

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibaut Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 13/09/2024

N/Réf. : AND20025_730_PUN
Gest. : XX
V/Réf. : 2003-0044/07/2024-174PU
Corr DPC: Pierre-Yves Lamy
NOVA : 01/PFU/1936232
Corr DU: Audrey HANSON
Albertine Folly

ANDERLECHT. Rue Haberman 2 – 4 / Impasse Migerode 5
(= ensemble inscrit sur la liste de sauvegarde / Inventaire)
PERMIS UNIQUE: Transformer trois immeubles autour de
l'impasse Migerode afin d'aménager des maisons
unifamiliales
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du : 29/08/2024

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 29/08/2024, nous vous communiquons l'avis conforme défavorable émis par notre Assemblée en sa séance du 04/09/2024, concernant la demande sous rubrique.

Étendue de la protection



L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 24/9/1998 inscrit sur la liste de sauvegarde comme ensemble l'impasse Migerode et les biens sis rue Haberman 4a-6-8-10 et rue Broyère 2 à Anderlecht

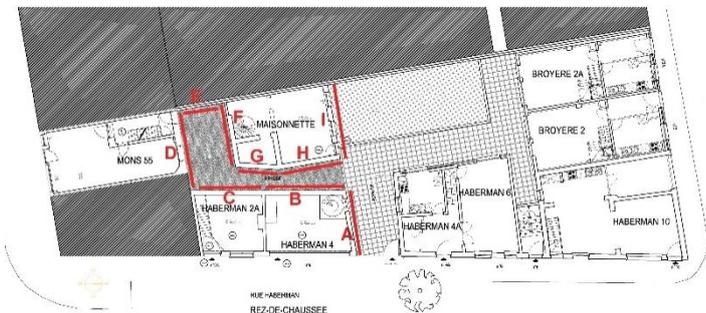
Historique de la demande

Le bien a fait l'objet d'un précédent refus de PU avec avis de la CRMS pour les travaux relatifs à la rénovation d'un immeuble existant en un logement de 1 chambre et la reconstruction d'un nouvel immeuble en un appartement de 4 chambres (01/PFU/605221 daté du 6/6/2019) sur base de l'avis émis en séance du 13/03/2019.

Le bien a également fait l'objet d'une réunion de projet en date du 29/09/2023, la CRMS y était représentée.

Analyse de la demande

La demande, portée par l'union des locataires Anderlecht Cureghem, vise à transformer trois immeubles autour de l'impasse Migerode afin d'y aménager des maisons unifamiliales :



- Maisonnette en intérieur d'îlot Migerode 5 : logement deux chambres
- Haberman 4 : Logement 2 chambres
- Haberman 2A : Logement 1 chambre

Des travaux sont prévus en façades et au niveau de l'impasse (voir détail dans dossier).

Avis

Le programme

La CRMS souscrit à la revitalisation des maisons de l'impasse et soutient l'offre de logement proposée dont elle se réjouit qu'elle ait pu s'adapter au mieux - moyennant de légères adaptations - aux parcellaires, volumétries, spatialités et typologies des maisons. Elle rend donc un avis favorable sur le programme et les quelques changements volumétriques (y compris la rehausse de l'annexe de la maisonnette) nécessaires pour l'accueillir.

Le volet patrimoine protégé et la méthodologie

Sur le volet patrimonial et les interventions sur les parties sauvegardés (façades et impasse), la CRMS est défavorable aux interventions et à la méthodologie proposée, et regrette que ce volet du dossier n'ait pas mieux évoluer suite à la réunion de projet où la CRMS avait déjà attiré l'attention : « *de manière générale la CRMS rappelle que puisqu'il s'agit d'un ensemble bénéficiant d'une protection, il faudra intervenir selon les méthodologies et principes d'intervention ad hoc lorsqu'on s'adresse à patrimoine, qu'il s'agisse des immeubles ou de l'impasse* » (extrait PV REUNION DE PROJET (Réf. 01/PROJ/1914066) du 29/09/2023)

L'impasse constitue un témoin rare et représentatif de l'histoire sociale et industrielle du quartier et compte parmi les derniers vestiges de ce type dans le quartier et en région bruxelloise. Elle bénéficie d'une mesure de protection (sauvegarde). Les actes et travaux sur un bien faisant l'objet d'une telle reconnaissance patrimoniale doivent se fonder sur une connaissance fine de son histoire, sa spatialité, sa matérialité, sa technicité, son état de conservation, ... Le dossier doit permettre de dégager ses valeurs et les interventions doivent être ciblées et établies sur mesure, en vue de répondre aux enjeux du projet tout en contribuant à valoriser voire restituer au lieu, son identité, sa spécificité et son esprit.

L'impasse

Le dossier est trop lacunaire au sujet de l'impasse sauvegardée. Il manque de documentation historique sur les caractéristiques de l'impasse : modifications du tracé au fil du temps (plan de phasage), dimensions et formes des pavés à l'origine, type de pose, disposition par rapport à l'alignement, présence de filet d'eau, analyse de l'état existant, relevé in situ d'éventuelles traces, type ou absence de fermeture (coté Haberman) ... Si la documentation sur l'impasse Migerode ne devait

pas être suffisante, il existe une abondance de documents et iconographies sur les impasses bruxelloises ou des exemples similaires conservés sur lesquels s'appuyer. Voir aussi : <https://patrimoine.brussels/liens/publications-numeriques/versions-pdf/bvah/impasses-de-bruxelles>



Exemple de pavage d'impasse – impasse J. Carabain - impasse du Roulier, 1895
Vanhoeter

S'il est positif de proposer un retour à un pavage, la proposition de pavés porphyres 14 x 14 sans davantage de détail ne suffit pas. Outre qu'il est peu probable que l'impasse était pavée d'éléments carrés (il s'agissait sans doute d'éléments oblongs mais cela doit être étudié), il est nécessaire de détailler les dimensions des pavés, le principe de calepinage, le tracé exact des revêtements projetés, les systèmes d'évacuation d'eau et de filet d'eau, les pentes, le principe exact de végétalisation (fosses de plantation ?), l'éclairage, la fermeture (ou non) ... Ce sont des choix plus précis et mieux étudiés qui permettront de véritablement renouer avec l'esprit du lieu et de valoriser le tracé ancien tenant compte bien entendu des modifications intervenues dans le temps (démolition/réunion de maison). Il est essentiel que l'emprise de ce volet du dossier s'adresse à toute l'impasse sauvegardée qui constitue un tout cohérent.

