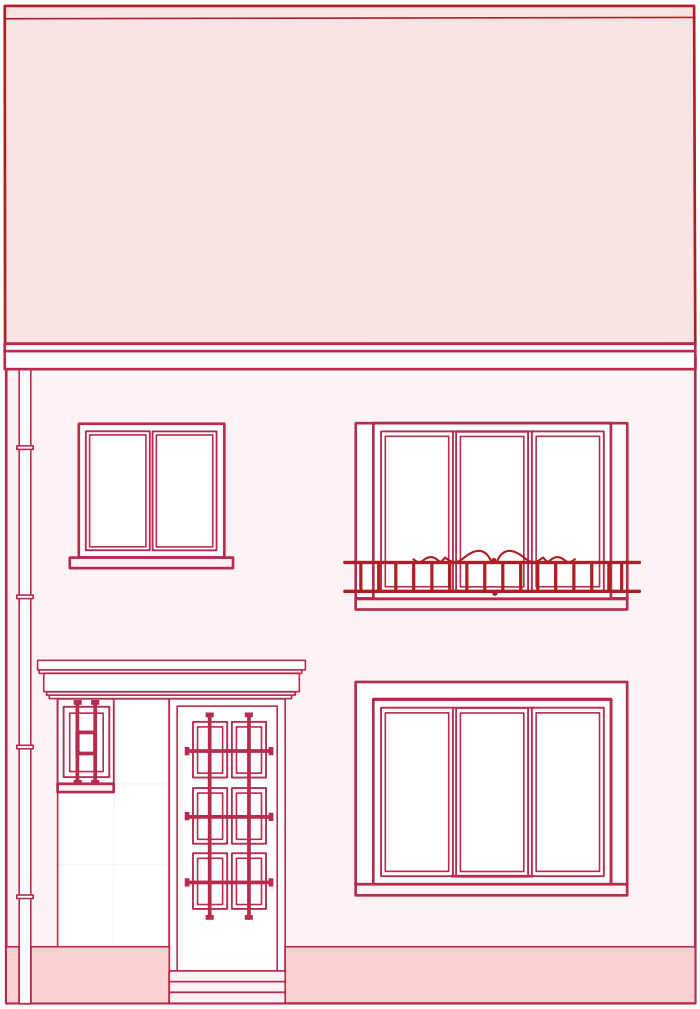


LIGNES DIRECTRICES
DU
QUARTIER
BAM

- GANSHOREN -

Lignes directrices du Quartier "BAM"

Approuvées le 05.03.2026

Par le Collège des Bourgmestre et Échevins

À l'initiative de Chantal De Saeger, Échevine de l'urbanisme

Tous droits réservés à l'administration communale de Ganshoren.
Sauf autorisation préalable et écrite de l'administration communale de Ganshoren ou des éventuels autres ayants-droits, toute reproduction et utilisation du contenu de cette publication (textes, photos et logos), par quelque moyen que ce soit, est interdite.

Éditeur responsable : Administration communale de Ganshoren
Adresse: Avenue Charles-Quint 140
Adresse mail: atro@ganshoren.brussels



Image 1: photo quartier BAM (Google.Maps modifiée par IA)



CONTEXTE

Le présent document a pour objectif de définir des lignes directrices spécifiques au quartier BAM, dans l'attente de l'adoption du futur Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) actuellement en cours d'élaboration pour le secteur BAM et le quartier Albert. Ce cadre temporaire vise à orienter de manière cohérente l'analyse des demandes de permis, tout en préservant les caractéristiques essentielles et l'identité forte de ce quartier résidentiel remarquable.

Pourquoi le quartier BAM ? Il s'agit d'un ensemble urbain emblématique, témoin d'une période charnière de l'histoire de la commune. Construit dans l'immédiat après-guerre, le quartier BAM – du nom de son promoteur – est le premier lotissement réalisé après la Seconde Guerre mondiale. Inauguré le 3 juillet 1954, il s'étend sur une superficie de 4 hectares et comprend 144 maisons unifamiliales d'un étage, conçues par les architectes T'Sas et Bautier. Ce quartier, organisé autour de trois voiries – la Drève de la Charte, la Drève des Lignages et la Drève de Rivieren – a conservé au fil du temps sa convivialité et son homogénéité architecturale, témoignant d'un équilibre rare entre cadre de vie, cohérence urbanistique et qualité du bâti.

Son intérêt patrimonial a d'ailleurs été reconnu officiellement : le 19 août 2024, le quartier a été inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural pour ses qualités historiques, sociales et urbanistiques.[1]

Par ailleurs, ce quartier a fait l'objet d'une abrogation partielle du PPAS VIII «Château de Rivieren» en 2011, rendant d'autant plus nécessaire l'élaboration d'un cadre clair et partagé pour les interventions futures.

Dans ce contexte, ces lignes directrices ont une triple ambition :

- assurer la préservation des caractéristiques typiques du quartier, une certaine uniformité architecturale et le caractère vert,
- garantir une cohérence dans le traitement des permis d'urbanisme,
- servir de base de référence transitoire jusqu'à l'adoption définitive du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ), qui viendra renforcer et consolider ces orientations.

Le présent document s'inscrit donc dans une démarche proactive de gestion qualitative du cadre bâti, afin de soutenir une évolution harmonieuse et respectueuse de l'identité du BAM.

[1] https://monument.heritage.brussels/fr/buildings/41446

La conformité d'un projet aux lignes directrices ne dispense pas d'introduire une demande de permis d'urbanisme, lorsque celui-ci est requis.



Image 2: Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) 16/08/1973 - Abrogé

GLOSSAIRE



Image 3: exemple de maison type du BAM (Google.Maps modifiée par IA)

1. Toiture
2. Lucarne
3. Corniche
4. Descente d'eau pluviale
5. Châssis
6. Garde-Corps
7. Encadrement de fenêtre
8. Seuil de fenêtre
9. Linteau de porte
10. Porte d'entrée
11. Ferronneries
12. Soubassement
13. Zone de recul
14. Muret d'origine
15. Haie mitoyenne
16. Surface imperméable
17. Surface perméable et verdurisée

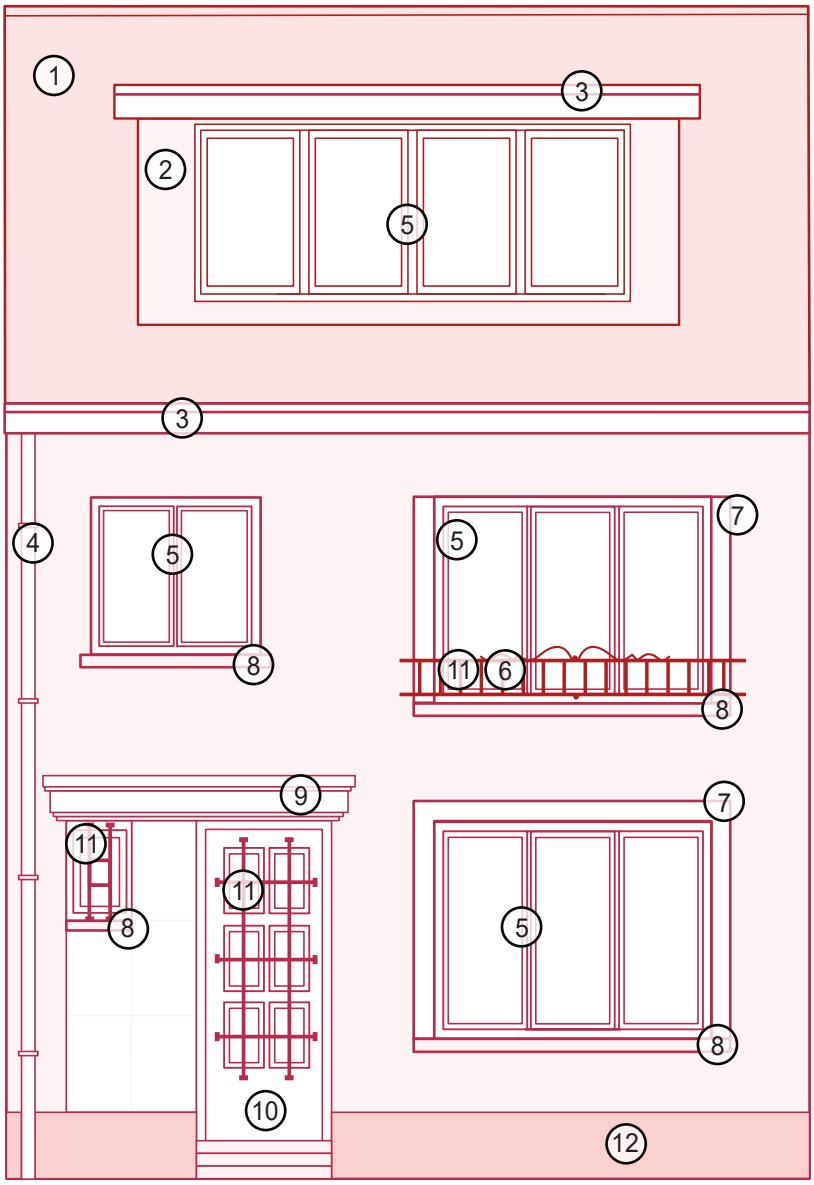


Image 4: élévation de la façade avant

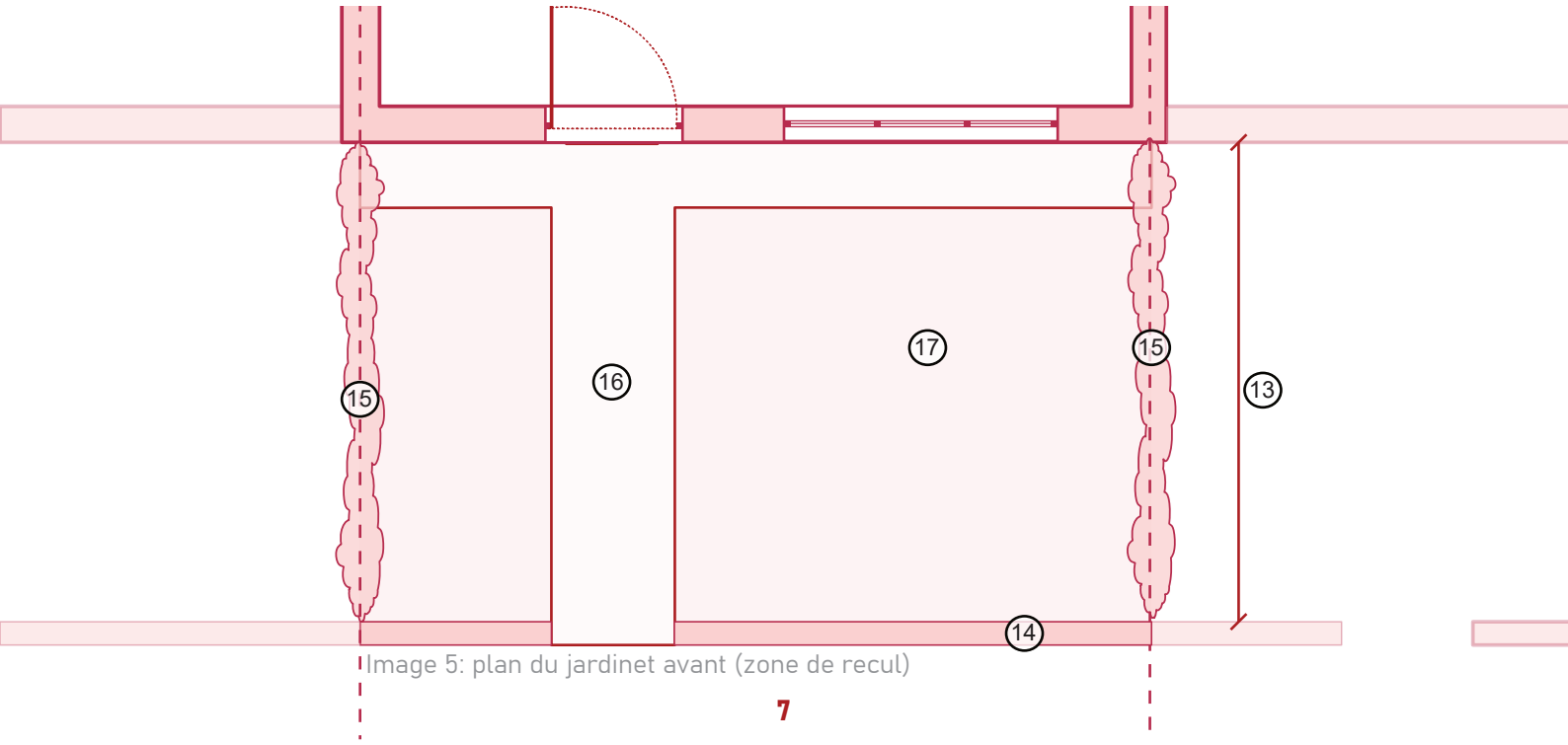


Image 5: plan du jardinet avant (zone de recul)

LIGNES DIRECTRICES

Toute modification visible depuis l'espace public ne correspondant pas à la dernière situation légale devra se conformer aux présentes lignes directrices.

1. TOITURE

L'isolation des toitures par l'extérieur est autorisée car elle contribue à l'amélioration des performances thermiques des logements.

Toutefois, cette intervention ne peut en aucun cas conduire à la suppression ou à la modification de la corniche débordante, élément caractéristique du bâti du quartier.

La couverture devra être réalisée avec des tuiles tempête rouges, correspondant à la teinte historique et prédominante du tissu existant. Tout autre couleur est exclue afin de préserver la cohérence architecturale des toitures dans le quartier.

2. CORNICHES

Les corniches dessinent une ligne continue le long des façades. Elles renforcent l'unité et la lisibilité du front bâti. Il est donc nécessaire de prévoir une continuité en termes de dimensions, couleur (blanc) et matérialité pour chaque ensemble de maisons.

3. PORTES D'ENTRÉE

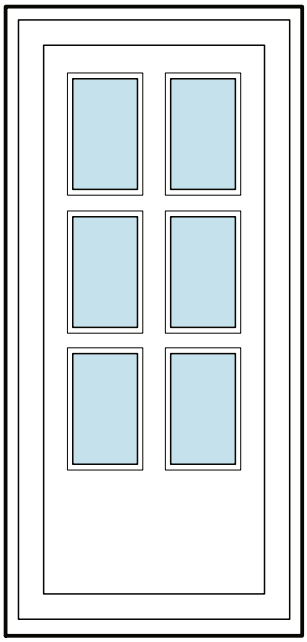
La porte d'entrée d'origine doit être conservée et en cas de remplacement, il faudra prouver qu'elle n'est pas récupérable.

Les portes d'entrée seront de couleur blanche identique au châssis, partiellement vitrées. Cette configuration garantit à la fois l'apport de lumière et le respect du style architectural du quartier.

4. PORTES DE GARAGE

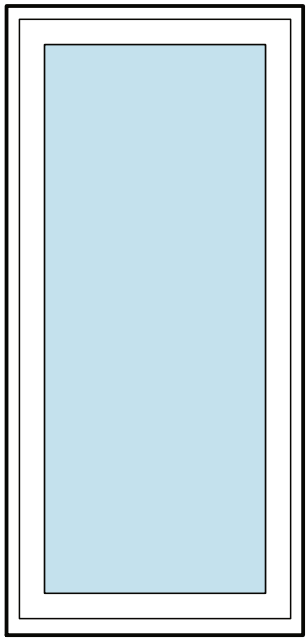
La porte de garage d'origine doit être conservée et en cas de remplacement, il faudra motiver son retrait.

Les portes de garage doivent obligatoirement être **de couleur blanche**, de qualité et en cohérence avec les châssis de la façade avant.



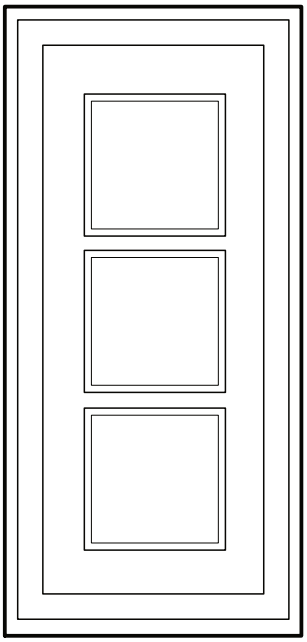
MODELE D'ORIGINE

Porte blanche partiellement vitrée



NON CONFORME

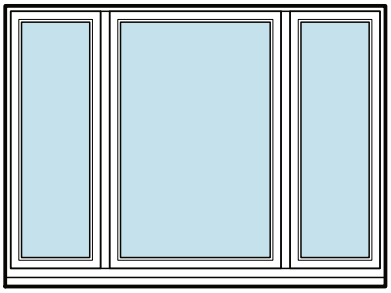
Porte blanche, mais entièrement vitrée



NON CONFORME

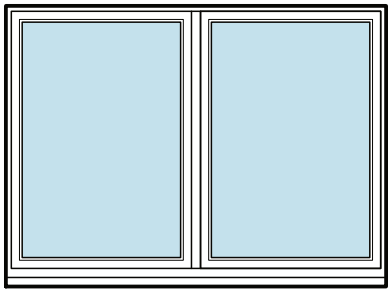
Porte blanche, mais pas de partie vitrée

Image 6: portes (non)conformes



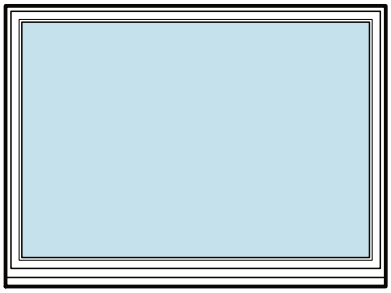
NON CONFORME

Parties verticales ne sont pas de largeur égale



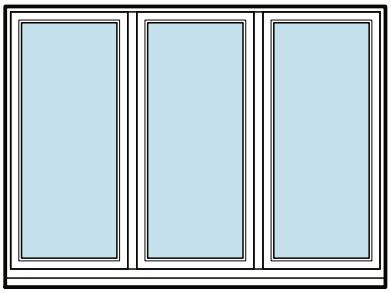
NON CONFORME

Division en deux parties au lieu d'une division tripartite



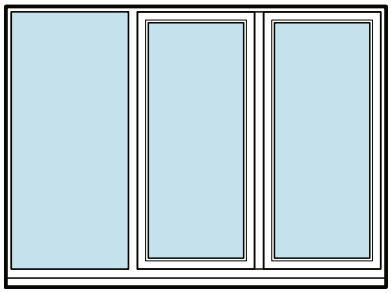
NON CONFORME

Pas de division



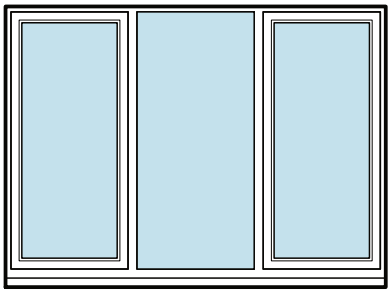
CONFORME

Division tripartite de trois parties verticales d'égale largeur



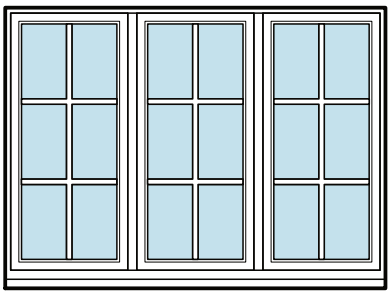
NON CONFORME

Largeur des montants ne sont pas identiques



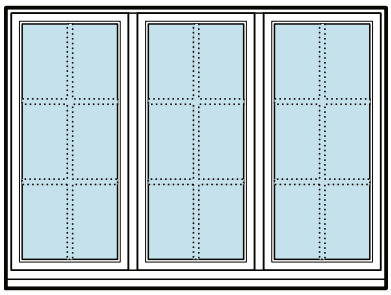
NON CONFORME

Largeur des montants ne sont pas identiques



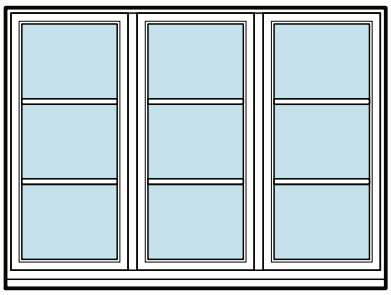
CONFORME

Croisillons extérieurs



NON CONFORME

Croisillins intégrés dans la vitre



NON CONFORME

Petit-bois

Image 7: châssis (non)conformes

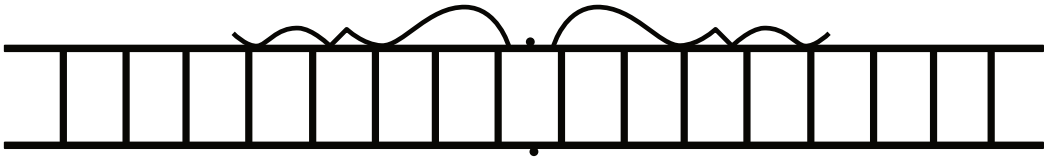


Image 8: garde-corps d'origine

5. FENÊTRES

5.1. Division des châssis visibles depuis le domaine public

Les compositions de fenêtres doivent strictement respecter la division d'origine : au rez-de-chaussée, la division tripartite (trois parties verticales d'égale largeur), ainsi que la fenêtre alignée au premier étage, est obligatoire. La deuxième fenêtre du premier étage, plus étroite, doit conserver sa configuration à deux battants d'égale largeur.

