

**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 27/10/2025

**N/Réf. :** AND20025\_749\_PUN

**Gest. :** AA/ATH

**V/Réf. :** 2003-0044/08/2025-411PU

**Corr DPC:** Anne Thiebault

**NOVA :** 01/PFU/1997679

**Corr DU:** A. Hanson / G. Folly

**ANDERLECHT. Rue Haberman 2A - 4 - 4A**

(= 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 : 26/09/2025**

**Avis de la CRMS**

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 26/09/2025, nous vous communiquons l'avis conforme ***favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 15/10/2025, concernant la demande sous rubrique.

Étendue de la protection



L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 24/09/1998 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 et description du bien

Créée dans les années 1840, cette impasse comprenait à l'origine un ensemble de huit petites maisons implantées dos à dos perpendiculairement à la rue Haberman. Elles étaient chacune devancées d'une courette, formant voies d'accès au sud et au nord de l'ensemble. Sur l'angle, comprises entre la partie nord de l'impasse et la rue Broyère, se trouvaient trois unités plus vastes, deux, côté rue Haberman (n° 8, 10) et une, côté rue Broyère (n° 2). Au sud, une maison implantée à l'arrière du n° 4-4a rue Haberman était également accessible via l'impasse. En 1875, deux habitations jumelles de trois niveaux ont été conçues en remplacement des deux petites maisons sud-ouest. Avant 1889, les quatre maisons nord ont été converties en une seule propriété, avec privatisation de l'impasse de ce côté. En 1915, la maison à l'arrière du n° 4-4a rue Haberman a été transformée par l'entrepreneur Edmond Suys, avant d'être rénovée et reliée au n°53-55 chaussée de Mons en 1991 (architecte Hugues Verhaegen). Les deux habitations de 1875 ont été démolies en 1993, ainsi que, avant elles, le volume auquel elles se sont adossées.

### Historique de la demande

Une réunion de projet a eu lieu en date du 29/09/2023, la CRMS y était représentée : elle avait formulé cette remarque : « *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 du patrimoine* ».

S'en est suivi le dépôt d'une demande de permis ayant pour objet la transformation de trois immeubles autour de l'impasse Migerode en maisons unifamiliales. Cette demande s'est soldée par un refus de permis en janvier 2025 (01/PFU/1936232), dans le cadre de l'instruction duquel la CRMS avait rendu un avis favorable sur le programme, mais défavorable sur le volet patrimonial, ainsi que sur les interventions envisagées sur les parties sauvegardées et sur la méthodologie proposée. La Commission regrettait que ce volet du dossier n'ait pas davantage évolué à la suite de la réunion de projet au cours de laquelle elle avait attiré l'attention sur ces points [AND20025 730 PUN Impasse Migerode.pdf](#)

### Analyse de la demande

La nouvelle demande de permis, suite au refus de la demande précédente, est toujours portée par l'union des locataires Anderlecht Cureghem. Elle 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.

Elle présente une série de documents complémentaires et d'ajustements — notamment en matière de menuiseries (et porte), de traitement de façades, de restitution du pavage de l'impasse, de la grille de l'impasse ou de restitution d'une toiture au niveau du 2A rue Haberman.

### 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 aux parcellaires, volumétries, spatialités et typologies des maisons. Elle rend donc un avis favorable sur le programme et les légers changements volumétriques (y compris la rehausse de l'annexe de la maisonnette) nécessaires pour l'accueillir.