Les façades donnant sur l'impasse

Le dossier sur les façades présente des objectifs louables et un important travail sur la description des désordres des maçonneries de façades. Mais les prescriptions techniques du cahier des charges doivent, pour plusieurs, être revues pour mieux garantir le respect des caractéristiques et mises en œuvre traditionnelles : badigeon à la chaux/chaulage sur l'ensemble des façades, peinture type minérale, traitement des soubassements, teinte documentée ou inspirée de l'iconographie des anciennes impasses, menuiseries, rives traditionnelles, Pour se conformer à l'esprit des impasses XIXe, les modalités de mises en œuvre sont essentielles.

La CRMS attire l'attention sur l'importance des textures et couleurs des finitions des badigeons/chaulage de façades et des finitions des menuiseries. En l'absence de traces d'origine ou d'iconographie satisfaisantes, elle recommande de s'inspirer de l'iconographie des anciennes impasses (aquarelles de J. Carabain, photos IRPA...) où l'on retrouve le plus souvent des façades chaulées de ton clair (blanc/blanc cassé) et des menuiseries en bois peints de teinte claire (voire plus colorée pour les portes) ainsi que des soubassements goudronnés. La CRMS demande d'examiner le retour à un soubassement goudronné, typique des impasses.

La nouvelle porte à lattage de bois pour la maisonnette satisfait aux typologies d'impasse. La CRMS y souscrit. Ce même modèle devrait être répliqué sur les trois nouvelles portes des façades arrières et latérale de la maison Haberman car le modèle vitré proposé ne s'intégrera pas à l'esprit du lieu et la CRMS ne l'accepte pas.



Impasse du quartier de la rue de Flandre (IRPA)



L'impasse Defuisseaux (rue Haute, démolie) (IRPA)



J. Carabain - impasse du Roulier, 1895

La partie nord réaménagée en 2016 a déjà complètement dénaturé l'esprit du lieu (? ces travaux sont-ils réguliers ?) : type de châssis, garde-corps, enduit, pavage béton 30x30, éclairage ... Cela met en évidence la très grande importance d'intervenir avec une approche spécifique et selon les méthodologies et principes d'intervention ad hoc lorsqu'on s'adresse à ce type de patrimoine.

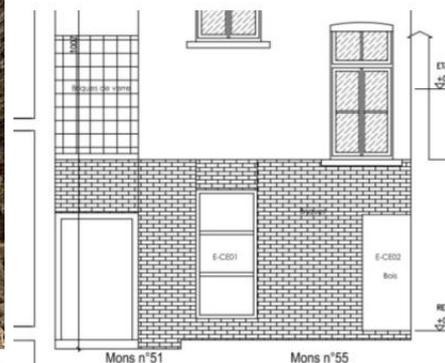


Partie nord, situation actuelle (régulière ?)



PHOTO 6

Façade arrière de la chaussée de Mons nr 55 et élévations



La façade arrière de la chaussée de Mons nr 55 (qui donne sur l'impasse) a fait l'objet de travaux infractionnels. Ils doivent être revus selon une méthodologie respectueuse du patrimoine. La situation infractionnelle reproduite sur les élévations ne peut pas être régularisée en l'état.

Le volet patrimoine non protégé (façades rue Haberman et chaussée de Mons)

Comme déjà indiqué en réunion de projet, la Rue Haberman, 4 présente une belle façade et un bel encadrement de pierre et une corniche en bois sur modillons. La CRMS n'est pas n'est pas persuadée que les divisions des impostes (visibles au 2^{ème} sur les 3 châssis) que l'auteur de projet propose de reproduire sur tous les châssis soit conforme à une situation contemporaine de la construction. Elle

recommande de l'étudier et à défaut de confirmer la présence de ce type d'imposte, d'y renoncer au profit de modèles traditionnels type XIX sans division d'imposte. La CRMS ne souscrit par ailleurs pas au projet de devanture qui propose des panneautages à bois sans joints au lieu des fenêtres (idem pour la porte) et d'emballer (remplacer ?) le bel encadrement en pierre naturelle dans un encadrement en acier peint. Ces interventions concourent à banaliser la façade plutôt qu'à la valoriser. La CRMS ne comprend pas le choix qui consiste à rendre tout le rez-de-chaussée aveugle. Ce n'est pas acceptable. Le velux n'est pas un problème mais devrait être aligné sur la travée centrale. La devanture doit être documentée et restaurée avec une affectation adaptée, au rez, pour assurer sa mise en valeur. Au n° 2A, la CRMS invite à restituer une toiture à versant et à renoncer à un panneautage bois au niveau de la porte d'entrée.

En conclusion, le dossier nécessite d'importantes révisions pour accueillir le programme souhaité tout en renouant mieux avec la valeur patrimoniale du site. Les parties non concernées par la présente demande devraient s'inscrire dans la démarche pour un ensemble cohérent.

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c. à pylamy@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels