



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme

**Madame Bety WAKNINE**

Directrice générale

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Réf. DU : 13/PFD/691088 (corr. : P. Jelli)

Réf. CRMS : AA/EB/SGL20228\_642\_Cousin

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

**Objet : SAINT-GILLES. Chaussée de Charleroi, 233-239 / Rue Moris, 24-36 – anciennes Entreprises Paul Cousin.**

Demande de permis portant sur la démolition partielle et la transformation d'un ancien garage et sa reconversion en 55 logements avec commerces et parking souterrain.

**Avis de la CRMS**

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 31/07/2019, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 21/08/2019. Après celle-ci, il lui a été communiqué que le dossier soumis à son examen ne correspondait pas à la dernière version introduite par le maître d'ouvrage et son auteur de projet. Une nouvelle analyse sera donc effectuée à la séance qui suivra l'envoi des documents adéquats. Les remarques formulées à cette occasion vous seront envoyées dans les délais de la nouvelle demande qui assortira ce transmis.

En attendant, les remarques reprises ci-dessous concernent les plans datées du 12/07/2018.

Étendue de la protection

Le complexe concerné par la demande se développe entre la chaussée de Charleroi, axe structurant, et la rue Moris. Il est antérieur à 1932 et repris à l'Inventaire scientifique du patrimoine architectural de la Région bruxelloise. Le bâtiment donnant sur la chaussée est, par ailleurs, à l'intérieur de la zone tampon Unesco de la maison-atelier de Victor Horta inscrite sur la liste du patrimoine mondial en 2000. Enfin, l'ensemble des constructions se trouvent en ZICHEE ainsi que dans le périmètre du RCUZ « Hôtel de Ville de Saint-Gilles ».

Historique et description du bien<sup>1</sup>

L'ancien garage Mercedes-Benz a été construit à partir de 1928 par l'architecte Fernand PETIT pour le compte de Paul COUSIN, concessionnaire automobile de marques américaines. Ce vaste complexe commercial a été édifié en style moderniste sur une parcelle traversante donnant d'un côté sur la chaussée de Charleroi et de l'autre rue Moris. Il a remplacé la propriété Tournay, vaste demeure ceinte de murs, construite en 1872 et agrandie au cours des décennies suivantes.

<sup>1</sup> ARCHISTORY, 2018. *Anciens Garage Paul cousin Chaussée de Charleroi 233-241 et rue Moris 14 et 24-30 à Saint-Gilles. Recherches historiques*, Bruxelles ; KREUTZ M., 2018. *Rapport patrimonial – Direction des Monuments et des Sites*, Bruxelles ; RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, « Chaussée de Charleroi 233-235-237-341 Rue Moris 14, 24-26-28-30 », dans *Inventaire du patrimoine architectural*, [[http://www.irismonument.be/fr.Saint-Gilles.Chaussee\\_de\\_Charleroi.233.html](http://www.irismonument.be/fr.Saint-Gilles.Chaussee_de_Charleroi.233.html)], consulté le 20/08/2019.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Fig. 1. Vue du showroom et de sa rehausse.  
Cliché issu de la revue "Publica"  
édition d'architecture et d'industrie, 1936, p. 29.

Selon les plans datés de **1928**, les premiers bâtiments sont le showroom côté chaussée de Charleroi, l'entrée parking côté rue Moris et le garage en intérieur d'îlot. Le rez-de-chaussée (et entresol) du bâtiment principal est composé d'une partie centrale en ressaut et est rythmé par six colonnes monumentales soutenant un entablement. Les châssis métalliques sont agrémentés de vitraux Art Déco ajoutés ultérieurement. En intérieur d'îlot, le garage est constitué d'un vaste espace sur trois niveaux en béton armé. L'accès aux étages se réalise par une rampe courbe munie de fenêtres en briques de verre permettant un éclairage naturel. Les châssis sont d'origine. L'ensemble de la structure n'a pas reçu de modification, à l'exception du placement d'un ascenseur.

Le bâtiment de la rue Moris, quant à lui et tel qu'il se présente suite aux importants travaux de transformation entrepris en **1951** par l'architecte Maurice VAN NIEUWENHUYSE, compte deux niveaux. Le rez-de-chaussée est percé de larges baies rectangulaires, séparées entre elles par des colonnes ou des pans de murs courbes. L'étage, en léger encorbellement, est percé de trois baies inégales en bandeau.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Fig. 2. Bâtiment côté rue Moris. Datation sur une photographie © Google Maps.

