

# Projet MIGERODE

## Transformation de trois immeubles autour de l'impasse Migerode

MO :

### NOTE EXPLICATIVE

Document joint à la demande de permis d'urbanisme

30.06.2025

### CONTEXTE PATRIMONIAL

Le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde concerne l'ensemble formé par l'impasse Migerode et les façades et toitures des immeubles sis rue Haberman 4A, 6, 8, 10 et rue Broyère 2 en raison de leur intérêt historique, esthétique, social et folklorique.

Le patrimoine protégé concerné par le projet (abords de construction et chantier) se limite donc à l'impasse Migerode.

Les parcelles visées (141F18, 141S14, 141G9, 141E18) par le projet bordent l'impasse Migerode.



## BRÈVE ÉTUDE HISTORIQUE DE L'IMPASSE MIGERODE

Voir document en annexe « Volet patrimonial ».

### DESCRIPTION DES BIENS VISÉS PAR LE PROJET (voir reportage photo en annexes)

#### Maisonnnette en intérieur d'ilot Impasse Migerode 5 sur parcelle 141F18 :

- Maison d'habitation de type ouvrière, trois façades.
- Le bâtiment comporte un rez-de-chaussée et un étage.
- Les combles ne sont pas aménagés.
- La toiture principale a deux versants, recouverte de tuiles rouges.
- La façade principale fortement dégradée, est cimentée à faux-joints. Corniche débordante en bois à dentelures prononcées. Châssis bois non d'origine.
- Les façades latérales et arrières présentent une partie cimentée au niveau du 1er étage et des briques apparentes fortement dégradées au niveau du rez. Trois ouvertures dont une donnant sur une petite toiture plate à l'angle. Traces d'anciennes baies condamnées (présence de linteaux bois et appareillage discontinu).
- Intérieur : fortement dégradé. Quelques traces/éléments indiquant des transformations dans le temps (ex. escalier hélicoïdal en béton). Dalle massive ou terre-plein au rez et gîtage au premier étage.

#### Maison rue Haberman 2A sur parcelle 141G9 :

- Maison d'habitation deux façades.
- Le bâtiment comporte un rez-de-chaussée et deux étages. Caves.
- La toiture principale présente une forte inclinaison mais est recouverte d'une membrane bitumineuse.
- La façade principale à rue est cimentée à faux-joints. Corniche débordante en bois d'origine. Châssis pvc.
- La façade arrière ne présente aucune ouverture. Briques rouges/brunes .
- Intérieur : très fortement dégradé (planchers troués, etc...). Tous les planchers sont en gîtage hormis le rez.

#### Maison rue Haberman 4 sur parcelle 141S14 :

- Maison mixte trois façades.
- Le rez-de-chaussée a très probablement été occupé par un commerce ou un atelier (large baie en façade et grande hauteur sous plafond). Logement séparé aux étages.
- Le bâtiment comporte un rez-de-chaussée et trois étages dont un sous combles. Caves.
- La toiture principale a deux versants, recouverte de tuiles rouges.
- La façade principale à rue est en briques de teinte rouge. Corniche débordante en bois d'origine. Châssis bois non d'origine.
- La façade latérale est cimentée à faux-joints. Une porte au rez et une baie de fenêtre à l'étage combles.
- La façade arrière ne présente aucune ouverture. Briques rouges/brunes.

•Intérieur : très fortement dégradé (planchers troués, etc...). Quelques traces/éléments indiquant des transformations dans le temps (ex. escalier hélicoïdal bois très simplifié). Tous les planchers sont en gîtage hormis le rez.

#### Abords impasse Migerode :

- Allée perpendiculaire à la rue Haberman et en intérieur d'ilot sur parcelle 141C12 et 141S17 : dalles béton de type trottoir non d'origine.
- Allée en cul-de-sac (partie sud): mélange hétérogène de terre, briquillons, pavés, briques.

Le fond de l'impasse présente des traces (murs de façades, sol) d'anciennes annexes.

Ces dernières pourraient correspondre aux travaux réalisés en 1991 pour relier la maisonnette arrière du n°4 rue Haberman au bâtiment du n°53-55 chaussée de Mons.

La façade arrière du bâtiment chaussée de Mons 55 présente cinq ouvertures d'origine (aux étages). Deux ouvertures non d'origine au rez-de-chaussée (présence d'appareillages différenciés). Corniche pvc. Châssis bois non d'origine. Cimentage aux étages. Briques (fortement dégradées) au rez-de-chaussée.