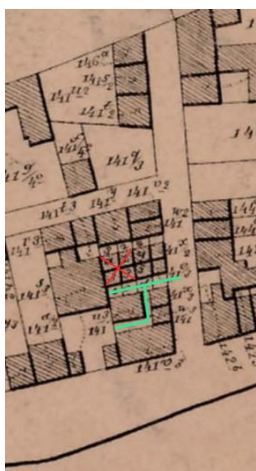
### Le volet patrimoine protégé et la méthodologie

Sur le volet patrimonial et singulièrement les interventions sur les parties sauvegardées, la méthodologie et l'approche de ce nouveau dossier, malgré les compléments, ne diffèrent que peu de celles de la précédente. Hormis la révision de certaines interventions, le travail de recherche et l'attention portée au niveau de détails demeurent limités pour un ensemble à valeur patrimoniale. L'étude complémentaire se restreint à l'examen de quelques plans parcellaires et à des comparaisons avec certaines photographies d'autres impasses bruxelloises. Surtout, elle omet, pour l'ensemble des travaux, une série de détails essentiels d'exécution, de pose et de finition. Ces précisions sont pourtant indispensables, notamment l'établissement d'un cahier des charges patrimoine détaillé, au minimum obligatoire pour les parties protégées mais vivement conseillé aussi pour les autres parties dans la mesure où il s'agit d'un ensemble à valeur patrimoniale. Un tel document, soumis à l'entreprise, est nécessaire pour garantir le respect des caractéristiques et des mises en œuvre traditionnelles.

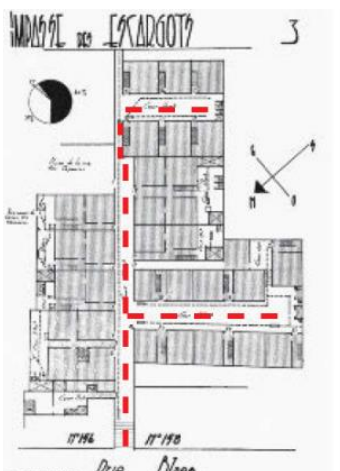
### L'impasse (sauvegardée)

En réponse à la CRMS, le demandeur a fourni des recherches sur l'évolution du parcellaire, qui n'ont pas abouti à plus d'informations que celles de l'Inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale. Il a également proposé quelques références d'autres impasses auxquelles il propose

de se référer comme lignes de conduite de son projet, et en particulier l'Impasse des Escargots (rue Blaes-démolée en 1976 et aujourd'hui réaménagée en plaine de jeux) car elle constituerait un exemple spatial présentant des similitudes avec l'impasse Migerode. Un traitement du sol en pavés oblongs en porphyre intégrant un filet d'eau central est donc l'option privilégiée par le demandeur.



Impasse Migerode (Plan de Popp, 1860): En rouge : maison supprimées En vert : tracé impasse aujourd'hui



Impasse des Escargots (L. Gaiardo, Impasses de Bruxelles- Bruxelles Ville d'Art et d'Histoire, p 4)  
En rouge, les ruelles (extrait du dossier de demande)



Impasse des Escargots, 1950. Aperçu d'un filet d'eau central.

**Bien que cette option soit bien accueillie sur le principe, les travaux projetés sont décrits de manière trop sommaire dans le dossier. On y relève en effet l'absence de tout plan de calepinage, de mode de pose, de tracé exact, de cahier des charges, de détail d'exécution, pour les pavés mais aussi pour l'éclairage, la végétalisation, le traitement des traces de l'emprise historique du bâti démoli à l'arrière des bâtiments, ou encore les dispositifs d'évacuation des eaux. Or, ces éléments sont essentiels pour cibler les interventions et en garantir la réussite. En conséquence, la CRMS demande que les compléments nécessaires soient soumis pour approbation à la DPC et que le dossier soit rectifié sur ce point car il s'agit de compléments et précisions substantiels qu'il est nécessaire de maîtriser et valider dans le permis avant d'entrer dans un marché de travaux.**



Façades projetées rue Haberman – extrait du dossier

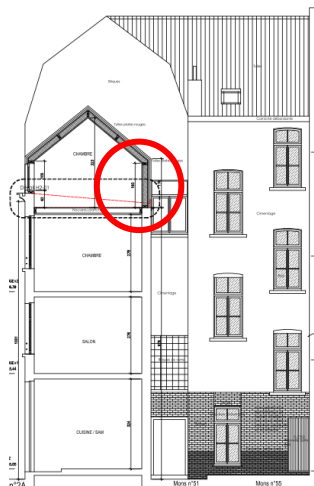
Comme c'est le cas dans d'autres impasses, le projet prévoit la fermeture de l'impasse, côté rue Haberman, en préservant une certaine intimité tout en assurant une transparence. Il est proposé un portail ajouré en aluminium de teinte anthracite.