Le vaste hall d'exposition, construit à partir de 1928, est rehaussé de trois niveaux en **1934**. La nouvelle façade, inspirée du cubisme tchèque, est en granito lavé. Elle se compose de dix travées présentant des facettes légèrement obliques. Cette même année, l'entrée garage de droite est modifiée afin d'y incorporer un élément de circulation verticale permettant l'accès aux logements. Cette nouvelle entrée est munie d'un soubassement en travertin et d'une porte vitrée en retrait. En **1938**, un nouveau bâtiment est accolé à celui existant chaussée de Charleroi. Il compte trois larges travées et deux niveaux. La façade est percée de baies rectangulaires en bandeau. L'entablement comporte un large bandeau en ressaut surmonté d'un toit plat. Les châssis métalliques sont d'origine. Enfin, depuis **1985**, le complexe abrite un grand magasin (Brico).



Fig. 3. Bâtiments côté chaussée de Charleroi. Datations sur une photographie © Google Maps.

### Historique de la demande



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

La Commission a été interrogée en **novembre 2007** sur un projet d'aménagement de logements aux étages et de surhaussement de l'immeuble sis chaussée de Charleroi n<sup>os</sup> 235-237 (corps de gauche construit par F. Petit à partir de 1928 et rehaussé en 1934). Elle a alors émis un **avis fermement défavorable** demandant « le maintien du gabarit existant et du skyline de l'immeuble vu depuis la rue Américaine » (réf. de l'avis : AVL/cc/SGL-2.228/s.423). La CRMS suggérait également la réalisation d'une « étude historique et matérielle sur laquelle un projet de remise en valeur digne de l'intérêt de l'immeuble pourrait utilement se fonder ». Des recherches historiques ont depuis lors été menées. Le document, daté de juin 2018, est joint au dossier de la demande. La DPC a également transmis un rapport patrimonial à la CRMS.

Concernant le présent projet, des contacts préalables ont eu lieu avec des représentants de la Commune et de la Région. Deux chambres de qualité ont également été organisées par le Bouwmeester en présence notamment de la DPC (anciennement DMS). Malgré l'intérêt patrimonial évident du complexe, la CRMS n'a pas été associée à ces chambres de qualité et aucune réunion de projet n'a vraisemblablement été organisée, du moins en y associant la CRMS. Celle-ci n'a donc pas eu l'occasion de formuler un avis en amont de l'introduction du permis. Elle le regrette.

Enfin, la DPC a signalé à la CRMS qu'une demande d'inscription sur la liste de sauvegarde comme monument des façades et toitures des immeubles à front de la chaussée de Charleroi et de la rue Moris avait précédemment été effectuée auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. La demande est restée sans suite. La Commission ne possède pas plus de renseignements à ce sujet.

#### Analyse de la demande

Le projet prévoit la démolition de l'ensemble des bâtiments de l'ancien complexe automobile, à l'exception du showroom (1928-1929) et de la façade principale de sa rehausse (1934), côté Chaussée de Charleroi, qui, eux, seraient rénovés. La porte d'entrée serait reculée par rapport à l'alignement afin de rappeler la configuration d'origine. Les logements composant actuellement les étages seraient reconstruits pour correspondre aux normes d'habitabilité actuelles. Dès lors, la verrière haute d'origine disparaîtrait et serait remplacée par un éclairage artificiel, la verrière inférieure étant conservée. La partie droite des constructions chaussée de Charleroi serait, quant à elle, totalement reconstruite tout comme les bâtiments à front de la rue Moris.

Le programme vise la réalisation de 55 logements (48 appartements et 7 maisons unifamiliales), de surfaces commerciales aux rez-de-chaussée et d'un parking souterrain de 83 emplacements. L'accès à ce parking se ferait via la chaussée de Charleroi et la sortie côté rue Moris. Côté chaussée de Charleroi, la nouvelle construction aurait un gabarit de R+5 alors que côté rue Moris le nouvel immeuble serait un R+3. Les maisons unifamiliales projetées en intérieur d'îlot auraient un gabarit de R+2 avec des jardins qui se développeraient le long d'une zone de circulation privée. L'accès se ferait via un porche entre les espaces commerciaux de la chaussée de Charleroi.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

