

Fiche d'information : Améliorer sa façade avant et arrière.

Que peut-on faire sans demande de permis d'urbanisme ?

Souvent les modifications des façades se font sans autorisation et sans demande d'information préalable auprès du service de l'urbanisme. Cela entraîne alors la dégradation des façades, la modification des châssis de façon non uniforme, et plus globalement cela porte atteinte au patrimoine commun.

Ce sont autant d'occasions manquées de mettre son bien en valeur en respectant quelques règles simples qui permettent une conservation et une amélioration du cadre bâti de la commune et une amélioration notable des habitations, puisqu'il s'agit de l'aspect le plus visible des interventions urbanistiques sur le territoire communal.

Bon nombre d'améliorations de façades peuvent être réalisées sans procédure longue de demande de permis d'urbanisme. L'entretien et la rénovation à l'identique ne nécessite aucune autorisation préalable.

Toutefois toute modification de la façade avant doit faire l'objet d'une demande de permis. Un intérêt tout particulier sera porté aux biens situés en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) c'est-à-dire principalement le cœur ancien de la commune.

Améliorer sa façade par la réalisation de projets de rénovation de qualité mène à améliorer la qualité de vie dans les logements et les quartiers pour chacun d'entre nous : locataire, propriétaire, voisins ou simple passant.

Les objectifs de la fiche d'information sont de fixer des lignes de conduites simples afin de :

- Préserver et/ou améliorer la **qualité de vie** dans les quartiers par l'amélioration du cadre bâti environnant
- Contribuer au respect et à la préservation du **patrimoine bâti** de qualité, en profitant de primes à la rénovation et à l'embellissement de façades
- Encadrer l'amélioration du niveau d'isolation des habitations existantes



Dans tous les cas, nous vous conseillons de soumettre votre projet de rénovation au service de l'urbanisme afin de s'assurer que les travaux envisagés ne nécessitent pas de demande préalable de permis d'urbanisme.

Le Service de l'Urbanisme propose, le lundi après-midi, sur rendez-vous, une permanence technique où vous pouvez présenter votre projet et poser toutes vos questions.

Cette permanence technique se déroule au guichet de l'Urbanisme - rue du Comte de Flandre, 20 à 1080 Bruxelles

Vous serez accueilli par un architecte – technicien du Service de l'Urbanisme.



Façade existante : opter prioritairement pour un projet de rénovation de qualité non soumis à permis d'urbanisme

Le petit patrimoine :

Il faut veiller en priorité à conserver l'aspect architectural d'origine et les **caractéristiques de la maison bruxelloise** traditionnelle (fenêtres verticales avec imposte¹ fixe en partie supérieure, porte en bois ouvragée, garde-corps² en ferronnerie, grille en fer forgé, décrottoir³, ...) De manière générale, les matériaux mis en œuvre à l'origine sont des matériaux de qualité (fonte pour les balcons, chêne pour les portes et les châssis, pierre bleue, ...) qui nécessitent rarement d'être remplacés. Un entretien régulier suffit. Ces éléments permettent d'éviter la banalisation de la façade et sont une plus-value pour le bien.

La corniche :

Les caches en PVC des **corniches** masquent les éventuels soucis d'étanchéité des chenaux et ne permettent pas un entretien aisé, ce qui mène à terme au pourrissement des éléments structurels. Enlever les caches PVC et mettre en peinture la corniche en bois moulurée existante, qui peut généralement être rénovée, constitue des travaux d'entretien qui ne nécessitent pas de permis.

Les châssis :

Remplacer les **châssis à l'identique**, c'est-à-dire en conservant le même matériau, la même teinte, les mêmes divisions de châssis peut également se réaliser sans l'obtention préalable d'un permis. Vu l'évolution technique, le remplacement à l'identique est toutefois difficile à réaliser, les nouveaux profilés de châssis étant bien souvent plus épais que les châssis d'origine et moins ouvragés, il est alors conseillé de conserver et **restaurer les châssis d'origine** et d'améliorer leur efficacité par exemple par la pose d'un joint pour améliorer l'acoustique, par l'installation d'un vitrage plus performant en matière d'isolation jusqu'au redressement d'un ouvrant lorsque les assemblages ne sont plus d'équerre.

La porte d'entrée :

Une porte ancienne en bois doit rarement être remplacée. Un entretien régulier lui confère une très grande longévité. Les assemblages peuvent être aisément démontés, ce qui permet différentes réparations. Il est également possible d'améliorer l'isolation thermique et acoustique d'une porte d'origine et d'y placer une serrure de sécurité.

Les antennes paraboliques :

Aucune antenne parabolique n'est acceptée en façade avant. Si des antennes sont déjà présentes, leur enlèvement doit être effectué dans les plus brefs délais. Même par demande de permis d'urbanisme, la pose d'antenne en façade avant n'est pas autorisée.

Façade arrière :

Le **rafraîchissement** général des façades arrière par la mise en peinture ou l'homogénéité des types de châssis n'est pas soumis à demande de permis d'urbanisme à condition que cette façade ne soit pas visible depuis l'espace public et qu'aucun travaux structurel ne soit prévu. Ces travaux permettent, outre d'entretenir son bien en bon père de famille, d'améliorer visuellement l'environnement bâti pour tous les logements donnant sur l'intérieur d'îlot.

Performance énergétique des bâtiments

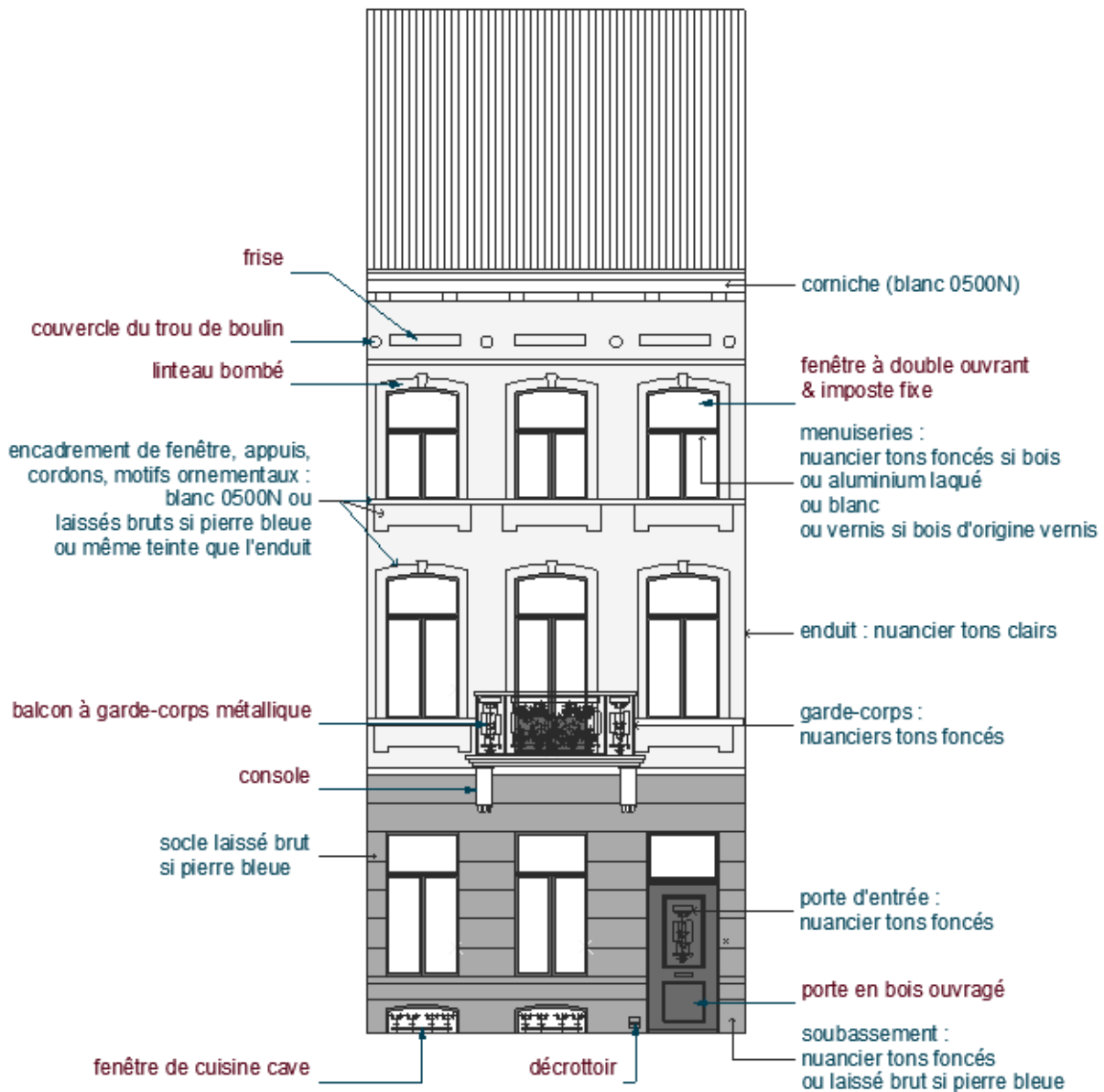
Depuis 2008, la Région bruxelloise a établi des exigences en matière d'isolation et de ventilation. Il est donc conseillé de penser le projet de rénovation en veillant à améliorer les qualités thermiques des logements : isolation des façades arrières et des toitures, intégration de système de ventilation, ... tout en respectant les qualités architecturales du bien.

¹ Partie fixe ou mobile située au-dessus des battants d'une porte ou d'une fenêtre.

² Barrière, rambarde pour éviter de tomber dans le vide.

³ Lame de fer sur laquelle on frotte les semelles pour enlever la boue.

Mise en couleur des façades et vocabulaire :



Les teintes proposées sont choisies parmi les 2 nuanciers (nuancier teinte claire - nuancier teinte foncée) issus de l'étude 'La couleur à Molenbeek'.



Pour plus d'information, de nombreuses brochures explicatives sont disponibles au guichet du Service de l'Urbanisme.



Les modifications de façade qui nécessitent une demande de permis :

Les changements d'utilisation :

Une vitrine commerciale au rez-de-chaussée n'est pas adaptée pour l'utilisation en logement. Le changement d'affectation du rez-de-chaussée de commerce en logement est soumis à permis et la modification de la façade avant doit être, dans ce cas, intégré à une demande de permis d'urbanisme.

Les châssis et la porte d'entrée :

Le remplacement de châssis et de porte d'entrée avec modification du matériau, de la teinte ou des divisions est soumis à **permis** d'urbanisme. **Eviter** de manière générale le **PVC** pour toutes les maisons de caractère, en ZICHEE ou répertoriées, dans les PPAS, comme façade de qualité. Le PVC sera accepté uniquement pour les immeubles sans cachet particulier où le remplacement des châssis, même en PVC, améliore la qualité de la façade.

Le PVC est un matériau qui ne permet pas de réaliser des châssis à l'identique (ceintage difficile, surépaisseur des profils, ...) ce qui nécessite systématiquement une demande de permis d'urbanisme et rallonge donc les délais pour mettre en œuvre les travaux de rénovation de la façade.

Les caissons à volet :

Les caissons à volet accolés en façade sont à éviter. Ceux-ci doivent prioritairement être intégrés dans la façade afin de ne pas masquer les baies. Conformément à l'article 10 du titre I du RRU, les éléments en saillie au rez-de-chaussée ne peuvent dépasser 12cm d'épaisseur, ce qui est inférieur aux dimensions minimales classiques d'un caisson à volet. Ce qui nécessite donc systématiquement une demande de permis d'urbanisme et une procédure longue ; cette solution n'est donc pas à envisager en priorité.

Façades arrières

Dans le cadre d'une demande de permis, quelques conseils sont à prendre en compte pour augmenter la qualité des projets tel que supprimer les appentis⁴ et annexes accolées qui masquent les baies principales de la façade et diminuent l'apport de lumière naturelle. Ces démolitions d'appentis et d'annexes permettent aussi la mise en œuvre aisée d'une isolation complète de la façade arrière par l'extérieur.

Toutes les infos sur **les primes à l'embellissement des façades** se trouvent sur le site www.logement.irisnet.be

logement.brussels 
tout sur le logement en région de bruxelles-capitale



Règlementation :

Pour les **façades visibles** depuis l'espace public :

Selon l'Arrêté du Gouvernement du 13.11.2008, le remplacement des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage est autorisé sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme pour autant :

- que cela ne déroge pas à un permis de lotir ou PPAS (plan particulier d'affectation du sol) en vigueur à cette adresse ;
- que les formes initiales, en ce compris les cintrages, divisions apparentes et parties ouvrantes et dormantes, soient maintenues ;
- que l'aspect architectural du bâtiment ne soit pas modifié.

Pour les **façades non visibles** :

Selon l'Arrêté du Gouvernement du 13.11.2008, la création, la suppression ou la modification de baies et châssis est autorisée sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme pour autant :

- que cela ne déroge pas à un permis de lotir ou PPAS (plan particulier d'affectation du sol) en vigueur à cette adresse ;
- que la façade ne soit pas située dans la zone de protection d'un bien classé ou en procédure de classement;
- que ces baies ne soient pas visibles depuis l'espace publics ;
- que les travaux n'impliquent la solution d'aucun problème de stabilité.

Si l'immeuble est situé en **Z.I.C.H.E.E.** (Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS démographique (Plan Régional d'Affectation du Sol)), la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.

Si le bien se situe dans les limites du **P.P.A.S.** (plan particulier d'affectation du sol) ou dans le périmètre d'un **permis de lotir**, il est nécessaire de vérifier les prescriptions précises auprès du service de l'urbanisme. Les prescriptions sont consultables au guichet du service tous les jours, sans prise de rendez-vous préalable.

⁴ Petit toit à une seule pente appuyé contre un mur.