**Le dossier n'a pas permis de documenter la situation ancienne de l'impasse ni d'identifier le modèle d'une éventuelle fermeture d'origine. La proposition se fonde sur le principe de fermeture observé dans d'autres impasses, ce à quoi la CRMS souscrit. Elle demande toutefois que la grille adopte ou évoque un aspect plus historique, conforme aux typologies traditionnelles des grilles d'impasse : noire, en fer forgé et non thermolaquée. Il conviendra aussi de veiller à ce que les dispositifs d'ouverture et autres éléments techniques (digicode, interphone, etc.) soient placés de la manière la plus discrète possible, afin de minimiser leur visibilité depuis l'entrée de l'impasse. Leur emplacement exact devra être soumis à la DPC pour accord préalable. Enfin, la grille devra être fixée de manière non invasive par rapport aux maçonneries existantes.**

**Il conviendra aussi de veiller à ce que les dispositifs d'ouverture et autres éléments techniques (digicode, interphone, etc.) soient placés de la manière la plus discrète possible, afin de minimiser leur visibilité depuis l'entrée de l'impasse. Leur emplacement exact devra être soumis à la DPC pour accord préalable. Enfin, la grille devra être fixée de manière non invasive par rapport aux maçonneries existantes.**

### Les maisons Rue Haberman, 2A et 4

Le demandeur a renoncé au panneautage et a prévu une porte en bois avec imposte vitrée au niveau de la porte d'entrée du n°2A. Tous les châssis sont remplacés par du bois, modèle en T et imposte sans division. Une toiture à versant sera restituée comme demandé. Elle comportera un brisis muni d'une sorte de verrière qui permettra de créer du logement à cet étage. La couverture est en tuiles rouges. En ce qui concerne la façade arrière donnant sur l'Impasse, un modèle de porte à lattage de bois correspondant aux typologies d'impasse, est désormais prévu.



Coupe sur restitution toiture 2A  
— extrait du dossier

***La CRMS est favorable à la restitution d'une toiture qui constitue une évolution positive du dossier. Afin qu'elles s'intègrent mieux à l'architecture, la CRMS recommande que les fenêtres de toit soient remplacées par deux lucarnes de plus petite taille, alignées sur les travées existantes. La porte en bois, côté rue Haberman, devrait également s'inspirer d'une typologie du XIX<sup>e</sup> siècle. Enfin, à l'arrière, côté impasse, la partie basse du brisis étant verticale, elle devrait être traitée comme une façade et en continuité avec la façade existante, et non comme une toiture. Concernant les travaux aux façades arrière, la CRMS renvoie au point « Les travaux aux façades donnant sur l'impasse (sauvegardée) ».***

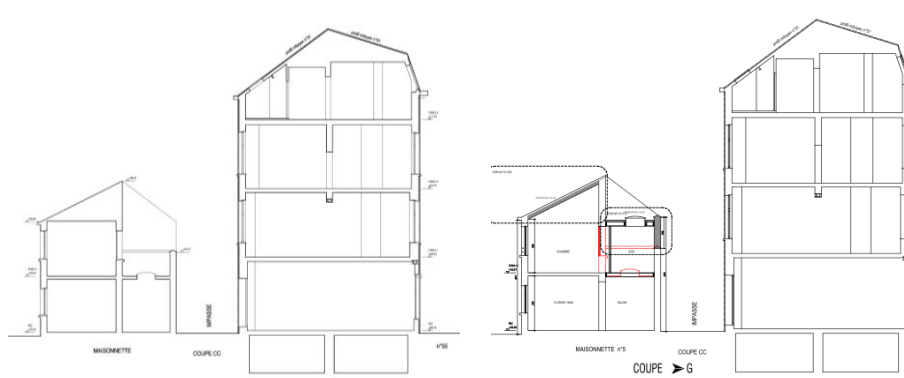
Au n° 4 A, les travaux prévus concernent la suppression de la vitrine et devanture commerciale à rue pour un nouveau rez-de-chaussée revêtu de carrelage vernissé gris clair et percé de deux châssis en bois et une porte, l'isolation et le remplacement de la couverture des versants de toiture, le remplacement de tous les châssis par des modèles en bois, ainsi que la rénovation des façades. Les châssis des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages adoptent désormais des profils traditionnels en T, sans division d'imposte, et le velux a été aligné sur la travée centrale.