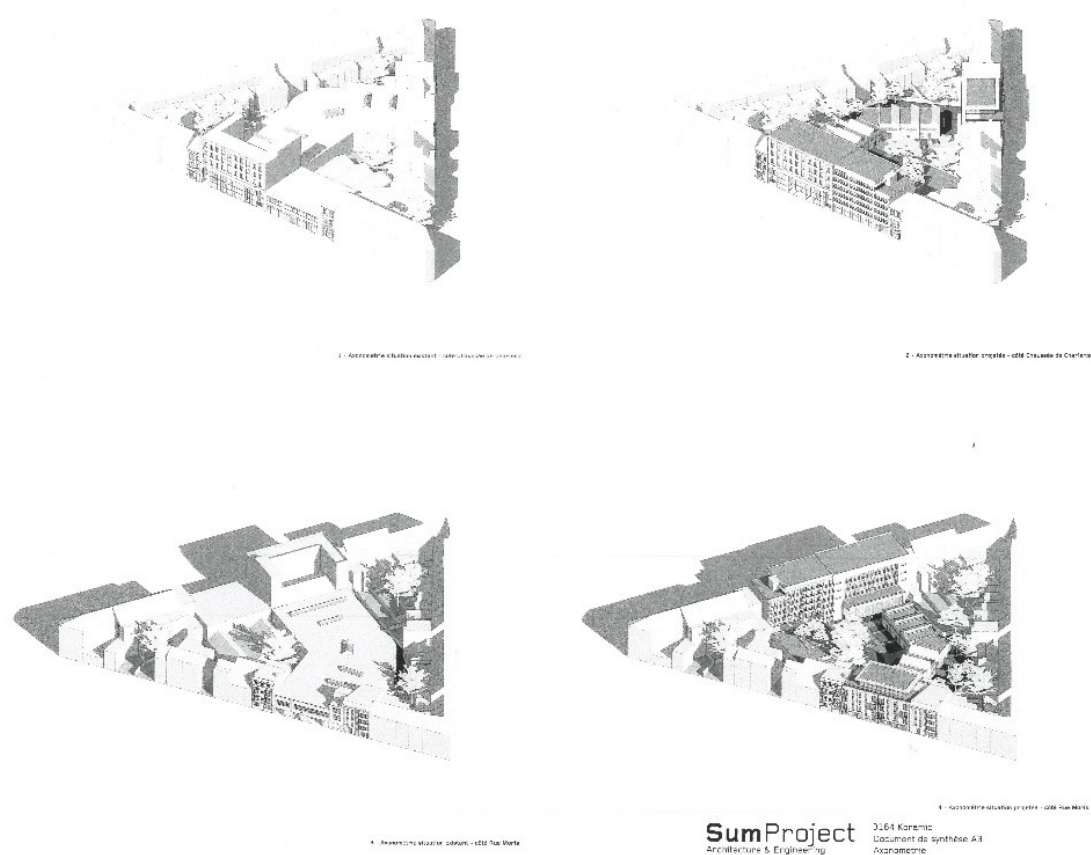


Fig. 4 Axonométries issues du dossier de demande.  
À gauche, la situation existante. À droite, la situation projetée.  
En haut, la vue côté chaussée de Charleroi. En bas, côté rue Moris.





COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Avis

**La CRMS se réjouit de la remise en valeur du showroom d'origine** auquel elle reconnaît un grand intérêt patrimonial tant d'un point de vue architectural qu'urbanistique et historique comme représentant exemplaire des garages construits à Bruxelles durant l'Entre-deux-guerres. Afin de permettre une occupation plus qualitative des logements situés aux étages de ce bâtiment, dont la façade rappelant le cubisme tchèque est remarquable, **l'Assemblée ne s'oppose pas aux remaniements prévus à l'arrière**. À ce propos, elle demande toutefois de conserver l'escalier hélicoïdal qui mène actuellement aux logements. Celui-ci est un modèle intéressant en granito muni d'une rampe ouvragé en métal.

Par contre, **la Commission s'oppose fermement à la démolition du garage sis en intérieur d'îlot** en raison de la bonne conservation de ses qualités patrimoniales. Elle demande qu'une nouvelle affectation, de type commercial par exemple, soit trouvée pour cet espace. En outre, elle fait remarquer que la vaste toiture plate couvrant cet édifice pourrait permettre la création d'un jardin ou d'un potager participant ainsi à la revalorisation de l'intérieur d'îlot. De nouveaux logements sont, dans tous les cas, à exclure en intérieur d'îlot.

Afin de préserver l'ensemble du complexe automobile tant pour la mémoire des lieux que pour leur intérêt architectural et urbanistique et pour la valeur de la composition d'ensemble, **la CRMS s'oppose également à la démolition des bâtiments sis chaussée de Charleroi 233 et rue Moris 24-30**. Toutefois, **elle n'est pas défavorable à des rehausses éventuelles** pour autant que celles-ci assurent la lisibilité des bâtiments conservés et soient conçues de manière à s'intégrer au mieux à l'échelle de la rue. Au niveau des affectations, elle demande de conserver une fonction commerciale au rez-de-chaussée tandis que des logements pourraient être aménagés aux étages.

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

c.c. BUP-DU : Ph. Jelli ; BUP-DPC : M. Kreutz