

Fiche d'information : L'amélioration des façades avant et arrière

Aide à la conception dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme

Bien souvent les demandes de permis d'urbanisme se limitent à un réaménagement intérieur ou à un changement d'affectation sans modification des surfaces et des volumes du bien et sans améliorer l'aspect extérieur du bien.

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 là 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 toutes modifications 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.

Créer une nouvelle façade de qualité ou améliorer sa façade mène à améliorer la qualité de vie dans les logements et les quartiers pour chacun d'entre nous : locataire, propriétaire, voisins ou simple passant.

L'objectif de la fiche d'information est d'accompagner le demandeur et le concepteur au démarrage de son projet 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 informant sur les possibilités de primes à la rénovation et à l'embellissement de façades.
- Encadrer l'amélioration du niveau d'isolation des habitations existantes
- Permettre la délivrance plus rapide des autorisations

Il est essentiel de vérifier dès le démarrage du projet l'adéquation entre le programme envisagé et la réglementation.

Dès l'établissement de l'avant-projet, le service de l'urbanisme est disponible pour analyser l'esquisse proposée et vérifier si les fonctions et les gabarits envisagés correspondent aux normes et prescriptions applicables au projet.

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.

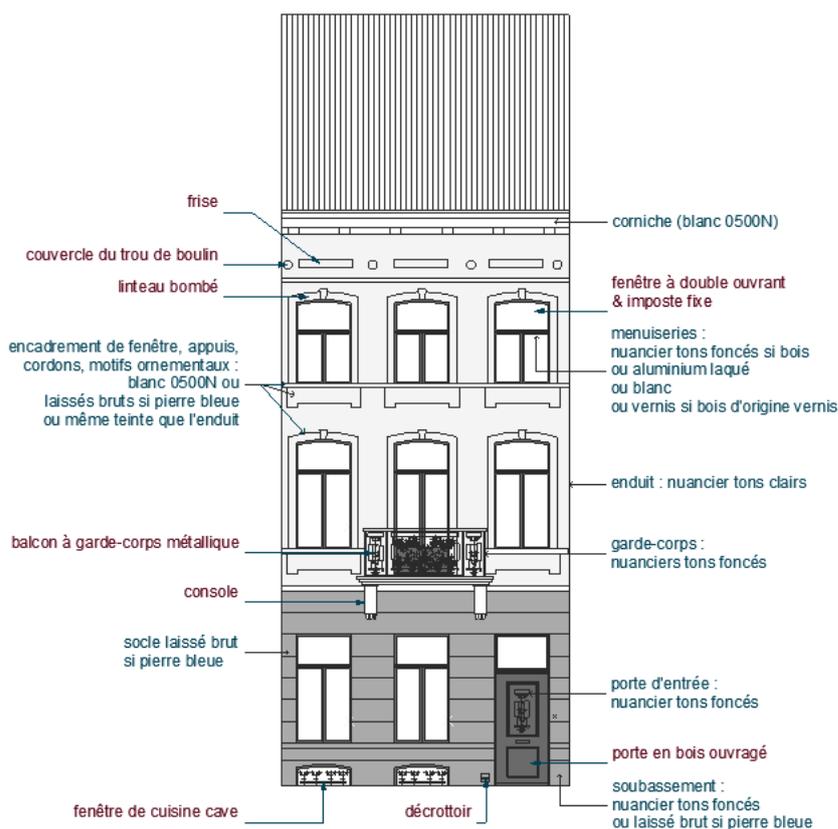
Cette permanence technique se déroule au guichet de l'Urbanisme - rue du Comte de Flandre, 20 à 1080 Bruxelles

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



Façade avant existante :

- Conserver en priorité 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.
- Enlever les caches PVC des **corniches** et mettre en peinture la corniche en bois moulurée existante qui peut généralement être rénovée. Les caches en PVC 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.
- La façade proposée doit représenter l'**affectation** qui s'y trouve. Une vitrine commerciale au rez-de-chaussée n'est pas adaptée pour l'utilisation en logement. Le changement d'affectation du rez-de-chaussée est soumis à permis et la modification de la façade avant doit être, dans ce cas, intégrée à la demande.
- **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 (ceintrage difficile, surépaisseur des profils, ...) ce qui nécessite systématiquement une demande de permis d'urbanisme.
- **Eviter** de manière générale les **caissons à volet** accolés en façade. 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.



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

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



Les recommandations couleur :

Il est conseillé, pour la restauration et/ou la mise en couleur de façade existante de se baser sur les recommandations couleurs approuvées par le collège en date du 30/04/2004

- Les corniches sont peintes en blanc ;
- Les cordons ou bandeaux sont blancs, à moins qu'ils ne soient laissés dans leur matériau brut d'origine
- Les encadrements de baies, moulurations sont peints en blanc ou dans la teinte de l'enduit principal
- Les façades sont mises en couleur suivant le nuancier de tons clairs disponible au guichet du service de l'urbanisme. Toute autre proposition de teinte peut bien entendu être proposée en précisant la référence RAL ou NCS de la couleur choisie.
- Les façades de briques destinées à être apparentes seront laissées en l'état (nettoyage si nécessaire).
- Les façades de brique dérochée doivent être ré-enduites et peintes.
- La pierre – la plupart du temps pierre bleue – ne doit pas être peinte, sauf si elle présente des défauts de qualité manifestes.
- Si une façade enduite s'inscrit dans une enfilade de façades en briques, la teinte choisie sera inscrite dans les teintes similaires aux couleurs de brique afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble
- Dans le cas d'une enfilade de bâtiments enduits, on veillera à ne pas juxtaposer deux teintes identiques (deux bleus, deux jaunes ...). afin de conserver le rythme du parcellaire.
- Les portes et fenêtres en bois originellement destinés à rester apparents, de finition vernis, ne seront pas peintes ou pourront retrouver leur aspect d'origine s'ils ont été peints.
- Les menuiseries PVC ne pourront être que blanches. Les menuiseries Alu seront laquées suivant le nuancier tons foncés disponible au guichet du service de l'urbanisme.
- La couleur des menuiseries sera, lorsque la façade est en brique, choisie de préférence dans la couleur complémentaire à la brique : tons verts pour une brique allant vers le rouge, tons bleus pour une brique allant vers le jaune.
- les rénovations de façades sur la **Place Communale** doivent respecter les couleurs dominantes, à savoir le **blanc et le blanc cassé**.



Pour plus d'information, La brochure explicative 'La Couleur à Molenbeek est disponible au guichet du Service de l'Urbanisme.

Nouvelle façade avant

Pour la conception d'une nouvelle façade avant, quelques conseils sont à prendre en compte pour éviter les modifications ultérieures en cours de procédure :

- Ne pas créer de **rez-de-chaussée aveugle** ; éviter la multiplication des portes de garages et les longs murs sans percement, conformément à l'article 9 du titre I du RRU qui interdit les rez-de-chaussée avec moins de 20% de baies.
- Les éléments en **saillies** doivent être intégrés au quartier. Les oriels et bow-window ne peuvent pas uniquement être réalisés pour tendre au respect du Titre II du RRU (et obtenir les surfaces minimales). De préférence on limitera ces saillies à 70cm au maximum, sauf prescriptions plus strictes d'un PPAS ou d'un permis de lotir. Des saillies de plus de 70cm ont un impact important lorsque les trottoirs sont étroits et peuvent gêner la circulation automobile.
- Veiller à respecter l'apport de **lumière naturelle** conformément au titre II du RRU en prévoyant des surfaces vitrées (hors châssis) de minimum 1/5^{ème} de la surface au sol.



Façades arrière

Dans le cadre d'une demande de permis, quelques conseils sont à prendre en compte pour augmenter la qualité des projets :

- Prévoir systématiquement un **rafraîchissement** général des façades arrières (mise en peinture, homogénéité des types de châssis) afin d'améliorer visuellement l'environnement bâti pour tous les logements donnant sur l'intérieur d'îlot.
- Ré-ouvrir les balcons fermés pour permettre à un maximum de logements de disposer d'un espace extérieur.
- 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.

Les éléments techniques et la performance énergétique des bâtiments

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.

Pour les **immeubles neufs** de plusieurs logements, il est préférable de prévoir un système de câblage général permettant l'installation d'une seule parabole commune en toiture.

Performance énergétique des bâtiments

Les travaux envisagés doivent respecter les exigences actuelles d'isolation et de ventilation et répondre aux critères de la PEB.

Il est conseillé de penser le projet dans son ensemble en veillant à améliorer les qualités thermiques des logements : isolation des façades arrières et des toitures, intégration de système de ventilation, ... en respectant les qualités architecturales du bien.

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



La réglementation :

Toute demande de permis d'urbanisme doit répondre aux prescriptions du PRAS (Plan régional d'affectation du sol), du RRU (règlement régional d'urbanisme), ainsi qu'éventuellement si le bien se situe dans des limites particulières, aux prescriptions d'un PPAS (plan particulier d'affectation du sol) et d'un Permis de lotir.

Le **PRAS** démographique détaille entre autres les surfaces autorisables pour chaque affectation selon la zone où il se trouve : commerce, équipement, bureau, ... Le PRAS indique des maxima qu'il n'y a pas moyen de dépasser.

Le **RRU** développe en différents chapitres les caractéristiques des constructions et de leurs abords, les normes d'habitabilités des logements, les normes de stationnements, etc.

Le RRU et le PRAS sont entièrement consultable en ligne sur <http://www.urbanisme.irisnet.be>

Si l'immeuble est situé en **Z.I.C.H.E.E.** (Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS (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 ouvrables, sans prise de rendez-vous préalable.

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