***Le projet s'est amélioré et la CRMS comprend que le logement au rez-de-chaussée rende le maintien de la devanture difficile, mais elle recommande alors de traiter le rez-de-chaussée également avec de la brique en continuité de sa façade aux étages. Elle invite également à opter pour des garde-corps en ferronnerie les plus discrets possible. Concernant les travaux aux façades arrière, le projet de porte et de traitement de finition (soubassement goudronné, etc, ..) constitue une amélioration. Pour les détails, la CRMS renvoie au point « Les travaux aux façades donnant sur l'impasse (sauvegardée)».***

### La maisonnette au Migerode, 5

Les travaux prévus consistent à rehausser la petite toiture plate arrière afin d'améliorer l'habitabilité de l'étage, à isoler et remplacer la couverture des versants de toiture, à remplacer tous les châssis par des modèles en bois et à rénover l'ensemble des éléments des façades, notamment le cimentage, les corniches et les briques de parement.

***La CRMS maintient son avis positif pour la rehausse de la petite toiture plate arrière afin d'améliorer l'habitabilité de l'étage mais trouve la coupole acrylique intégrée à cette toiture, bien que non visible depuis l'impasse grâce au couvre-mur en tuiles vernissées, de qualité limitée. Concernant les travaux aux façades (porte, châssis, traitement), le projet s'est amélioré. Pour les détails, la CRMS renvoie au point « Les travaux aux façades donnant sur l'impasse (sauvegardée)».***



Changement volumétrique maisonnette – Situation existante et projetée – extraits du dossier

### **Chaussée de Mons, 55 (façade arrière donnant sur l'impasse sauvegardée) :**

Les travaux infractionnels ont été revus : il est désormais prévu d'installer une porte en bois à lattage et un châssis au style plus traditionnel au niveau du rez-de-chaussée, ainsi que la rénovation de l'ensemble des éléments des façades, incluant le cimentage, les corniches, les briques de parement, le badigeon et le goudron en sous-bassement.

***La CRMS recommande de revoir la position, les proportions, et de prévoir une éventuelle imposte pour une intégration plus équilibrée de la porte d'entrée et de traiter le revêtement du rez-de-chaussée en continuité du reste de la façade. Le nouveau châssis devrait aussi mieux s'aligner en hauteur et en largeur avec les baies du reste de la façade. Pour les détails, la CRMS renvoie au point « Les travaux aux façades donnant sur l'impasse (sauvegardée)».***

### **Les travaux aux façades donnant sur l'impasse sauvegardée**

En réponse à l'avis précédent de la CRMS, qui demandait de revoir les prescriptions techniques afin de garantir le respect des mises en œuvre traditionnelles — notamment le badigeon ou chaulage des façades, l'utilisation de peintures minérales, le traitement des sous-bassements, le choix de teintes, ainsi que les menuiseries et rives traditionnelles — et pour assurer la conformité à l'esprit des impasses du XIX<sup>e</sup> siècle, le demandeur propose de retrouver la typologie d'impasse de la manière suivante :