## **PROJET**

### **Programmation**

L'asbl \_\_\_\_\_ a acquis via un bail emphytéotique les biens visés par le projet auprès de la commune d'Anderlecht.

L'\_\_\_\_\_ asbl consacre ses efforts à défendre le droit au logement en mettant à disposition des logements abordables et adaptés pour des familles victimes de discriminations sur le marché immobilier privé.

Le présent projet tend à protéger la fonction logement dans le quartier, dans le respect du patrimoine existant.

Les biens visés par le projet sont des opportunités pour créer des logements unifamiliaux singuliers, en opposition par rapport à une densification du nombre de logements (en particulier, l'aménagement d'appartements de petites tailles).

La prise en compte du parcellaire, des limites mitoyennes et de la valeur patrimoniale du « déjà-là » et de son histoire détermine la programmation suivante :

Maisonnette en intérieur d'ilot Migerode 5 : Logement 2 chambres.

Haberman 4 : Logement 2 chambres.

Haberman 2A : Logement 2 chambres.

### **Interventions patrimoniales principales en façades, toitures et abords**

Le projet prévoit des interventions respectueuses du style architectural d'époque (châssis, etc.), en privilégiant des matériaux présentant des qualités esthétiques et techniques similaires à ceux utilisés à l'origine (pavés, traitement des façades), afin de préserver le caractère patrimonial des impasses du XIXe siècle.

Il convient de souligner que certaines constructions voisines, situées à proximité (rue Haberman 6, 8 et 10 ; rue Broyère 2 et 2A), ont déjà fait l'objet de travaux (notamment le remplacement de

châssis ou la rénovation de façades) sans considération particulière pour le caractère historique de l'îlot. À l'avenir, une attention particulière sera portée à la rénovation de ces bâtiments afin d'assurer une meilleure cohérence architecturale avec le présent projet.

Maisonnette en intérieur d'îlot Migerode 5 :

Réhausse de la petite toiture plate arrière pour une meilleure habitabilité de l'étage.

Isolation et remplacement de la couverture des versants de toiture.

Remplacement de tous les châssis (par du bois).

Rénovation de tous les éléments des façades (cimentage, corniches, briques de parement).

Haberman 4 :

Transformation de la vitrine rue pour une meilleure habitabilité du rez-de-chaussée.

Isolation et remplacement de la couverture des versants de toiture.

Remplacement de tous les châssis (par du bois).

Rénovation de tous les éléments des façades (cimentage, corniches, briques de parement, badigeon et goudron).

Haberman 2A :

Extension sur la toiture plate +3.

Remplacement de tous les châssis (par du bois).

Rénovation de tous les éléments des façades (cimentage, corniches, briques de parement, badigeon et goudron).

Haberman 2A :

Extension sur la toiture plate +3.

Remplacement de tous les châssis (par du bois).

Rénovation de tous les éléments des façades (cimentage, corniches, briques de parement, badigeon et goudron).

Façade arrière chaussée de Mons 55 :

Reconstitution des baies du rez-de-chaussée avec pose de nouveaux châssis bois.

Rénovation de tous les éléments des façades (cimentage, corniches, briques de parement, badigeon et goudron).

Toutes les interventions envisagées sont reprises plus en détail dans le document en annexe : « Volet patrimonial ».

### **Habitabilité**

Malgré la morphologie particulière des bâtiments (surface assez réduite de chaque niveau), les tailles des pièces de vie respectent les prescriptions RRU.

### **Interventions en matière de durabilité**

Isolation des façades :

Une isolation par l'extérieur n'est pas proposée vu le contexte patrimonial.

De même, une isolation par l'intérieur n'est pas reprise dans la présente demande de permis étant donné que les tailles des pièces de vie ne peuvent être conformes RRU si une isolation intérieure est placée. Toutefois, le projet prévoit la mise en œuvre d'un nouveau revêtement intérieur permettant une bonne respirabilité des façades et une légère amélioration thermique (enduit chaux chanvre).

**Parking vélos :**

Les rez-de-chaussée ne permettent pas l'aménagement de locaux pour vélos au vu de la programmation et de la morphologie particulière des bâtiments. Le projet prévoit en intérieur d'îlot, des emplacements sécurisés via par une installation légère (arceau métallique) qui s'intègrent au mieux dans l'aménagement paysager.

**Récupération eau de pluie :**

Une citerne enterrée est prévue pour alimenter les appareils sanitaires tels que les wc.  
Les eaux de pluie des toitures à versants tuiles Haberman 5, 4 et 2A sont récupérées.