L'ensemble des châssis visibles depuis le domaine public, y compris ceux des annexes et des éventuelles lucarnes, doit présenter une **unité de couleur (blanc) et de matériau**.

Pour les baies divisées en 3 parties, celles-ci doivent présenter une largeur de vitrage identique et des épaisseurs de montant identiques.

Si la fenêtre comprend deux ouvrants générant un profilé plus épais sur ces parties, un faux montant devra être ajouté sur la partie fixe afin d'assurer une homogénéité visuelle de l'ensemble.

La ventilation est placée de manière non visible depuis le domaine public et ne peut être intégrée au châssis.

Les croisillons ne sont pas recommandés.

5.2. Volets

Les volets roulants avec caisson extérieur sont interdits.

6. GARDE-CORPS EN FERRONNERIE

Les garde-corps en ferronnerie présents devant les fenêtres doivent être préservés, non seulement pour des raisons esthétiques mais aussi pour des raisons de sécurité.

Si une rehausse est prévue, elle devra se limiter à une barre horizontale (intervention minimaliste).

En cas de pose d'un nouveau garde-corps, celui-ci devra reproduire le tracé de la situation légale, rehaussé d'une barre horizontale.

Si par le passé ils ont été supprimés (sans autorisation préalable), de nouveaux garde-corps devront être installés, reproduisant au mieux les formes, matériaux et proportions du modèle d'origine.

Les ferronneries de la petite fenêtre à côté de la porte d'entrée doivent également être préservées lorsque présentes. Cependant, leur remplacement n'est pas obligatoire si elles ont été supprimées avant le 01/01/2000.

Seul les ferronneries noires seront acceptées.