- une restauration au moyen de briques identiques à celles existantes, préalablement nettoyées et rejointoyées au mortier à la chaux ;
- la conservation de la majeure partie des cimentages (pas de décapage). Seules quelques zones partielles non adhérentes seront enlevées et recimentées ;
- les rehaussements seront réalisés de manière traditionnelle, au moyen de briques de format identique et en reposant les couvre-murs en tuiles vernissées ;
- les nouvelles tuiles seront des tuiles mécaniques en terre cuite Pottelberg, dont la teinte n'est toutefois pas précisée ;
- l'application d'un badigeon à la chaux de teinte blanc/blanc crème pour homogénéiser toutes les maçonneries ;
- l'application d'un goudron sur les sous-bassement (teinte noire) ;
- l'application d'une peinture minérale sur l'entièreté des façades cimentées ;
- le remplacement des châssis par des châssis s'inspirant des modèles d'époque (châssis en T, imposte fixe, double ouvrant, moulures en demi-rond). A noter que la couleur des châssis indiquée est « naturelle » ;
- Le remplacement des portes par un modèle de porte à lattage de bois correspondant aux typologies d'impasse. La couleur des portes n'est pas précisée mais elle devrait être foncée.





extraits du dossier

*La CRMS souscrit à ces principes, mais estime, ici aussi, qu'au regard de la valeur d'ensemble et du lien étroit entre les façades et l'impasse sauvegardée, les prescriptions techniques méritent d'être davantage précisées. Elles devraient, tout comme l'impasse sauvegardée, aussi être encadrées par des clauses garantissant les méthodologies et les principes d'intervention sur le patrimoine, à intégrer dans un cahier des charges, afin de valoriser la valeur patrimoniale de l'ensemble, dont les différentes composantes forment un tout cohérent. Elle insiste pour qu'au moins ceci soit intégré :*

- *Prendre les mesures visant la conservation maximale des maçonneries anciennes ;*
- *Démonter les maçonneries dans l'objectif de les récupérer pour les ragréages ; si de nouvelles briques sont nécessaires, prévoir des briques de même aspect et de format identique ;*
- *Placer sur les façades un enduit de chaux de restauration, c'est-à-dire un mortier de chaux hydraulique, allégé, blanc naturel, destiné à réaliser le regarnissage des joints, le rejointoiement de briques et pierres de parement, le dressement des maçonneries, les enduits de parement (chaux hydraulique HL 3,5 conforme à la norme EN 459-1 des chaux de construction) ;*
- *Utiliser une peinture de type minérale (silicate, sol-silicate, à la chaux) ;*
- *Employer un mortier traditionnel pur chaux naturelle hydraulique (sans ciment) ;*
- *Reproduire les nouveaux châssis « à l'ancienne », et dans un bois non exotique de type chêne / merbau / mélèze... ; ceux-ci ne seront de préférence pas équipés d'oscillo-battants mais de limiteurs d'ouverture ;*
- *Prévoir de nouvelles barres d'appui, devant les châssis, en fer forgé ou en acier thermolaqué peint en noir ;*
- *Employer du zinc naturel (pas prépatiné) ;*
- *Prévoir des rives de toiture traditionnelles cimentées (pas de tuiles de rive) ;*
- *Prévoir des tuiles mécaniques en terre cuite Pottelberg ;*
- *Prévoir une couleur claire pour les châssis et plus foncée pour les portes ;*
- *Prévoir des tests et échantillons in situ : matériaux, textures, couleurs, ...*

Enfin, elle constate que des travaux de forte banalisation ont déjà été réalisés sur d'autres façades (hors objet de la demande) donnant sur l'impasse, et qu'une amélioration de ces dernières serait également nécessaire afin de rétablir une cohérence patrimoniale. Il s'agit en effet d'un ensemble dans lequel les façades et l'impasse sont, en tout état de cause, indissociables pour mener à bien un projet cohérent.

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

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
S. VAN ACKER  
Président

c.c. à : [athiebault@urban.brussels](mailto:athiebault@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advises@urban.brussels](mailto:avis.advises@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels)