

# Fenêtres et châssis

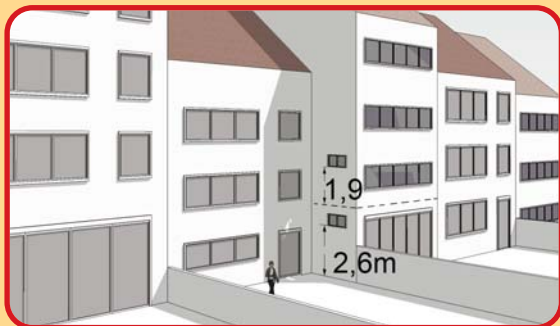
*Baies qui laissent entrer la lumière à l'intérieur d'un bâtiment et munies d'un cadre rigide ou mobile, supportant un vitrage, appelé châssis.*

## Quel statut juridique : jour ou vue ?

Le "jour" est une ouverture qui ne laisse passer que la lumière, pas la vue.

La "vue" est une fenêtre qui s'ouvre laissant passer à la fois la lumière, l'air et le regard. La vue est dite "droite" si elle donne directement sur le terrain voisin et dite "oblique" si elle est indirecte.

### SCHÉMA 1 : JOURS CONFORMES



### SCHÉMA 2 : VUES DROITES CONFORMES



## Quelles règles doit-on respecter ?

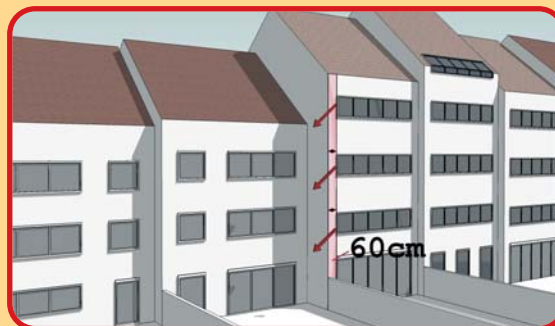
Le Code Civil fixe les règles à respecter en ce qui concerne la hauteur de placement des jours et le recul des vues:

- > "Les jours doivent être placés à minimum 2,6 m de hauteur au rez-de-chaussée et 1,9 m aux étages (schéma 1).
- > En matière de vues, un recul de 1,9 m par rapport à la limite de propriété est imposé pour les vues droites (schéma 2) et de 0,6 m pour les vues obliques (schéma 3)."

Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) interdit les rez-de-chaussée aveugles, c.-à-d. les rez-de-chaussée dont la surface de façade comporte moins de 20 % de baies ou d'autres ouvertures telles que portes d'entrée ou de garage.

Une Commune peut, par le biais de son Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), imposer certaines prescriptions. C'est aussi le cas des Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS) et des Permis de Lotir (PL). Renseignez-vous auprès du Service Urbanisme de votre Commune...

### SCHÉMA 3 : VUES OBLIQUES CONFORMES



## Faut-il un permis d'urbanisme ?

OUI, sauf s'il s'agit :

- > d'un simple remplacement de châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères ou portes de garage respectant les formes initiales (cintrages, divisions,...) et ne modifiant pas l'aspect architectural du bâtiment ;
- > de la création, la suppression ou la modification de baies ou châssis à la condition que :
  - les baies ne soient pas visibles depuis l'espace public ;
  - les travaux ne portent pas atteinte à la stabilité ou à la structure portante du bâtiment ;
  - la façade concernée ne soit pas située dans la zone de protection d'un bien classé ou en procédure de classement.

**Un permis est toujours requis si les travaux concernent un bâtiment classé ou s'ils dérogent aux prescriptions d'un RU, d'un PPAS ou d'un PL.**

## Faut-il un architecte ?

OUI, si les travaux portent atteinte à la stabilité ou à la structure portante du bâtiment.

## Est-il possible d'obtenir des primes ?

Les travaux de remplacement des châssis entrent dans le cadre des Primes à la rénovation de l'habitat. Des informations peuvent être obtenues au Centre d'Information sur le Logement (CIL) du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Renseignez-vous également auprès du Service Public Fédéral des Finances pour connaître les possibilités de réductions d'impôts pour investissements économiseurs d'énergie.

## Quelles sont les conséquences d'un aménagement irrégulier de baies et châssis ?

L'aménagement de baies et châssis 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.

## Fenêtres et châssis

Les fenêtres et châssis sont sources d'air et de lumière, ils contribuent à l'isolation acoustique et thermique de la construction, ils rythment la composition architecturale de la façade, ou encore ils forment l'interface entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment participant ainsi à la vie de la rue.

Pour toutes ces raisons, leur aménagement est soumis à diverses règles.

*En Région bruxelloise, vivre sa vie, c'est aussi vivre sa Ville. Ensemble, améliorons notre qualité de vie, notre qualité de Ville.*

*Le Secrétaire d'Etat  
à la Région de Bruxelles-Capitale  
chargé de l'Urbanisme*



### 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.irisnet.be](http://www.urbanisme.irisnet.be)
- ☛ Le Service Urbanisme de votre **Commune** vous renseigne sur les règles en vigueur. Vous pouvez également vous informer auprès de la Direction Urbanisme du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale**.
- ☛ Toutes informations utiles relatives aux **PRIMES** peuvent être obtenues au :
  - > Centre d'Information sur le Logement (CIL)  
Permanences de 9h à 12h :  
Accueil Logement – niveau 1 1/2 du CCN  
Rue du Progrès 80 bte 1 – 1035 Bruxelles
  - > Par téléphone de 9h à 12h : 0800 40 400
  - > Sur le site web : [www.bruxelles.irisnet.be](http://www.bruxelles.irisnet.be)

### MINISTÈRE DE LA RÉGION

#### DE BRUXELLES-CAPITALE

ADMINISTRATION DE L'AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT - AATL

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.irisnet.be](http://www.urbanisme.irisnet.be)  
[www.aatl.irisnet.be](http://www.aatl.irisnet.be)  
[aatl.urbanisme@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.urbanisme@mrbc.irisnet.be)

# Fenêtres et châssis

