers : pour simplifier, ceux qui sont destinés à aboutir, en final, dans la poubelle triée du ménage (ex. : la bouteille plastique d'1,5 litre d'une limonade, une boîte à conserve, ...)
- les emballages industriels : ceux qui aboutissent en fin de vie dans la poubelle d'une entreprise (ou d'un indépendant). Par exemple des films plastiques

Dans la mesure où il est pratiquement impossible pour beaucoup d'entreprises de satisfaire seules aux obligations qui découlent de l'accord interrégional, le législateur a prévu qu'elles puissent mandater des organismes agréés pour remplir ces obligations. L'organisme agréé pour la reprise des déchets d'emballages ménagers est Fost Plus ; Val-I-Pac pour les déchets industriels. Il se pourrait qu'une entreprise soit responsable de ces deux types de déchets d'emballages et doive dès lors s'affilier auprès de ces deux organismes.

Cas particulier des emballages «de service»

Ce sont essentiellement les détaillants qui mettent sur le marché des emballages dits «de service». Il s'agit d'emballages utilisés au point de vente et destinés à faciliter le transport et la conservation des produits: ex. le sac à pain ou la boîte à tarte du boulanger, la boîte à pizza, le gobelet jetable, la valisette plastique ou cartonnée du magasin de vêtements, le cellophane du fleuriste, etc.

Avant 2010, le détaillant était responsable des emballages des produits qu'il emballait au comptoir. A partir de 2010, il ne l'est plus.

Les obligations d'affiliation et de déclaration à Fost Plus pèsent désormais sur le «responsable d'emballages » légal, à savoir :

- les entreprises qui *produisent* des emballages de service en Belgique.
- les entreprises qui *importent* des emballages de service en Belgique.

[Brochure de Fost Plus](#)

Bien sûr, la meilleure mesure est la prévention : moins il y a d'emballages, sacs, moins il y a de déchets à gérer.



Agence Bruxelloise pour l'Entreprise
Tour & Taxis
Avenue du Port 86 C (b. 211)
B - 1000 Bruxelles
T : +32/ (0)2 422 00 20
F : +32/ (0)2 422 00 43
info@abe.irisnet.be
www.abe.irisnet.be



UCM – Bruxelles
Boulevard Anspach 111
B – 1000 Bruxelles
T : +32/ (0)2 743 83 90
F : +32/ (0)2 743 83 95
mvt.bxl@ucm.be
www.ucm.be