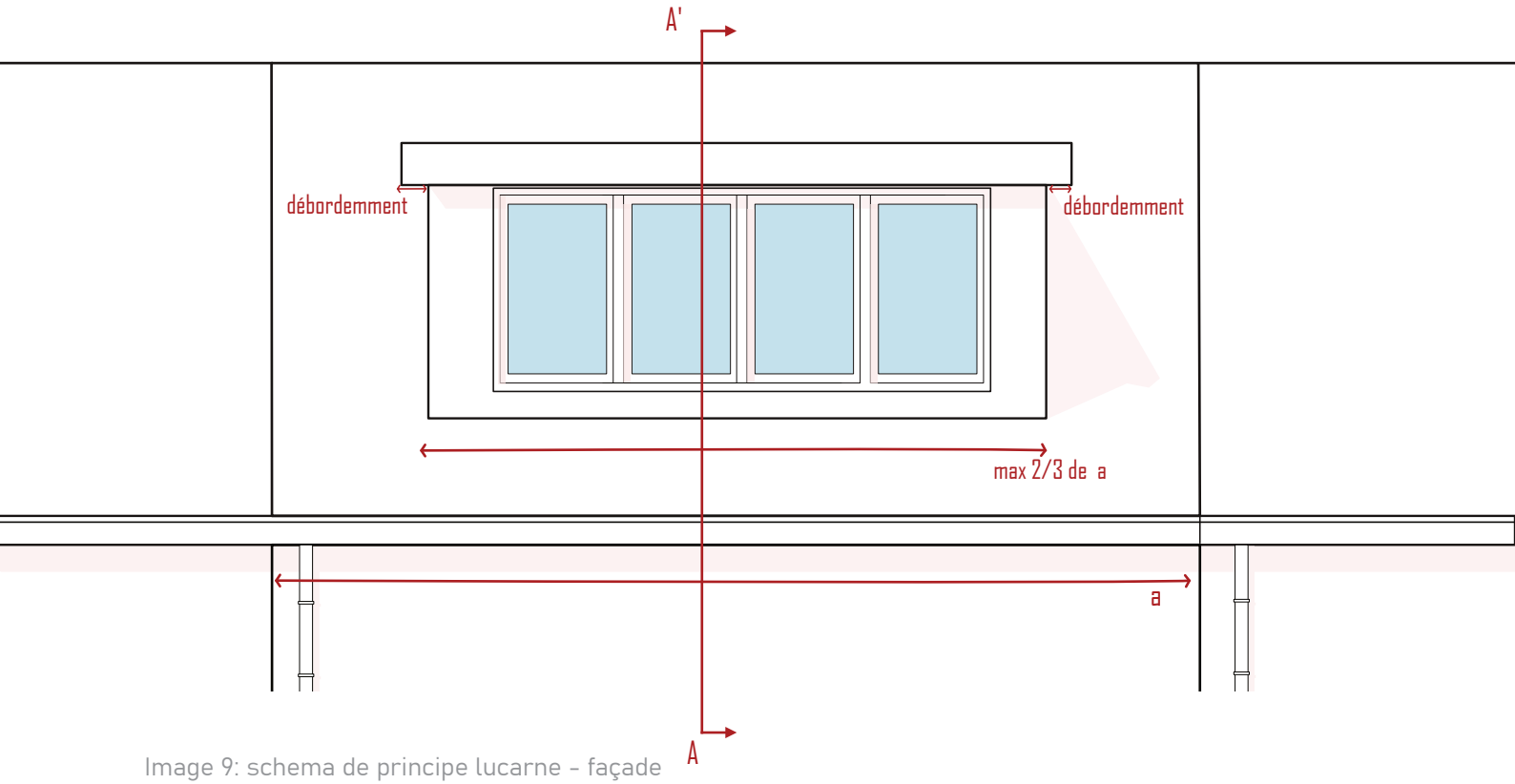


Image 9: schema de principe lucarne - façade

7. FAÇADE AVANT

7.1. Matérialité et couleur

La couleur d'origine des encadrements et corniches autour et au-dessus des portes et fenêtres et des seuils doit être préservée ou restituée en blanc. Ces encadrements sont des éléments typiques des maisons du quartier BAM. Aucune autre couleur ne sera acceptée.

La couleur du jointoiement du parement est d'origine ou identique à l'origine.

Tous les éléments de façade de couleur blanche, visibles depuis le domaine public auront le même ton RAL.

7.2. Isolation

En attente du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) **aucune isolation par l'extérieur n'est autorisée sur les façades avant et latérales**, afin de préserver le relief, les matériaux et le petit-patrimoine du bâti existant. Toute intervention énergétique devra se faire par l'intérieur ou, le cas échéant, à l'arrière du bâtiment.

