

Commune d' ANDERLECHT
Collège des Bourgmestre et des Echevins
Place du Conseil, 1
B – 1070 BRUXELLES

V/Réf. : 47798

N/Réf. : AVL/KD/AND-2.214/s.560

Annexes : 1 dossier + 4 photos

Bruxelles, le 28 octobre 2014.

Messieurs,

Concerne : ANDERLECHT. Rue Otlet, 32-38 / rue Plantin, 35 – La Lustrerie.
Démolition d'anciens bâtiments industriels, transformation et construction d'un
complexe résidentiel.
Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS.

En réponse à votre demande du 26 septembre 2014, reçue le 6 octobre, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 22 octobre 2014.

La demande introduite porte sur la destruction totale des bâtiments industriels qui occupent aujourd'hui une partie de l'îlot pour réaliser une opération immobilière dénommée « La Lustrerie » en souvenir d'une ancienne fabrique de lustres qui s'y trouve toujours (démolie dans le projet). Le projet prévoit la réalisation de 8 immeubles sur le site, comprenant 79 logements ainsi que 4 ateliers d'artistes et quelques petites unités d'activités productives.

Au vu du projet, il semble que l'ensemble du site ait été davantage considéré comme un terrain à bâtir que comme un morceau de ville possédant une histoire et des structures dignes d'intérêt. ***La CRMS estime que rien ne s'oppose à la remise en valeur d'une partie de ce site mais qu'il conviendrait de tabler sur la conservation et la reconversion des deux magasins à bière situés 32 et 34 rue Otlet, d'ailleurs mitoyens à un troisième magasin à bière qui a fait l'objet d'une rénovation récente au 30, rue Otlet.***

Par conséquent, la CRMS préconise de revoir le programme et le projet en fonction de la préservation de ces deux magasins et de vérifier également l'intérêt de l'ancienne brasserie qui subsiste au n° 38 de la même rue (bâtiment auquel elle n'a pas pu avoir accès). On veillera aussi à davantage documenter l'évolution de cet îlot et, éventuellement, à tirer parti dans l'aménagement global du site du fait qu'il était traversé par un ancien bras de la Senne.

La CRMS motive son avis défavorable comme suit :

Le dossier est très sommaire pour ce qui concerne les bâtiments démolis, à propos desquels aucune recherche sérieuse et aucune évaluation n'a été effectuée.

Après la visite sur place de son délégué, la CRMS fait le constat suivant :

- La lustrerie (ou plutôt ce qu'il en reste) avait son entrée historique au n° 35 rue Plantin. Il s'agit d'une ancienne structure sur piliers en bois, située en intérieur d'îlot. Elle fut occupée par la « Lustrerie Bruxelloise » de 1924 à 1960 au moins. Elle abrita, à partir de 1910, la fabrique d'appareils d'éclairage électrique Kaufmann jadis située au n° 31 de la rue Plantin. La CRMS ne s'oppose pas à la démolition de ces bâtiments très dégradés.

- Deux magasins à bière (rue Otlet n° 32 et 34) datent probablement des années 1860-1880 et faisaient partie d'une série de trois dont le n° 30 a été reconverti en logements (voir photo 1). Ils sont en bon état de conservation, édifiés en voussettes de briques sur colonnes en fonte au premier niveau ; planchers en bois aux étages (voir photo 2). En outre, ils présentent une façade rue Otlet digne d'intérêt, qui revoie à l'architecture néoclassique rationnelle de la première moitié du XIXe siècle (voir photo 3).

- Une ancienne brasserie située au n° 38, avec sur-toiture à événements, date probablement de la même époque. Ce bâtiment, qui n'a pu être visité, mérite d'être documenté de manière plus précise (voir photo 4).

Après vérification de l'occupation des lieux, il s'avère que les n° 30 à 38 de la rue Otlet ont été occupés dans les années 1930 par la brasserie Maes, qui s'est installée dans des bâtiments plus anciens.

Dans les années 1910, l'ancienne Brasserie L'Aurore était connue au n° 28 rue Otlet.

Les deux magasins à bière présentent un intérêt incontestable sur le plan de l'architecture industrielle et de l'histoire de Cureghem. Ces magasins étaient jadis très nombreux dans le quartier où ils ont aujourd'hui presque totalement disparu. Ils sont peut-être les seuls à être encore dans leur état d'origine. Le demandeur, qui invoque des questions de stabilité, d'isolation et de sécurité incendie, estime que leur reconversion pose problème. Pourtant, d'autres magasins à bière ont été reconvertis à Bruxelles, comme Le Cheval Noir ou le magasin du n° 30 rue Otlet (suite à une transformation lourde avec création d'une cour intérieure au centre de l'édifice). La CRMS estime que ces deux magasins à bière sont en bon état mais que ce type d'édifices ne se prête pas forcément à une reconversion en logements ! Par contre, vu leurs caractéristiques, ils pourraient plus judicieusement être reconvertis en ateliers ou en PME.

La CRMS souhaite également attirer l'attention de la Commune sur le fait qu'un bras de la Senne passait juste derrière ces magasins et serpentait vers la chaussée de Mons où existait un pont. Ces différents éléments devraient alimenter une réflexion plus « contextualisée » sur ce site et alimenter un projet de rénovation urbaine mixte, tirant un réel parti des structures industrielles intéressantes encore en place et exploitant judicieusement l'histoire des lieux.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : Mme F. Cordier ;
- B.D.U. – D.U. : Mme Fr. Buelinckx.