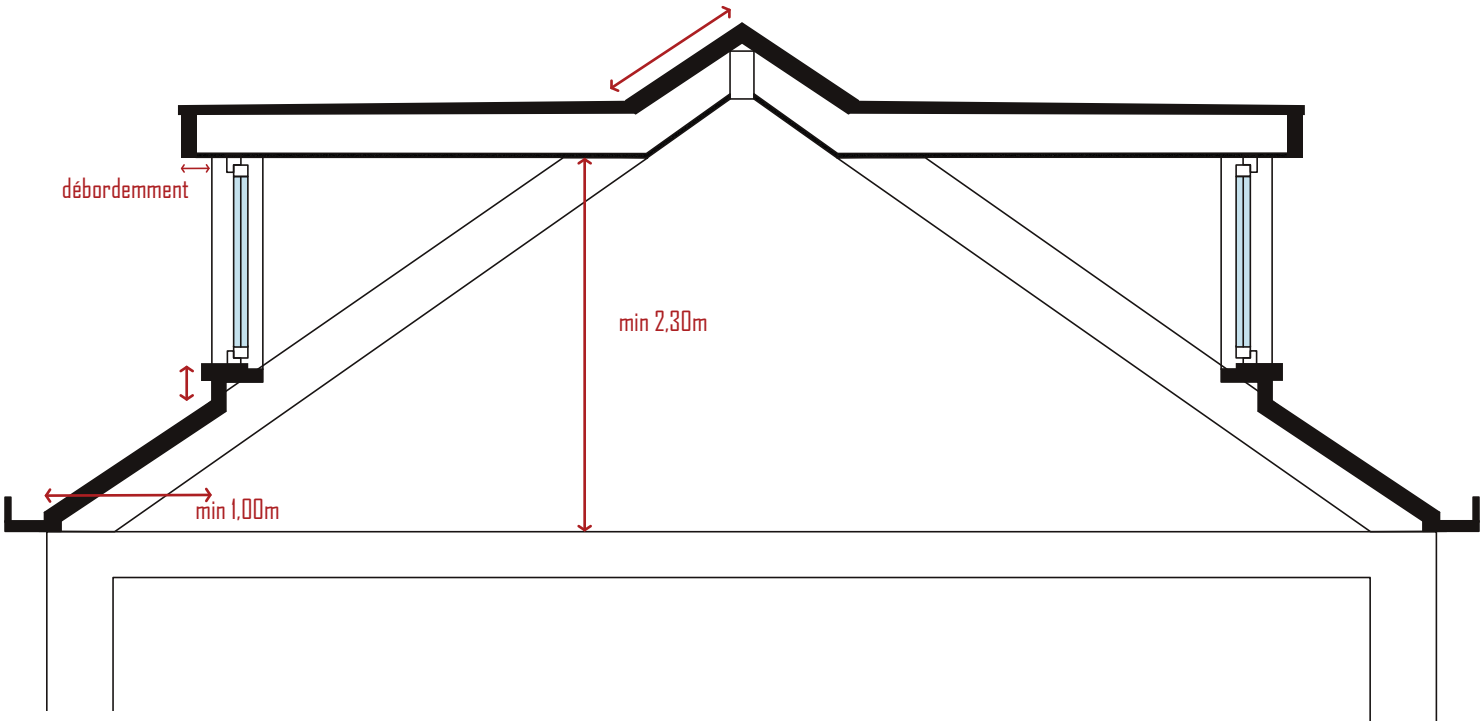


Image 10: schema de principe lucarne - coupe AA'

8. LUCARNES

Les lucarnes sont autorisées en façade avant comme en façade arrière, sous réserve du respect de certaines conditions cumulatives de proportion et d'intégration. A savoir :

- être **en retrait d'au moins 1m par rapport au plan de façade**,
- ne pas dépasser de plus de 2m le profil de la toiture,
- être **centrées** par rapport à la façade,
- la largeur de la lucarne fait **maximum 2/3 de la largeur de la façade**,
- la **hauteur sous plafond**, mesurée à l'intérieur, est égale à **2,30m**,
- **la corniche est blanche, périphérique (sur les trois côtés) et débordante**. Elle doit rester **sous la hauteur du faîte** de manière significative. Le faîte ne peut être interrompu,
- seules les **toitures plates** seront acceptées.

Les châssis des lucarnes doivent être visuellement cohérents avec ceux de la façade principale (même style, couleur et matériau).

9. ZONE DE RECUL ET ZONE LATÉRALE

La zone de recul, située entre la façade des maisons et la limite de propriété (côté rue), fait partie intégrante du paysage urbain et renforce l'aspect de cité jardin du quartier. Il est donc impératif de la garder largement végétalisée en pleine terre.

La **minéralisation de la zone de recul est strictement limitée à 1/3 de la surface** et doit privilégier des matériaux perméables (dalles ajourées, graviers stabilisés, pavés drainants). Les revêtements imperméables sont à éviter.

Seuls les accès nécessaires à la porte d'entrée et au garage pourront être minéralisés. La zone non minéralisée doit être végétalisée en pleine terre.

Le stationnement de véhicules est interdit dans la zone de recul. En revanche, l'installation d'un ancrage mural pour vélos en façade est autorisée afin de permettre leur fixation sécurisée. Les vélos devront être disposés parallèlement à la façade. Le stationnement des vélos ne peut en aucun cas justifier une augmentation de la surface minéralisée autorisée.

Les murets existants en pierre naturelle doivent être maintenus dans leur forme d'origine. Leur **suppression ne pourra pas être justifiée par une minéralisation** accrue de la zone de recul ou toute autre intervention technique.

Les **haies en mitoyenneté doivent être conservées ou replantées**, sans dépasser 1,00 m de hauteur par rapport au trottoir, afin de préserver la lisibilité des façades et l'ambiance végétale. Les haies (côté rue) derrière les murets doivent être préservées et ne peuvent être supprimées.



Image 11: orthoplan du BAM (2024, Brugis)

10. ZONE DE COUR ET JARDINS

Afin de préserver le caractère de « cité jardin » du quartier et combattre l'effet d'îlot de chaleur, les propriétés ne pourront être clôturées qu'au moyen de haies vives, éventuellement dédoublés du grillage afin de permettre l'entretien des haies.





- GANSHOREN -